

Immobilien: Preisauftrieb geht weiter

Bei vielen Zeitgenossen schmiegt sich an das Wort Immobilie unverzüglich das Wort Blase. Intuitiv halten die meisten Bürger die Preise im Immobilienmarkt für spekulativ überteuert. Wann immer jemand vom Quadratmeterpreis der neuen Wohnung oder des soeben erstandenen Einfamilienhauses berichtet, ist von Wahnsinn die Rede.

Das ist auch nicht gänzlich falsch. Die Preise im stückverzierten Altbau und in den Innenstadtbereichen sind regelrecht explodiert. In Frankfurt und München haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren nominal mehr als verdoppelt.



Altbau, Hochstraße in Frankfurt am Main © imago

Aufgrund der niedrigen Zinssätze konnten sich die Kaufpreise in den vergangenen Jahren kontinuierlich von den Einkommen und den Mieten entkoppeln. In den meisten Städten sind sie in diesem Zeitraum inflationsbereinigt um durchschnittlich 60 Prozent gestiegen, während die Realeinkommen und Mieten nur um etwa zwölf Prozent zulegen konnten. Das ist in der Tat ein sozialer Wahnsinn, aber ein Wahnsinn mit Methode.

Die Immobilienpreise in Deutschland reagieren auf eine historische Angebotsverknappung, die sich im Zuge der Krise nicht lockern und nicht lösen, sondern spürbar verschärfen wird. Schon bald dürfte man mit nostalgisch verklärtem Blick auf die Immobilienpreise von heute schauen. Die vermeintliche Blase wird im Rückblick wie die Zeit der Schnäppchen erscheinen. Der XXL-Wahnsinn nimmt eben erst seinen Anlauf.



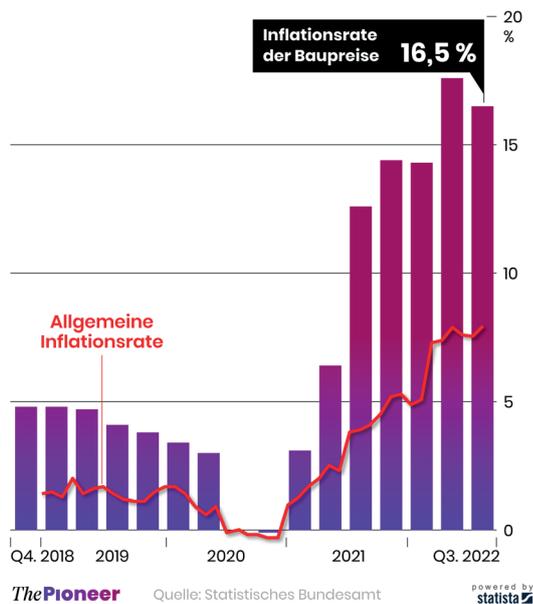
Neubaugebiet in Berlin © imago

Es sind sieben Gründe, die dafür sorgen, dass die Immobilienpreise nicht spürbar nachgeben, sondern anziehen dürften:

1. Die allgemeine Inflation inflationiert in ganz besonderer Weise die Bautätigkeit. Laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie lag der Preis für Betonstahl im August um 12,5 Prozent über dem Vorjahreswert, Betonstahlmatten legten sogar um 21,3 Prozent zu. Die Preise für die Erstellung eines Neubaus sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im August 2022 um 16,5 Prozent gegenüber August 2021 gestiegen.

Eine Infografik mit dem Titel: Baupreise: Hohe Inflation

Allgemeine Inflationsrate in Deutschland und Inflationsrate der Baupreise, in Prozent



Auch die Schweizer UBS hat in ihrer Marktanalyse auf die steigenden Zinssätze und die damit auch wachsenden Finanzierungskosten verwiesen. Das bedeutet: Neue Käufer müssen nicht nur höhere Zinssätze zahlen, sondern gegenüber der Bank auch ein höheres Einkommen vorweisen, um sich für eine Hypothek zu qualifizieren. Das schränkt den Immobilienmarkt ein.

3. Die Krise hat viele Neubauprojekte, die mit einer minimalen Zinsbelastung kalkuliert waren, in die Unrentabilität geschoben. Im September waren laut ifo-Institut 16,7 Prozent aller Neubauprojekte von Stornierung betroffen. Die Baustellen sind unbesetzt. Das wird zu einer weiteren Angebotsverknappung im ohnehin schon zu eng geschneiderten Wohnungsmarkt führen. Die zu geringe Bautätigkeit von heute ist die Preissteigerung von morgen.

Eine Infografik mit dem Titel: Bauen: Weniger Genehmigungen

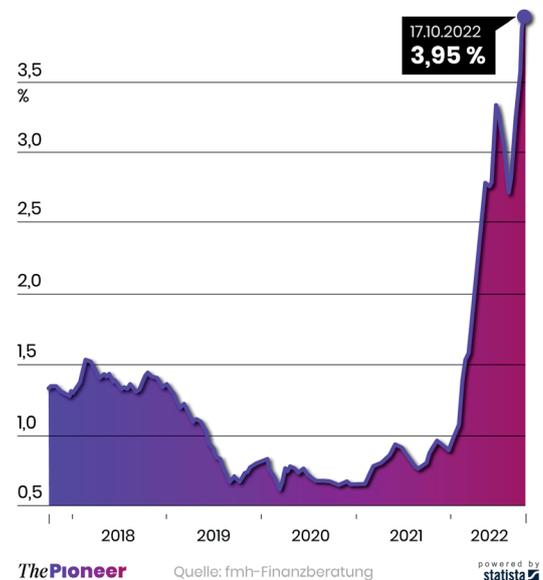
Genehmigte Bauprojekte seit Oktober 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat, in Prozent



2. Hinzu kommen die steigenden Hypothekenzinsen, die alle Bauaktivitäten in Deutschland signifikant verteuern. Während die EZB zuletzt im September den Leitzins auf 1,25 Prozent erhöhte, stiegen die Bauzinsen schon deutlich früher: Bei einer Laufzeit von zehn Jahren liegen sie derzeit bei fast vier Prozent.

Eine Infografik mit dem Titel: Immobilien: Die Zinsen steigen

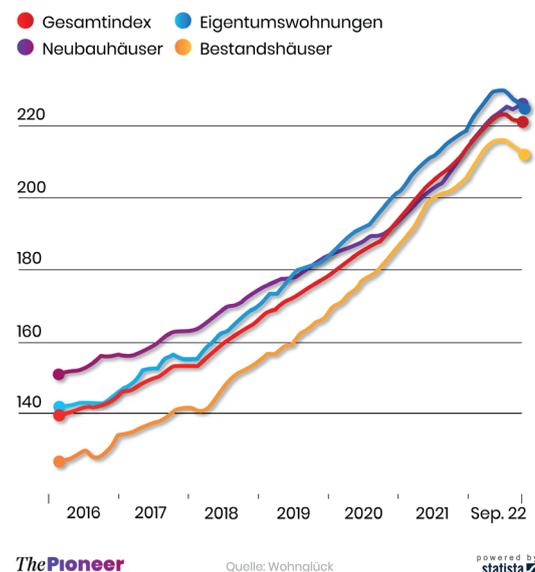
Hypothekenzinsen mit Effektiver Zinsbindung von 10 Jahren seit Oktober 2017, in Prozent



4. Der Migrationsdruck, der durch den Ukraine-Krieg enorm zugenommen hat, wirkt sich weiterhin verknappend auf das Angebot und stimulierend auf die Preise aus. Bisher sind eine Million Menschen aus der Ukraine in die Bundesrepublik geflohen. Experten rechnen bis einschließlich 2023 mit weiteren 1,4 Millionen Migranten, die hier dauerhaft oder vorübergehend, je nach Kriegsverlauf, eine Wohnung brauchen. Der Markt reagiert darauf mit Preisanpassungen – und zwar nach oben.

Eine Infografik mit dem Titel: Immobilien: Die Trendwende

Hauspreis-Index EPX seit 2016



5. Die Regierung hat die Notsituation der Mieter bislang nur verbal aufgegriffen. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum tagt und tagt, aber lediglich Politiker und Verbandsfunktionäre treffen sich dort. Nicht ein einziger Investor sitzt mit am Tisch. Die wahren Gründe für die nachlassende Bautätigkeit in Deutschland werden in diesen Runden nicht berührt und falls doch, werden sie nicht gelöst.

Das Ergebnis: Von den 400.000 im Wahlkampf versprochenen Neubauwohnungen werden in 2022 deutlich weniger fertiggestellt. Experten rechnen mit rund 200.000 neuen Wohnungen, also nur rund der Hälfte. „Wir sind meilenweit vom Ziel der Bundesregierung entfernt“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Mieterbundes.

6. Das Design des Wohnungsmarktes ist scheinbar auf die Mieter abgestellt und hat neuerdings auch dem Klimaschutz zu dienen. Beides ist unter sozialen und ökologischen Gründen sinnvoll, führt aber dazu, dass private Investoren sich mit ihren Investitionen in Deutschland zurückhalten.

Ihre Wünsche nach Entbürokratisierung, schnellen Genehmigungsverfahren und mehr unternehmerischer Freiheit bei der Verwendung von Baumaterialien und Heizsystemen werden nicht erhört. Niemand aber kann den Investor zum Investieren zwingen. Wir erleben insbesondere im Bereich der stadtnahen und bezahlbaren Wohnungen ein Marktversagen.

7. Die Börse, das kommt verschärfend hinzu, schneidet den Immobilienkonzernen quasi die Luftzufuhr ab. Deutschlands größter Immobilienkonzern, die Vonovia AG, ist an der Börse nur noch ein Schatten ihrer selbst. Knapp minus 57 Prozent seit Anfang des Jahres bedeuten, das Unternehmen hat 30 Milliarden Euro an Börsenwert eingebüßt. Auch die anderen globalen Immobilienkonzerne, W.P. Carey in den USA und CA Immo in Österreich, leiden



Lukas Siebenkotten © imago