



WIE VIEL HAUS
können wir uns leisten?

IMMOBILIEN

Neue Hoffnung für den Traum vom Eigenheim

Der Immobilienboom stößt an Grenzen. Selbst in Großstädten sinkt der Preis für Wohneigentum, das **eröffnet Chancen für alle, die was Eigenes suchen**. Was Sie jetzt wissen müssen

von TIMM SECKEL und NATHANAEL HÄFNER

Wer aktuell auf Kaufpreise für Immobilien in den großen Städten schaut, dürfte ziemlich verblüfft sein. Sie stagnieren oder gehen in einzelnen Ballungsräumen sogar zurück. Fallende Preise? Im Bewusstsein der Interessenten auf dem Immobilienmarkt gab es das noch nie.

Zwar ist das Bild noch nicht ganz eindeutig, da Immobilienplattformen, Banken und Institute alle mit unterschiedlichen Datenpaketen arbeiten. Aber aus den Puzzleteilen lässt sich ein klarer Trend ablesen: Die rasanten Preissteigerungen bei Immobilien sind vorerst gestoppt. Damit ändert sich die Lage für alle Beteiligten: Immobilien als Kapitalanlage drohen weniger attraktiv zu werden. Die Mieten in Großstädten könnten weiter ansteigen. Und die Bauunternehmer kämpfen ohnehin mit den Folgen des Ukraine-Kriegs und steigenden Energiepreisen.

Die Preise stagnieren – oder gehen sogar zurück. Interhyp ist einer der großen Vermittler von Baufinanzierungen in Deutschland. Dort haben sich die hauseigenen Experten die Kaufpreise bei insgesamt 500 000 abgeschlossenen Baufinanzierungen genau angeschaut. Der durchschnittliche Kaufpreis für Kunden der Plattform lag im zweiten Quartal 2022 bei 535 000 Euro, Nebenkosten inbegriffen. Das sind zwar immer noch gut sieben Prozent mehr als im Quartal des Vorjahrs, als der durchschnittliche Kaufpreis noch rund 497 000 Euro betrug. Zu dieser Zeit herrschte allerdings noch kein Krieg in der Ukraine.

Die Zahlen aus dem ersten Quartal 2022 hingegen stellen das Ausmaß der aktuellen Krisen dar: Immobilien waren in den ersten drei Monaten noch rund ein Prozent teurer als zuvor – der durchschnittliche Kaufpreis ging zurück. Es ist das Ende einer jahrelangen Preisrally.

Beim Blick in die Vergangenheit lässt sich noch klarer erkennen, wie bemerkenswert dieser Rückgang ist. Vor zehn Jahren, im Jahr 2012, kostete die durchschnittliche Immobilie Interhyp zufolge noch etwa 293 000 Euro. Das sind 85 Prozent weniger als heute.

Selbst in Großstädten sinkt der Preis für Wohneigentum. Für die beliebten Standorte Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, Leipzig und München weist Interhyp eigene Zahlen aus. Einzig für Frankfurt ergab sich vom ersten auf das zweite Quartal des Jahres noch ein kleines Kaufpreisplus von 0,3 Prozent. In den anderen fünf Städten fielen die Preise, teilweise sogar sehr deutlich: In Köln wechselten Immobilien für 6,9 Prozent weniger den Besitzer, in Leipzig zahlten Käufer sogar 7,2 Prozent weniger.

Für Menschen, die eine Immobilie suchen und sie selbst nutzen wollen, könnte das eine Chance sein, sagt Interhyp-Chef Jörg Utecht: „Zum Teil haben die Preise astronomische Höhen erreicht. Für Käufer ist es wünschenswert, wenn wieder mehr Balance zwischen Angebot und Nachfrage in den Markt einzieht.“ Wären da nicht die steigenden Zinsen, die junge Immobilienbesitzer und -interessenten vor enorme Probleme stellen.

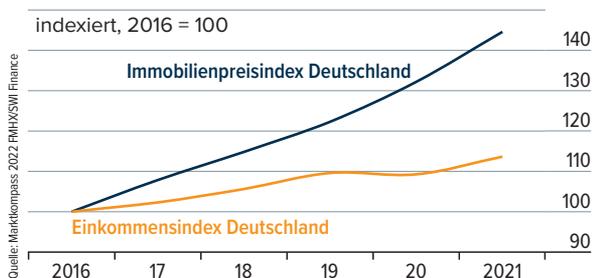
Wie Deutschland zum „sicheren Hafen“ für Immobilien wurde

Ein Blick zurück: In den 2000er-Jahren kämpfte Deutschland mit Arbeitslosigkeit, galt als „kranker Mann Europas“. Daher lag auch der Immobilienmarkt flach. Dann kam die weltweite Banken- und Finanzkrise. Während der Krise senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins von 4,25 Prozent im Juli 2008 auf nur ein Prozent im Mai 2009. Der Grund: Mit niedrigeren Zinsen wollte die EZB die Krisen- ■

Schere weit aufgegangen

Die Immobilienpreise sind deutlich stärker gestiegen als die Einkommen in Deutschland. Niedrige Zinsen haben das wettgemacht.

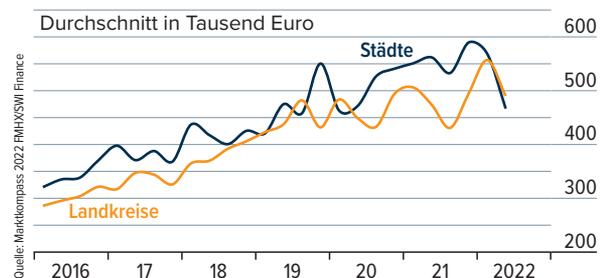
Einkommen und Immobilienpreise in Deutschland



Preise kommen runter

Egal, ob in den Städten oder auf dem Land: Die Immobilienpreise sind im laufenden Jahr bereits deutlich zurückgegangen.

Kaufpreise in Städten und Kreisen





WOHNANLAGE: Wer in der Stadt nicht finanzieren kann, der vergrößert den Suchradius

folgen abmildern und die Nachfrage stärken. Allerdings weitete sich die Bankenkrise auf die gesamte Euro-Zone zur Staatsschuldenkrise aus, obwohl auch die Staaten sich dank geringerer Zinsen leicht finanzieren konnten. Die schwierige Lage in vielen südlichen Ländern Europas lockte Kapital nach Deutschland. „Deutschland ist seit der Finanzkrise zu einem sicheren Hafen für ausländische Immobilieninvestoren geworden“, sagt Carsten Brzeski, seit 2013 Chef-Volkswirt der ING. Er leitet die makroökonomische Forschung bei der größten deutschen Direktbank.

2012 kündigte der damalige EZB-Präsident Mario Draghi angesichts der drohenden Staatspleite Griechenlands an, die EZB werde alles tun, um den Euro zu retten. „Whatever it takes“ lautete sein Motto für die Gemeinschaftswährung. Die EZB kaufte Anleihen für Hunderte Milliarden Euro. 2015 kündigte sie an, allein bis 2016 Anleihen im Volumen von über 1100 Milliarden Euro auf dem Sekundärmarkt zu kaufen. Dadurch floss mehr Geld ins Finanzsystem, Kredite wurden günstiger, Schulden leichter zu bedienen – die ideale Mischung für einen Boom am Immobilienmarkt. Der EZB-Leitzins blieb mehr als ein Jahrzehnt auf niedrigem Niveau, sank 2016 gar erstmalig auf null Prozent und verharrte bis vor Kurzem auf diesem Niveau und wurde vor einer Woche auf 0,75 Prozent angehoben.

Die Niedrigzinsphase in den 2010er Jahren bedeutete für Immobilienkäufer: Tilgung und Zins ließen sich leichter bedienen, weniger Eigenkapital war nötig, Hypotheken fielen niedriger aus. Bei einer Sollzinsbindung zwischen 10 und 20 Jahren bewegte sich der Zins zumeist zwischen einem und zwei Prozent. Eine Eigentumswohnung oder ein Haus im Grünen wurden so besonders attraktiv, zumal die Preise stetig zulegten.

Für die Banken waren die Niedrigzinsen kostspielig, sie verlangten in den vergangenen Jahren sogar Strafzinsen auf geparkte Girokonto-Guthaben. Konventionelles Anlegen auf dem Sparbuch oder per Festgeld lohnte sich in den 2010er Jahren daher für die meisten kaum noch. Im Juli erhöhte die EZB den Leitzins erstmals seit elf Jahren, auf 0,5 Prozent. Weitere Zinsschritte sind angesichts der hohen Inflationsraten bereits geplant. ING-Chef-Volkswirt Brzeski hat schon länger damit gerechnet: „Seitdem die EZB im Dezember 2021 ankündigte, Anleihenkäufe zurückzufahren, war ein Paradigmenwechsel in der Geldpolitik zu erwarten, der sich mit der Leitzinserhöhung fortgeführt hat.“ Das könnte sich im Herbst angesichts der hohen Inflation fortsetzen. „Ich rechne damit, dass die EZB noch mal den Leitzins erhöht und

er sich bis Frühsommer 2023 bei 1,25 Prozent bewegen wird“, so Brzeski.

Damit dürften die goldenen Zeiten für Immobilienkäufer vorüber sein. Was bedeutet das nun? „Beim Immobilienmarkt sehe ich eine Zweiteilung: Wohlhabende könnten nun das Eigenkapital nochmals steigern, um weniger finanzieren zu müssen. Für immer mehr Menschen allerdings wird eine Immobilie eher unerschwinglich“, sagt Brzeski. Zudem sei eine Immobilie eine außergewöhnliche Investition, die viele nur einmal im Leben tätigten. Es sei verständlich, dass Menschen nun abwarteten und nicht kauften.

Viele ziehen nun den Vergleich mit 2007, eine Rezession bahnt sich mit Blick auf das Bruttoinlandsprodukt ohnehin an. „Auf dem Immobilienmarkt sehe ich keine Blase wie 2007 in den USA. Klar ist aber: Der Markt ist mit dem unklaren Kriegsverlauf und der Energiepolitik etwas unsicher geworden, die Zinssätze zeigen sich volatil“, sagt Brzeski.

Selbstnutzer kommen zum Zug. Steigende Zinsen und – zumindest vorerst – stagnierende Preise. Was das für Immobilieninteressenten bedeutet, weiß Reiner Braun. Er leitet das auf Immobilien spezialisierte Empirica-Institut und ist einer der erfahrensten Kenner des deutschen Wohnungsmarkts. „Selbstnutzer kommen jetzt leichter wieder zum Zuge“, sagt er und ergänzt: „Aber nur, wenn sie sich die Finanzierung angesichts der steigenden Zinsen noch leisten können.“

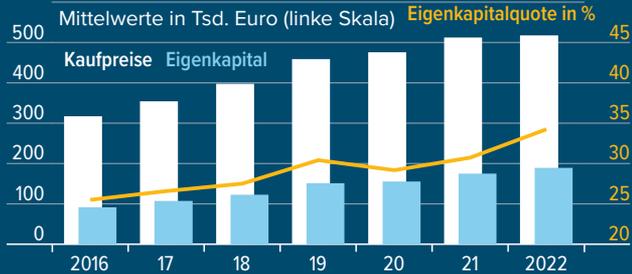
Selbstnutzer kauften schließlich in erster Linie, um mehr Platz für die eigene Familie zu haben, meint Braun. Der Schritt auf den Immobilienmarkt folge aus pragmatischen Gründen: Spätestens ab dem zweiten Kind wird die gemeinsame Mietwohnung schlicht zu klein. Der Vermögenseffekt sei eher weitrangig. Wenn es keine geeignete Wohnung zur Miete gibt, geht die Kalkulation los: Lohnt sich ein Eigenheim?

Dass Kaufinteressenten sich angesichts der gestiegenen Finanzierungszinsen aus dem Markt verabschieden, stattdessen wieder nach Mietwohnungen suchen und so die Konkurrenz dort erhöhen, hält der Empirica-Chef allenfalls für ein vereinzelt Randphänomen. „Wer in der Stadt nicht finanzieren kann, mietet nicht stattdessen, sondern vergrößert den Suchradius“, sagt Braun. Die Einzugsgebiete der Metropolen vergrößerten sich ständig, vor allem in München und Berlin. „Da nehmen einige sogar mehr als eine Stunde Fahrzeit bis in die Stadt in Kauf.“ Dazu senkten viele die Ansprüche. Selbstnutzer kaufen nach Empirica-Daten eher schon gebaute Immobilien statt Neubauten und kleinere statt größere Wohneinheiten.

Mehr Eigenkapital

Die Immobilienpreise haben deutlich angezogen, aber noch deutlicher ging die Summe des Eigenkapitals nach oben – dessen Anteil ist damit gestiegen.

Einsatz von Eigenkapital beim Immobilienkauf

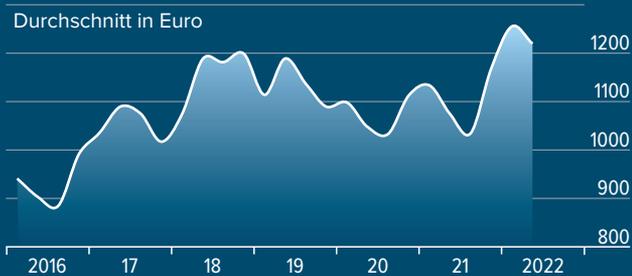


Quelle: Marktcompass 2022 FMHX/SWI Finance

Stabile Größe

Die monatliche Rate für den Baukredit ist in den vergangenen Jahren nicht stetig gestiegen, wie man erwarten könnte. Die Zahlung für das Hypothekendarlehen schwankt vielmehr im Schnitt um 1100 Euro herum.

Monatliche Rate für Immobilienkredite



Quelle: Marktcompass 2022 FMHX/SWI Finance

Deutlicher Anstieg

Die Zeit der extrem niedrigen Bauzinsen – aufgrund der von der Europäischen Zentralbank extrem verzerrten Zinsmärkte – gehört der Vergangenheit an. Im historischen Vergleich sind die Zinsen aber noch sehr niedrig.

Sollzinsen für Immobilienkredite



Quelle: Marktcompass 2022 FMHX/SWI Finance

Was der Institutsleiter in den Daten erkennt, erlebt Görcan Özkan im täglichen Geschäft. Seit 31 Jahren arbeitet er im Immobiliengeschäft, seit sechs Jahren gehört ihm der Makler Blumenauer in Frankfurt. Die Firma betreut Eigentum rund um Frankfurt, aber ihr Geschäft umfasst nicht nur die Bankenmetropole, sondern reicht bis nach Gießen, Fulda und Nordrhein-Westfalen.

Nun beobachtet der gelernte Immobilienökonom, dass immer mehr Banken die Finanzierung zurückziehen oder die Konditionen kurzfristig zu ihren Gunsten anpassen. Erst kürzlich habe ein Kunde den Notartermin abgesagt, da sich der zugesicherte Zins kurzfristig von 3,25 auf 3,67 Prozent erhöht habe. Zu viel, zu teuer: So geht es vielen Interessenten aktuell, berichtet der Makler. Laut Özkan wollen und können sich die Kunden Zins und Tilgung in der aktuellen Lage nicht mehr leisten. Sie übten sich daher in Zurückhaltung, da sich die Annuität fast verdoppelt habe und Käufer mehr Eigenkapital aufbringen müssten.

Eine Glaskugel besitzt Özkan nicht. Er sieht den Markt aber ähnlich wie Empirica-Chef Braun und hat einen Tipp: „Meinen Kunden rate ich, auch eine Nummer kleiner zu denken. Wer sich kein Einfamilienhaus leisten kann, kommt möglicherweise mit einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung auch gut aus und kann sie finanzieren. Ansonsten lohnt für Großstädter der Blick in den Speckgürtel.“

Viele verfolgten den falschen Ansatz, immer nur nach Immobilien zu greifen, die sie sich nicht leisten könnten. Klüger sei es, die Ansprüche etwas zu senken. Schließlich steige der Wert der Wohnung, so zumindest in der Vergangenheit, und zehn Jahre später ließe sie sich verkaufen und ein Einfamilienhaus finanzieren. Wer genügend Geld besitze, solle bei passendem Eigenkapitalanteil dagegen lieber zu einem Mehrfamilienhaus statt zu einer Eigentumswohnung greifen.

Der aktuelle „Marktcompass 2022“ der Analysten von FMHX und SWI Finance hat frische Zahlen dazu, wie sich die Baufinanzierung entwickelt. Der Datenspezialist FMHX hat hierfür mehr als 20 000 Anfragen potenzieller Immobilienkäufer im Baufinanzierungsrechner von 2016 bis 2022 ausgewertet. Dazu hat das Analyseinstitut SWI Finance im Juni 2022 2000 Menschen zur Baufinanzierung befragt.

Dem Marktcompass zufolge trauen sich selbst Käufer mit hohem Einkommen aktuell immer weniger Immobilienkäufe zu. Zugleich bricht aber nicht nur die Nachfrage ein. Auch das Angebot sinkt angesichts der Rohstoffknappheit am Bau, so die Analysten. Daher gehen sie vorerst von einer preisstabilen Lage aus.

Klar ist aber auch: Das Ende des langen Booms ist da. Jahrelang stiegen die Preise für Immobilien. Dem begegneten Käufer, indem sie das Eigenkapital hochfuhren. Betrug es 2016 noch 90 000 Euro, stieg es bis 2022 auf mehr als das Doppelte, 190 000 Euro. Immer wichtiger hierbei sind laut der Studie Erbschaften und Schenkungen. Knapp 40 Prozent der Befragten kalkulieren sie mit ein. Damit, so die Studienautoren, „führt sich das bestehende Wohlstandsgefälle zwischen Einkommensgruppen über Generationen fort“. Wer erbt, ist klar im Vorteil.

Schließlich ist die Eigenkapitalquote von 2016 bis 2022 von 26 auf 34 Prozent gestiegen. Dieser Trend dürfte nun weitergehen. Wer Vermögen hat, setzt mehr Eigenkapital ►

Geringere Tilgungsrate

Wer eine Finanzierung anfragt, will heute mit 3,2 Prozent eine niedrigere Tilgungsrate als noch 2016 (3,8 Prozent). Aber auch der niedrigere Wert liegt über der oft empfohlenen Rate für die Anfangstilgung (zwei bis drei Prozent).

Anfängliche Tilgungsraten für Immobilienkredite

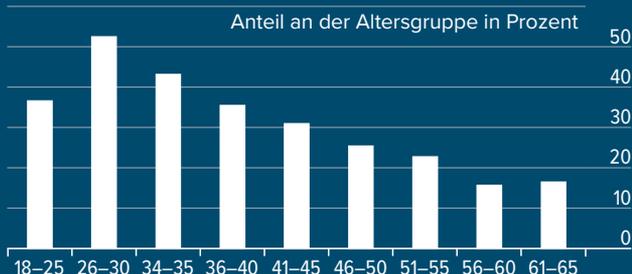


Quelle: Marktcompass 2022 FMH/SWI Finance

Großes Interesse

Fast jeder Dritte äußerte in der Umfrage den Wunsch, in den nächsten drei Jahren eine Immobilie zu erwerben. Besonders ausgeprägt ist dieser Wunsch bei den 26 bis 35 Jahre alten Deutschen.

Interesse am Immobilienkauf nach Alter

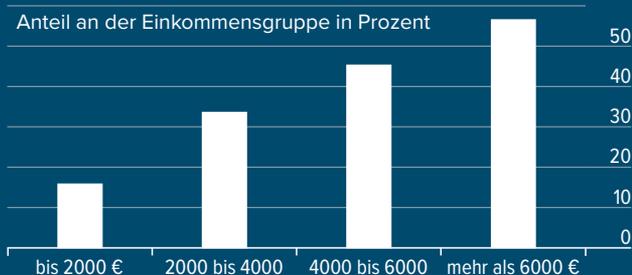


Quelle: Marktcompass 2022 FMH/SWI Finance

Gutverdiener lieben Betongold

Je höher das Nettoeinkommen eines Haushalts, desto höher das Interesse am Kauf einer Immobilie in den nächsten drei Jahren. Bei einem Haushaltsnetto über 6000 Euro planen 56 Prozent einen Erwerb.

Interesse an Immobilien nach Nettohaushaltseinkommen



Quelle: Marktcompass 2022 FMH/SWI Finance

ein, um weniger finanzieren zu müssen. Schließlich verteuern sich Zins und Tilgung in der aktuellen wirtschaftlichen Lage. Das bedeutet aber auch: Immobilien werden immer mehr zum Luxusgut. Die durchschnittlich 190 000 Euro Eigenkapital können sich selbst die Deutschen am oberen Ende der Vermögensverteilung kaum leisten. Menschen, die vermögender sind als 80 Prozent der Bevölkerung, müssten fast ihr komplettes Vermögen aufbringen. Anders vor sechs Jahren: Das damalige Eigenkapital war für ein Drittel der Deutschen noch leistbar.

Eine weitere Erkenntnis: Die Deutschen hätten gerne eine Immobilie, schrecken aber davor zurück. Dabei überlegt mehr als ein Drittel der Befragten, sich in den kommenden drei Jahren ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Das größte Interesse haben dabei die 25- bis 30-Jährigen mit über 50 Prozent. Schließlich können sie in diesem Alter das Eigenheim wohl noch vor der Rente abbezahlen. Allerdings sieht mehr als die Hälfte der Befragten die hohen Kaufpreise als Hürde. Weiter nennt jeder Fünfte die steigenden Zinsen als Problem. Dabei haben 62 Prozent positive Erfahrungen mit Immobilienkäufen in ihrem Umfeld gemacht, nur drei Prozent negative. Die Befragten halten also viel davon, Geld in Immobilien zu investieren. Immer mehr Deutschen fehlt allerdings das nötige Kapital.

Immobilien als Anlage werden unattraktiver. Und selbst wer genügend Geld zur Verfügung hat und Immobilien als klassische Kapitalanlage betrachtet, hat schlechte Aussichten, schätzt der Empirica-Ökonom Braun. „Schlagzeilen-Investoren“ nennt Braun diese Gruppe von Anlegern. Wenn die Preise nicht weiter steigen, wird das „Betongold“ als Investment schlicht unattraktiv. Während Besitzer von Aktien oder Gold oftmals in schwierigen Zeiten noch Abnehmer finden, ist der Immobilienmarkt erheblich unflexibler.

„Diese Leute haben zum Teil mit dem einzigen Interesse gekauft, später für mehr Geld weiterzuverkaufen“, sagt der Immobilienexperte. Das sei nur folgerichtig gewesen: Zins und Tilgung der Finanzierung ließen sich zum Großteil durch die laufenden Mieteinnahmen zahlen und andere Anlagen boten schlicht weniger Rendite. Doch diese Zeiten sind nun zu nächst vorbei.

Trotz aller Erfahrung wagt Braun noch keine klare Prognose zu den Preisen. Zu unsicher ist etwa die Entwicklung der Materialkosten auf den Baustellen, dazu steigen die Energiepreise rasant. Der Fachmann erwartet eine deutliche Differenzierung: „Im Gegensatz zu früher wird nicht mehr jeder Schrott gekauft werden.“ Fallende Preise erwartet er für das besonders volatile Luxus-Segment und jene Immobilien, die einen schlechten energetischen Standard haben, da die Heizkosten exorbitant ansteigen.

Die Bauwirtschaft gibt sich resolut – doch die Zeichen stehen auf Krise

Aus der Baubranche waren in den vergangenen Jahren kaum kritische Worte zu hören. Natürlich, an Förderprogrammen des Bundes, zu langen Genehmigungsfristen und einem Wirrwarr im Baurecht gibt es seit jeher Kritik. Doch die Konjunktur brummte nach der großen Finanzkrise und damit auch die Geschäfte der Bauwirtschaft.



BAUEN WIRD TEURER: Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt

Angesichts enormer Preissteigerungen für Baumaterialien ändert sich der Ton mittlerweile deutlich. Baustahl war im Juni 2022 etwa 23 Prozent teurer als im Vorjahresmonat, das im Straßenbau und für Abdichtungen wichtige Bitumen verteuerte sich sogar um 30 Prozent. Unterbrochene Lieferketten und die hohen Energiepreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe. Ein Ende der Preissteigerungen ist bisher nicht abzusehen.

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes spricht inzwischen von einer „beunruhigenden Entwicklung“, auch Kenner der Branche sind alarmiert. „Die Stimmung ist ähnlich wie 2007“, sagt Erika Werres, Geschäftsführerin der Kölner Firma WvM Immobilien. Die gestiegenen Baukosten hätten zwar auf die Margen gedrückt. WvM selbst habe noch keine Bauprojekte gestoppt. „Aber ich rechne mit Verkäufen im Markt, weil sich schon geplante Projekte für viele nicht mehr lohnen“, sagt Werres. Wer nicht genügend Puffer einkalkuliert habe, müsse sich nun zurückziehen.

Von eingetrübter Stimmung in der Baubranche berichtet auch Patrick Adenauer. Der Co-Geschäftsführer der traditionsreichen Kölner Bauwens-Gruppe ist mit seiner Firma in den Metropolen des Landes aktiv und überblickt mit seinen Tochterfirmen alle Schritte auf dem Weg zum fertigen Neubau, von der Entwicklung über den Bau bis zum Verkauf.

Adenauer ist sich sicher: Verträge mit festen Preisen sind im aktuellen Markt schlicht nicht einzuhalten. Er unterschreibt nur noch bei flexiblen Klauseln, die verhindern sollen, dass seine Firma am Ende draufzahlt. Schon vor zwei Jahren hat Adenauer damit begonnen, nun zahlt sich das Beharren aus. Dennoch sei das Auf und Ab der Preise „eine große Herausforderung“.

Der Neubau bricht ein, die Mieten steigen weiter. Das gilt auch für eine andere Gruppe, deren Lage sich seit Jahren immer weiter zuspitzt. Während Kaufinteressenten mit Geduld und der richtigen Perspektive von der aktuellen Lage am Immobilienmarkt profitieren können, bleibt die Lage für Mieter angespannt. Das liegt vor allem am fehlenden Neubau – und die Lücke wird in den kommenden Jahren bei ausbleibenden neuen Bauprojekten zwangsläufig größer.

Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten fiel im Jahr 2021 erstmals wieder leicht auf knapp unter 300 000, wie das Statistische Bundesamt ermittelt hat. Damit endete der Trend der stetig steigenden Zahl neuer Wohnungen abrupt. Deutschland unterbietet das Ziel von 400 000 Wohnungen pro Jahr der Bundesregierung weiter um mindestens ein Viertel.

Bei den Genehmigungen für neue Wohnungen meldeten die Statistiker für 2021 zwar ein neues Hoch mit rund

380 000 Erlaubnissen, doch die Zeit der enormen Zuwächse ist auch hier vorbei. Zum Vergleich: 2010 waren weniger als 200 000 Genehmigungen erteilt worden. Danach stieg die Zahl stark an, wächst aber seit Jahren kaum noch.

Doch was nützt eine Genehmigung, wenn niemand baut? Aktuell bleiben wegen der Unsicherheit in der Baubranche und angesichts der enorm hohen Preise längst erteilte Genehmigungen ungenutzt. Fragt man unter den Bauunternehmern nach, kennt jeder mehrere Projekte, die längst fertig geplant sind, inzwischen aber auf Eis liegen. Wie viele Baugenehmigungen ungenutzt bleiben, darüber kann nur spekuliert werden. Bauwens-Chef Adenauer sagt: „Wer jetzt noch ein Grundstück hat, auf dem der Bau noch nicht läuft, der bringt die Planung zu Ende und legt die Pläne dann zur Seite.“ Er rechnet mit einer Halbierung des Neubaus – das käme einer Vollbremsung der Bauwirtschaft gleich.

Dieser Umstand dürfte das Angebot an Wohnraum weiter verknappen und die Mietpreise treiben. Wenn eine Wohnung heute genehmigt wird, der Plan aber in der Schublade liegen bleibt, fehlt diese Wohnung in drei bis fünf Jahren auf dem Markt. „Das birgt sozialen Sprengstoff“, prognostiziert Empirica-Experte Reiner Braun.

„Wir bekommen das Problem nicht weggebaut“, sagt auch Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Wie in seiner Zunft üblich, wagt Just keine vollmundigen Prognosen. Von einer Mietpreisexplosion will er nicht sprechen. Doch gerade im preisgünstigeren Mietsegment sieht der Ökonom noch größere Probleme entstehen: „Die Luft bleibt sehr, sehr dünn.“ Gerade der Zuzug vieler Geflüchteter aus der Ukraine, die tendenziell eher in größere Städte ziehen, könnte die Lage weiter verschärfen.

Zahlen des Online-Immobilienportals Immoscout24 legen nahe, dass das Interesse an Mietwohnungen bereits im zweiten Quartal 2022 deutlich gestiegen ist. Das Unternehmen zählt die durchschnittlichen Kontaktforderungen auf Inserate und spricht insgesamt von einem Zuwachs um 48 Prozent gegenüber dem Vorquartal, während die Nachfrage nach Kaufimmobilien zurückging.

Für Immobilienbesitzer und insbesondere Vermieter könnte das wiederum bedeuten, dass die Erträge aus Mieteinnahmen steigen – sofern sie die Miete erhöhen können. Ob das flächendeckend möglich sein wird, bleibt angesichts der enormen Heizkosten, die durch den Gasmangel und den Ukraine-Krieg den Winter prägen werden, unklar. Sicher ist nur: Die Unsicherheit bleibt groß, die goldenen Zeiten für Immobilienverkäufer scheinen vorüber, umgekehrt eröffnen sich Chancen für potenzielle Käufer. ■