

Quo vadis Wohnimmobilienmarkt?

Wie ist die Lage auf den Wohnimmobilienmärkten? Die tiefste Einschätzung zu dieser Frage kommt einmal jährlich aus dem Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen. Die Pandemie beeinflusst den Wohnimmobilienmarkt kaum, so das Fazit der Wissenschaftler. Eine Trendwende gibt es allerdings im ländlichen Raum.

Jedes Frühjahr erscheint das Gutachten der Immobilienweisen. Erstellt wird es von den führenden fünf Wissenschaftlern im Immobilienbereich. Es gilt in Deutschland als die wichtigste Einschätzung der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten. Das enthaltende Kapitel zu Wohnimmobilien ist zweigeteilt. Der Text zu den A-Städten ist von Carolin Wandzik und Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, der Text zu Wohnen im ländlichen Raum stammt von Prof. Dr. Harald Simons, Constantin Tielkes und Malte Scharrenberg von der empirica ag.

Das Fazit der Forscher: Die Pandemie hat bislang kaum Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt. Alle Trends, die vor Corona schon wirkten, setzen sich fort.

Zunächst zu den A-Städten: Sowohl Kaufpreise als auch Mieten steigen auf breiter Front – wobei die Kaufpreise stärker als die Mieten zunehmen. Die Renditekompression, die bereits vor Corona weit fortgeschritten war, setzt sich fort. Allerdings zeichnen sich in einigen Metropolen eine Stagnation der Kompression ab. So seien beispielsweise in Hamburg und München die Preissteigerungspotenziale ausgereizt.

Diese Entwicklung ist laut Gutachten eigentlich widersinnig, da die Auslandszuwanderung im Corona-Jahr abgenommen hat und die Bautätigkeit gleichzeitig fortschreitet. Trotzdem sei ein ausgeglichener Wohnungsmarkt in den Metropolen noch nicht in Sicht. Des Weiteren trage auch das sehr niedrige Zinsniveau zur weiterhin großen Nachfrage nach Immobilien und somit zur Stützung des Preisniveaus bei.

Eine Stadtflucht sieht das Gutachten trotz der Pandemie nicht. Gleichwohl gibt es einen Trend zur Suburbanisierung. Die Nachfrage könnte sich auch auf das weiter entfernte Umland ausdehnen.

Bevölkerung im ländlichen Raum nimmt teilweise wieder zu

Während sich in den Metropolen im Wesentlichen die bereits länger vorherrschenden Trends fortsetzen, gibt es im ländlichen Raum stärkere Veränderungen. Die Zeiten der Wanderungsverluste sind zu Ende. Dies gilt auch für Landkreise, die man nicht mehr als Umland zählen kann, sondern als wirkliches Land. Beispiele des Gutachtens sind der Landkreis Uckermark oder die Vulkaneifel – beide mehr als 100 Kilometer von den Metropolen Berlin bzw. Köln entfernt. Vor allem junge Familien verlassen die Metropolen. Als Ursache für diesen Trendbruch sehen die Wissenschaftler eine Kombination aus den gestiegenen Wohnkosten in den Metropolen und dem Fachkräftemangel in den ländlichen Regionen. Corona wirkt auch hier: Durch die Möglichkeit zu mehr Homeoffice und einen generellen Rückgang von Präsenzpflchten wird der ländliche Raum attraktiver.

Allerdings ist diese Entwicklung nicht so stark, dass es zu großen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Großstädte kommt. Die Folgen in Form von Entlastungen auf den Wohnungsmärkten werden in den Städten kaum zu spüren sein. Das dortige Wachstum wird ohnehin bereits seit einigen Jahren durch die Zuwanderung aus dem Ausland dominiert.

Fazit: Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnimmobilien in den Wachstumsstädten und Metropolen bleiben günstig. Bei den wichtigsten Faktoren – Zinsen und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Markt – sind zurzeit keine großen Veränderungen absehbar.

Stand: 26.05.2021