

Warum Wohnen auch 2021 eine sichere Anlage ist

Das Coronavirus hat viele Gewissheiten auf den Kopf gestellt. Anders als etwa Einzelhandels- oder Hotelimmobilien sind Wohnimmobilien jedoch bisher unbeschadet durch die Krise gelangt. Bedenken, dass auch sie mit etwas Verzögerung in Mitleidenschaft gezogen werden, sind unbegründet.

2020 war ein gutes Jahr für Wohnimmobilien. Die Miet- und Kaufpreise sind trotz – oder vielleicht sogar wegen – des Coronavirus gestiegen. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnet für Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern im dritten Quartal 2020 eine Steigerung zum Vorjahresquartal um 3,4 Prozent, bei selbstgenutztem Wohneigentum sogar um 7,3 Prozent. Zu Beginn des Lockdowns war die Unsicherheit noch weit verbreitet. Die Befürchtung, die Immobilienwerte würden langfristig sinken, bewahrheiteten sich nicht. Die im deutschen Immobilienaktienindex DIMAX vertretenen Wohnimmobilien AGs verzeichneten während des ersten Lockdowns zwar deutliche Kursverluste. Diese sind nach einer Erholungsphase aber mittlerweile wieder komplett ausgeglichen, sodass sich die Börsenwerte auf dem Vor-Pandemie-Niveau befinden. Dies verdeutlicht das starke Vertrauen der Anleger in den Wohnimmobilienmarkt.

Viele Faktoren sprechen dafür, dass auch für 2021 mit einer stabilen Marktentwicklung zu rechnen ist. Nach wie vor kann die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Großstädten und deren angrenzenden Ballungsgebieten nur bedingt bedient werden. Zwar kam der internationale Zuzug nach Deutschland im Zuge der Pandemie nahezu zum Stillstand, jedoch ist damit zu rechnen, dass die Zuwanderung zum Ende der Krise wieder deutlich anziehen wird. Denn die stabilen politischen Verhältnisse, die solide Wirtschaft und das gute Gesundheitssystem machen die Bundesrepublik über die Grenzen Europas hinaus zu einem attraktiven Zuwanderungsziel. Dies befeuert nachhaltig die hiesige Wohnraumnachfrage.

Ein weiterer Punkt, der für eine stabile Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes spricht, sind die niedrigen Zinsen. Sie sind einer der ausschlaggebenden Faktoren für den Boom am Immobilienmarkt, welcher mit der Senkung des Europäischen Leitzinses der Finanz- und Bankenkrise 2008/2009 begonnen hat. Um einen wirtschaftlichen Aufschwung nach der Pandemie nicht zu gefährden und die Folgen der hohen Überschuldung einiger EU-Ländern einzudämmen, ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auch mittelfristig niedrig halten wird. Für Immobilienkäufer bedeutet dies anhaltend attraktive Finanzierungskonditionen. Im November lag der effektive Jahreszins für einen Wohnungsbaukredit an private Haushalte mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren laut

Deutscher Bundesbank bei 1,2 Prozent. Mit der Teilung der Maklerprovision hat die Bundesregierung für eine weitere finanzielle Erleichterung beim Hauskauf gesorgt. Die Rahmenbedingungen für den Erwerb einer Immobilie bleiben also günstig, trotz gestiegener Preise.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nicht nur unter Privathaushalten hoch, sondern auch bei institutionellen Investoren, wie Versicherungen, Versorgungswerken oder Banken. Sie erhöhen schon seit einiger Zeit ihre Immobilienquoten, zuletzt insbesondere durch den Zukauf von Bestandswohnhäusern oder Projektentwicklungen im Wohnbereich. Damit steigt die Konkurrenz um das Produkt Wohnen weiter, was sich aller Voraussicht nach auch im aktuellen Jahr in weiter steigenden Preisen niederschlagen wird.

Stand: 19.01.2021