

Corona treibt Preise auf Wohnimmobilienmarkt

Die Wohnungspreise sind in vielen deutschen Landkreisen schneller gestiegen, als es ohne die Corona-Pandemie zu erwarten gewesen wäre. Zwar wuchs die Nachfrage nicht mehr so schnell wie vor der Krise, unter anderem weil nicht mehr so viele Menschen in größere Städte zogen. Dennoch blieb es vielerorts bei einem Nachfrageüberhang. Niedrige Zinsen, finanzierungswillige Finanzinstitute und fehlende Anlagealternativen befeuerten die Kaufpreise weiter. Das hat die IREBS International Real Estate Business School in einer aktuellen Studie herausgefunden.

Das Corona-Virus versetzte sowohl der Bevölkerung als auch der Wirtschaft einen Schock. Eineinhalb Jahre nach Pandemiebeginn zeigt sich, dass die verschiedenen Nutzungsarten unterschiedlich betroffen sind. Der bereits vor der Pandemie boomende Wohnimmobilienmarkt hat sich im Vergleich sehr gut behaupten können. Die IREBS International Real Estate Business School hat in einer Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung die Marktsituation analysiert.

Anders als in Zeiten der Cholera oder Pest ist bei der aktuellen Pandemie das Infektions- oder Sterberisiko in Städten nicht höher als in dünn besiedelten Regionen. Dennoch ließ der Zuzug in die Städte nach, weil weniger junge Leute in die Städte drängten und weniger Einwanderer nach Deutschland kamen. Homeoffice, Fernstudium und Lockdown machten so manche Stadtwohnung überflüssig. Die veränderten Ansprüche an Wohnungen, wie die gestiegene Nachfrage nach Balkon, Garten und Arbeitszimmer lassen sich auf dem Land leichter verwirklichen. Darüber hinaus stiegen die Einkommen zuletzt nicht mehr so stark. Alle diese Faktoren bremsen die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Trotz einem hohen Niveau an Neubaufertigstellungen unterschreitet das Angebot in vielen Gegenden die Nachfrage. Gleichzeitig verteuerte sich während der Krisenmonate der Bau neuer Wohnungen. Die Wohnungspreise in Städten und deren Umland stiegen nicht nur schneller als die Einkommen oder Mieten, sie verteuerten sich einer Modellrechnung der IREBS zufolge sogar stärker, als wenn es die Pandemie nie gegeben hätte. Zum einen wirken die Dauer der Niedrigzinsphase und die Finanzierungsbereitschaft der Banken preistreibend. Zum anderen fördert der Mangel an Anlagealternativen zusätzlich diese Preisentwicklung.

Unterm Strich haben sich die durch die Pandemie ausgelösten Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten stark in Grenzen halten, so das Fazit der IREBS. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass die Corona-Krise noch nicht überstanden ist, und die Wohnungsmärkte langsam und zeitverzögert reagieren. Zudem geht die IREBS davon aus, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Marktreaktionen abgeschlossen sind. Infolgedessen kann die Frage, ob die Pandemie die Wohnungsmärkte längerfristig prägen könnte, noch nicht final beantwortet werden.

Stand: 12.11.2021