

26.04.2021

Wohnimmobilienboom trotz Pandemie

Die MünchenerHyp hat 2020 erstmals 4 Mrd. Euro an Wohnimmobilienfinanzierungen vergeben. Gleichzeitig erlebte Deutschland durch die Corona-Pandemie eine der tiefsten wirtschaftlichen Krisen der Nachkriegszeit. Wie passt das zusammen?

Auf den ersten Blick gar nicht. Denn in einer Wirtschaftskrise steigt normalerweise die Zahl der Arbeitslosen und die Haushalteinkommen sinken. Da man sich Wohneigentum gewöhnlich nur mit einem geregelten Einkommen leisten kann, geht auch die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen zurück. So der Normalfall, den gab es aber nicht während der Corona-Pandemie. Viele Experten glaubten zwar während des ersten Lockdowns im März 2020, dass die Immobilienpreise sinken würden, aber das Gegenteil war der Fall. Bei starker Nachfrage stiegen die Kaufpreise weiter deutlich.

Was sind die Gründe?

- 1) Mit den Ausgangsbeschränkungen haben die Bundesbürger 2020 viel mehr Zeit zu Hause verbracht. Vor der Pandemie hätte eine typische 4-köpfige Familie ihr Zuhause nach dem Frühstück verlassen und sich zum Abendessen wieder getroffen. Während des Lockdowns wurde die Wohnung zum Arbeiten, Lernen, Essen, Sport treiben und zur Freizeitgestaltung genutzt. Dabei wurde es oft eng, wenn auf einmal jedes Familienmitglied einen eigenen Arbeitsplatz brauchte. Neue Räume mussten her, am besten ein Haus mit Garten im Grünen, um der Enge der Städte im Lockdown zu entkommen. Und da sich Homeoffice immer mehr etabliert hat, spielt die Entfernung zum Arbeitsort nicht mehr die gleiche Rolle wie früher. Somit kann man leichter das teure Preisgefüge der Städte hinter sich lassen.
- 2) Die Arbeitslosigkeit stieg zwar an, aber nicht so kräftig wie anfangs befürchtet. Die Konjunkturprogramme des Bundes und die starke Ausweitung von Kurzarbeit trugen maßgeblich dazu bei, dass viele Arbeitsplätze erhalten blieben. Eine wichtige Voraussetzung, um die Nachfrage nach Immobilien weiter zu befördern.
- 3) Die Zinsen für Baufinanzierungen blieben niedrig. Damit ist das eigene Heim trotz steigender Kaufpreise weiterhin erschwinglich, wenn auch nicht in den Städten mit den höchsten Preisen wie München. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass das Zinsniveau nicht deutlich ansteigen wird, sodass Wohnimmobilien weiter stark nachgefragt werden.



Als Immobilienbank bieten wir bedarfsgerechte Finanzierungen zu attraktiven Zinsen und leisten dadurch einen gesellschaftlichen Beitrag. Gleichwohl steuern wir nicht die Nachfrage, da diese vor allem durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Konjunkturprogramme und Steuerpolitik des Bundes beeinflusst wird.

Britta Roden, MRICS
Head of Real Estate Research
Stab - Unternehmensentwicklung