

Die weitreichenden Folgen der Ukraine-Krise: Steigende Mietpreise und Verknappung der Mietangebote erwartet

Das Immobilienportal HAUSGOLD mit Sitz in Hamburg hat über 4.000 Makler befragt, welche Auswirkungen die Krise auf den deutschen Immobilienmarkt haben könnte. Ergebnis dieser Umfrage: Die meisten Makler erwarten eine Verknappung der Mietangebote sowie eine Steigerung bei den (unregulierten) Mietpreisen.

Die Ukraine-Krise - eine furchtbare Tragödie, die nicht nur vielen Menschen das Leben gekostet, sondern auch für eine der größten Migrationsbewegungen seit dem zweiten Weltkrieg gesorgt hat. Deutschland ist bis jetzt seiner staatspolitischen Verantwortung nachgekommen und spielt eine bedeutende Rolle als Anlaufstelle für viele Schutzsuchende aus der Krisenregion. Das dies auch unweigerlich Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt hat, steht dabei außer Frage. Das Onlineportal HAUSGOLD hat seine über 4.000 Makler befragt, welche Auswirkungen die Krise auf den deutschen Immobilienmarkt haben könnte. Dabei wurde insbesondere der Gesichtspunkt beachtet, dass die Politik mit Weitsicht handelt und mögliche Folgen, wie z.B. eine Verknappung auf dem Wohnmarkt, entgegengesteuert wird, etwa durch mehr Wohnbauförderungen.

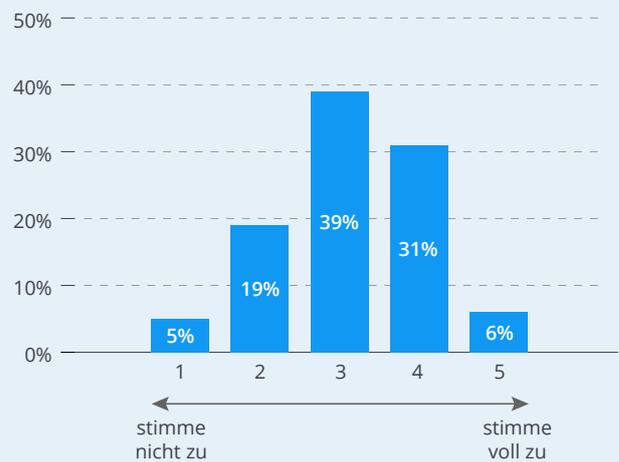
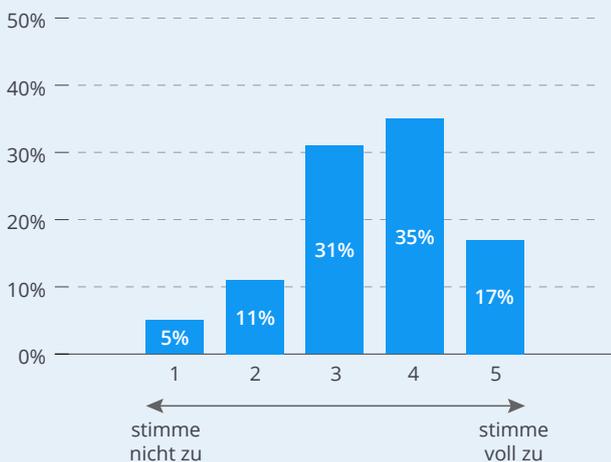
So gaben mehr als 50 Prozent* der befragten Makler an, dass es zu einer Verknappung des Mietangebots in Deutschland kommen kann und dementsprechend auch die Mietpreise bundesweit bzw. im unregulierten Markt überproportional steigen. Als Konsequenz davon erwartet die Mehrheit der befragten Makler auch, dass der Miet-Engpass zu einer Reduzierung der Leerstände in weniger attraktiven Regionen führt. Folglich sollte dadurch das relative Gefälle der Eigentumspreise zwischen attraktiven und weniger attraktiven Immobilien-Regionen in Deutschland sinken. Strukturschwache Regionen würden überproportional starke Preisanstiege widerfahren.

*Summe aus Maklern, die auf der Skala 1-5 (5 = ‚stimme voll zu‘) mit den Kategorien 4 oder 5 in der Umfrage geantwortet haben.

Wie werden sich die Migrationsbewegungen auf den deutschen Immobilienmarkt auswirken?

Die hohen Migrationsbewegungen werden zu einer steigenden Nachfrage nach Mietobjekten und zu steigenden Mietpreisen führen bzw. einer Verknappung des Angebots.

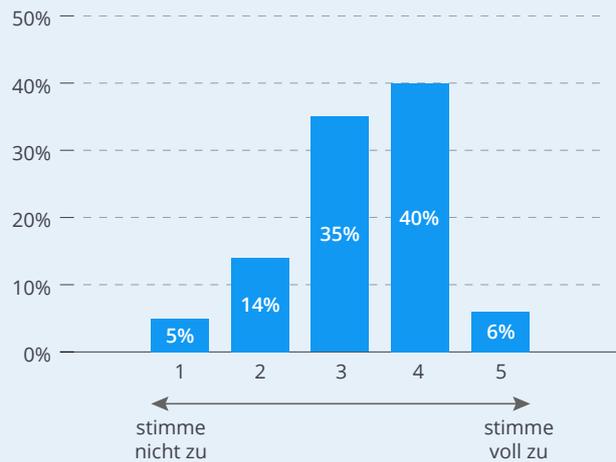
Weniger prosperierende Regionen könnten von einer verstärkten Nachfrage nach Mietobjekten profitieren – und werden die Preisschere mit reicheren Regionen reduzieren.



Die von HAUSGOLD befragten Makler sehen gleichzeitig auch eine fallende Attraktivität von Immobilien mit geringer Energie-Effizienz. Begründet wird dies durch die hohen Energiepreise und die allgemeine Wahrnehmung, dass Energiepreise stark schwanken und mittel- bis langfristig deutlich teurer werden bzw. bleiben. Solche Immobilien müssen zwar nicht zwingend im Preis fallen, werden sich aber laut Ansicht der befragten Makler unterproportional zum generellen Markt entwickeln.

Sebastian Wagner, Gründer und Geschäftsführer von HAUSGOLD, fügt hier hinzu: „Wir haben in den letzten Monaten und Jahren schon eine geringere Käufer-Nachfrage nach Immobilien mit geringer Energie-Effizienz in unseren internen Statistiken sowie am Markt generell beobachtet. Gewisse Elemente im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung sowie die durch die Ukraine-Krise bedingten hohen Energiepreise haben diesen Trend nochmals intensiviert. Rund ein Viertel unserer Makler gibt auch an, seit Ausbruch der Ukraine-Krise mehr Gespräche über solche Investitionen mit Verkäufern zu führen.“

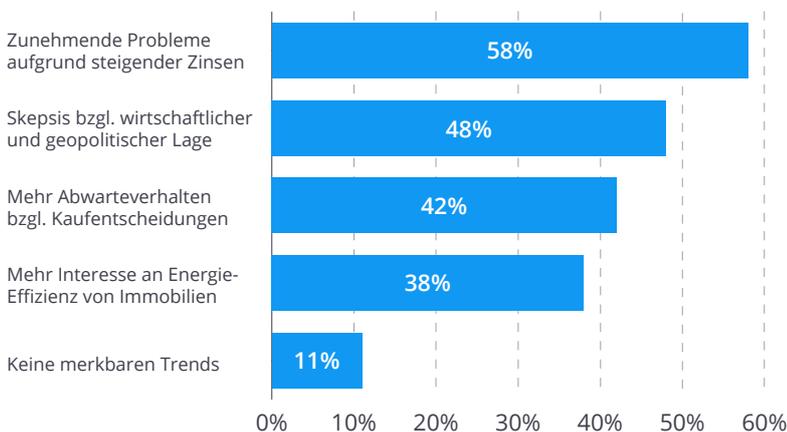
Die Immobilienpreise von Objekten mit geringer Energieeffizienz werden aufgrund der steigenden Energiepreise den generellen Markt unterperformen bzw. fallen.



Quelle: HAUSGOLD Research 2022

Das dominierende Thema bei Kaufinteresse ist jedoch vermehrt die Zinssituation. 56 Prozent der befragten Makler gaben an, dass die steigenden Zinsen zunehmend zu Herausforderungen bei der Finanzierung führen. Die Erwartungshaltung ist hier, dass die Zentralbanken durch höhere Zinsen den inflationären Auswirkungen auf Energiepreise sowie die Erwartungshaltung steigender Lebensmittelpreise gegensteuern wollen. Durchschnittliche Bauzinsen mit einer Bindung von 10 Jahren haben sich seit Beginn des Jahres auf ~2,1% verdoppelt und sind zunehmend eine Hürde für weniger vermögende Käufer-schichten.

Welche unmittelbaren Trends sehen Sie seit dem Ausbruch des Ukraine-Konflikts in Ihren Gesprächen mit Käufern?



Quelle: HAUSGOLD Research 2022



Über HAUSGOLD

HAUSGOLD ist eine digitale Plattform, die mit starker Technologiekompetenz Immobilienverkäufe für Makler und die verkaufenden Immobilieneigentümer wesentlich vereinfacht. Dabei bietet HAUSGOLD den Verkäufern maximale Transparenz in einem stark fragmentierten Umfeld und ermittelt die jeweils für das Verkaufsobjekt geeigneten Immobilienmakler. Darüber hinaus erleichtert HAUSGOLD mit seinen digitalen Maklermanagementtools die Immobiliengeschäfte für Makler und führt diesen wertvolle Kunden zu. Dank eines eigenentwickelten Algorithmus sowie der gesammelten Daten über den Immobilienmarkt und die Performance von Maklern ist HAUSGOLD eine der größten und stärksten digitalen Immobilienplattformen in Deutschland und erreicht hier eine Marktabdeckung von 100 Prozent. HAUSGOLD sitzt in Hamburg, ist ein Service der talocasa GmbH und hat rund 70 Mitarbeiter. Das Unternehmen wird von Sebastian Wagner, der es 2014 auch gegründet hat, und Andreas Wellinger geleitet.