

Entscheidend ist Ihr Mindset!



Auf **Unsere** Denkweise und Handeln kommt es an!

Bei ganz vielen Menschen schmiegt sich an das Wort **Immobilie** unverzüglich das Wort **Blase**. Intuitiv halten die meisten Bürger die Preise im **Immobilienmarkt** für spekulativ überteuert. Wann immer jemand vom **Quadratmeterpreis der neuen Wohnung** oder des soeben gekauften **Einfamilienhauses** redet, ist von Wahnsinn die Rede.

Das ist auch nicht gänzlich falsch. Die **Preise im stückverzierten Altbau** und in den **Innenstadtbereichen** sind regelrecht explodiert. Beispielweise haben sich in **Frankfurt** und **München** die Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren nominal **mehr als verdoppelt**.

Es gibt aber **acht Gründe**, die dafür sorgen, dass die **Immobilienpreise** nicht spürbar nachgeben, sondern **anziehen** dürften:

1. Die **allgemeine Inflation** inflationiert in ganz besonderer Weise die **Bau-tätigkeit**. Laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie lag der Preis für **Betonstahl** im August um **12,5 Prozent** über dem Vorjahreswert, **Betonstahlmatten** legten sogar um **21,3 Prozent** zu. Die Preise für **die Erstellung eines Neubaus** sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im August 2022 um **16,5 Prozent** gegenüber August 2021 gestiegen.

2. Die **Inflation** hat auch Einfluss auf die **Arbeitslöhne**. In Deutschland ist Stand Oktober 2022 die Inflation auf über 10 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. **Die Gewerkschaften fordern seit 2. Hälfte 2022 nun deutliche Lohnerhöhungen**. Der Tarifabschluss der IG Metall aus diesen Monat hat in zwei Raten 8,5 % Lohnerhöhung gebracht, dies verbunden mit einer Einmalzahlung. Was wird jetzt wohl die Gewerkschaft im Baugewerbe fordern?

3. Die **steigenden Hypothekenzinsen** haben **die Bauaktivitäten in Deutschland signifikant verteuern**. Während die **EZB** zuletzt im September den Leitzins auf **1,25 Prozent** erhöhte, stiegen die **Bauzinsen** schon deutlich früher: Bei einer Laufzeit von zehn Jahren liegen sie derzeit bei **fast vier Prozent**.

Auch die **Schweizer UBS** hat in ihrer Marktanalyse auf die steigenden Zinssätze und die damit auch **wachsenden Finanzierungskosten** verwiesen. Das bedeutet: **Neue Käufer müssen nicht nur höhere Zinssätze zahlen, sondern gegenüber der Bank auch ein höheres Einkommen vorweisen, um sich für eine Hypothek zu qualifizieren. Das schränkt den Immobilienmarkt ein.**

4. Die Krise hat **viele Neubauprojekte**, die mit einer minimalen Zinsbelastung kalkuliert waren, in die **Unrentabilität** geschoben. Im September waren laut ifo-Institut **16,7 Prozent** aller **Neubauprojekte von Stornierung** betroffen. Die Baustellen sind unbesetzt. Das wird zu einer **weiteren Angebotsverknappung** im ohnehin schon zu eng geschneiderten Wohnungsmarkt führen.

Die zu geringe Bautätigkeit von heute ist die Preissteigerung von morgen!!!!!!

5. Der **Migrationsdruck**, der durch den Ukraine-Krieg enorm zugenommen hat, wirkt sich weiterhin **verknappend auf das Angebot** und **stimulierend auf die Preise** aus. Bisher sind **eine Million Menschen** aus der Ukraine in die Bundesrepublik geflohen. **Experten rechnen bis einschließlich 2023 mit weiteren 1,4 Millionen Migranten**, die hier dauerhaft oder vorübergehend, je nach Kriegsverlauf, **eine Wohnung** brauchen. **Der Markt reagiert darauf mit Preisanpassungen – und zwar nach oben.**

6. Die **Regierung hat die Notsituation der Mieter** bislang nur verbal aufgegriffen. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum tagt und tagt, aber lediglich Politiker und Verbandsfunktionäre treffen sich dort. Nicht ein einziger **Investor** sitzt mit am Tisch. Die **wahren Gründe** für die nachlassende Bautätigkeit in Deutschland werden in diesen Runden nicht berührt und falls doch, werden sie nicht gelöst.

Das Ergebnis: **Von den 400.000 im Wahlkampf versprochenen Neubauwohnungen** werden in 2022 deutlich weniger fertiggestellt. Experten rechnen mit rund **200.000 neuen Wohnungen**, also nur rund der Hälfte. „Wir sind meilenweit vom Ziel der Bundesregierung entfernt“, sagt **Lukas Siebenkotten**, Präsident des Mieterbundes

7. Das **Design des Wohnungsmarktes** ist scheinbar auf die Mieter abgestellt und hat neuerdings auch dem **Klimaschutz** zu dienen. Beides ist unter sozialen und ökologischen Gründen sinnvoll, führt aber dazu, dass **private Investoren** sich mit ihren Investitionen in Deutschland zurückhalten.

Ihre Wünsche nach **Entbürokratisierung, schnellen Genehmigungsverfahren und mehr unternehmerischer Freiheit bei der Verwendung von Baumaterialien und Heizsystemen** werden nicht erhört. Niemand aber kann den Investor zum Investieren zwingen. Wir erleben insbesondere im Bereich der **stadtnahen und bezahlbaren Wohnungen** ein Marktversagen.

8. **Die Börse**, das kommt verschärfend hinzu, **schneidet den Immobilienkonzernen** quasi die Luftzufuhr ab.

Deutschlands größter Immobilienkonzern, die **Vonovia AG**, ist an der Börse nur noch ein Schatten ihrer selbst. Knapp **minus 57 Prozent** seit Anfang des Jahres bedeuten, das Unternehmen **hat 30 Milliarden Euro an Börsenwert** eingebüßt. Auch die anderen globalen Immobilienkonzerne, **W.P. Carey** in den USA und **CA Immo** in Österreich, leiden

Entscheidend ist Ihr Mindset!



Auf **Unsere** Denkweise und Handeln kommt es an!