

# Kommt die Immobilienblase 2021?

26.01.2021 aktualisiert am 25.01.2021 - Lesezeit 3 min



Foto: Shutterstock

**Die Corona-Pandemie ist nach wie vor das beherrschende Thema an den Märkten und wird es wohl auch in den nächsten Jahren bleiben. Das Agieren der Zentralbanken auf dem gesamten Globus sorgt dafür, dass den Märkten, also auch dem Immobilienmarkt, Liquidität zur Verfügung gestellt wird. Neue Höchstkurse und Preisspitzen sind der tagtägliche Beweis dafür. Viele fragen sich daher zurecht, wie lange es noch in dieser Form weitergehen kann.**

Die gesamte Weltwirtschaft wird derzeit mit Geld von den Zentralbanken geflutet. Damit erhoffen sie sich, die Realwirtschaft anzukurbeln, um dem Corona-Schock zu entfliehen. Es gibt derzeit mehr Geld am Markt als jemals zuvor. Die Frage für jeden Anleger ist jedoch: Wohin wird es fließen und wie wird sich dies bemerkbar machen?

Derzeit sehen wir eine eindeutige Entkoppelung der Aktienmärkte von der Realwirtschaft.

Während verschiedene Indizes neue Höchstmarken erklimmen, sehen wir den schlimmsten Wirtschaftseinbruch seit dem zweiten Weltkrieg, mit dementsprechenden Arbeitslosenzahlen. Auch Immobilienpreise scheinen kaum betroffen zu sein von den Auswirkungen der Pandemie, da die Preise zum Teil sogar enorm zulegen konnten. Die Anleger suchen nach Sachwerten und werden in Immobilien fündig. Deshalb die berechnete Frage: Befinden sich Immobilien in einer Blase und befindet sich diese kurz vor dem Platzen?

### **Immobilienblasen nur in Teilbereichen**

Das Jahr 2020 hat sehr eindrucksvoll gezeigt, in welche Richtung wir uns bewegen. Der stationäre Handel, der bereits vor der Krise angeschlagen war, wurde nun in großen Teilen vom Onlinehandel ersetzt. Dies hat natürlich enorme Auswirkungen auf die Geschäftslokale, die nunmehr kaum von Menschen frequentiert werden. In diesem Immobiliensektor kann es zu einem massiven Preisverfall kommen. Fallende Preise sind auch bei Büroimmobilien zu sehen. Home-Office wird nun immer öfter und erfolgreicher von den Mitarbeitern und Unternehmen umgesetzt, so dass riesige Bürogebäude immer seltener notwendig sind. Dieser Trend wird sich in naher Zukunft fortsetzen, sodass die Arbeit mehr und mehr in die eigenen vier Wände verlagert wird. Dies bedeutet, dass Büroimmobilien ebenso am Markt veräußert werden oder in Wohnimmobilien umgewandelt werden. Der Preisverfall wird jedoch nicht so rapide sein wie bei Geschäftslokalen. Es wird ein längerer Prozess, der höchstwahrscheinlich die nächsten Jahrzehnte andauert.

### **Sachwerte wichtiger als jemals zuvor**

Diese zur Verfügung gestellte Liquidität wird sich auf verschiedene Märkte unterschiedlich auswirken. Natürlich muss auch immer die Geldwertstabilität und damit die Vermögenssicherung von Investoren im Auge behalten werden. Wenn nun mehr Geld denn je gedruckt wird, kann es passieren, dass Inflation auf breiter Ebene einsetzt. Derzeit ist sie nur in Teilsegmenten der Wirtschaft sichtbar. Es kann aber durchaus sein, dass die Inflation anzieht und dadurch Geldwerte dramatisch entwertet. Es ist daher ratsam, einen Teil des eigenen Vermögens in Sachwerte zu investieren. Diese Sachwerte sind begrenzt verfügbar und nicht beliebig vermehrbar wie die Geldwerte. Das können nun Edelmetalle, Gemälde, Uhren, aber vor allem Immobilien sein. Wohnimmobilien stellen einen Sachwert dar, der darüber hinaus eine Rendite, in Form von Mieten, erzeugt. Dies kann kein anderer Sachwert bieten.

### **Wohnimmobilien bleiben stabil**

Durch die Veränderung unserer Gewohnheiten kommt es natürlich auch zu Veränderungen auf verschiedenen Sektoren. Da das Wohnen jedoch ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen darstellt, ist man bei Wohnimmobilien prinzipiell an der richtigen Adresse. Selbstverständlich ist es hier auch schon zu massiven Preissteigerungen in der Vergangenheit gekommen, doch auch auf dem Wohnimmobiliensektor kann, mit Weitsicht und Strategie, noch enorm viel herausgeholt werden. Die Etablierung des Home-Office in den eigenen Arbeitsprozess führt dazu, dass mehr Menschen sich aus der Stadt herausbewegen. Die Veränderung der Arbeitskultur führt dazu, dass es plötzlich nicht mehr wichtig ist, in näherer Umgebung der eigenen Firma zu wohnen. Viel lieber suchen sich Menschen nun in den Speckgürteln verschiedener Städte ein zu Hause im Grünen. In den nächsten Dekaden wird es mit großer Wahrscheinlichkeit zu massiven Preissteigerungen kommen, da diese Veränderung der Arbeitskultur noch gar nicht eingepreist ist.

### **Immobilienanleger müssen langfristig denken**

Wer in Sachwerte investiert und damit sein Vermögen schützt, muss einen langen Atem mitbringen. Vor allem in diesen turbulenten Zeiten. Diese riesige Geldschwemme und die massive Veränderung innerhalb der Arbeitswelt wird für Preisschwankungen sorgen. Kurzfristig können auch Wohnimmobilien ins Wanken geraten und 10% bis 15% Preisminderung erfahren.

Investoren, die nicht genug Liquidität halten oder mit einem zu großen Kredithebel agieren, könnten ihre eigenen Wohnimmobilien auf den Markt werfen, um wieder liquide zu werden. Das sollte die Langfristinvestoren jedoch nicht verunsichern. Im Gegenteil – bei entsprechender Liquidität und Bonität könnte die eine oder andere spannende Immobilie erworben werden. Entscheidend für Immobilieninvestoren ist es, die langfristigen Trends frühzeitig zu erkennen und dementsprechend zu handeln. Kurzfristige Schlaglöcher sind natürlich nicht auszuschließen. Langfristig wird die von den Zentralbanken zur Verfügung gestellte Liquidität dazu führen, dass solide Sachwerte nachhaltig steigen. Das Geld will ja sinnvoll angelegt werden. An einer Wohnimmobilie als Investitionsvehikel führt daher langfristig kein Weg vorbei.

Michael Ernst ist CEO und Founder der Ernst & Kollegen Wirtschaftskanzlei GmbH.

Beitrag gedruckt von Finanznachrichten auf Cash.Online <https://www.cash-online.de>

<https://www.cash-online.de>