

IMMOBILIENPREISE

# „Vertrauen in Wertstabilität von Immobilien ist nicht gerechtfertigt“

PREMIUM

von Niklas Hoyer  
11. Februar 2019



Bild: imago

Seit rund zehn Jahren kennen die Immobilienpreise nur eine Richtung: nach oben. Forscher Gabriel Laves vom Institut für Vermögensaufbau sieht nun jedoch große Risiken: Die Demographie werde die Preise von Häusern und Wohnungen bald drücken. Wann, warum – und wo, verrät Laves im Interview.



WirtschaftsWoche: Herr Laves, das Vertrauen der Deutschen in die Immobilie ist groß, [trotz oder gerade wegen des jahrelangen Immobilienbooms](#). Zu Recht?

Layes: Gegen eine solide finanzierte, selbst genutzte Immobilie ist nichts zu sagen. Mit der können Käufer sich vor steigenden Mieten schützen, insbesondere für den späteren Ruhestand. Für viele ist die eigene Immobilie aber das Königsziel des Vermögensaufbaus. Das halte ich für geradezu naiv. Dieses große Vertrauen in die Wertstabilität ist nicht gerechtfertigt. Bislang beobachte ich aber allenfalls bei sehr vermögenden Personen ein zunehmendes Unwohlsein angesichts der starken Wertsteigerungen von Häusern und Wohnungen.

#### **Was lässt Sie an weiteren Preisanstiegen zweifeln?**

Durch die Demographie wird es im nächsten Jahrzehnt einen Umbruch geben. Die enormen Preisanstiege der letzten zehn Jahre haben viel damit zu tun, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Sechzigerjahre am Markt als Käufer aufgetreten sind und zu extrem günstigen Bedingungen finanzieren konnten. Denn die meisten kaufen eine Immobilie spätestens mit 45 Jahren, danach ist der Bedarf an Wohnfläche bei den meisten schon wieder rückläufig. In den nächsten zwei, drei Jahren ist noch keine große Änderung zu erwarten. Aber auf Sicht von fünf bis zehn Jahren werden die geburtenstarken Jahrgänge sehr viel Wohnraum anzubieten haben, während die nachfolgende Generation eine vergleichsweise kleine Gruppe von Nachfragern bilden wird, die darüber hinaus auch noch schwierigere Finanzierungsbedingungen haben wird. Eine externe Studie hat versucht, diesen Demographie-Effekt konkret zu beziffern. Demnach würden die Wertsteigerungen in [Deutschland](#) bis 2050 um etwa zwei Prozentpunkte pro Jahr gedreht. So genau lässt sich das kaum sagen. Aber im internationalen Vergleich lässt die Demographie den deutschen Markt nicht besonders chancenreich erscheinen.

#### **Wirkt sich das auch auf den Mietmarkt aus?**

Auf jeden Fall. Denn wenn diese Altersgruppe nicht im Eigentum wohnt, dann können die aktuell oft vergleichsweise hohe Mieten zahlen – weil sie in ihrem Erwerbsleben eher von wirtschaftlich guten Jahren profitiert haben. Diese Sondersituation läuft aus.



Gabriel Layes ist seit 2006 Managing Consultant am bankenunabhängigen Institut für Vermögensaufbau in München. Er hat Psychologie mit Schwerpunkt Wirtschaftspsychologie in Regensburg und den USA studiert. Das Institut für Vermögensaufbau will Privatanlegern mit wissenschaftlichen Studien dabei helfen, qualitativ hochwertige Anbieter für den langfristigen Vermögensaufbau zu finden. Gründungspartner sind die Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz und die Wirtschaftsauskunftei Schufa Holding. Das Institut berät und zertifiziert Anbieter, bietet selbst aber keine Anlageberatung oder Vermögensverwaltung an.

Bild: Presse

**Andererseits soll die Anzahl der Haushalte in Deutschland noch lange steigen, etwa weil mehr Menschen als Singles wohnen. Zudem nimmt die Wohnfläche pro Kopf zu. All das kann auch in Zukunft zu mehr Nachfrage nach Wohnraum führen, bei einem absehbar knappen Angebot, da zu wenig gebaut wird.**

Es stimmt, die Anzahl der Haushalte wird noch lange steigen. Nur was bringt mir eine zunehmende Nachfrage nach kleinen Wohnungen in den Städten, wenn ich ein großes Einfamilienhaus auf dem Land habe? Die Gesamtentwicklung der Nachfrage sollte Eigentümer und Kaufinteressenten nicht in Sicherheit wiegen. Große Einfamilienhäuser, abseits der Metropolen, dürften besonders betroffen sein. Kleinere, seniorengerechte Wohnungen könnten noch stärker gefragt sein als bisher.

### **Hellt die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte das Bild auf?**

Sicherlich kompensiert das die negativen Effekte der Bevölkerungsalterung ein Stück weit. Aber das betrifft nur die Top-Metropolen mit attraktiven Arbeitsplätzen für ausländische Arbeitskräfte: München, Frankfurt, Hamburg, Berlin, vielleicht noch Düsseldorf und Köln – da hört es aber auch schon auf. Die Kluft zu strukturell schwachen Regionen wird noch zunehmen.



IMMOBILIENATLAS 2019

### **Mieten oder Kaufen? 50 Großstädte im Check**

**PREMIUM**

Die Kaufpreise von Immobilien sind in vielen Städten und Vierteln stärker gestiegen als die Mieten. Wo der Kauf von Haus und Wohnung noch lohnt, zeigt unser Immobilienatlas für die 50 größten Städte.

von Niklas Hoyer

### **Was raten Sie Investoren, die jetzt langfristig in Immobilien investieren wollen?**

Es ist sicherlich sinnvoll, eher auf kleinere Flächen zu setzen. Generell lohnt die Anlage meist dort, wo die Preise nicht so stark gestiegen sind – und die Mietrenditen noch halbwegs attraktiv sind. Das können schon Lagen in den angesagten Städten sein, aber eher in Stadtrandlagen. Nur bei München wäre ich generell vorsichtig. Hier scheint mir der Sättigungspunkt erreicht zu sein.

### **Machen Sie Selbstnutzern, die sich den Traum vom Eigenheim aktuell schlicht nicht leisten können, Hoffnung auf Besserung?**

Nicht in den Top-Metropolen, dafür sind hier noch zu viele Investoren aktiv, etwa aus dem Ausland, die den Markt und die Kaufpreise noch weiter treiben werden. In vielen Städten der zweiten Reihe sehe ich für Selbstnutzer auf Sicht von zehn Jahren aber tatsächlich gute Chancen, deutlich günstiger zum Zug zu kommen. Ob bis dahin dann gestiegene Kreditzinsen den möglich Preisrückgang etwas wettmachen, bleibt abzuwarten. Aus meiner Sicht besteht aber kein Grund, jetzt möglichst schnell in den Markt zu drängen.

*50 Großstädte im Check: [Wo der Kauf von Haus und Wohnung noch lohnt, zeigt unser Immobilienatlas.](#)*

*Interaktive Karten mit den [Mieten und Kaufpreisen der Top-Großstädte auf Stadtebene finden Sie hier.](#)*



**Niklas Hoyer**

Stellvertretender Ressortleiter Geld