

Telefon 040 - 822 41 640

Steht eine Immobilienblase bevor?

Auf dem Hamburger Immobilienmarkt wird schon seit Jahren ein heißes Süppchen gekocht. Die Zutaten dafür waren immer weiter steigende Miet- und Verkaufspreise. Während die Mieten in den Jahren 2016-2021 um 16,2 Prozent stiegen, kletterten die Verkaufspreise im selben Zeitraum um ganze 62,3 Prozent.

Für die Hamburger Mieter kühlt sich das Süppchen langsam ab. Im Durchschnitt kostete die Miete für einen Quadratmeter Wohnfläche im dritten Quartal des Jahres 2021 noch 11,22 Euro (im zweiten Quartal 11,31 Euro). Bedeutet - die Preise für Mietwohnungen in Hamburg und im Umland sinken, bzw. stagnieren.

Doch dürfen sich Immobilienkäufer jetzt auch über sinkende Preise freuen? Wohl kaum. Die Preise für Eigentumswohnung sind im dritten Quartal (im Vergleich zum zweiten Quartal 2021) um 2,4 Prozent gestiegen. Für Normalverdiener sind diese Preise kaum mehr zahlbar. Während 2005 noch rund fünf Netto-Jahreseinkommen für den Kauf einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Hamburg aufzubringen waren, sind es 2021 knapp mehr als 10 Netto-Jahreseinkommen.

Ökonom Karl-Werner Hansmann sagte im Hamburger Abendblatt (v. 11.11.2021) dass es durchaus noch einige Jahre dauern kann, bis die Immobilienblase platzt. Entscheidendes Kriterium sei die Diskrepanz zwischen Miet- und Preisentwicklung. Ob die Immobilienblase dann platzt, hängt somit auch von den Immobilienbesitzern selbst ab, denn sobald alle verkaufen wollen, werden die Preise stark sinken, worauf potentielle Käufer natürlich spekulieren. Und was bedeutet die anziehende Inflation für die Immobilienblase? Experten sehen darin die Chance, dass die Blasengefahr sinkt, denn Inflation bedeutet auch eine Erhöhung der Löhne und damit könnten sich die Hamburger auch wieder teureren Wohnraum leisten.

Wer also in das sogenannte Betongold investieren oder verkaufen möchte, der sollte den Markt gut beobachten und sich gut beraten lassen.