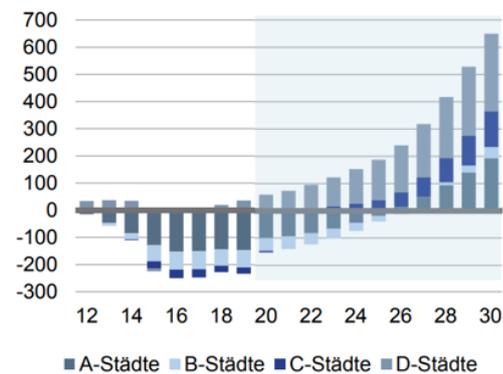


## Wendepunkt am Immobilienmarkt erreicht?

### Erkenntnisse für den Immobilienmarkt: Ab 2026 droht ein Überangebot.

2012-2030 Vergleich von Wohnungsangebot und -nachfrage

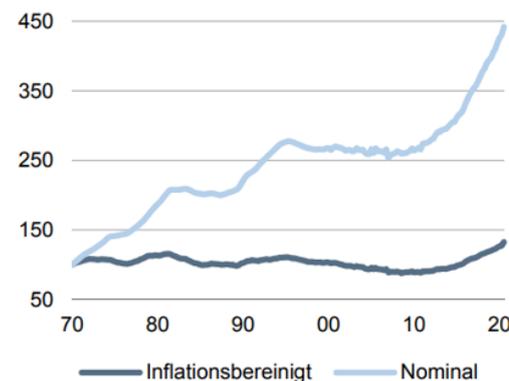
Anzahl der Wohnungen in '000  
+=Angebotsüberschuss, -=Angebotsknappheit



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

1970-2020 Hauspreisindex in Deutschland

1970=100



Quellen: Deutsche Bank Research, OECD



**Gottfried Urban**  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

[Deutsche Bank Research Studie:](#)

„Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt.“

Kostenlos anfordern unter:

[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)

Das **Chartbild der Woche** zeigt die Immobilienpreise (rechte Graphik) seit 1970 in Deutschland. Inflationbereinigt sind die Immobilienpreise zeitweise sogar gefallen. Seit Beginn der Nullzinspolitik steigen die Preise deutlich an. Die Angebots- und Nachfrageentwicklung (linke Graphik) zeigt, dass **spätestens in 2026 das Angebot die Nachfrage in allen Bereichen übersteigt**. Quelle: Bulwiengesa, Deutsche Bank Research 2021.

**Ob die Immobilie bei aufkeimender Inflation und irgendwann wieder steigenden Zinsen die beste Anlageform ist, wird sich zeigen.** Zumindest werden steigende Inflationsraten nicht ohne weiteres in steigende Mieten umgesetzt werden können. Neben weiteren politischen Risiken sollte man eine sich verändernde Alterspyramide in der Bevölkerung nicht aus den Augen verlieren.

**Trotz Zuzug scheint die Bevölkerungsspitze bei ca. 84 Mio. Menschen um 2020 bis 2025 erreicht.** Die Altersstruktur verändert sich dabei in den 2020er Jahren nachhaltig. Besonders stark nimmt der Anteil in der Arbeitsbevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren ab. Viele Babyboomer wechseln in den Ruhestand. Eine schrumpfende und alternde Bevölkerung verändert auch die Immobiliennachfrage.

**Die Wohnungsnachfrage lässt statistisch nachgewiesen ab dem 40. Lebensjahr stark nach.** Viele Kinder der Babyboomer erreichen in den 2020er Jahren dieses Alter. Andererseits überdenken die Babyboomer selbst ihre Wohnpräferenzen nach der Familienphase. Geht es nach Umfragen, sind 1/3 der Älteren für einen Umzug offen. Die leerstehende Altimmoblie trifft auf weniger Nachfrager.

Die Deutsche Bank geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass sich die Angebotsknappheit durch Neuschaffung sowie freiwerdenden Wohnraum abmildern wird. Ab 2023 soll Angebot und Nachfrage ausgeglichen sein, ab 2026 sogar ein Überangebot bestehen (Durchschnittsbetrachtung für D). Wobei der Immobilienmarkt immer standortabhängig bleibt.

**Die Entwicklung der letzten zehn Jahre ist nicht wiederholbar.** Der Leerstand könnte aus mehreren Gründen im Verlauf der 2020er Jahre zunehmen. Wer stark in Anlageimmobilien investiert ist, darf getrost über die Mitnahme von Gewinnen nachdenken und sein Risiko wieder auf ein normales Maß zurückführen. Die Gelder können weltweit gestreut in rentable Qualitätsunternehmen investiert werden. **Wirtschaftsförderprogramme werden eher Unternehmen als Immobilien begünstigen.**



Glossar:

#### Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Aufklärung über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bildern erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement ([www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)).

#### Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2  
84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0  
Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)  
[www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)