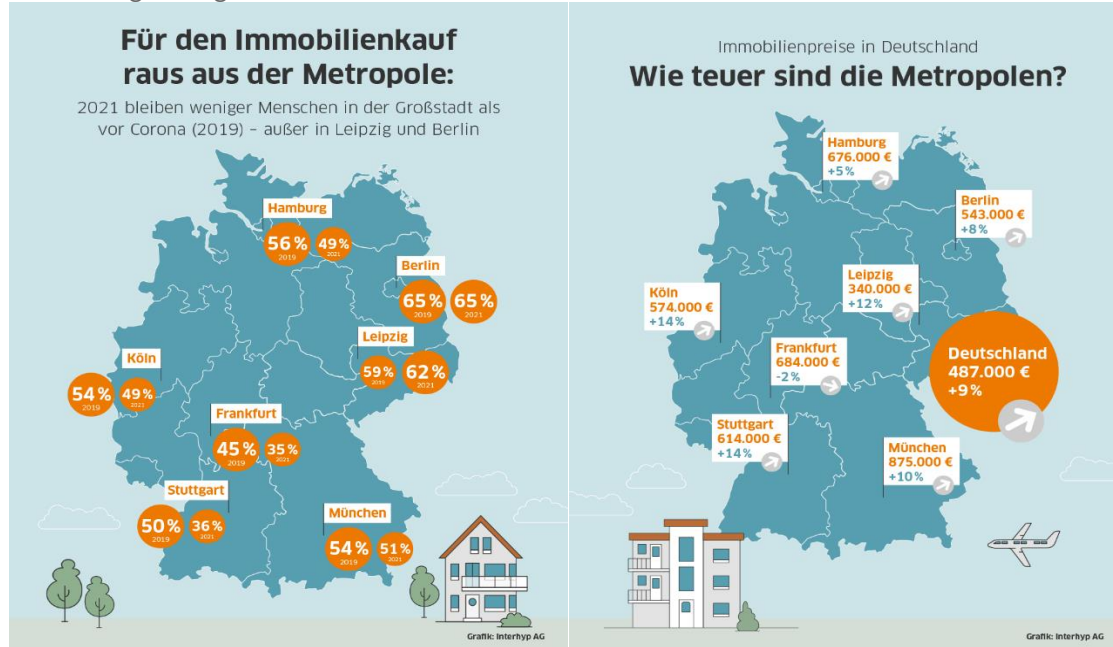


Immobilienkäufer treibt es in Mittel- und Kleinstädte!

Preise steigen wegen oder trotz Corona um durchschnittlich 9 %. EU-Risikorat alarmiert!



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt



Das **Chartbild der Woche** zeigt die Preise pro finanzierte Immobilie (inkl. Nebenkosten) in D und die Veränderung zum Vorcoronajahr 2019 (rechte Graphik). Die linke Graphik zeigt den Unterschied der Menschen, die in der Großstadt bleiben im Vergleich zum Vorcoronajahr 2019. Lesebeispiel (rechts): In München lag in 2021 der durchschnittlich finanzierte Immobilienpreis bei 875.000 € (+10 % zum Jahr 2020). Quelle: [Verlinkung](#) zum Bericht der Interhyp AG.

Zitat aus dem Februarbericht der Bundesbank: „Gemäß aktueller Schätzergebnisse lagen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 Prozent und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren gerechtfertigt wäre“. Im Jahr 2020 hatte die Spanne noch 15 bis 30 Prozent betragen. Allerdings betont die Bundesbank, dass die Einschätzung der Preise bei Wohnimmobilien derzeit mit besonders hoher Unsicherheit behaftet sei. Die Bundesbank nennt mehrere Preisangaben, um ihre Feststellungen zu untermauern. Die Bundesbank warnt schon seit Jahren vor Überbewertungen am Immobilienmarkt. Die starken Preissteigerungen in Deutschland und anderen europäischen Ländern alarmierten zuletzt auch den EU-Risikorat. Schätzungen deuten auf eine „hohe und wachsende Überbewertung“. **Deutschland solle mehr gegen den Preisschub tun. Der EU-Risikorat empfiehlt in der Immobilienfinanzierung die Einführung einer Obergrenze für das Verhältnis von Kredithöhe zu Immobilienwert.** Die Finanzaufsicht Bafin hat bereits strengere Regeln für Geldhäuser auf den Weg gebracht. Sie hat verfügt, dass Deutschlands Banken als Vorsorge für mögliche Rückschläge etwa auf dem Immobilienmarkt in den nächsten zwölf Monaten einen zusätzlichen Kapitalpuffer ansparen müssen. Neu eingeführt werden soll zum 1. April ein Puffer, der spezifisch Wohnimmobilien-Kredite absichert. Wichtig: Es handelt sich um Durchschnittsbetrachtungen, Immobilien entwickeln sich stark standortabhängig.

Die Angst vor Inflation hat die Nachfrage zusätzlich nach oben getrieben. Steigende Zinsen und der demographische Wandel in den 2020er Jahren könnten zur Belastungsprobe für einen überbewerteten Immobilienmarkt werden. Kapitalanleger können sich jetzt von zweitklassigen Immobilien trennen um Gelder bequem in hochrentable Aktienkörbe mit attraktiven Dividendenrenditen anlegen. Aktien und Immobilien sind Substanzwertinvestments, wobei zumindest deutsche Aktien im Vergleich zum deutschen Immobilienmarkt deutlich unterbewertet sind.



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 nichtzutreffend 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 den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen 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 Bilder 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).

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
www.urban-kollegen.de