

Europäische Wohnungsmärkte

In dieser Ausgabe des Helaba Immobilienreports analysieren wir wichtige europäische Wohnungsmärkte. Die Betrachtung wird in einer der nächsten Ausgaben um weitere Länder ergänzt.

AUTOREN

Christian Apelt, CFA
Ulrike Bischoff
Marion Dezenter
Dr. Stefan Mitropoulos
Dr. Stefan Mütze
research@helaba.de

REDAKTION

Dr. Stefan Mitropoulos

HERAUSGEBER

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/
Leitung Research

Helaba

Landesbank
Hessen-Thüringen

MAIN TOWER

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main

1 Auf einen Blick 1

2 Ausgewählte Wohnungsmarktanalysen 2

2.1 Deutschland: Nur kurze Verschnaufpause 2

2.2 Polen: Angebots- und nachfrageseitig stabilisierende Faktoren 3

2.3 Österreich: Kein Absturz durch Corona 4

2.4 Niederlande: Trendwende absehbar 5

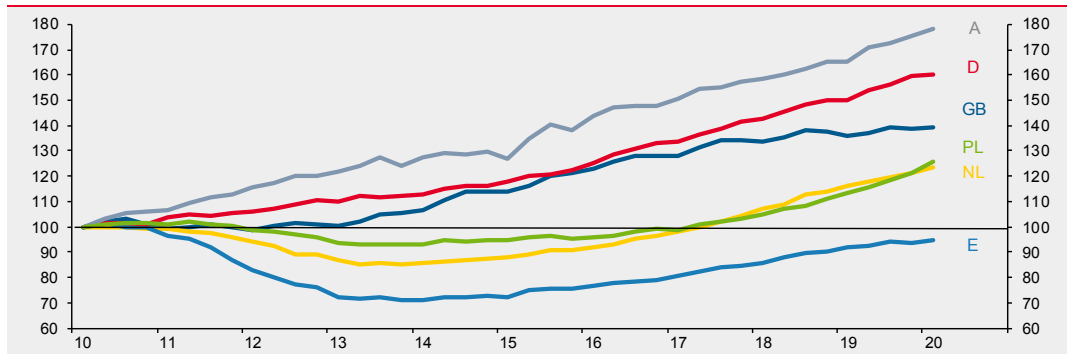
2.5 Spanien: Delle, aber keine erneute Immobilienkrise 6

2.6 Großbritannien: Wetterfest 7

1 Auf einen Blick

Europäischer Wohnungsmarkt: Unterschiedliche Ausgangslage vor Corona

Eurostat Hauspreisindex, 2010 = 100



Quellen: Datastream, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Staaten in Europa sind unterschiedlich stark von der Corona-Pandemie betroffen. Dies lässt erwarten, dass auch Wohnungsmärkte nicht in gleichem Maße auf die Krise reagieren. Üblicherweise sind diese eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verbunden. International vergleichbare Daten zur Preisentwicklung am Wohnungsmarkt von Eurostat liegen nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung vor – die Daten für das 2. Quartal, in das der Großteil des Lockdown entfiel, werden erst Anfang Oktober veröffentlicht. In den vorliegenden Ergebnissen für das 1. Quartal war noch keine Eintrübung zu erkennen. Aktuellere nationale Statistiken deuten aber darauf hin, dass sich die Wohnungsmärkte überwiegend robust verhalten. Dabei ist die jeweilige Ausgangslage sehr unterschiedlich, wie die Daten der letzten Jahre belegen.

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

2 Ausgewählte Wohnungsmarktanalysen

2.1 Deutschland: Nur kurze Verschnaufpause

Dr. Stefan Mitropoulos
Tel.: 0 69/91 32-49 16

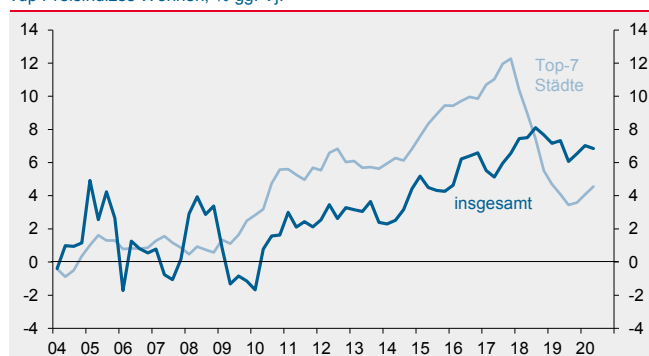
Der Corona-bedingte wirtschaftliche Einbruch in Deutschland könnte den zehnjährigen Aufschwung am Wohnungsmarkt unterbrechen. Angesichts wenig veränderter fundamentaler Rahmenbedingungen – hoher Wohnungsbedarf bei geringer Bautätigkeit – dürften die Hauspreise aber nach einer kurzen Verschnaufpause weiter zulegen.

Kein spürbarer Rückgang
der Bautätigkeit

Die Rezession in Deutschland 2020 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um voraussichtlich rund 6 % wird am Immobilienmarkt nicht spurlos vorbeigehen. Der Wohnungsmarkt wird davon aber weniger stark betroffen sein. Dazu dürfte der anhaltende Trend zum Wohnen in den großen Ballungsräumen beitragen, wo die Nachfrage unverändert hoch ist. Auch die nach wie vor geringe Bautätigkeit stabilisiert. So ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland im vergangenen Jahr mit 293.000 erneut deutlich hinter dem Bedarf von etwa 350.000 Einheiten zurückgeblieben – trotz erheblicher Anstrengungen durch die Politik nur ein Plus von 2 %. Die Pandemie hat die Bautätigkeit hierzulande weniger beeinträchtigt als in anderen Ländern. Im ersten Halbjahr 2020 wurden insgesamt 7 % mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Nach einem guten Start zu Jahresbeginn hat sich allerdings die Auftragslage abgeschwächt, so dass in der ersten Jahreshälfte nur knapp 1 % mehr Orders eingegangen sind. Obwohl der Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen im zweiten Quartal um 4,3 % gegenüber Vorquartal im weiteren Jahresverlauf wettgemacht werden sollte, ist fraglich, ob in diesem Jahr 300.000 Fertigstellungen erreicht werden. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage bleibt daher weit geöffnet.

Schwungverlust vor allem in den Top-Standorten

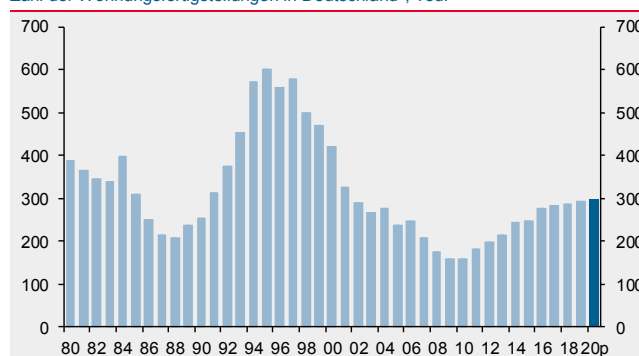
vdp Preisindizes Wohnen, % gg. Vj.



Quellen: vdp, Helaba Volkswirtschaft/Research

Es wird immer noch zu wenig gebaut

Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, Tsd.



* vor 1993 Westdeutschland

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Einbruch der
deutschen Hauspreise
nicht in Sicht

Angesichts der derzeit hohen Unsicherheit hinsichtlich Beschäftigung und Einkommensperspektiven dürften manche Interessenten kurzfristig den geplanten Wohneigentumserwerb oder den Umzug in eine neue Mietwohnung verschoben haben. Entscheidend für die weitere Entwicklung der deutschen Hauspreise wird sein, dass sich der Arbeitsmarkt weiter verbessert und die vielen Kurzarbeiter in geregelte Beschäftigung zurückkehren können. Bereits vorliegende Daten zur Preisentwicklung im zweiten Quartal deuten auf einen robusten Wohnimmobilienmarkt hin. Das Statistische Bundesamt meldet einen Anstieg um 1,4 % gegenüber dem Vorquartal und um 5,6 % gegenüber Vorjahr. In den jüngsten Daten des vdp scheint sogar die Abschwächung des Preisanstiegs in den größten Städten auszulaufen. Was nicht ist, kann aber vielleicht noch kommen, laufen doch Immobilienmärkte häufig der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach. Wir rechnen deshalb für die kommenden Quartale mit einer schwächeren Preisentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt. Die demografisch bedingt hohe Nachfrage, eine unzureichende Bautätigkeit, anhaltend sehr niedrige Bauzinsen sowie die unverändert hohe relative Attraktivität der Wohnimmobilie als Kapitalanlage in unsicheren Zeiten sollten allerdings einen Rückgang des Preisniveaus im Bundesdurchschnitt verhindern.

2.2 Polen: Angebots- und nachfrageseitig stabilisierende Faktoren

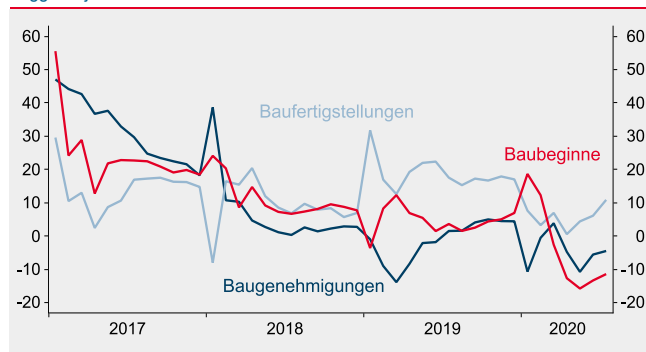
Marion Dezenter
Tel.: 0 69/91 32-28 41

Die jüngsten Daten für den Hauspreisindex zeigen für Polen einen unverminderten Schwung am Wohnimmobilienmarkt. Spannend bleibt die Reaktion der Investoren auf die im Vergleich zu 2019 deutlich schwächere Wirtschaft.

Im Eurostat-Hauspreisindex gehörte Polen im ersten Quartal 2020 mit 11,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu den Ländern mit den stärksten Preissteigerungen. Zwar wird die polnische Wirtschaft in diesem Jahr mit einem Minus von voraussichtlich 3,8 % in eine ausgeprägte Rezession rutschen, jedoch bleibt das Land – wie schon seit einigen Jahren – damit oberhalb des EU-Durchschnitts. Fiskalpolitische Maßnahmen der letzten Jahre wie Zuschüsse zum Wohnungkauf oder das 2016 eingeführte Kindergeld zeigen auf dem Wohnungsmarkt Wirkung. Kurzarbeiterhilfen und der vor der Krise spürbare Fachkräftemangel wirken offenbar Entlassungen entgegen. Denn die Arbeitslosenquote ist seit Ausbruch der Pandemie nur von 5,4 % im März auf zuletzt 6,1 % gestiegen, ein Indiz dafür, dass Notverkäufe von Privatleuten aller Voraussicht nach nicht das Bild dominieren werden. Bei Neu-Interessenten dürften in dieser Konjunkturphase die weiteren Wirtschaftsaussichten eine wichtige Entscheidungsvariable darstellen.

Kein Überangebot an Wohnungen in Sicht

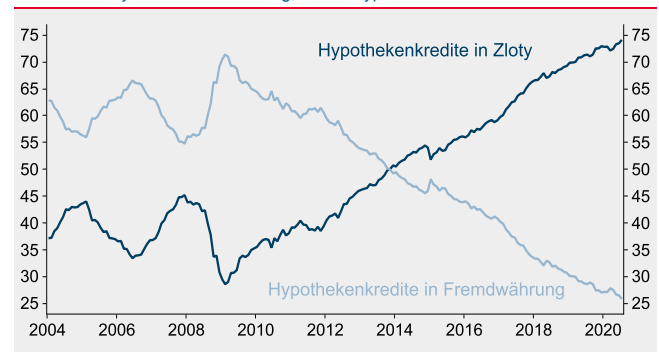
% gg. Vorjahr



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Gestiegener Anteil von Zloty-Krediten stabilisiert

Kredite in Zloty bzw. Fremdwährung, % der Hypothekenkredite



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Zur Marktstabilisierung trägt auch die Verlagerung des Schwerpunktes bei den Hypothekenkrediten in den letzten zehn Jahren bei: Der Anteil der Fremdwährungskredite ist kontinuierlich rückläufig, fast 75 % lauten mittlerweile auf Zloty. Hier wurden Lehren aus der Vergangenheit gezogen. Denn Fremdwährungskredite, insbesondere in Schweizer Franken, erlebten vor rund zwanzig Jahren eine Blütezeit als vermeintlich günstige Alternative zu Zloty-Krediten. Als die polnische Währung in der Finanzkrise jedoch unter Druck geriet und sich diese Kredite erheblich verteuerten, kamen etliche Kreditnehmer in Schwierigkeiten. Vor dem Hintergrund der aktuellen krisenbedingten Schwankungen des Zloty zahlt sich nun der Trend zu Krediten in heimischer Währung aus.

Verzögerte Baubeginne

Auf der Angebotsseite war schon 2019 eine schwächere Zunahme der Baugenehmigungen zu verzeichnen. 2020 wurden die Genehmigungsprozesse durch den Lockdown empfindlich gestört. Dies gilt auch für die Baubeginne, bei denen die sonst übliche Frühjahrsbelebung ausfiel. Die Anzahl der im Bau befindlichen Wohnungen hat daher im Juli gegenüber dem Vorjahr nur noch um 0,8 % zugenommen – der niedrigste Wert seit 5 ½ Jahren. Die Verzögerungen werden das Angebot insbesondere auf den ohnehin engen Wohnungsmärkten der größeren Städte zusätzlich verknappen. Schätzungen gehen von rund 2 Mio. fehlenden Wohneinheiten in Polen aus, so dass der Nachfrageüberhang vorerst Bestand haben dürfte. Dies stützt den Aufwärtstrend der Preise, so dass auch 2020 das starke Ergebnis des Vorjahrs (8,7 %) erreichbar ist. Ein vollständigeres Bild der verschiedenen Einflüsse – Zurückhaltung bei Wohnungskäufen versus höhere Präferenz für „sichere“ Immobilieninvestments, mögliche weitere Pandemiewelle mit negativen Auswirkungen auf die Konjunktur etc. – werden erst die nächsten Monate ergeben. Unabhängig davon bleiben hochwertige Immobilien in guten Lagen bzw. in Gebieten ohne Strukturschwächen gesucht.

2.3 Österreich: Kein Absturz durch Corona

Marion Dezenter
Tel.: 0 69/91 32-28 41

Die Preissteigerungen am österreichischen Wohnimmobilienmarkt lagen in den letzten zehn Jahren EU-weit an der Spitze. Im zweiten Quartal zogen sie abermals stärker an. Die Pandemie ist zwar auch in Österreich spürbar, eine Preiskorrektur zeichnet sich aber derzeit nicht ab.

Corona traf die österreichische Wirtschaft in einer Konjunkturabschwächung. Was ohne Pandemie einfach ein schwächeres Jahr geworden wäre, entwickelt sich zu einer kräftigen Rezession mit einem BIP-Einbruch von voraussichtlich 6 % gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere im Hotel- und Gastgewerbe sind die Auswirkungen des Lockdown unmittelbar spürbar. Stieg die Arbeitslosenquote von Februar bis April um 4 ½ Prozentpunkte auf 12,7 %, bewirkte die Aufhebung der meisten Einschränkungen zur Sommersaison im Juli einen Rückgang auf 9,2 %. Auch der Bezug von Kurzarbeitergeld geht zurück: In der Spitze bezogen 1,3 Mio. Arbeitnehmer diese Hilfe, Anfang August waren es gut 450.000. Die Hoffnungen ruhen nun darauf, von der Reisesaison zu retten, was möglich ist, sowie auf den Wirtschaftshilfen von Staat und EU. Für Kurzarbeitergeld, steuerliche Maßnahmen, Zuschüsse an Gemeinden und Familien, Garantien und Haftungen hat die Regierung rund 50 Mrd. Euro eingeplant. Bleibt es bei einem vorübergehenden Konjunkturreinbruch, dürften sich die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Grenzen halten.

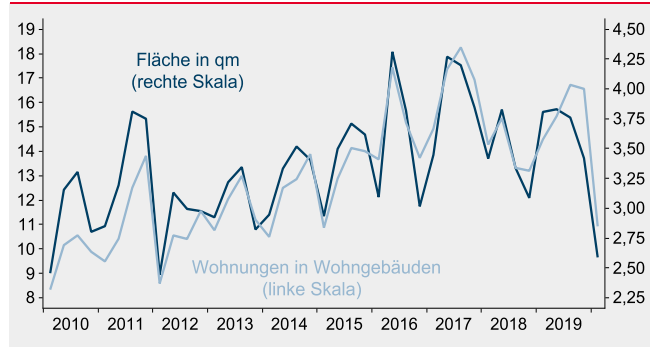
Unsicherheit begrenzt
Dynamik

Im ersten Halbjahr 2020 fiel der Anstieg der Wohnimmobilienpreise laut Nationalbank sogar deutlich stärker aus als im zweiten Halbjahr 2019, und auch der bis zum ersten Quartal 2020 reichende Eurostat-Hauspreisindex zeigt eine Beschleunigung. Der Wohnungsmarkt dürfte voraussichtlich in Bewegung bleiben: Bei einer repräsentativen Umfrage gab ein Viertel der Befragten an, in den nächsten zwei Jahren einen Umzug zu planen. Hauptgründe sind der Wunsch nach einem Garten oder Balkon sowie zusätzlich benötigter Raum als Arbeitszimmer. Da Kurzzeitvermietungen von Ferienwohnungen an Attraktivität eingebüßt haben, könnte vor allem in den Städten ein höheres Angebot an Mietwohnungen den Markt entlasten. Das im Vergleich zum Frühjahr gestiegene Verbrauchervertrauen unterstützt den Umzugstrend, steht aber noch auf wackeligen Beinen.

Weniger Baugenehmigungen

Baugenehmigungen: Anzahl, Tsd.

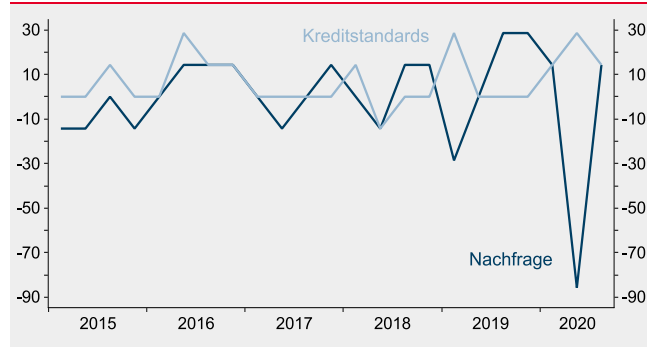
Mio. m²



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungskredite: Banken erwarten mehr Abschlüsse

EZB-Umfrage, Kreditnachfrage und -standards in 3 Monaten, Nettoprozentsätze



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Das ganze Ausmaß der Pandemiefolgen für den Wohnungsmarkt wird erst in den kommenden Quartalen sichtbar werden. Die Banken rechnen per saldo wieder mit einer Belebung der Wohnungskreditvergabe und mit etwas lockereren Vergabestandards. Denn die wirtschaftliche Lage hellt sich bereits im dritten Quartal auf. Die Verlängerung der Kurzarbeiterregelung bis März 2021 sorgt am Arbeitsmarkt für Verstetigung. Rückläufige Baugenehmigungen deuten jedoch darauf hin, dass sich in nächster Zeit zumindest im Neubau das Angebot weniger ausweiten dürfte als bisher. Da das Niedrigzinsumfeld auf absehbare Zeit erhalten bleibt, dürften Immobilienanlagen als „sicherer Hafen“ im Fokus jener Anleger bleiben, die eine solide wirtschaftliche Grundlage haben. Bleiben weitere konjunkturelle Rückschläge aus, dürfte sich der Preistrend am Wohnimmobilienmarkt daher fortsetzen, so dass für die Hauspreise im Jahresdurchschnitt 2020 ein Plus von 7 % in Reichweite ist.

2.4 Niederlande: Trendwende absehbar

Ulrike Bischoff
Tel.: 0 69/91 32-52 56

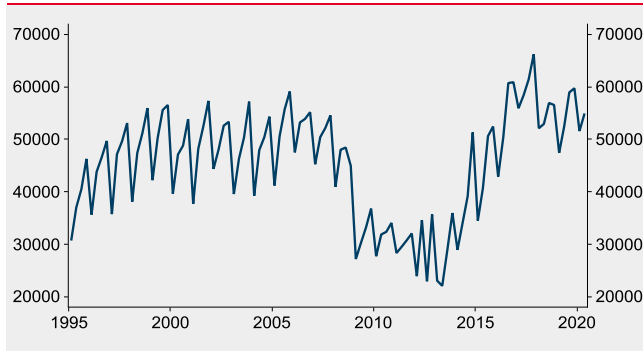
Die krisenbedingt zunehmende Arbeitslosigkeit bei weiter unsicheren Rahmenbedingungen lässt einen Rückgang der Eigenheimnachfrage erwarten. In Folge dürfte die Dynamik der Hauspreise nachlassen, die in den letzten Jahren einen starken Anstieg verzeichnet haben.

Konjunkturerholung
abhängig vom
Welthandel

Im laufenden Jahr kommt es bedingt durch die Corona-Krise zu einer BIP-Kontraktion in den Niederlanden um voraussichtlich 5 %. Damit dürfte der Rückgang im fünfgrößten Mitgliedstaat der Eurozone geringer ausfallen als im Durchschnitt der Währungsunion (Prognose: -8,5 %). Trotz substanzieller Unterstützung durch die Fiskalpolitik ist ein Konsum- und Investitionseinbruch unvermeidlich. Angesichts von Konjunkturmaßnahmen und gelockerten Corona-Bedingungen vollzieht sich im zweiten Halbjahr eine gesamtwirtschaftliche Erholung, allerdings bei weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen. Maßgeblich für die Dynamik ist insbesondere der Welthandel. Schließlich sind die Niederlande eine sehr offene Volkswirtschaft und verfügen über international bedeutende Häfen, über die auch viele Reexporte abgewickelt werden. 2021 dürfte es einen Anstieg des niederländischen BIP um 4 % geben, womit das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht wird. Was bedeutet dies für den Wohnimmobilienmarkt?

Starke Nachfrage nach Eigenheimen führte zu ...

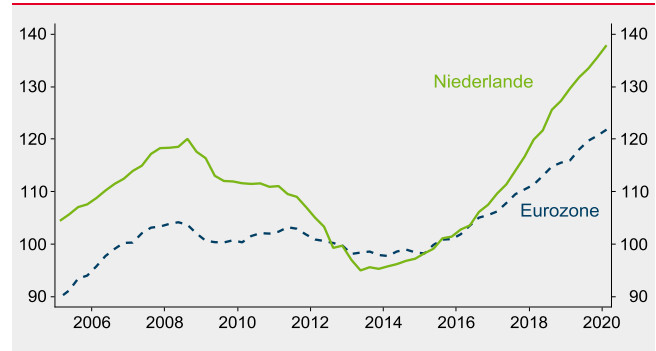
Verkäufe von Eigenheimen, Anzahl



Quellen: Macrobond, CBS, Helaba Volkswirtschaft/Research

... überdurchschnittlichem Anstieg der Hauspreise

Hauspreisindex, 2015 = 100



Quellen: Macrobond, Eurostat, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hauspreise: Nach
Erholung seit 2014
nimmt Dynamik bald ab

Krisen- bzw. rezessionsbedingt kommt es zum Verlust von Arbeitsplätzen sowie Einkommenseinbußen. Dies lässt einen negativen Effekt auf die bislang starke Nachfrage nach Eigenheimen erwarten, von denen in den beiden Vorjahren jeweils knapp 220.000 verkauft wurden. Nach einem noch guten Start in das laufende Jahr dürfte die Zahl verkaufter Eigenheime 2020 insgesamt unter die Marke von 200.000 fallen. Bei weniger Nachfrage ist auch der Druck geringer, den Angebotspreis für eine Immobilie zu zahlen. In der Folge sollte sich der Hauspreisanstieg schon bald deutlich verlangsamen, wenngleich die Corona-Krise auch Spuren im Wohnungsbau hinterlässt. Damit steht eine Trendwende der Hauspreise nach jahrelang kräftigem Anstieg bevor, der eine Erholung auf die Korrektur in den fünf Jahren zuvor darstellte. Von 2014 bis Anfang 2020 legten die Hauspreise in den Niederlanden um 44 % zu – viel mehr als im Eurozonen-Durchschnitt mit 25 %. Nach einem Preiszuwachs 2019 von rund 7 % ist für das laufende Jahr bestenfalls etwa 5 % zu erwarten und in 2021 eine Stagnation oder womöglich sogar ein Rückgang. Schließlich dürfte die Arbeitslosigkeit als nachlaufender Konjunkturindikator weiter zunehmen, und die finanzielle Zukunft bleibt für viele unsicher.

Dies dürfte die Konsumbereitschaft der bereits sehr hoch verschuldeten Haushalte beeinträchtigen, zumal dann der Bedarf an langlebigen Haushaltsgegenständen zur Ausstattung von Eigenheimen nachlässt. In Relation zum verfügbaren Einkommen betrug die Haushaltsverschuldung in den Niederlanden 2019 gemäß OECD rund 240 % – eine der höchsten Quoten in Europa. Auf diese Weise ist die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes eng mit den Konsumausgaben als wichtigster Komponente des Bruttoinlandsproduktes verbunden.

2.5 Spanien: Delle, aber keine erneute Immobilienkrise

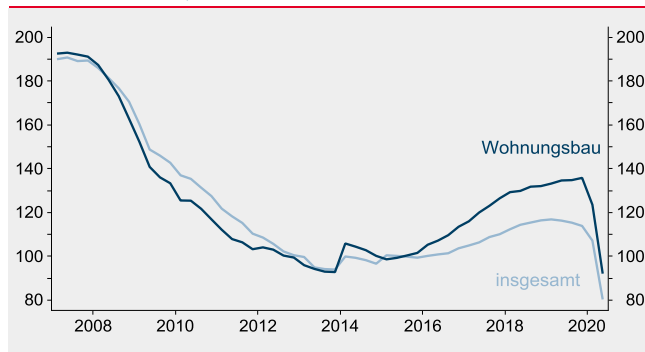
Dr. Stefan Mütze
Tel.: 0 69/91 32-38 50

Die Erholung der spanischen Wirtschaft braucht Zeit. Die Wohnungsmärkte beginnen, auf die Corona-Krise zu reagieren. Aus jetziger Sicht dürften zwar die Verkaufspreise und Mieten zurückgehen, es aber nicht zu einer lang anhaltenden Immobilienkrise kommen.

Das spanische Bruttoinlandsprodukt dürfte durch die Folgen der Corona-Pandemie 2020 um 13 % schrumpfen. Damit ist der Einbruch ausgeprägter als in der gesamten Eurozone (8,5 %). Spanien hatte einen der schärfsten und längsten Lockdowns. Hiervon war auch die Bautätigkeit massiv betroffen. Die Fertigstellungen von Häusern sind ab März eingebrochen, so dass im ersten Halbjahr mit einem deutlichen Vorjahresminus in der Größenordnung von 7 % zu rechnen ist. Die Wohnungsbauinvestitionen schrumpften im gleichen Zeitraum sogar um fast ein Fünftel. Hier steht ab dem zweiten Halbjahr mit der Wiederaufnahme der Bautätigkeit eine Erholung an, so dass das Angebot an Wohnungen wieder zunimmt. Allerdings bleibt die Nachfrage vorerst verhalten. Die Beschäftigung ist – auch aufgrund der anhaltenden Schwäche im Tourismus – deutlich gesunken. Die Zahl der Arbeitslosen stieg trotz eines ersten Rückgangs im August seit dem Ausbruch der Corona-Krise um 765.000. Zudem sind viele, die einen Arbeitsplatz besitzen, mit einer erhöhten Unsicherheit konfrontiert. Die Tarifsteigerungen dürften 2020 die gut 2 % des vergangenen Jahres nicht mehr erreichen. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass die spanischen Verbraucher im europäischen Vergleich zurzeit besonders pessimistisch sind.

Einbruch im Wohnungsbau

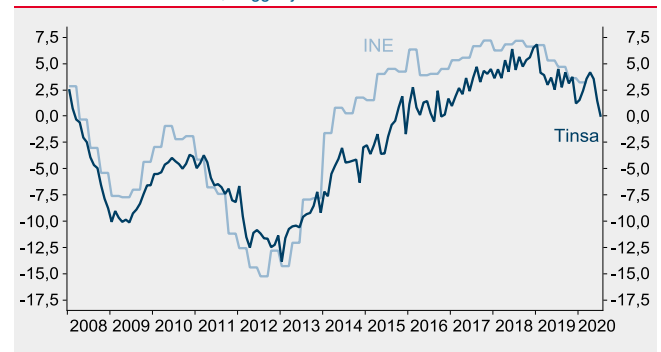
Reale Bauinvestitionen, Index: 2015 = 100



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungspreise steigen nicht mehr

Preise für Wohnimmobilien, % gg. Vj.



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Immobilien in spanischen
Großstädten unter Druck

Die Preissteigerungen für Wohnimmobilien haben sich mit dem bereits seit 2019 schwächeren Wirtschaftswachstum zurückgebildet. Zuletzt stagnierten sie und dürften im Gesamtjahr 2020 im nationalen Durchschnitt rückläufig sein. Dabei ist die Entwicklung regional differenziert. Während beispielsweise die Maklerbüros auf den Balearen aufgrund der anhaltenden Nachfrage ausländischer Käufer verhältnismäßig wenig spüren, wirkt sich die Krise auf dem Festland stärker aus. Die Insolvenzwelle im Einzelhandel und Tourismus könnte sogar dazu führen, dass sich das Wohnungsangebot mittelfristig durch Umwidmung von Gebäuden vergrößert. Damit entstünde ein noch stärkerer Druck auf Verkaufspreise und Mieten. In Großstädten wie Madrid und Barcelona waren die Mieten bereits im Sommer rückläufig – auch, weil die besonders strengen Corona-Auflagen während des Lockdown zu einem Umdenken geführt haben. Einige Spanier erwägen, die Großstädte zu verlassen und in weniger dicht besiedelte Gebiete zu ziehen, wo sie größere Wohnungen mit Außenbereich finden. Das auch in Spanien verstärkt genutzte Homeoffice erleichtert dies.

Eine ausgewachsene Immobilienkrise wie nach 2007 ist allerdings nicht zu erwarten, auch weil die rekordniedrigen Immobilienzinsen und die sehr expansive Fiskalpolitik die Märkte stützen. Spanien wird jedoch das Vor-Corona-Niveau seiner Wirtschaftsleistung voraussichtlich erst 2023 und damit deutlich später als beispielsweise Deutschland erreichen. Insofern dürfte die Preisdelle am Wohnungsmarkt noch ausgeprägter werden und eine Erholung frühestens im Verlauf des kommenden Jahres einsetzen.

2.6 Großbritannien: Wetterfest?

Christian Apelt, CFA
Tel.: 0 69/91 32-47 26

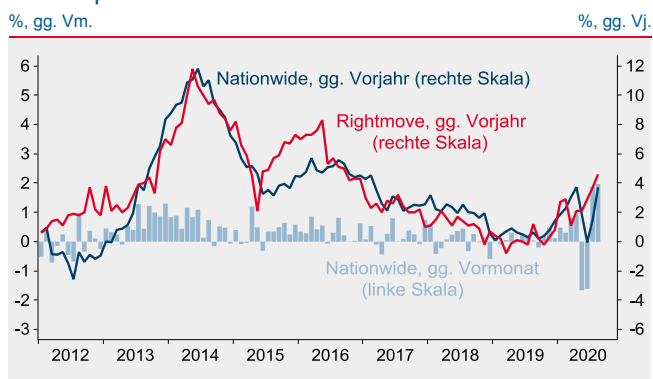
Dramatischer
Konjunktüreinbruch

Auf den Brexit folgte die Corona-Pandemie mit heftigen Folgen für die Wirtschaft. Dennoch zeigt sich der britische Wohnungsmarkt bislang erstaunlich stabil. Aber bleibt das auch so?

Die Corona-Pandemie schlug in Großbritannien im Frühjahr dramatisch ein, auch wirtschaftlich. Mit einem Rückgang von mehr als 20 % gegenüber Vorquartal verzeichnete das Land den schärfsten Einbruch in den Industrieländern. Im Gesamtjahr dürfte die britische Wirtschaft um 10 % schrumpfen. Dabei haben sich die negativen Effekte auf den Arbeitsmarkt und die Haushaltseinkommen bisher kaum entfaltet. So lag die Arbeitslosenquote zuletzt bei knapp 4 %. Staatliche Hilfsmaßnahmen wie der „Zwangsurlaub“ und höhere Sozialleistungen fangen derzeit noch vieles auf. Früher oder später müssen diese aber zurückgeführt werden. Trotz der einsetzenden Konjunkturerholung wird daher die Nachfrage nach Wohnimmobilien beeinträchtigt, zumal derzeit auch die hohe Unsicherheit manchen Käufer abschreckt.

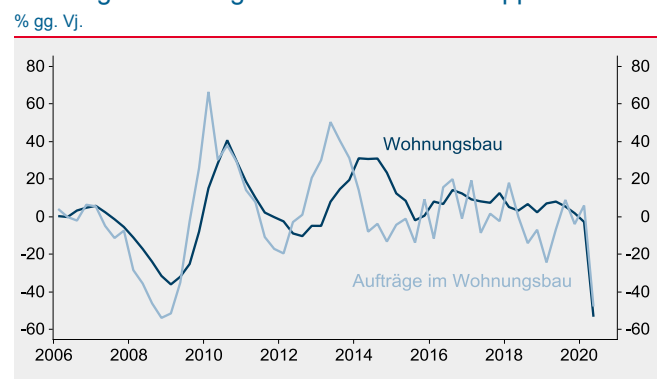
Die Umsätze für Immobilientransaktionen brachen im Zuge des Lockdown im zweiten Quartal um mehr als 40 % gegenüber Vorjahr ein. Gemessen an der kurzfristigen Preisentwicklung scheint jedoch das Schlimmste bereits vorbei zu sein. Nach zwei, drei Monaten mit spürbaren Rückgängen verzeichneten die relevanten Preisbarometer im Juli und August einen Aufschlag. Gegenüber Vorjahr befinden sich die Preise weiterhin im Plus. Der Preisanstieg hatte sich über mehrere Jahre verlangsamt, schien aber kurz vor Ausbruch der Pandemie eine Kehrtwende nach oben zu nehmen. Vor allem der Großraum London verzeichnete nach einer gut zweijährigen Durststrecke mit rückläufigen Wohnimmobilienpreisen wieder Zuwächse. Das niedrige Zinsniveau stützt den Immobilienmarkt – die Bank of England senkte den Leitzins von 0,75 % auf 0,10 %. Dies erleichtert zum einen die Finanzierung von Immobilien, selbst wenn die Kreditstandards verschärft wurden. Zum anderen wird damit mangels alternativer Anlagen die Investmentnachfrage gestärkt. Die Neuanfragen von Käufern stiegen wieder kräftig. Die zeitweilige Aussetzung der „Stempelsteuer“ hilft darüber hinaus.

Häuserpreise schon mit Trendwende nach oben?



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bautätigkeit ist eingebrochen – droht Knappheit?



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Leichte Wert-
zuwächse 2020

Preisstabilisierende Effekte kommen von einem schrumpfenden Angebot. Die gesamte Bautätigkeit brach im zweiten Quartal pandemiebedingt sogar um 35 % zur Vorperiode ein. Die Baubeginne fielen allerdings bereits Ende 2019 spürbar. Angesichts rückläufiger Bauaufträge um fast 50 % gegenüber dem Vorjahresquartal könnte trotz einer Erholung der Neubau 2020 um 20 % oder sogar bis zu 30 % fallen. Die Regierung plant den Wohnungsbau auch mit Hilfe von vereinfachten Baugenehmigungen anzukurbeln. Dies dürfte sich aber erst verspätet auswirken. Bei Wohnimmobilien dürfte 2020 der Wertzuwachs zumindest 2 % bis 3 % betragen. Für 2021 sind die derzeit stockenden Post-Brexit-Verhandlungen ein Unsicherheitsfaktor. Sollte eine Einigung scheitern, dürfte es kurzfristige konjunkturelle Verwerfungen geben, die sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Langfristig müssen diese Effekte nicht so prägnant sein. So wurde die rückläufige Migration aus EU-Ländern zuletzt durch eine höhere Zuwanderung aus anderen Regionen größtenteils kompensiert. Ohnehin ist der Abschluss eines Abkommens das wahrscheinlichere Szenario. ■