

Der richtige Zeitpunkt für den Immobilienkauf rückt näher

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, plant in der Regel über den Tag hinaus. Wer Geld in Immobilien investiert, braucht einen weiten Horizont, um abschätzen zu können, wann sich die Investition lohnt. Der richtige Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie nähert sich jetzt.

Eine neue Prognose des Forschungsinstitutes empirica zur Wohnungsnachfrage umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2045. Die Prognose basiert auf den empirica-Regionalprognosen zu Haushaltszahlen, Neubaunachfrage und Wohnungsleerstand.

Die empirica-Wohnungsmarktprognose zeigt für den Zeitraum 2024 bis 2027 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 170.000 Wohnungen und für den Zei-

traum 2028 bis 2032 von rund 160.000 Wohnungen. Ab Mitte der 2030er Jahre steigt der Bedarf auf rund 200.000 Wohnungen pro Jahr.

Berücksichtigt man zudem, dass zuletzt gut 100.000 Wohnungen am „falschen Ort“ gebaut wurden und somit nicht zum Abbau der Knappheit beigetragen haben, müssten nach Schätzungen von empirica derzeit jährlich rund 300.000 Wohnungen gebaut werden, um der regionalen Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Insgesamt seien Eigenheime insbesondere in der Fläche knapp, Geschosswohnungen dagegen eher in Großstädten. Die aktuelle empirica-Wohnungsmarktprognose 2024 steht im Internet unter www.empirica-institut.de zum Download bereit.

Wie auf anderen Märkten gilt auch auf dem Wohnungsmarkt das Gesetz von Angebot und Nachfrage: Knappe Güter erzielen hohe Preise. Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen sank im Jahr 2023 um 23,6 Prozent auf 260.100 und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012. Ein Ausgleich von Angebot und Nachfrage durch Neubau wird daher auf absehbare Zeit nicht zu erreichen sein.

Entscheidend für den einzelnen Immobilieninteressenten ist die Erschwinglichkeit von Immobilien, die für viele Haushalte durch Inflation und hohe Hypothekenzinsen seit 2022 erheblich eingeschränkt ist. Der Bedarf ist zwar groß, aber die Bezahlbarkeit fehlt. Der Markt befindet sich in der Übergangsphase, das heißt: Die Immobilienpreise passen sich der veränderten Situation an.

Aufschlussreich ist eine aktuelle Analyse von ImmoScout24. Sie vergleicht den Mietwohnungsmarkt mit dem Markt für Eigentumswohnungen in den 40 größten Städten Deutschlands. Die Analyse zeigt, wie viel Wohnfläche für eine monatliche Kaltmiete von 1.000 bis 1.200 Euro im Vergleich zu einer Eigentumswohnung bei gleicher monatlicher Finanzierungssumme zu haben ist.

Die Kernaussage lautet: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist derzeit 21-mal höher als die nach Eigentumswohnungen. Deshalb steigen die Mieten, während die Immobilienpreise sinken. Im Gegensatz zu Hamburg verfügt Schleswig-Holstein über ein sehr gemischtes Immobiliengebot und zwar sowohl im Hinblick auf die Immobilienpreise als auch in Bezug auf die Art der Immobilien.

In der Hälfte der untersuchten Städte ist der Wohnflächenunterschied zwischen Eigentums- und Mietwohnungen gering. In neun von 40 Städten finden Interessenten für ihr Budget sogar mehr Wohnfläche zum Kauf als zur Miete. Für ein monatliches Budget von 1.000 bis 1.200 Euro stehen in den 40 größten

Städten Deutschlands durchschnittlich 90 Quadratmeter Mietwohnfläche und 83 Quadratmeter Eigentumswohnfläche zur Verfügung.

Die Chancen, Wohneigentum zu erwerben, sind im Vergleich zum Wohnen zur Miete deutlich gestiegen. Der richtige Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum rückt näher.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Immobilienpreise in Ihrer Region verändert haben?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Studie: Wohneigentum erschwinglicher als vor 40 Jahren