

Erschwinglichkeit von Immobilien verbessert

Die Erschwinglichkeit von Immobilien ist weitaus besser als oft behauptet wird. Das bestätigen sowohl das empirica Institut für Forschung und Beratung als auch der Immobilienverband IVD. Der Erschwinglichkeitsindex, der schon seit vielen Jahren geführt wird, ist im Rückblick der vergangenen Jahre sogar gestiegen.

Der Immobilienmarkt hat sich innerhalb weniger Monate gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken, aber die Erschwinglichkeit ist gestiegen – auch wenn sich das für Immobilieninteressenten oft nicht so anfühlt. Immobilien sind eine langfristige Investition in die Zukunft. Ein Blick zurück zeigt, dass die Erschwinglichkeit von Immobilien in der Vergangenheit deutlich schlechter war als heute.

Unter Erschwinglichkeit wird das Verhältnis zwischen den Kosten, eine Immo-

bilie zu erwerben, und dem verfügbaren Einkommen eines Haushalts verstanden. Die Faktoren Einkommen, Zinsen und Immobilienpreise müssen in Relation gesetzt werden, um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum beurteilen zu können.

„Nach 14 Jahren Aufschwung haben viele vergessen, dass der Wohnungsmarkt schon immer zyklisch war", erklärt empirica. Steigende Nachfrage führt zunächst zu sinkenden Leerständen, dann zu steigenden Mieten und schließlich zusammen mit steuerlichen Anreizen zu mehr Neubau – gleichzeitig steigen die Bestandspreise. Am Ende des Zyklus fallen die realen Preise und mit ihnen manchmal auch die Mieten.

Der aktuelle Zyklus ist anders: Der Investitionsanreiz bei Immobilien war jahrelang das sagenhaft niedrige Zinsniveau. Bei Bestandsimmobilien sind die Zinsanreize weitgehend in aufgeblähten Preisen verpufft. Das Institut empirica führt neben dem Erschwinglichkeitsindex auch den so genannten Blasenindex. Dieser war in den vergangenen Jahren allerdings nie besonders auffällig. Obwohl die Nachfrage nach Immobilien derzeit nicht ausreichend befriedigt werden kann, geht dem Zyklus die Nahrung aus. Der Anreiz durch die niedrigen Zinsen fehle, stellt empirica fest.

Wer eine Immobilie kauft, muss zwar mit höheren Zinsen für die Finanzierung rechnen, aber die Bedingungen für den Immobilienerwerb sind bei weitem nicht so schlecht, wie sie diskutiert werden – im Gegenteil, sie werden immer besser.

Immobilien waren seit der Jahrtausendwende bis etwa 2008 stark unterbewertet. Die enormen Preissteigerungen ab 2011 bis Mitte 2022 waren daher auch eine Aufholbewegung. Die Einkommen sind im gleichen Zeitraum stark gestiegen. Zudem waren die Zinsen in den 80er und 90er Jahren etwa doppelt so hoch wie heute. Das Handelsblatt schreibt dazu: „Inflationsbereinigt sind Immobilien seit 1980 nur um 15,5 Prozent teurer geworden. Gemessen an der gestiegenen Kaufkraft sind sie heute sogar deutlich günstiger".

Experten rechnen in den nächsten Monaten mit einem deutlichen Anstieg der Verkäufe, da viele Finanzierungen, die vor fünf bis zehn Jahren günstig abgeschlossen wurden, auslaufen. Da Anschlussfinanzierungen teuer sind, werden mehr Objekte auf den Markt kommen und die Immobilienpreise weiter unter Druck setzen.

Kaufinteressenten können in Schleswig-Holstein zunehmend mit attraktiven Immobilienangeboten rechnen. Aber: Längst nicht überall sind die Immobilienpreise gesunken, so immowelt. Im Kreis Schleswig-Flensburg sind die Preise für

Wohnungen zwischen Juni 2022 und Juni 2023 sogar um 13 Prozent gestiegen, während sie in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Segeberg um rund zehn Prozent und in Pinneberg sogar um 13,9 Prozent gesunken sind.

Haben Sie Fragen dazu, welchen Verkaufserlös Sie erwarten und wie Sie Ihre Verkaufsabsichten umsetzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: So verändern hohe Zinsen die Immobiliennachfrage