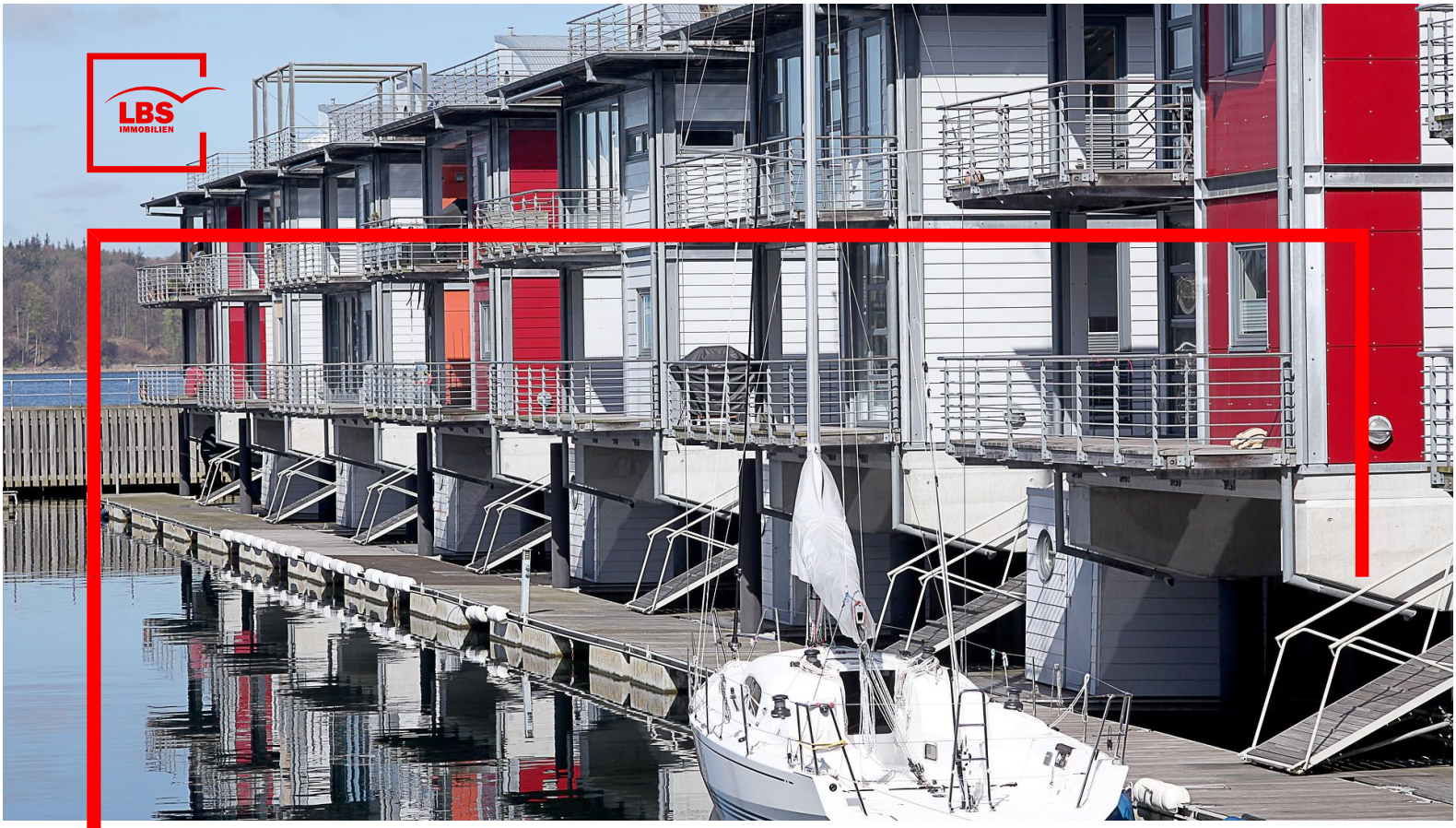


Hohe Preise für Immobilien trotz steigender Zinsen?

Der Immobilienmarkt hat sich schneller gedreht, als manche für möglich gehalten haben. Wer die großen Immobilienportale im Internet beobachtet, stellt fest: Hohe Immobilienpreise dominieren noch immer das Angebot – trotz stark gestiegener Zinsen. Diese Angebotspreise sind jedoch keine tatsächlich erzielten Kaufpreise.

Von Preisverfall – wie gelegentlich berichtet wird – kann Ende 2022 jedenfalls nicht die Rede sein. Nach Ansicht von Praktikern hat ein Wechsel vom Verkäufermarkt, den eine starke Marktposition der Verkaufenden kennzeichnet, hin zum Käufermarkt, in dem die Position der Nachfragenden bestimmend ist, noch nicht stattgefunden. Richtig ist: Das Kaufinteresse an Immobilien hat wegen der enorm gestiegenen Finanzierungskosten deutlich abgenommen. Das Immobilie-

nangebot hat stark zugenommen. Nachfragende kommen jetzt überwiegend aus Teilen der Bevölkerung, die sich Immobilien schon immer leisten konnten und Wert auf eine solide Anlage legen. Allerdings nehmen Anlagealternativen zu, seit Banken wieder Zinsen auf Spareinlagen oder Festgeld zahlen.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin, hat die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in 97 deutschen Städten im Rückblick auf das Jahr 2022 untersucht. Danach sind die Immobilienpreise in Deutschland weiter gestiegen: Eigenheime und Eigentumswohnungen waren im Jahr 2022 im Durchschnitt um elf Prozent teurer als im vergangenen Jahr. Die Mieten nahmen gleichzeitig um vier Prozent und damit deutlich geringer zu.

Wie sich der Immobilienmarkt weiter entwickelt, wird man erst in einigen Monaten abschätzen können. Für immer mehr Regionen und Marksegmente zeichnen sich spekulative Übertreibungen ab. Diese könnten bald korrigiert werden, denn mit der hohen Inflation und den steigenden Zinsen hat sich das Finanzierungsumfeld des Immobilienmarktes eingetrübt. „Wir stehen in Deutschland zwar nicht vor dem Platzen einer riesigen Immobilienpreisblase", sagt Dr. Konstantin Kholodilin von der Abteilung Makroökonomie des DIW. Wir werden also keine Krise wie in den USA oder in Spanien während der Finanzkrise erleben – aber Preiseinbrüche von bis zu zehn Prozent seien durchaus möglich.

Deutlich negativer sieht JLL Research Germany die Lage für einige Segmente des Immobilienmarktes: Besonders für Gebäude mit schlechter Energiebilanz sei mit höher werdenden Wertabschlägen zu rechnen. Die Preisdifferenz zu energieeffizienten Immobilien beträgt im ersten Halbjahr 2022 durchschnittlich zwischen zwölf und 33 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und schlechterer Verhandlungsposition steige der Preisabschlag der Verkäufer auf fast 50 Prozent. Immobilien mit besserer Energieeffizienz reagieren weniger empfindlich auf die aktuelle Versorgungskrise. Bei den Nettokaltmieten fällt der Abschlag mit durchschnittlich 2,5 Prozentpunkten niedriger aus als bei den Kaufpreisen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird nach Ansicht von Fachleuten vergleichsweise stabil bleiben. Schlechtere Finanzierungsbedingungen werden nicht zu einer extremen, übermäßig um sich greifenden Verschuldung der privaten Haushalte führen, den Immobilienboom der vergangenen Jahre aber beenden.

In Großstadtregionen werden sich die Veränderungen des Immobilienmarktes deutlicher bemerkbar machen. In Schleswig-Holstein gibt es aufgrund der Fächenstruktur viel Raum, den Kaufinteressierte nutzen können, um preislich angemessene Angebote zu finden. Das betrifft nicht nur den Speckgürtel um

Hamburg herum, sondern auch Städte und Regionen in der Fläche.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Angebotssituation und die Preise von Immobilien in Ihrer Region entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilien bieten besten Schutz vor Inflation