

Immobilien kaufen und verkaufen unter neuen Vorzeichen

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um Immobilien zu kaufen oder zu verkaufen? Kauf- und Verkaufsinteressierte sind verunsichert, ob sie ihre Absichten umsetzen oder lieber noch abwarten sollen, denn der Immobilienmarkt zeigt sich zu Beginn des Jahres 2023 gegenüber den Vorjahren stark verändert.

Der Immobilienmarkt ist im Umbruch. Die Zeiten des billigen Baugelds von einem Prozent oder weniger sind endgültig vorbei. Der Boom der vergangenen Jahre ist in sich zusammengefallen. Kaufen um fast jeden Preis ist bei den stark gestiegenen Zinsen jetzt keine Option mehr.

Welche Argumente sprechen dafür, zügig zu handeln und welche legen nahe, eher noch abzuwarten?

Der weiter erwartete Zinsanstieg ist ein Argument für Kaufinteressierte, beim richtigen Objekt schnell zuzugreifen. Zwar sind die Faktoren, die Einfluss auf die Zinsen haben, schwer vorherzusagen – und wie es mit der Inflation und den Energiepreisen weitergeht, weiß auch niemand genau. Aber wer das richtige Objekt gefunden hat, sollte die Entscheidung nicht allzu lange aufschieben. Schließlich stehen die meisten Häuser oder Wohnungen nur vorübergehend zum Verkauf und werden in absehbarer Zeit kaum ein weiteres Mal angeboten.

Für ein Abwarten beim Kauf spricht, dass sich das Immobilienangebot in Zukunft vermutlich stark erhöhen wird und die Immobilienpreise für bestimmte Immobilien sinken werden. Die Chance, dass das Wunschobjekt zu einem akzeptablen Preis dabei sein wird, erhöht sich vermutlich. Das gilt insbesondere für sanierungsbedürftige Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Die Preise für renovierte oder neue Immobilien in guten Lagen werden voraussichtlich stabil bleiben.

Die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes hängt von verschiedenen Faktoren ab, vor allem von der Zinsentwicklung, der damit verbundenen Preisentwicklung, den Neubauzahlen und derzeit auch von der Energiepolitik. Das alte Prinzip von Angebot und Nachfrage gilt weiterhin: Bei sinkender Immobiliennachfrage und steigendem Immobilienangebot werden die Immobilienpreise nicht mehr so schnell steigen wie bisher.

Für Immobilieneigentümer mit Verkaufsabsichten bedeutet das: Die Immobilienpreisentwicklung hat ihren Höhepunkt erreicht und wird vermutlich längere Zeit stagnieren. Für neue, gepflegte Objekte mit hohem Energiestandard ist von einer relativ stabilen Preissituation auszugehen. Mit starken Preissteigerungen ist jedoch nicht mehr zu rechnen. In einigen Regionen und für schlecht sanierte Objekte ist eine Rückwärtsentwicklung der Preise anzunehmen.

Hohe Neubauzahlen, die wir derzeit in Schleswig-Holstein nicht haben, würden das Immobilienangebot vergrößern und die Anspannung auf den Wohnungsmärkten – insbesondere in den größeren Städten – mildern. Doch die Baufertigstellungen blieben zuletzt weit hinter dem politischen Ziel zurück. Die neuen Rahmenbedingungen sorgen für eine Verschiebung der Immobiliennachfrage von Kauf zu Miete. Daraus resultiert eine schwächere Dynamik der Kaufpreisentwicklung, aber mehr Druck auf dem Mietwohnungsmarkt.

Fazit: Der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein befindet sich in einer Phase der Anpassung. Interessenten, die kaufen wollen, sollten zugreifen, sobald sie das richtige Objekt gefunden haben. Immobilieneigentümer, die verkaufen wollen, sollten nicht zu lange warten und verstärkt mit Diskussionen über den

Preis rechnen.

Haben Sie Fragen dazu, welche Preisfaktoren für Immobilien sich in Ihrer Region derzeit besonders stark auswirken?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt hat sich gedreht: Preisdynamik flacht ab