

Immobilienmarkt: Analyse der führenden Wirtschaftsinstitute

Die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt ist bemerkenswert. Darüber sind sich die führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland einig. Die Daten zur Entwicklung der Immobilienpreise sprechen eine deutliche Sprache. Trotz der aktuellen Krise sind erste positive Anzeichen zu erkennen.

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2024 dokumentiert zum 48. Mal in Folge die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland. Über einen Zeitraum von 18 Jahren sind die Immobilienpreise kontinuierlich gestiegen. Doch nun wird erstmals von Stagnation, Preisrückgängen und einem schwächelnden Projektentwicklermarkt berichtet. Der Teilindex Wohnen weist nur noch ein Plus von 1,0 Prozent auf. Selbst während der Lehman-Krise von 2007 bis 2009 lag das Wachs-

tum zwischen 1,1 und 1,5 Prozent. Seit 2020 betrug das Wachstum mindestens 5,0 Prozent pro Jahr. Die Daten für 2023 lassen jedoch erste positive Entwicklungen erkennen.

Das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) mit Daten für das vierte Quartal 2023 zeigt, dass sich der flächendeckende Preisverfall nicht weiter fortsetzt. Dennoch sind Geschwindigkeit und Ausmaß des aktuellen Preisverfalls auf dem deutschen Immobilienmarkt historisch beispiellos. Noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 1960er Jahren sind die Immobilienpreise so schnell und intensiv gefallen. Im Jahresvergleich sanken die Verkaufspreise 2023 für Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, für Einfamilienhäuser um 11,3 Prozent und für Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent. Inflationsbereinigt fällt der Wertverlust mit rund fünf Prozentpunkten noch deutlicher aus. Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und des IfW Kiel.

Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) dürfte die Talsohle bei den Immobilienpreisen durchschritten sein: Nach sechs Quartalen in Folge mit sinkenden Preisen für Wohneigentum zeichnet sich eine Trendwende ab. Im vierten Quartal 2023 verteuerten sich Eigentumswohnungen bereits um 0,8 Prozent und Häuser um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Insgesamt bleibt jedoch ein Preisrückgang von gut acht Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022 bestehen. Insbesondere in München (-13,2 Prozent), Stuttgart (-13 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent) sanken die Preise deutlich, wobei energieeffiziente Häuser weniger an Wert verloren. Im Mietsektor hingegen setzt sich der Aufwärtstrend fort: Im vierten Quartal 2023 lagen die Mieten um 5,3 Prozent höher als ein Jahr zuvor.

Auf die Schere zwischen Miet- und Kaufmarkt macht auch die Analyse von JLL Research Germany aufmerksam. Wer eine Mietwohnung sucht, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Im zweiten Halbjahr 2023 sind die Angebotsmieten in den deutschen Metropolen um durchschnittlich 8,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit fällt der Mietanstieg höher aus als im Vorjahr (6,3 Prozent) und im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (fünf Prozent). Ein völlig anderes Bild ergibt sich derzeit bei der Betrachtung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Hier hat sich der Rückgang der Angebotspreise fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahreswert lagen die durchschnittlichen Angebotskaufpreise im zweiten Halbjahr 2023 um 7,4 Prozent niedriger. Ein Jahr zuvor hatte der Rückgang lediglich 1,6 Prozent betragen. Betrachtet wurden Neubauten und Bestandswohnungen.

Das Kiel Institut für Weltwirtschaft weist darauf hin, dass die regionalen Unterschiede bei der Entwicklung der Immobilienpreise groß sind. Selbst zwischen den Top-7-Metropolen ist die Entwicklung sehr heterogen. Diese Zahlen lassen keine Rückschlüsse auf die Entwicklung der Immobilienpreise in anderen Regionen – zum Beispiel in Schleswig-Holstein – zu. Wer jetzt eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, sollte die Marktkenntnis eines erfahrenen Immobilienmaklers vor Ort nutzen.

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