

Immobilienmarkt erlebt allmählichen Umschwung

Der Immobilienmarkt hat mehr als zehn Jahre lang von einem außergewöhnlichen Immobilienboom profitiert. Maßgeblich dafür waren die niedrigen Bauzinsen. Mit der Zinswende ändern sich nun die Bedingungen des Marktes. Die deutlich gestiegenen Zinsen leiten einen allmählichen Umschwung ein, der sich auf die Kaufpreise für Immobilien auswirken wird.

Die großen Portale für Immobilienangebote bemerken bereits erste Veränderungen. Das Ende des Immobilienbooms naht, berichtet die Immowelt-Group: In zehn von 14 Großstädten stagnieren oder sinken die Kaufpreise voraussichtlich bis Ende des Jahres. Die Zeit der großen Preissteigerungen sei voraussichtlich vorbei.

Der Immobilienboom geht jetzt langsam zu Ende, stellt auch Immoscout24 fest. Die Kauflaune in Metropolen wie Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg gehe drastisch zurück. Die hohe Inflation in Deutschland schlage immer stärker auf den Immobilienmarkt durch. Die Nachfrage nach teuren Luxus-Neubauwohnungen sei in fünf der sieben deutschen Top-Metropolen von Januar bis April 2022 zum Teil stark gesunken.

Insgesamt ist die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf im ersten Quartal 2022 um 17 Prozent eingebrochen. Der Verkauf von Wohn-immobilien dauert länger als im Vorjahr. Es ist schwieriger geworden als im vorigen Jahr, Kaufwillige zu finden. Deutlich mehr Menschen suchen wieder nach Angeboten zur Miete.

Die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen waren in den vergangenen fünf Jahren in Deutschlands Metropolen kontinuierlich gestiegen. Die Teuerungsrate von 2017 bis 2022 lag zwischen 25 Prozent in München und bis zu über 70 Prozent in Berlin oder Düsseldorf. Jetzt ist die Nachfrage, gemessen in Kontaktanfragen pro Woche, in Düsseldorf im Schnitt um 73 Prozent, in Köln um 46 Prozent, in Frankfurt am Main um 44 Prozent und in Hamburg um 26 Prozent zurückgegangen.

Gestiegene Bauzinsen, Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und die hohe Inflation führen besonders bei älteren, sanierungsbedürftigen Immobilien zu einem Nachfragerückgang.

Ein genauer Blick auf die einzelnen Regionen Deutschlands lohnt sich, sagen die Fachleute des Hamburgischen WeltWirtschaftsInstituts HWWI. Künftige Preisanstiege erwarten sie noch in vielen Großstädten. Wer jetzt in Immobilien investieren will, solle auf zwei Faktoren achten: auf moderate Kaufpreise im Vergleich zur Nettokaltmiete und auf die zu erwartende Wertentwicklung.

In den Städten, in denen die Preise zuletzt noch einmal stark angezogen sind, führen die gestiegenen Bauzinsen noch nicht zu einer kompletten Trendumkehr. Der erwartete Rückgang bei der Nachfrage sorgt aber dafür, dass die Preiskurven bis Jahresende stark abflachen. So wird für München nur noch ein geringer Preisanstieg von einem Prozent geschätzt. Die Preisspitze dürfte dann erreicht sein. Für Hamburg wird noch eine Steigerung des Quadratmeterpreises um zwei Prozent bis zum Jahresende erwartet.

In den meisten Städten werden die Kaufpreise stagnieren, beziehungsweise leicht in die eine oder andere Richtung schwanken. Das gilt auch für die meisten Lagen in Schleswig-Holstein, wo der Boom der vergangenen Jahren sich ohnehin nicht so drastisch ausgewirkt hatte. Der Umschwung wird daher im nördlichsten

Bundesland vermutlich ebenfalls moderat ausfallen. Stabile Entwicklungen werden in Städten mit Fachhochschulen und Universitäten erwartet wie Kiel, Flensburg, Lübeck oder Heide.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Kaufpreise für Immobilien in Ihrer Region zukünftig entwickeln werden?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Gut angelegt: Wohnimmobilien in kleineren Städten rentabler