

Immobilienmarkt hat sich gedreht: Preisdynamik flacht ab

In den Medien heißt es jetzt fast überall: Die Immobilienpreise sinken, fallen oder befänden sich gar im Sturzflug. Ja, der Immobilienmarkt hat eine Wende vollzogen. Aber man muss genau hinschauen. Die gemeldeten Rückgänge beziehen sich oft auf die Preissteigerungen. Die Preisdynamik flacht also ab, je nach Region werden aber weiterhin Steigerungen verzeichnet. Und was für München oder Frankfurt richtig ist, gilt noch lange nicht für Schleswig-Holstein.

Die Preisentwicklung von Immobilien wird von verschiedenen Stellen genau beobachtet. Zum einen registrieren die großen Immobilienportale im Internet die jeweils aktuellen Angebots-preise. Darüber hinaus führen wissenschaftliche Insti-

tute und Plattformen für Immobilienfinanzierungen aussagekräftige Indices. Alle melden jetzt sinkende Immobilienpreise.

Der Europace Hauspreisindex ist im September 2022 weiter gesunken. Sinkende Immobilienpreise werden demnach in den Segmenten Eigentumswohnungen und bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Die Preise für Eigentumswohnungen fielen im August 2022 am stärksten. Die Neubaupreise bewegen sich wieder leicht aufwärts. Der Gesamtindex nahm um minus 0,25 Prozent im Vergleich zum Vormonat ab. Im Vorjahreszeitraum stiegen die Preise noch um 7,97 Prozent.

Das empirica Institut meldet in seinem Immobilienpreisindex: Im Durchschnitt aller Baujahre verzeichnen die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern erstmals seit dem zweiten Quartal 2013 einen Rückgang. Die Indices neu gebauter Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser steigen nicht mehr wesentlich bzw. stagnieren. Der Anstieg der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen verlaufe im dritten Quartal deutlich gebremst.

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mehr als verdoppelt (+109 Prozent), in den kreisfreien Städten sind sie um 121 Prozent gestiegen und in den Landkreisen um 100 Prozent.

Das ImmoScout24 WohnBarometer zeigt auf, dass sich der Kaufmarkt für Wohnimmobilien im dritten Quartal normalisiert. Die Nachfrage verschiebe sich zwar weiter von Kauf- in Richtung Mietmarkt, pendele sich für Kaufimmobilien jedoch über dem Vor-Corona-Niveau ein. In der gesamtdeutschen Betrachtung erleben Wohnimmobilien zum Kauf weiterhin einen leichten Preisauftrieb, wenn auch moderater als in den Vorquartalen.

Der immowelt Preiskompass meldet eine sich verstärkende Trendwende und flächendeckend sinkende Immobilienpreise. Durch die gestiegenen Bauzinsen könnten sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten. Bereits im zweiten Quartal dieses Jahres habe das verringerte Interesse an Eigentumswohnungen in vielen Städten die jahrelangen Preisanstiege beendet. Im dritten Quartal habe sich die Trendwende am Immobilienmarkt nun vollends vollzogen.

In Schleswig-Holstein liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 3.426 und für Wohnungen bei 3.181 Euro pro Quadratmeter. Das sind Durchschnittswerte, die aber nichts über den realen Kaufpreis einer Immobilie aussagen. Für die Ermittlung des Immobilienwertes berücksichtigen Fachleute viele weitere

Faktoren wie Lage, Bauweise, Baujahr, Größe und Zustand. In Zeiten des Wandels ist es besonders anspruchsvoll, den Angebotspreis einer Immobilie festzulegen. Dabei kommt es vor allem auf Erfahrung, regionale Marktkenntnisse und eine realistische Einschätzung der Nachfrage an.

Haben Sie Fragen dazu, welchen Verkaufspreis Ihr Haus oder Ihre Wohnung unter den gegebenen Bedingungen erzielen kann?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern

Das könnte Sie auch interessieren: LBS Immobilienmarktatlas 2022 „Regionen in Schleswig-Holstein“