

Immobilienpreise: teils überbewertet, aber keine Immobilienblase

Allmählich zeichnen sich die Folgen von Zinswende und hoher Inflation auf dem Immobilienmarkt ab. Nach Einschätzung von Fachleuten aus Praxis und Finanzwelt sind die Immobilienpreise im Frühjahr 2023 zum Teil überbewertet, bilden aber keine Immobilienblase.

Nein, eine platzende Immobilienblase wird es in Deutschland nach derzeitigen Erkenntnissen wohl nicht geben. Das geht aus dem Bundesbankbericht vom Februar 2023 hervor. Es gebe aber Anzeichen dafür, dass der jahrelange Immobilienboom vorbei sei.

„Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien gingen im Jahresmittel 2022 nicht zurück“, heißt es im Monatsbericht der Bundesbank. Und weiter: „Der kräftige Preisauftrieb bei Wohnimmobilien hielt noch bis zur Hälfte des Jahres 2022 an,

bevor es im zweiten Halbjahr zu Preisrückgängen kam."

Auch die führenden Spezialisten im Immobiliensektor sind sich weitgehend einig: Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland 2022 immer noch um neun Prozent. Der EPX-Häuserpreisindex der Hypoport AG weist eine Steigerung der Wohnimmobilienpreise im Mittel des Jahres 2022 um 7,7 Prozent aus, fiel im vierten Quartal jedoch unter den Wert vom Jahresende 2021. Nach Berechnungen der bulwiengesa AG erhöhten sich die Immobilienpreise für 127 deutsche Städte im Jahresdurchschnitt 2022 um sechs Prozent und damit etwas schwächer als zuvor.

Zu denken gibt folgende Aussage: „Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten zwischen 25 und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemorafische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Die hohen Preise sind demnach in der aktuellen Lage nicht zu rechtfertigen.

Regional stellt sich die Lage am Immobilienmarkt höchst unterschiedlich dar. Von gravierenden Veränderungen betroffen sind besonders die Großstädte, während Flächenländer wie Schleswig-Holstein – wenn überhaupt – eher mildere Auswirkungen des Wandels zu spüren bekommen dürften.

Laut Trendindikator Immobilienpreise, DTI, geben die Immobilienpreise in Düsseldorf, Köln und Dortmund um bis zu 3,64 Prozent im Quartalsvergleich nach. Es sei wieder möglich Preise nach unten zu verhandeln. Das Beispiel Köln macht die Entwicklung deutlich: Dort schloss der Immobilieninvestmentmarkt mit einem um rund zwei Drittel niedrigeren Volumen ab als noch im Jahr zuvor. Von diesem hohen Rückgang waren vor allem gewerbliche Immobilien betroffen, während das Volumen bei Eigentumswohnungen „nur" um rund ein Fünftel zurück ging.

Der Immobilienmarkt in Deutschland reagiert zu Beginn des Jahres 2023 auf die neuen Gegebenheiten: Nach einer aktuellen Auswertung von ImmoScout24 zog die Nachfrage nach Kaufimmobilien bereits im vierten Quartal 2022 wieder leicht an. Im März sei die Nachfrage nach Kaufimmobilien generell am höchsten. Das gilt für Häuser zum Kauf und auch für Eigentumswohnungen. Dieser Trend setzt sich nun fort. Das Nachfragetief im dritten Quartal vergangenen Jahres scheint überwunden zu sein.

Obwohl die Angebotspreise im Fünfjahresvergleich enorme Wachstumsraten aufzeigen, gab es vor allem außerhalb der Metropolen zuletzt Preissenkungen,

durch die Investitionen in Immobilien wieder attraktiv werden. Für Kaufinteressenten in Schleswig-Holstein lohnt es sich wieder, in einem weiteren Umkreis der größeren Städte nach Immobilien zu suchen

Haben Sie Fragen dazu, wie sich Nachfrage, Angebot und Immobilienpreise in Ihrer Region entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

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