

Gewinne jetzt realisieren: Ist der Höhepunkt der Immobilienpreise erreicht?

Verkaufen und Gewinne realisieren? Oder abwarten und auf noch höhere Preise warten?

Die Immobilienpreise sind seit rund zehn Jahren unaufhörlich gestiegen. Jetzt zeichnen sich erste Dämpfer ab. Die Mieten stagnieren an einigen Orten bereits und die Preise für sehr teure Immobilien in Großstädten steigen kaum noch. Sind die goldenen Zeiten vorbei?

Erstmals weist der bundesweite Hauspreisindex für Neubauten einen rückläufigen Wert auf, wenn auch nur in sehr geringem Maße. Dazu muss man sagen, dass die Neubaupreise schon lange im oberen Spektrum angesiedelt waren und

für viele Menschen längst unbezahlbar geworden sind. Überdies werden die Grundstücke in den Ballungszentren knapp, und Bauherrn wandern ab in Randgebiete, wo das Bauen erschwinglicher ist.

Preise für Eigentumswohnungen stiegen über das ganze vergangene Jahrzehnt hinweg am stärksten

Die Preise für Eigentumswohnungen zeigten unter allen Segmente die höchste Dynamik. Trotz der Coronaeinschränkungen blieb diese Entwicklung über die Jahreswende stabil. Die Preisentwicklung knüpfte mit einer Steigerung von über einem Prozent im Vergleich zum Vormonat an vorherige Werte an; die Steigerung im Vergleich zum Vorjahresmonat betrug im Januar 2021 immer noch über zehn Prozent.

Preisentwicklung der Bestandshäuser weist eine rasante Veränderung auf

Mit einer Steigerung von über 13 Prozent im Januar 2021 im Vergleich zum Januar 2020 zeigt sich eine deutliche Aufwärtsentwicklung. Diese lässt sich wohl vor allem durch das Baukindergeld erklären. Aber auch die stärkere Nachfrage durch den Wunsch nach mehr Platz und Ruhe während der Coronapandemie mag eine Rolle spielen. Ob diese Entwicklung nach dem Auslaufen der Förderung und dem Ende der Pandemie anhält, bleibt abzuwarten.

Etwas anders sieht die Entwicklung im Gewerbeimmobilienbereich aus:

Die Differenz der Preise für Gewerbeimmobilien zu denen für Wohnimmobilien wird größer. Die Preise stiegen im Jahr 2020 nur noch um unter einem Prozent gegenüber mehr als sechs Prozent im Jahr 2019. In diesem Segment zeichnen bereits die Folgen der Pandemie deutlich ab. Einzelhandelsimmobilien verloren sogar im Wert.

Wir haben keine Glaskugel, in die man schauen und die Zukunft vorhersagen kann. Aus den jüngsten Entwicklungen lassen sich jedoch Schlüsse ziehen: Es sieht so aus, als ob die Preise für Wohnimmobilien mancherorts an die Decke stoßen. Bei Immobilien der Luxusklasse mag das etwas anders aussehen und noch eine Weile dauern, aber auch Haushalte mit hohem Einkommen schauen bereits genauer hin und wollen genug Geld übrig behalten für ein gutes Leben. In diesem Bereich werden sich die extrem hohen Wertsteigerungen der Vergangenheit in den kommenden Jahren vermutlich nicht fortsetzen.

Für Wohnimmobilien im mittleren Preissegment ist eine Vorhersage schwerer zu treffen

Derzeit zeichnen sich in Schleswig-Holstein regionale Verschiebungen der Nachfrage ab. Der Speckgürtel um Hamburg herum bis nach Neumünster wird vermutlich noch eine Weile nennenswerte Preissteigerungen verzeichnen. Auch die beliebten Urlaubsregionen an Nord- und Ostsee werden nach der Coronapandemie vermutlich einen neuen Nachfrageschub erleben. Ländliche Regionen können aufholen, wenn Infrastruktur und Verkehrsanbindung stimmen.

Haben Sie Fragen zur aktuellen Preisentwicklung von Immobilien?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich. Wir beraten Sie gern.