

Ist der Immobilienmarkt überhitzt?

Hat sich der Immobilienmarkt heiß gelaufen, ist er gar überhitzt? Oder hat sich womöglich bereits eine Immobilienblase gebildet, die kurz davor ist zu platzen? Erfahren Sie hier Hintergründe und Ursachen für den Boom und die enorme Preisentwicklung von Immobilien.

Beim Vermögensaufbau spielen Immobilien eine wichtige Rolle. Unabhängig vom derzeitigen Boom war dieses Grundprinzip auch in den vergangenen Jahrzehnten und sogar in Stagnationsphasen Teil einer erfolgreichen Anlagestrategie. Immobilien bieten ja nicht nur ein Zuhause, sondern sind auch ein sicherer Baustein für die Altersvorsorge.

Viele Interessierte fragen sich angesichts der hohen Preise inzwischen aber, ob ein Kauf jetzt noch sinnvoll ist.

Die Verunsicherung mag im Zusammenhang stehen mit immer neuen Meldungen, in denen von Überhitzung und Blase die Rede ist. Diese beruhen überwiegend auf dem Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen, die vergleichbar mit den Wirtschaftsweisen regelmäßig über die Lage der Immobilienbranche berichten. „Die nochmaligen Anstiege und das enorme Niveau der Kaufpreise sind sowohl überraschend als auch durchaus beängstigend", heißt es im aktuellen Gutachten.

Warum ist das so? Entscheidend ist die aktuelle Situation am Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Immobilien ist deshalb so stark, weil die Zinsen für ein Darlehen immer noch sehr niedrig sind und Wohnraum knapp ist. Der Immobilienmarkt boomt aber vor allem deshalb, weil es – begünstigt durch die Niedrigzinsphase – an Anlagealternativen mangelt. Viele Anleger und Anlegerinnen weichen auf Immobilien aus, weil andere Wertanlagen nicht gut genug verzinst werden.

Bei der Preisbildung von Immobilien und auch bei der Preisermittlung durch Gutachter oder Sachverständige spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Dazu gehören Lage und Infrastruktur, Alter und Zustand, Wohnfläche und Grundstücksgröße.

Tatsächlich sind einige Käufer und Käuferinnen in letzter Zeit aber bereit gewesen, überteuerte Summen zu zahlen, auch wenn der Gegenwert der Immobilie dem Kaufpreis gar nicht entspricht. Bei privaten Verkäufen ist eine Wertermittlung vor dem Verkauf manchmal gar nicht erfolgt. Die notwendigen Bewertungsunterlagen von Fachleuten liegen überhaupt nicht vor. Der Angebotspreis bezieht sich in diesen Fällen nicht auf den Marktwert, sondern ist ein Fantasiepreis. Zwischen zehn und 30 Prozent aller Wohnungen und Häuser liegen über dem, was die Daten für Bodenwert und Region eigentlich aussagen. Diese Zahlen sind die Ursache für Warnungen von Experten vor einer Überhitzung des Marktes.

Kaufinteressierte müssen sich derzeit noch auf weiter steigende Preise einstellen – besonders in den Metropolregionen. Dort verteuert sich Wohneigentum um einen zweistelligen Prozentsatz. Betroffen ist zum Beispiel der schleswig-holsteinische Speckgürtel um Hamburg herum. Aber auch andere Regionen in Schleswig-Holstein mit guter Verkehrsanbindung an größere Städte wie Kiel, Flensburg, Neumünster, Schleswig oder Lübeck können mit weiter steigenden Preisen rechnen.

Fazit: Der Immobilienkauf lohnt sich immer noch für Selbstnutzende und Anleger:innen, die auf lange Sicht planen, und für Eigentümer, die ihr Immobilien-

vermögen jetzt umschichten wollen

Haben Sie Fragen dazu, welcher Kaufpreis dem Gegenwert eines Hauses oder einer Wohnung entspricht und wie hoch der Spielraum beim Angebotspreis ist?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren:
https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/durch-wohneigentum-ueber-ein-sicheres-vermoegen-verfuegen.html