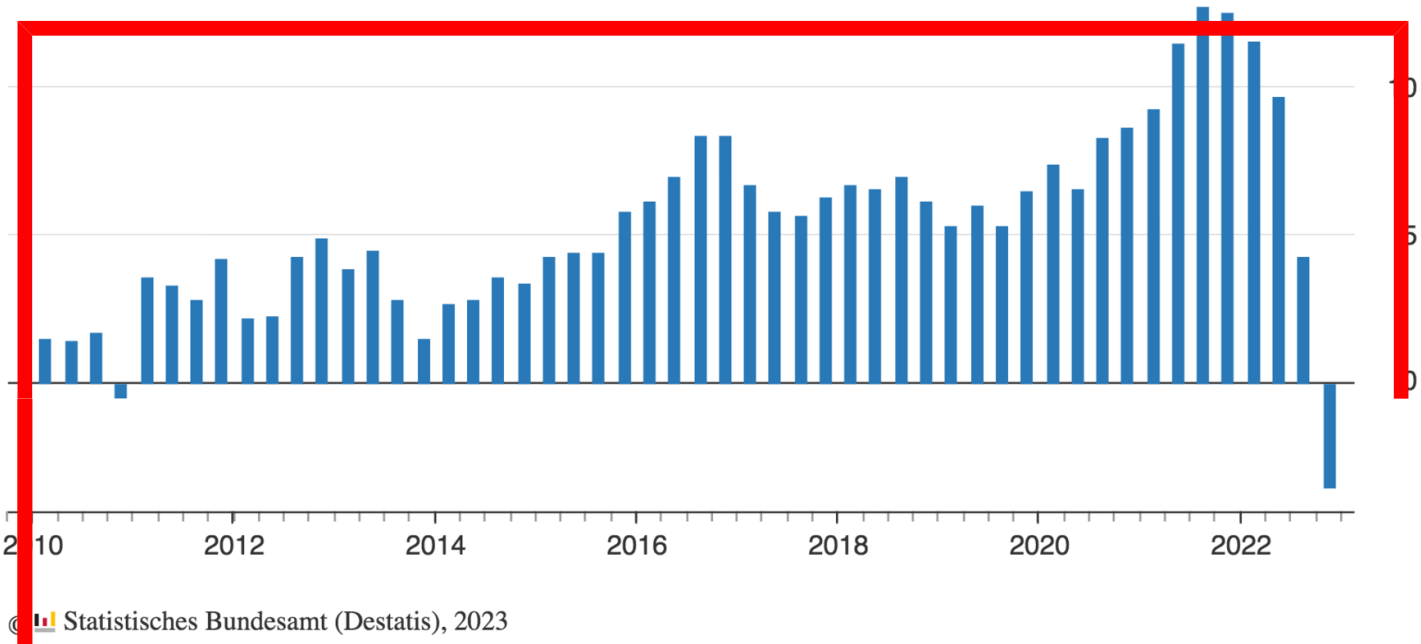


Moderate Preisrückgänge bei Immobilien

Erstmals seit rund zehn Jahren sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gesunken. Im vierten Quartal 2022 lagen sie durchschnittlich um 3,6 Prozent niedriger als im Vorjahresquartal. Es sei aber nicht davon auszugehen, dass die Preise noch viel stärker nachgeben, prognostiziert das IW-Institut Köln.

Seit über einem Jahrzehnt waren die Immobilienpreise regelmäßig und wie selbstverständlich gestiegen. Wer ein Haus oder eine Wohnung bis zur Schmerzgrenze teuer einkaufte, konnte sich damit trösten, dass der Preis schon in wenigen Jahren wie ein Schnäppchen klingen würde. Der Euphorie ist Ernüchterung gewichen.

Im Jahr 2021 waren die Immobilienpreise noch um 11,5 Prozent und im Jahr 2022 immerhin noch um 5,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das teilt

das statische Bundesamt mit. Die Preiswende setzte um den Jahreswechsel 2022 / 2023 ein. Sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen waren bereits im vierten Quartal 2022 Preisrückgänge zu verzeichnen. Dabei sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als die Preise für Eigentumswohnungen.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Großstädten gingen um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, während die Preise für Eigentumswohnungen in den Städten lediglich um ein Prozent abnahmen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 5,5 Prozent günstiger. Eigentumswohnungen waren dort sogar ein Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

In Schleswig-Holstein liegt der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im April 2023 durchschnittlich bei 3.600 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise um sieben Prozent gesunken. Die günstigsten Wohnungen kosten rund 2.200 Euro, die teuersten Wohnungen 6.100 Euro pro Quadratmeter. Der Landkreis Nordfriesland mit den Nordseeinseln verzeichnet mit 6.400 Euro die höchsten Angebotspreise. Auch Lübeck mit 4.100 Euro und der Landkreis Ostholstein sind beliebt und mit 4.200 Euro pro Quadratmeter relativ teuer. Am günstigsten sind Wohnungen im Kreis Steinburg und in Neumünster. In der Landeshauptstadt Kiel liegen die Angebotspreise bei rund 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Das Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Institut, in Köln kommentiert die aktuelle Immobilienpreisentwicklung: „Zwischen 2010 und 2021 kannten die Wohnimmobilienpreise nur eine Richtung, nämlich nach oben. Seit 2015 sind die Preise für bestehende Wohnimmobilien um mehr als 65 Prozent gestiegen. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren das robuste Wirtschaftswachstum, die starke Zuwanderung und vor allem stetig fallende Zinsen."

Die Preise werden nicht noch viel stärker nachgeben als jetzt, prognostiziert das IW-Institut. Dafür sprechen folgende Gründe: Sobald die derzeit noch hohe Inflationsrate wieder sinkt, werden auch die Zinsen sinken. Wie schnell dies gelingt, sei schwer zu sagen. Die meisten Investoren erwarten in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts fallende Zinsen. Diese Erwartung steht allzu großen Preisnachlässen entgegen. Im laufenden Jahr droht ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen, womit sich die Knappheit im Markt erhöht. Zur steigenden Nachfrage nach Wohnungen trägt auch die Rekordzuwanderung bei. Die Bevölkerung ist um 1,2 Millionen Menschen gewachsen. Das entspricht einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 600.000 Wohnungen. Die Knappheit im Wohnungsmarkt treibt die Neuvertragsmieten an. Steigende Neuvertragsmieten stabilisieren wiederum die

Immobilienpreise. Insgesamt sei eher von einer „Seitwärtsbewegung der Preise“ als von einem Preiseinbruch auszugehen.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Immobilienpreise in Ihrer Region voraussichtlich entwickeln werden?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Trendumkehr: Mieten steigen stärker als Immobilienpreise