

Sinkende Zinsen und sinkende -Preise erleichtern den Kauf

Der Immobilienmarkt hat eine drastische Wende vollzogen. Die sinkenden Immobilienpreise waren das auffälligste Merkmal. Inzwischen hat sich der Abwärtstrend verlangsamt und die sinkenden Zinsen haben die Kaufkraft der Immobilieninteressenten erhöht. Der Kauf von Wohneigentum wird wieder attraktiver.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sanken die Preise für Wohnimmobilien im Jahresdurchschnitt 2023 um 8,4 Prozent gegenüber 2022. Dies war der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe und der erste Rückgang seit 2007.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass die Talsohle der Immobilienpreisentwicklung langsam erreicht ist. Aktuelle Daten von ImmoScout24 zeigen, dass die Preise für energieeffiziente Immobilien bereits wieder steigen. Im Vergleich

zum Vorjahr verzeichnen Immobilien der Effizienzklassen A und B ein Plus von zwei Prozent, während die Preise für Immobilien der Klassen C bis H um rund sieben Prozent gesunken sind.

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist nach wie vor hoch, was für potenzielle Immobilienkäufer von Bedeutung ist. Denn sie müssen bei der Finanzierung neben dem Kaufpreis auch die notwendigen Sanierungskosten berücksichtigen. Dies wirkt sich insbesondere bei älteren Immobilien deutlich auf die Angebotspreise aus.

Die Verlangsamung des Abwärtstrends bei den Immobilienpreisen macht sich allmählich auf dem Markt bemerkbar, wobei die Nachfrage in den letzten Monaten leicht zugenommen hat. Dennoch bleibt das Angebot im Vergleich zur Nachfrage noch relativ hoch, was für Kaufinteressenten vorteilhaft ist.

Auf dem Mietwohnungsmarkt herrscht dagegen ein hoher Nachfragedruck mit teilweise mehreren hundert Anfragen auf ein einziges Angebot. Als Ursache vermuten Experten, dass Interessenten, die ursprünglich eine Immobilie kaufen wollten, aufgrund der schlechten Kaufbedingungen auf den Mietwohnungsmarkt ausweichen, um überhaupt eine Wohnung zu finden.

„Der preisliche Höhepunkt des Immobilienbooms war im Frühjahr und Sommer 2022. Derzeit ist das Preisniveau von Immobilien deutlich niedriger als zu diesem Allzeithoch“, sagt immowelt Geschäftsführer Felix Kusch. „Da die Zinsen aktuell wieder sinken, scheint aktuell ein sehr gutes Zeitfenster für den Immobilienkauf, da Käufer noch das derzeitige günstigere Preislevel mitnehmen können.“

Laut immowelt-Preiskompass sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen im vierten Quartal 2023 im bundesweiten Durchschnitt nur noch um 0,2 Prozent gesunken. Ein Ende des Preisverfalls ist in Sicht und in vielen Großstädten sind die Kaufpreise sogar wieder gestiegen, in der Spitze teilweise um 4,2 Prozent. In Berlin, Hamburg und Köln steigen die Preise, in München, Frankfurt und Stuttgart sinken sie. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Immobilien in Schleswig-Holstein stiegen von 2.908 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 auf 2.941 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024.

Nach eineinhalb Jahren sinkender Immobilienpreise hat sich der Markt langsam an die neuen Bedingungen angepasst. Mit den sinkenden Bauzinsen steigt auch die Kaufkraft potenzieller Käufer wieder. Experten gehen mehrheitlich davon aus, dass sich die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen in den kommenden Monaten zwischen 3,5 und 4 Prozent bewegen werden. Das Zinsniveau pendelt sich auf

einem stabilen Niveau ein, was für Kaufinteressenten eine bessere Finanzier- und Planbarkeit bedeutet.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie sich jetzt Ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt: Analyse der führenden Wirtschaftsinstitute