

Handelsblatt

MEINE NEWS HOME POLITIK UNTERNEHMEN TECHNOLOGIE FINANZEN MOBILITÄT KARRIERE ARTS & STYLE MEINUNG VIDEO SERVICE

Börsenkurse Märkte Anlagestrategie Musterdepots Banken + Versicherungen Geldpolitik Immobilien Vorsorge Steuern + Recht Tools

Handelsblatt > Finanzen > Immobilien > Immobilien: Ist der Preisrutsch schon vorbei? Die Perspektiven am Markt

Handelsblatt WIKI Club

IMMOBILIEN

Ist der Preisverfall am Wohnungsmarkt schon vorbei?

Nach dem Preisrutsch gibt es **erste Zeichen der Stabilisierung** – aktuell wirken gegenläufige Effekte. Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig entwickeln dürfte.



Julian Trauthig

20.04.2023 - 16:39 Uhr • [Kommentieren](#) •

[Jetzt teilen](#)





Ein Neubaugebiet in Hannover

Die Preise für Neubauten werden voraussichtlich schneller wieder steigen als die für ältere Wohnungen.

(Foto: dpa)

Düsseldorf. Der Immobilienmarkt befindet sich in einem historischen Umbruch. Der Zinsschock im vergangenen Jahr, als sich die Bauzinsen in kurzer Zeit vervierfachten, hat den jahrelangen Boom mit immer weiter steigenden Immobilienpreisen abrupt gestoppt. Seit dem Sommer 2022 befindet sich der Markt in einer Korrekturphase. Zum Jahresende sanken die Preise flächendeckend.

Doch zuletzt sendete der Markt widersprüchliche Signale. Manche Daten zeigten sogar schon wieder steigende Preise an. Ist das bereits die Wende? Die Antworten auf die drei wichtigsten Fragen.

Wie sieht die aktuelle Lage aus?

Noch im vierten Quartal 2022 war die Situation eindeutig. Nachdem zunächst die Angebotspreise auf den Immobilienportalen nachgegeben hatten und auch erste echte Transaktionsdaten einen Preisverfall zeigten, bestätigte sich diese Entwicklung in den offiziellen Zahlen des Statistischen Bundesamts.

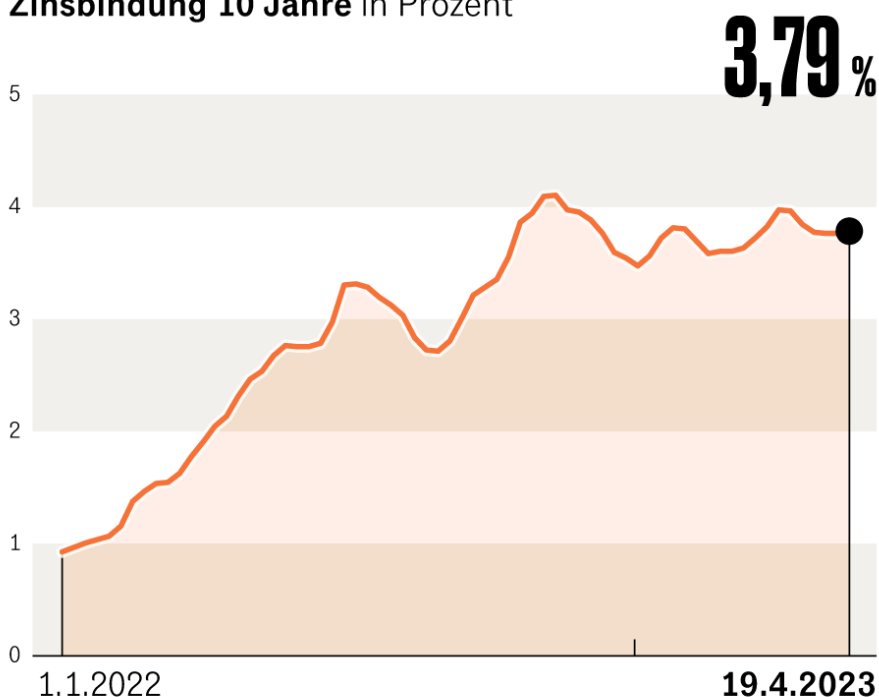
Erstmals seit 2010 sind die Immobilienpreise gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes fiel gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,6 Prozent und gegenüber dem Vorquartal sogar um fünf Prozent.

Ronald Slabke, Vorstandschef der Immobilienplattform Hypoport, zu der unter anderem die Finanzierungsplattform Europace und der Finanzierungsvermittler Dr. Klein gehören, sieht bei Bestandsbauten einen Preisrückgang von zehn bis 15 Prozent im Zeitraum Mai 2022 bis Januar 2023. Unter Einbeziehung von vergleichbarer Wohnfläche, Lage und Ausstattung liege das Minus sogar nur bei fünf bis zehn Prozent. „Die Preise für Neubau sind wegen der gestiegenen Baukosten in diesem Zeitraum übrigens nicht gefallen, sondern sogar gestiegen“, erläutert Slabke.

Immobilienkredite

Hypothekenzinsen

Zinsbindung 10 Jahre in Prozent



HANDELSBLATT • Effektiv-Zins in Prozent

Quelle: FMH-Finanzberatung

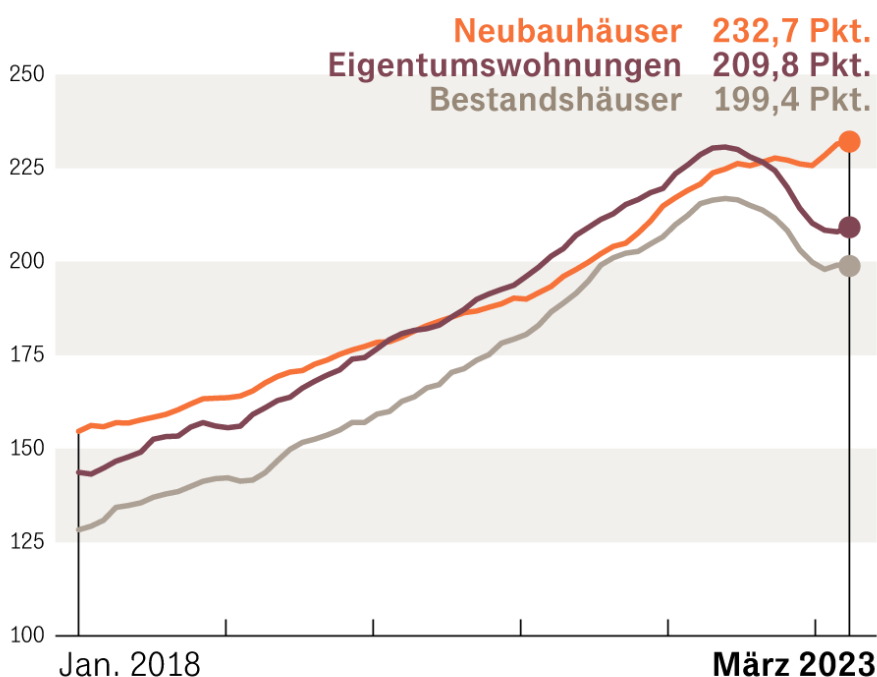
Diese Aussage gelte jedoch nicht für die realen Hauspreise, schränkt Jochen Möbert, Immobilienanalyst der Deutschen Bank ein. Die sehr hohe Inflation im vergangenen Jahr habe die Hauspreise real um mehr als elf Prozent gegenüber dem Vorjahr einbrechen lassen, rechnet der Experte vor. Das sei der bislang kräftigste reale Preisrückgang.

In den ersten Monaten des Jahres 2023 ist das Lagebild gemischter. Die beiden großen Immobilienportale Immowelt und Immoscout meldeten für März wieder steigende Angebotspreise im Vergleich zum Vormonat.

Immobilienpreise

Europace Hauspreisindex

Index in Punkten



HANDELSBLATT • Hauspreisindex EPX, 2005 = 100

Quelle: Europace

Auch die Daten der Finanzierungsplattform Europace, die auf echten Transaktionen beruhen, zeigen für März im Vergleich zum Vormonat sowohl bei Neubauten als auch bei den meisten Bestandsgebäuden wieder leicht nach oben.



Wie Start-up Lösungen fü

Der Mittelstand : wirtschaftlicher \ Herausforderung Lösungen Abhilf

Zu Jahresbeginn sah es in vielen Indizes noch schlechter aus. Die schwache Entwicklung in den ersten beiden Monaten des Jahres ist auch der Grund, warum Daten für das gesamte Quartal, etwa die von Empirica oder der Value AG, nach unten zeigen.

Am Donnerstag meldete auch der Finanzierungsvermittler Interhyp, dass die Preise im ersten Quartal leicht gesunken seien. Der bundesweite Durchschnittspreis für eine finanzierte Immobilie inklusive Nebenkosten lag demnach bei rund 464.000 Euro. Im vierten Quartal 2022 waren es 472.000 Euro.

Die offiziellen Quartalsdaten des Statistischen Bundesamts werden erst mit größerer Verzögerung Ende Juni veröffentlicht.

Wie bewerten Experten die neue Datenlage?

Eine echte Trendwende wollen die meisten Immobilienprofis noch nicht ausrufen. Es gibt aber Stimmen, die davon ausgehen, dass der größte Teil des Preisverfalls schon vorbei sein könnte.



Mittelstand u erfolgreich d

Um die aktueller
meistern, koope
Innovationen inz
ups. Die Digital f
zueinander finde

Hypoport-Chef Slabke sagt beispielsweise: „Auf Monatsbasis kann es natürlich zukünftig auch zu Schwankungen kommen. Mit weiteren deutlichen Rückgängen bei den Preisen rechnen wir aber nicht mehr.“



Diese Probleme setzen Aldi Nord unter Druck / Löst der Markt für Gewerbeimmobilien die nächste Bankenkrise aus?

Handelsblatt Today vom 20.04.2023



00:00

Alle Episoden

Abonnieren



Deutsche-Bank-Experte Möbert schreibt in seinem aktuellen Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt: „Wir unterstellen in unserer Analyse einen weiteren Preisrückgang im ersten Quartal von zwei Prozent gegenüber dem Vorquartal. Im Anschluss sollten die Preise wieder leicht anziehen.“

>> Lesen Sie hier: Förderprogramm soll beim Heizungstausch helfen – Was Hauseigentümer jetzt wissen müssen

Was alle Experten betonen: Valide Prognosen über die Preisentwicklungen sind in der aktuellen Lage nur schwer möglich, weil es insgesamt nur wenige Transaktionen gibt und sich der Markt weiterhin

in einer Art Schockstarre befindet.

Zum anderen wirken widerstrebende Kräfte auf den Markt, bei denen unklar ist, welche überwiegen werden. Die deutlich höheren Finanzierungskosten legten noch kräftigere Preisrückgänge nahe, sagt Möbert. Gleichzeitig spreche die fundamentale Angebotsknappheit an Wohnraum für steigenden Preisdruck.



Baustelle in Berlin

Die Angebotsknappheit dürfte Experten zufolge wesentlicher Preistreiber in der Zukunft sein.

(Foto: Thomas Berger)

Auch Reiner Braun, Chef des Wohnforschungsinstituts Empirica, spricht von großer Unsicherheit: Wann der Kaufpreisrutsch am Ende ist, könne niemand seriös vorhersagen. Denn mutmaßlich fänden sich unter den wenigen derzeit noch gehandelten Immobilien zunehmend hochwertige, energetisch fitte Objekte. Deswegen fielen die mancherorts gemessenen Preise nur scheinbar nicht mehr weiter. „Denn Ladenhüter werden bei Transaktionen gar nicht gemessen, und deren Angebotspreise spiegeln eher Hoffnungswerte.“

Jörg Utecht, Chef von Interhyp, beobachtet dagegen, dass der Markt zumindest langsam wieder anspringt: Die aktuellen Zahlen ließen auf ein neues Gleichgewicht schließen. Es zeige sich zumindest immer deutlicher, welche Immobilien preisstabil sind und welche unattraktiver werden.

So sei mittlerweile recht eindeutig, dass die Preise am stärksten bei Objekten sinken, die vor 1990 gebaut wurden und weniger

energieeffizient sind. Bei neueren Objekten nach 2010 sieht der Experte deutlich geringere Preisrückgänge.

Wie sieht der Ausblick aus?

Hypoport-Chef Slabke erwartet, dass der Markt nach der aktuellen Seitwärtsbewegung im Jahresverlauf wieder in einen Aufwärtstrend übergehen wird. Im Durchschnitt würden Wohnimmobilien am Jahresende voraussichtlich teurer sein als heute.

Allerdings betont auch Slabke, dass dabei die Neubewertung nach energetischen Kriterien berücksichtigt werden müsse. „Die Preise für energetisch effiziente Wohnimmobilien werden sich deutlich positiv entwickeln.“ Dafür würden Objekte mit schlechter Energieeffizienz an Wert verlieren. Bei Neubauten rechnet er mit dynamischeren Preissteigerungen als bei Bestandsbauten.

>> **Lesen Sie hier:** [„Finger weg von unsanierten Eigentumswohnungen“](#)

Nach Meinung von Möbert von der Deutschen Bank könnte der Startschuss für wieder steigende Preise von der Geldpolitik kommen: wenn die Europäische Zentralbank (EZB) Signale sende, dass der [aktuelle Zinserhöhungszyklus allmählich sein Ende erreiche](#) und die Notenbank beim Abschmelzen ihrer Bilanz vorsichtig vorgehe. Dann „dürften auch die Hypothekenzinsen wieder fallen, die Unsicherheit bei den Investoren spürbar abnehmen und die positiven Preistreiber das Kommando übernehmen“, so der Experte.

Als historisches Vorbild sieht Möbert die 1970er-Jahre. Auch damals habe es Energiekrisen, hohe Lohnabschlüsse, eine lockere Fiskalpolitik und Kriege gegeben. „In dieser Dekade legten die durchschnittliche Inflation jährlich um fünf Prozent und die Hauspreise um sechs Prozent zu“, rechnet der Analyst vor.

Sollte der Staat Ihrer Meinung nach stärker oder weniger stark in den sozialen Wohnungsbau investieren, oder ist das Maß der Investitionen aktuell in etwa richtig?

- Sollte stärker in sozialen Wohnungsbau investieren
- Sollte weniger stark in sozialen Wohnungsbau investieren
- Weder noch – die Investitionen sind aktuell in etwa richtig
- Weiß nicht / keine Angabe

Handelsblatt  YouGov

Wenn Sie mit diesem Widget interagieren, werden wir Informationen auf Ihrem Gerät speichern, um Ihnen die Resultate anzuzeigen

Dieses Szenario ließe sich auch auf die Gegenwart übertragen: Unterstelle man bis 2030 eine durchschnittliche Jahresinflationsrate von drei Prozent und die Tatsache, dass die Hauspreise wieder einen Prozentpunkt stärker steigen als die Preise, dann ergäbe sich bei Immobilien ein nominales Preisplus von jährlich vier Prozent.

>> Lesen Sie hier: [Wie teuer wird das Eigenheim für Immobilien-Eigentümer?](#)

Als Hauptpreistreiber sieht Möbert die anhaltende Angebotsknappheit. 2023 weisen nach Berechnungen der Deutschen Bank 59 der 126 deutschen Städte eine höhere Nachfrage als Angebot auf. Den Projektionen zufolge verbessert sich die Situation nur langsam. 2030 würde demnach noch immer in 35 Städten die Nachfrage das Angebot übertreffen.

Auch die relative Risikoposition macht den deutschen Wohnungsmarkt nach Meinung des Analysten attraktiv. So fielen aktuell zwar die Preise, aber im Vergleich zum Aktien- und Anleihemarkt seien die Rückgänge gering.

Wärmepumpe im Vorgarten eines Reihenhauses

Der energetische Zustand der Immobilie bleibt zentraler Einflussfaktor für die weitere Preisentwicklung.

(Foto: IMAGO/Robert Poorten)

Noch allerdings befindet sich die EZB [im Zinserhöhungsmodus](#). Das werde die Immobilienpreise auf absehbare Zeit weiter belasten, warnt Tobias Just, Leiter der IREBS-Immobilienakademie.

Als zusätzliche Risikofaktoren sieht der Experte die geopolitischen Spannungen und die jüngsten Turbulenzen an den Kapitalmärkten. „Auch wenn die Banken deutlich weniger anfällig sind als 2008, ist dies nicht mit einer allgemeinen Entwarnung gleichzusetzen“, meint Just.

Mittelfristig sieht auch der IREBS-Chef Indizien für eine Stabilisierung der Preise. Anders als ursprünglich befürchtet, sei es in Deutschland zu keiner Energiekrise gekommen. Die Wirtschaft habe den Winter deutlich besser bewältigt als erwartet und die Prognosen ließen keine Verschärfung der Konjunkturgefahren erwarten.

Als positives Preissignal sieht Just auch die „weiterhin sehr stark steigenden Baukosten“. Das mache es für Bauherren zwar schwieriger, Sorge aber für **Aufwärtsdruck bei den Neubaupreisen**. Dazu käme das **Bevölkerungswachstum, das für Engpässe am Vermietungsmarkt** Sorge. Auch dieser Faktor verstärke den Preissteigerungsdruck.

Insgesamt erwartet Just, dass die Preise für Bestandswohnungen weiterhin moderat um fünf bis zehn Prozent nachgeben. Dagegen dürften sich die Preise für Neubauwohnungen eher stabilisieren.

Mehr: Seniorenwohn-Experte Günther warnt – „Da droht ohne Förderung eine kalte Enteignung“

[Hinweis an die Redaktion >>](#)

STARTSEITE

E-MAIL

POCKET

FLIPBOARD



Auch interessant:

Empfohlen von utbrain

AUTOBAUER

Martin Brudermüller soll neuer Aufsichtsratschef von Mercedes-Benz werden

ANZEIGE

IMMOBILIEN IN FRANKREICH

Warum französische Landbewohner immer unzufriedener sind

ANZEIGE

THOMAS SIGMUND

Kommentar

ANZEIGE

DANCIY

[Fotos] Heidi Klum lebt mit 49 tatsächlich in so einem Haus

NOWLOADING.INFO

1 Tasse (vor dem Schlafengehen) verbrennt Bauchfett wie noch nie zuvor

LIQID

Anleger ab 200.000 Euro: was Experten jetzt empfehlen

AUTOABO-START-UP

Finn-Gründer tritt nach Berichterstattung über sexuelle Belästigung zurück

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Energie-Experte über Kosten und Fallstricke der Wärmepumpe

EXPERTE ÜBER IMMOBILIENMARKT

„Für Mieter wird es deutlich teurer“

ANZEIGE

ANZEIGE

ANZEIGE

NIE MEHR HOHE STROMKOSTEN

Frankfurt Am Main: Solarfirma bietet in 2023 unglaubliches Solarkomplettpaket

TIEFENREINIGUNG

So schämen Sie sich nicht mehr für Ihre schmutzige Toilette

WISO STEUER

Steuererklärung zu machen ist so einfach!

4,15 PROZENT ZINSEN

Apple startet Sparbuch mit Goldman Sachs

ELEKTROAUTO

Das sind die Probleme des neuen VW ID.7

EINZELHANDEL

„Die Technik ist herausragend“ – Edeka-Kaufmann plant kassenlose Läden

Mehr zu: Immobilien - Ist der Preisverfall am Wohnungsmarkt schon vorbei?

THEMEN

+++ UKRAINE-KRIEG +++

Selenski reist am 13. Mai nach Berlin – Russland: Ukraine wollte Kreml mit Drohnen angreifen

+++ GESCHÄFTSZAHLN IM NEWSBLOG +++

Deutsche Post startet mit Rückgängen ins Jahr – Opel-Mutter Stellantis übertrifft Erwartungen

CHIP-AUFTRAGSFERTIGER

TSMC könnte angeblich im August über Deutschland-Werk entscheiden

KRYPTOKUNST

Millionen-Hype um NFTs: Warum Galerien an digitale Kunst auf der Blockchain glauben

AUTOBAUER

Martin Brudermüller soll neuer Aufsichtsratschef von Mercedes-Benz werden

PETERSBERGER KLIMADIALOG

Kanzler Scholz fordert „klares Ziel zum globalen Ausbau der erneuerbaren Energien“

0 Kommentare zu "Immobilien: Ist der Preisverfall am Wohnungsmarkt schon vorbei?"

Bitte bleiben Sie fair und halten Sie sich an unsere [Community Richtlinien](#) sowie unsere [Netiquette](#). Sie können wochentags von 8 bis 18 Uhr kommentieren, wenn Sie angemeldeter Handelsblatt-Online-Leser sind. Die Inhalte sind bis zu sieben Tage nach Erscheinen kommentierbar. Wir behalten uns vor, Leserkommentare, die auf Handelsblatt Online und auf unser Facebook-Fanpage eingehen, gekürzt und multimedial zu verbreiten.

SERVICEANGEBOTE

NEWSLETTER

Finance Briefing

NEWSLETTER

Energie Briefing

PODCAST

Economic Challenges

NEWSLETTER

Morning Briefing plus

PREMIUM-NEWSLETTER

Geldanlage

ÜBERSICHT

- Meine News
- Home
- Politik
- Unternehmen
- Technologie
- Finanzen
- Mobilität
- Karriere
- Arts & Style
- Meinung
- Video
- Service

SERVICE

- Abo kündigen
- Kontakt/Hilfe
- Online-Archiv
- Veranstaltungen
- Handelsblatt-Shop
- Netiquette
- Sitemap
- Nutzungsrechte erwerben
- AGB
- Datenschutzerklärung
- Datenschutzeinstellungen
- Impressum

LINKS

- WirtschaftsWoche
- Absatzwirtschaft
- Morning Briefing
- Finanzvergleiche
- GBI-Genios
- PMG
- Kreditkarten-Vergleich
- Infoseiten
- Bellevue Ferienhaus
- Facebook
- Twitter
- Flipboard
- karriere.de
- iq digital
- Research Institute
- Organisations-Entwicklung
- Creditreform
- Fair Company Initiative
- Sudoku online spielen
- Brutto-Netto-Rechner
- Geschäftskonto-Vergleich
- Handelsblatt Studium
- Handelsblatt Coupons
- Produktvergleich

Handelsblatt

© 2023 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG
 Verlags-Services für Werbung: iqdigital.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Digitale Unternehmens-Lösungen
 Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: Norkon Computing Systems, Live Center
 Datenbelieferung für alle Handelsplätze: Morningstar (außer Lang & Schwarz)
 Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.
 Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

