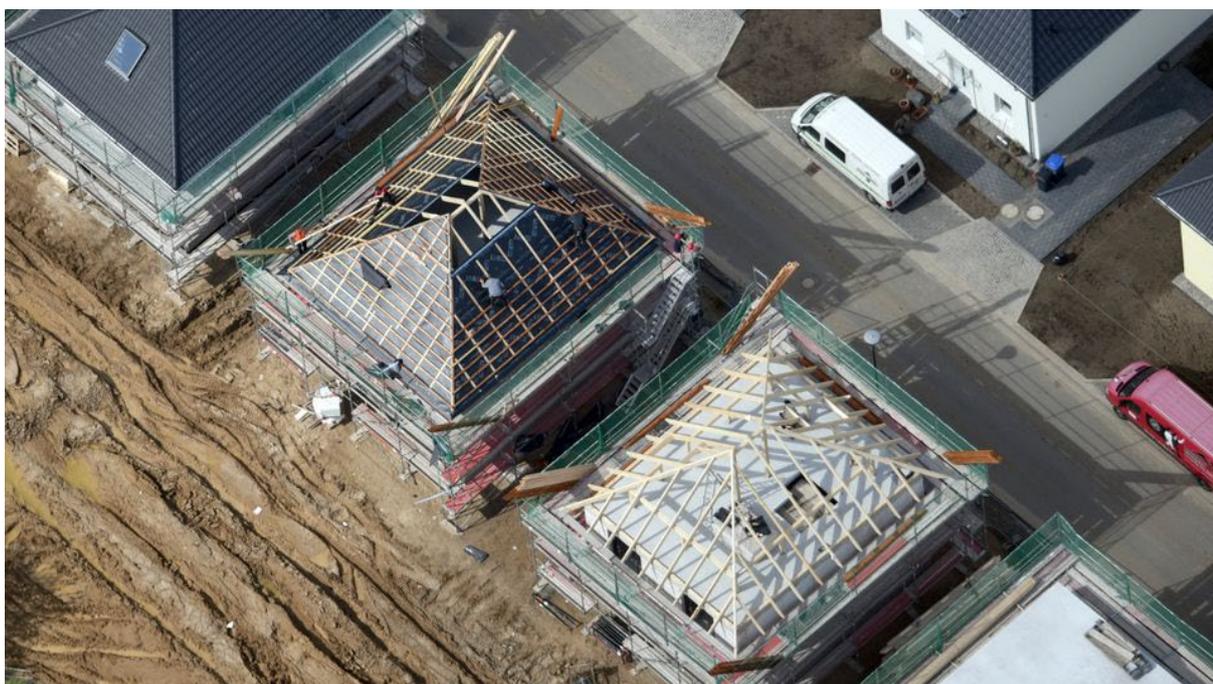


## Studie zu Immobilien in Deutschland

# Stärkster Preisverfall bei Häusern und Wohnungen seit 60 Jahren

Geschwindigkeit und Ausmaß seien »historisch einmalig«, heißt es: Die Preise für Immobilien in Deutschland sind laut einer Studie im vergangenen Jahr massiv gesunken. Experten blicken gespannt auf die kommenden Monate.



Hausbau in Potsdam: Ist die Talfahrt bei den Preisen zu Ende?

Foto: Ralf Hirschberger / picture alliance / dpa

Die Preise für deutsche Wohnimmobilien sind 2023 einer Studie zufolge so stark gefallen wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Eigentumswohnungen verbilligten sich um 8,9 Prozent, Einfamilienhäuser um 11,3 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mitteilte. Inflationbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – fällt die Wertminderung demnach noch beträchtlicher aus: Sie liegt etwa fünf Prozentpunkte höher.

»Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des gegenwärtigen Preisverfalls bei Immobilien in Deutschland sind historisch einmalig«, hieß es. »Noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den Sechzigerjahren fielen Immobilienpreise so schnell so stark.«

Dem jüngsten Preisverfall vorausgegangen sei allerdings eine historisch ebenfalls einmalige Preisrallye, die etwa 2009 begonnen habe. Seither seien die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe bereits 2022 der jähe Absturz begonnen habe.



»Angesichts des exorbitanten Preisanstiegs seit über zehn Jahren und eines neuen Zinsumfelds ist eine Phase der Preiskorrektur durchaus angebracht und auch im bisherigen Ausmaß gesamtwirtschaftlich nicht besorgniserregend«, sagte IfW-Präsident Moritz Schularick.

Die Studie basiert auf dem German Real Estate Index (Greix), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, ausgewertet.

Im vierten Quartal 2023 hat sich laut den Daten die Geschwindigkeit des Preisverfalls verringert. Verglichen mit dem Vorquartal gaben die Preise für Eigentumswohnungen nur noch leicht um 0,6 Prozent nach, die für Einfamilienhäuser um 1,2 Prozent. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich sogar um 4,7 Prozent, doch sind die Schwankungen hier aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen relativ hoch.

Ist die Talfahrt zu Ende?

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top-Sieben-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigen den Angaben zufolge eine sehr heterogene Entwicklung. In Köln und Stuttgart fielen demnach die Preise im Quartalsvergleich recht deutlich um jeweils 3,6 Prozent. In Berlin (minus 0,4 Prozent), Frankfurt (minus 0,2 Prozent) und Hamburg (plus 0,2 Prozent) bewegten sie sich eher seitwärts.

»Möglicherweise zeigt sich gerade der Beginn einer Bodenbildung bei den Immobilienpreisen«, sagte Schularick. Dies dürften aber erst die kommenden Quartale zeigen. Zumindest das Verhalten der Zentralbanken spreche dafür, von denen in absehbarer Zeit Zinssenkungen zu erwarten seien. »Somit dürfte auch die Immobilienfinanzierung wieder günstiger werden und damit die Nachfrage beleben«, sagte Schularick.

Ein Artikel aus Spiegel.de vom 08.02.2024

*Wenn am Schluss des Artikels von einer möglichen Bodenbildung bei den fallenden Preisen gesprochen wird, erscheint die Sicht auf den Immobiliensektor ein wenig einseitig. Denn es geht beim Preisverfall, den wir derzeit erleben, nicht nur um die Neubauprojekte, sondern mindestens ebenso sehr um die vielen Immobilien, die erst vor wenigen Jahre finanziert wurden. Hier vergisst der Autor offenbar, dass ein enorm hoher Anteil an Immobilienkäufen in der Vergangenheit nur aus dem Grund realisiert wurden, weil die Niedrig- bzw. Nullzinspolitik der Banken den Kauf einer Immobilie erst möglich machten.*

*Ohne diese geringen Zinsen wären die Käufer nicht in der Lage gewesen, Zins und Tilgung für die Objekte zu leisten und in Folge dessen würden die Kredite heute auch nicht mehr genehmigt werden. Nun sind die Zinsen seit geraumer Zeit gestiegen und als erste Reaktion sank die Zahl der Neubauprojekte rapide, während gleichzeitig die Zahl der potentiellen Käufer abnahm.*

*Diejenigen, die in den vergangenen zehn Jahren eine Immobilie gekauft haben, werden in absehbarer Zeit nachfinanzieren müssen, da die Zinsbindung für ihre Kredite ausläuft. Zumal viele Käufer, in der Erwartung, dass die Zinsen weiter fallen werden, die Zeitspanne der Zinsfestschreibung eher verkürzt als verlängert haben. Aktuell liegen die Bauzinsen knapp unterhalb von drei Prozent, während sie vor der Verteuerung durch die Zinspolitik der EZB noch bei um die ein Prozent lag. Wer zu etwa einem Prozent eine Immobilie finanziert hat, kann nun also für etwa 3 Prozent nachfinanzieren. Das wird die Kosten für die Finanzierung derart verteuern, dass viele Immobilienbesitzer sich ihre Immobilie nicht mehr leisten werden können. Ein großer Teil an Immobilien wird in der Folge von den Banken verwertet und damit als gebrauchte Immobilie auf den Markt kommen. Daher ist der Preisverfall auf dem Immobilienmarkt keineswegs vorbei, sondern wird sich sehr wahrscheinlich massiv weiter aufbauen, zumal die Inflationsentwicklung noch gar nicht mit einkalkuliert worden ist.*