



Der Neubau hat Kostenprobleme und – leichte – Preiseinbußen.
 Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Monika Leykam

Stabile Kaufpreise geben Schwung

Das Wohnen in Deutschland bekommt wieder Wind unter die lange so schlaffen Flügel. Ein wichtiger Faktor ist die Kaufpreisstabilität seit mehreren Monaten. Und weiter runter geht's nicht mehr, sagen jetzt die Analysten.

Die in diesem Fall fünf apokalyptischen Reiter haben sich über sie hergemacht, erzählt die Wohnungsbranche seit rund einem Jahr. Steigende Zinsen, steigende Baukosten, rutschende Kaufpreise, gesamtwirtschaftliche Unsicherheit, anhaltende geopolitische Risiken hätten den „perfekten Sturm“ über der Wohnimmobilienwirtschaft ausgelöst. Tobias Just, Professor an der IREBS, reizt es, die Katastrophenerzählung nun endlich mal abzuräumen: „In der Tat brach der Wohnungsbau seit dem Zinsanstieg erheblich ein, die Preise gerieten etwas ins Rutschen. Doch das Bild des perfekten Sturms wird auch mit jeder weiteren Wiederholung nicht richtiger.“ Zu viele positive Faktoren stünden dagegen: demografische Treiber und die Nachfrage etwa. Und „die Inflationsrisiken schwinden bereits wie das Eis in den ersten Frühlingsmonatsstrahlen – nicht sehr rasch, aber stetig genug, dass man ahnen kann, wohin die Entwicklung geht.“

Ein wesentlicher Indikator dafür sind die Kaufpreise. Eine Vielzahl von Analysten kommt zum Ende des dritten Quartals 2023 zu dem Schluss, dass die angebotenen Kaufpreise nicht mehr sinken. Einige registrieren sogar einen minimalen Anstieg. Das Berliner Institut Empirica konstatiert: Die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen stabilisieren sich. Im Vergleich zum Vorquartal gibt es deutschlandweit einen Anstieg von 0,2%. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es 0,1% mehr.

Laut Immoscout 24 gingen die Preise sowohl für Bestand als auch für Neubau im dritten Quartal deutschlandweit um 0,2% bis 0,3% leicht nach oben. Die Angebotspreise haben sich im Rahmen der neuen Zinsrealität stabilisiert, kommentiert Gesa Crockford, die Geschäftsführerin von Immoscout 24. Kleine Ausschläge nach unten und nach oben sind möglich, aber ein stabiles Plateau bleibt – so sieht die neue Realität aus. Zunehmend werde die hohe Nachfrage auf

Die hohe Nachfrage übernimmt das Kommando

dem Markt und nicht mehr die Zinsen das Kommando über die Preisentwicklung übernehmen. Für das dritte Quartal registriert Immoscout 24 eine bis zu einem Drittel angewachsene Nachfrage auf seinem Portal. Auch der Bestand, der ja unter vielen Ungewissheiten der Klimaschutzauflagen leidet, hat sich offenbar etwas erholt. Das Onlineportal Immowelt meldet „verlangsamte Preisrückgänge“ bei den offerierten Preisen. Dabei decken sich die angebotenen Preise für Eigentumswohnun-

gen nun auch wieder weitgehend mit den tatsächlich gezahlten.

Die sammelt der Bewerter Sprengnetter bei den Gutachterausschüssen ein. COO Christian Sauerborn misst für das dritte Quartal nur marginale Bewegungen der Immobilienpreise. Im Teilmarkt Eigentumswohnungen – Bestand und Neubau – kommt er auf ein Minus von 1,1%, das er „de facto als eine Seitwärtsbewegung der Kaufpreise“ einordnet. Die Auswertung zeige insgesamt deutlich: „Was fällt, fällt minimal.“ Die kleinen Veränderungen seien eher „ein statistisches Rauschen“. Der Markt erhole sich wieder. Allerdings nicht mit einem Sprung, sondern in „homöopathischen Dosen“. Mehrere Analysten merken zudem an, dass der ewige Vergleich zwischen dem absoluten und einsamen Preispeak in den ersten 2022er Quartalen (siehe Grafik „Neubaupreise bleiben wieder konstant auf gutem Niveau“) zu einer verzerrten Wahrnehmung der tatsächlichen Lage führen könne.

Auch wenn es in der Branche gerade nicht üblich ist, ein positives Wort über die Politik der Ampel-Koalition zu verlieren, bekommt der Neubau auch durch das Nachjustieren der bisherigen Beschlüsse der Bundesregierung beim Wohnungsbaugipfel Ende September Wind unter die Flügel. So wird etwa in dem verabschiedeten 14-Punkte-Programm der Standard EH 40 nun doch nicht zum Gesetz erhoben und bleibt also förderfähig.

Nachgebessert wird bei der Eigentumsförderung für Familien. Kredithöchstbeträge und Einkommensgrenzen werden angehoben. Zudem gibt es für den Wohnungsneubau eine verbesserte degressive Sonder-AfA von 6% pro Jahr für eine Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029. Dabei ist der angezeigte Baubeginn das entscheidende Kriterium und nicht der Bauantrag. Das ist bedeutsam für diejenigen mit Planungen in der Schublade.

Und dann gibt es ja aus Sicht der Branche den mächtigen Treiber des anhaltenden Anstiegs der Mieten mit Quartalszuwächsen in den Metropolen von 6% und mehr. Die Vervielfältiger sinken, die stetigen Einnahmen und die Renditen steigen. Der angebliche Sturm, der die deutsche Wohnungsbranche niederbläst, wird jetzt zunehmend zu einem laueren Lüftchen.

Jutta Ochs

Neubaupreise bleiben wieder konstant auf gutem Niveau

Entwicklung der Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen seit zehn Jahren, IV. Quartal 2013 bis III. Quartal 2023

