

[Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 06.07.2023

Finanzen Immobilien
Kauf und Miete

Immobilienpreise ziehen wieder an - besonders in zwei Metropolen

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich weiter. Weil die Mieten deutlich steigen, wird der Immobilienkauf trotz der hohen Zinsen wieder interessant.

Nach mehreren Monaten mit sinkenden Immobilienpreisen mehren sich die Anzeichen, dass neben den Mieten auch die Kaufpreise wieder steigen. Nach Zahlen des größten deutschen Immobilienportals Immoscout24 für das zweite Quartal legen wegen des Drucks auf dem Mietmarkt deutschlandweit die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf wieder zu.

Gesa Crockford, Geschäftsführerin von Immoscout, sagt zu den Zahlen: "Getrieben durch die hohe Konkurrenz auf dem Mietmarkt, dem damit verbundenen starken Anstieg der Mietpreise und der Stabilisierung der Finanzierungsrate, kehrt die Nachfrage nach Kaufimmobilien zunehmend zurück."

Lesen Sie hier: Wann dreht sich die Lage am Immobilienmarkt wieder?

Noch liegen laut Immoscout die Angebotspreise, die stark von den echten Kaufpreisen abweichen können, teilweise deutlich unter den Vorjahreswerten, allerdings gibt es bereits das zweite Quartal in Folge moderat steigende Preise.

"Mit Blick auf die stockenden Neubauaktivitäten wird sich dieser Trend vermutlich fortsetzen. Momentan ist auf dem Kaufmarkt noch ein Angebotsüberhang vorhanden, der Raum für Preisverhandlungen lässt. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie lange diese Situation noch anhält", so Crockford.

In sechs der sieben größten deutschen Städte steigt laut Immoscout die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiter leicht an. In der größten deutschen Stadt Berlin liegt die Nachfrage schon wieder über dem Vor-Corona-Niveau und auch in der zweit- und drittgrößten Stadt, Hamburg und München, ist sie wieder annähernd auf dem Niveau von Ende 2019. Die Nachfrage nach Bestandswohnungen ging im zweiten Quartal nur in Düsseldorf leicht zurück sowie in Frankfurt bei Neubauwohnungen.

Auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist in allen Metropolen deutlich gestiegen. Das höchste Plus verzeichnen laut Immoscout Bestands-Einfamilienhäuser in München mit knapp 21 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal.

In Köln und Düsseldorf verzeichnen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen mit 1,2 bis 1,4 Prozent sowohl im Neubau als auch im Bestand die deutlichste Preisentwicklung unter den Metropolen. Trotz der positiven Entwicklung liegen die Angebotspreise in Köln für Bestandswohnungen noch 4,1 Prozent und für Neubauwohnungen 1,7 Prozent unter den Vorjahrespreisen.

Die Datenbasis des Wohnbarometers umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf Immoscout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Dreizimmerwohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

Nachfrage nach Mietwohnungen sehr hoch

Auch wenn diese Daten nur eine Indikation für die echten Verkaufspreise sein können, haben sie sich laut Immoscout in der Vergangenheit als durchaus präzise erwiesen. Echte Transaktionsdaten etwa vom Verband der Pfandbriefbanken oder vom Statistischen Bundesamt werden erst mit Verzögerung veröffentlicht.

Auch beim Blick auf die Mieten gibt es keine Entlastung. Nach historischen Mietanstiegen im ersten Quartal des Jahres zeigen die Immoscout-Zahlen für das zweite Quartal, dass die Angebotsmieten weiter steigen, aber etwas an Dynamik verlieren. Deutschlandweit stiegen die Angebotsmieten für Bestands-Mietwohnungen im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 2,5 Prozent. Für Neubau-Mietwohnungen sind die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 2,2 Prozent gestiegen.

Die Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen liegt mittlerweile deutschlandweit 30 Prozent über dem Vor-Corona-Niveau. Für Neubau-Mietwohnungen ist die Nachfrage 90 Prozent höher als noch im vierten Quartal 2019. Das heißt laut Immoscout, dass sich die Anzahl der Bewerberinnen und Bewerber auf eine freie Mietwohnung deutlich erhöht hat. "In den Metropolen liegt die Nachfrage für Mietwohnungen im Bestand und Neubau weit über dem bundesweiten Durchschnitt."

In München ist die Entwicklung mit einem Plus von 4,0 Prozent am stärksten und der Quadratmeter für 19,18 Euro am teuersten. Damit überschreitet die bayerische Landeshauptstadt erstmals die 19-Euro-Marke für Bestandswohnungen.

Lesen Sie hier mehr zum Thema Immobilien: Warum ein Immobilienkauf in München sich jetzt lohnen könnte

Wo ein Kauf in der Main-Metropole Frankfurt lohnt

Wie stark steigen die Mieten 2023 in Düsseldorf?

Wo ist es in Münster am günstigsten?

Wo sich in Hamburg jetzt gute Chancen bieten Der starke Anstieg der Mieten im Bestand ist laut Immoscout vor allem auf die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels in München im März zurückzuführen. In Köln und Düsseldorf nehmen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich um 2,9 Prozent und damit am zweitstärksten zu.

"Der Druck auf den Mietmarkt hält insbesondere in den Ballungsgebieten weiter an. Immer mehr Menschen sind gezwungen, außerhalb der Metropolen nach einer Mietwohnung zu suchen", sagt Geschäftsführerin Crockford. "Sofern keine neuen Wohnungen auf den Markt kommen, wird sich die Nachfrage auf dem hohen Niveau halten und zum Teil noch weiter verstärken. Die Folge sind weiter steigende Mieten, sodass Kaufen trotz des hohen Zinsniveaus wieder attraktiver wird."

DB Research: Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt wird über Jahre fortbestehen

Etwas zurückhaltender zumindest bei den Kaufpreisen äußerte sich die DZ Bank in dieser Woche. "Gemessen an den erheblich schlechteren Finanzierungskonditionen und der Unsicherheit über zukünftige Investitionen in eine energetische Sanierung und neue Heiztechnik erscheint der Preisrückgang im einstelligen Prozentbereich moderat."

Lesen Sie hier: Wie werden sich die Immobilienpreise bis 2035 entwickeln?

Möglicherweise hielten sich Verkäufer mit Preiszugeständnissen noch zurück, weil sie etwa auf sinkende Zinsen spekulierten. "Es ist gut möglich, aber keineswegs sicher, dass die Preise zeitverzögert noch sinken", warnen die Autoren.

Nach Daten von Deutsche Bank Research vom Dienstag werde die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter zunehmen: "Die Bevölkerung wuchs im Jahr 2022 um 1,1 Millionen Personen, wodurch Deutschland am Jahresende 84,4 Millionen Einwohner hatte. Wir halten an unserer Prognose von fast 86 Millionen Personen am Ende der Dekade fest. Die Angebotsknappheit dürfte wohl noch über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade, fortbestehen."

Mehr: So schwierig war der Traum vom Eigenheim vor 40 Jahren

Trauthig, Julian


Quelle: [Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 06.07.2023

Rubrik: Finanzen Immobilien

Dokumentnummer: HB_29238292

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON_HB_29238292

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:
nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH