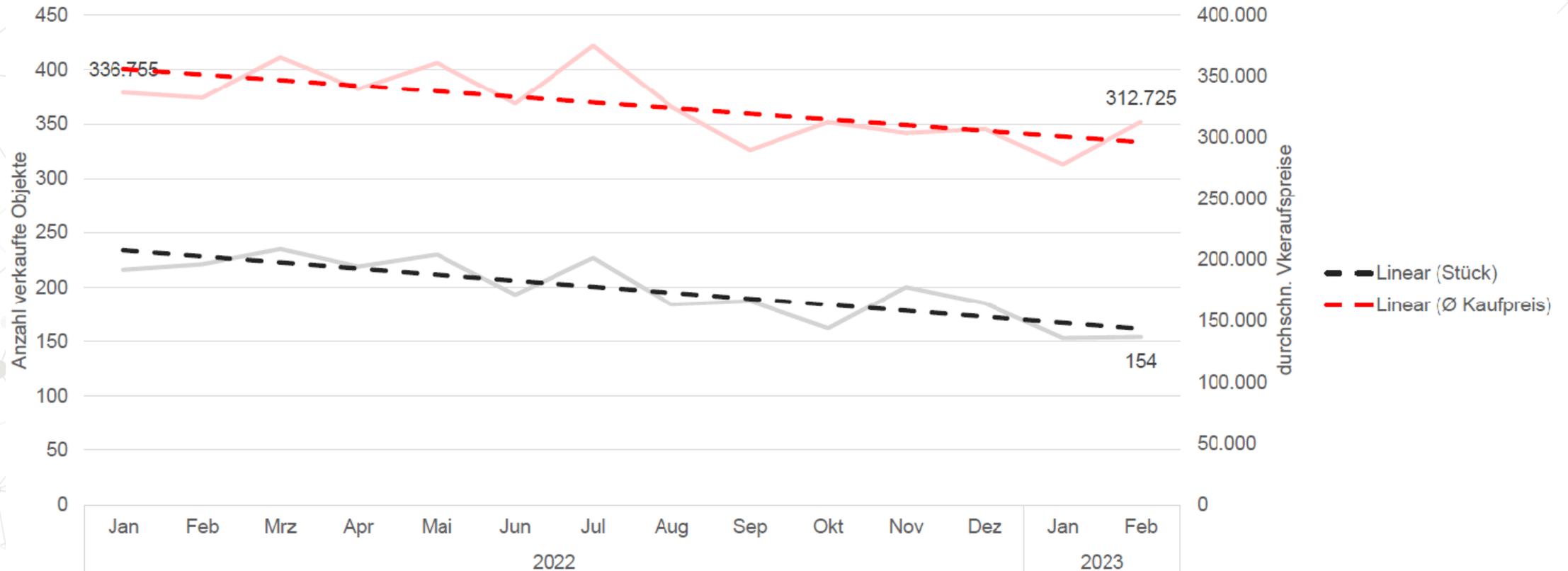


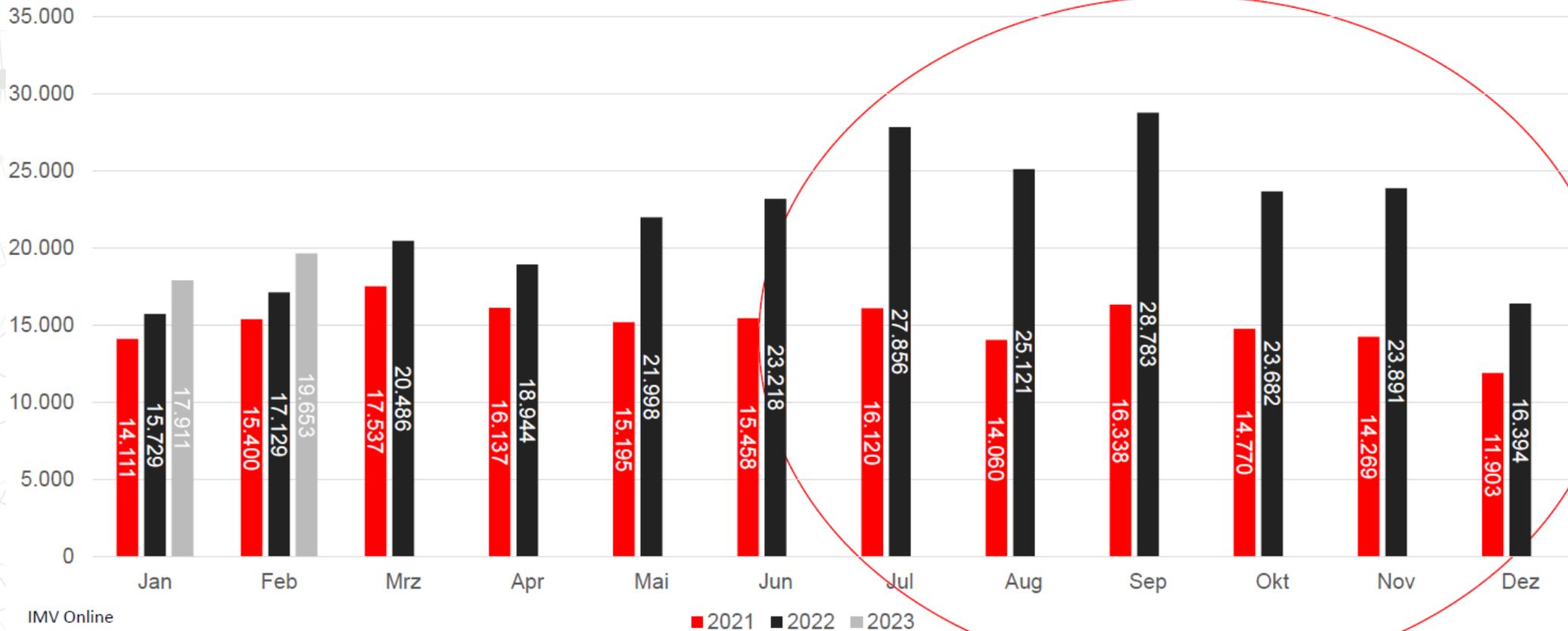
A background network diagram consisting of numerous grey nodes of varying sizes connected by thin grey lines, creating a complex web-like structure. The nodes are scattered across the page, with some clusters and some isolated points.

EXKURS IMMOBILIENMARKT AKTUELL

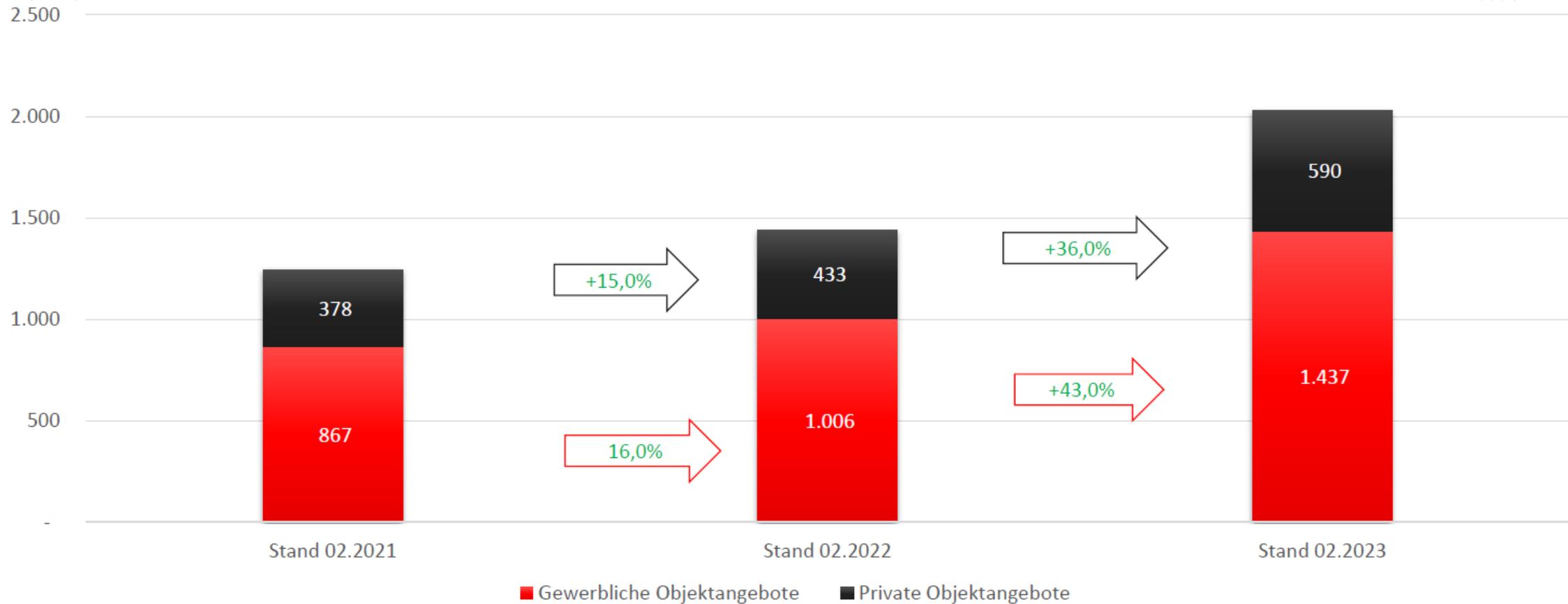
Ausblick 2023 / Stückzahl und Kaufpreis



Ausblick 2023 / Erstmals angebotene gebrauchte Immobilien - gesamt



Ausblick 2023 / Gebrauchte Objekte – Nach Anbieter



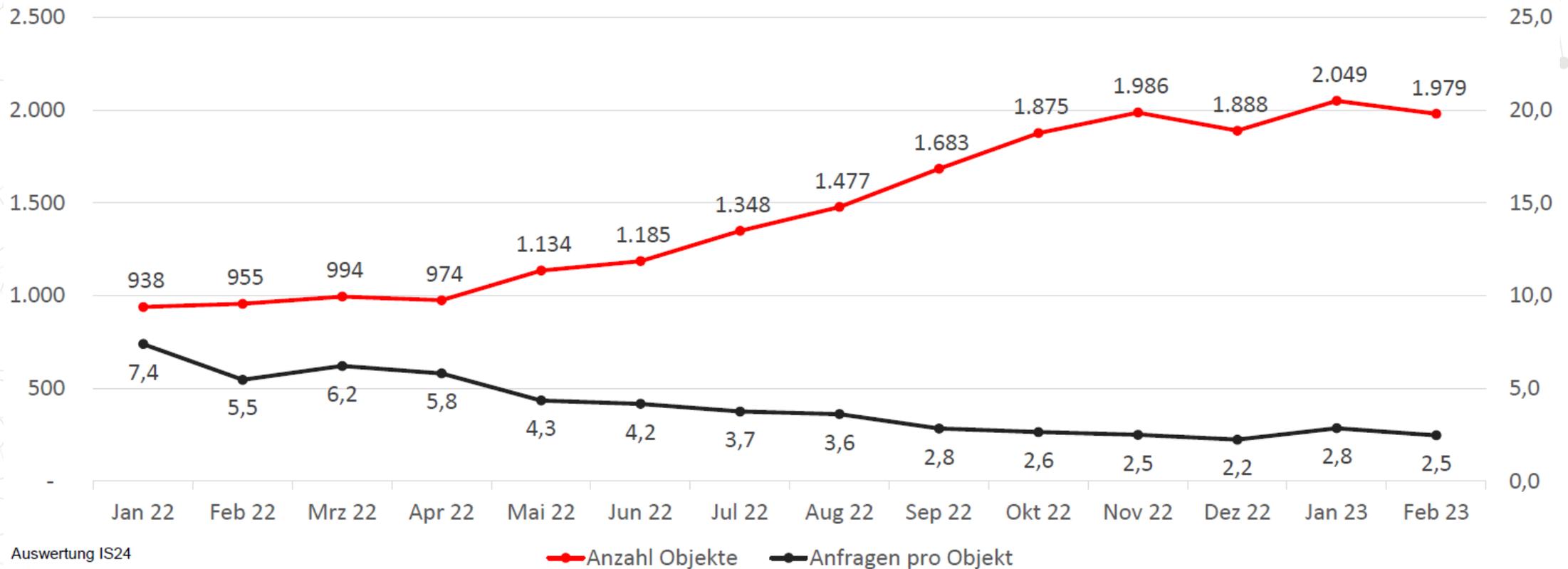
Quelle IMV: 12 ausgewählte Gemeinden in Südwest

Ausblick 2023 / Gebrauchte Objekte – Objekte pro gewerblichem Anbieter

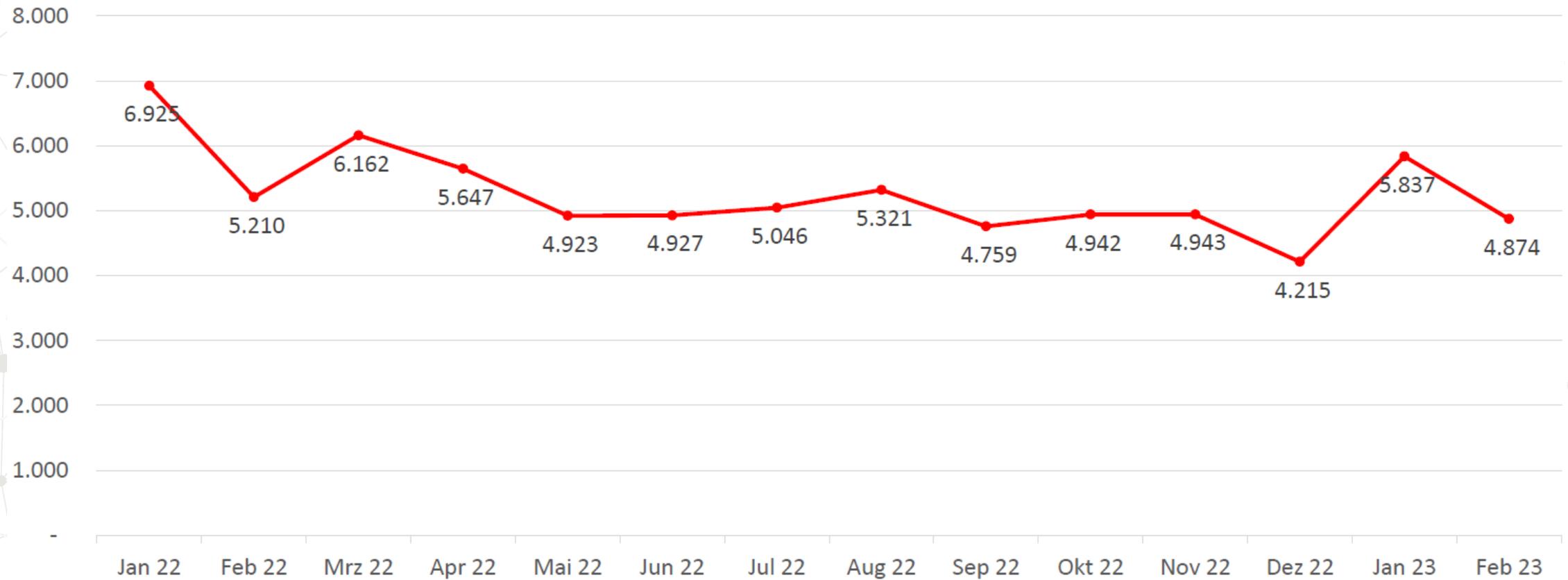


Quelle IMV: 12 ausgewählte Gemeinden in Südwest

Ausblick 2023 / Angebot und Nachfrage



Ausblick 2023 / Nachfrage nach Objekten nach wie vor vorhanden



Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt 2023?

▶ 1 – Immobilienpreise weiter unter Druck

Jahrelang kannten die Immobilienpreise nur eine Richtung – steil nach oben. Dieser Trend ist nun gestoppt. Die goldenen Zeiten sind vorerst vorbei. Selbst in den Immobilien-Hochburgen, wo die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist, sind die Preise im Verlauf des Jahres 2022 vielerorts gesunken. Auch 2023 werden die Immobilienpreise weiter unter Druck stehen. Das gilt insbesondere für Immobilien mit schlechter Energiebilanz, in mittelmäßigen Lagen oder im ländlichen Raum. Nur echte Toplagen zeigen sich wertbeständig.

▶ 2 – Speckgürtel im Fokus

Die Mischung aus – nach wie vor – hohen Preisen und deutlich erhöhten Zinsen macht viele innerstädtische Lagen unerschwinglich für Kaufinteressenten. Der Fokus richtet sich daher verstärkt auf die Speckgürtel der großen Städte mit einem Radius von rund einer Stunde Pendelzeit. Möglich wird dieser Trend vor allem durch die Home-Office-Option, die mittlerweile für viele Berufstätige zum Alltag geworden ist. 2023 könnte das Jahr der Speckgürtel werden, indem sich die Ballungsräume rund um die großen Städte weiter ausdehnen und verdichten.

Quelle: <https://www.bild.de/partner/ratgeber/sinken-die-preise-diese-5-trends-werden-den-immobilienmarkt-2023-bestimmen-82860326.bild.html>

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt 2023?

▶ 3 – Die optimale Finanzierung wird zum Schlüsselkriterium

Ein Zinsniveau wie noch im Jahr 2021 wird es auf lange Zeit nicht mehr geben. Darin sind sich alle Marktbeobachter einig. Für 2023 rechnen Experten mit einem Zinsniveau zwischen 3,5 und 4,5 Prozent für eine Finanzierung mit zehnjähriger Laufzeit, Schwankungen im Jahresverlauf sind sehr wahrscheinlich. Mehr denn je lohnt sich daher ein umfassender Vergleich der Konditionen. Homeday bietet hier einen besonderen Service: Über die Homeday Hyp haben Kaufinteressenten Zugang zu individuellen Angeboten von über 450 Partnerbanken. Der Immobilienmakler bietet seinen Suchkunden somit Angebot und Finanzierung unter einem Dach. Und stellt so sicher, dass die Finanzierung am Ende nicht zum Knackpunkt wird.

▶ 4 – Mieten steigen erheblich

Viele Menschen haben ihren Traum vom Eigenheim aufgrund der Umstände vorerst abgeschrieben. Daher hat die Nachfrage nach Mietobjekten zuletzt deutlich zugelegt, was auf ein ohnehin viel zu knappes Angebot trifft. So werden 2023 die Mietpreise bei Neuvermietungen noch einmal deutlich anziehen. Chancen ergeben sich in dieser Marktlage für Kapitalanleger, die nicht auf eine Finanzierung angewiesen sind und 2023 in vielen Lagen zu vergünstigten Konditionen und sehr gutem Vermietungspotenzial kaufen können.

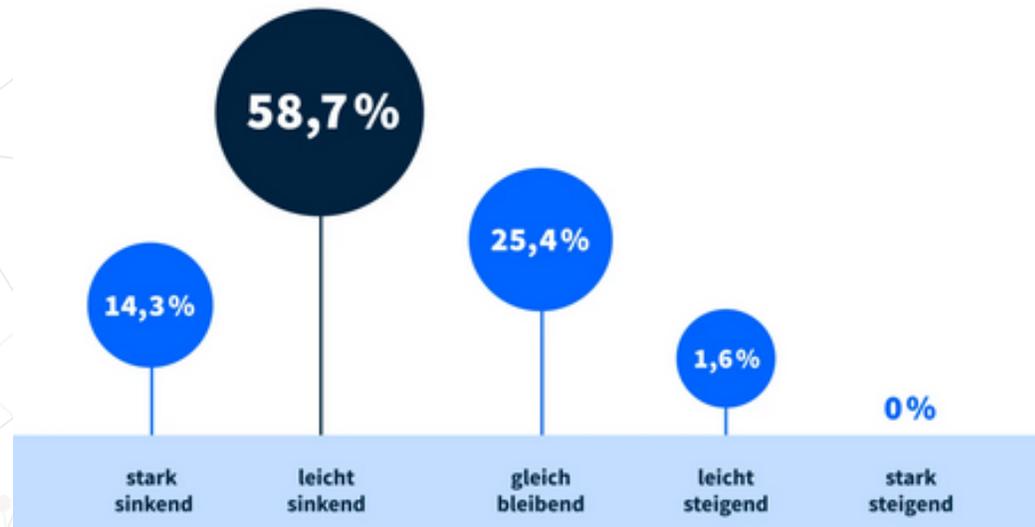
Quelle: <https://www.bild.de/partner/ratgeber/sinken-die-preise-diese-5-trends-werden-den-immobilienmarkt-2023-bestimmen-82860326.bild.html>

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt 2023?

► 5 – Die Renaissance des qualifizierten Vermittlers

„Immobilien verkaufen sich doch von alleine“ – das war ein gängiges Vorurteil vieler Verkäufer in den zurückliegenden Jahren, insbesondere in den Städten. Der Markt hat sich nun jedoch gedreht. Aus einem Verkäufermarkt ist ein Käufermarkt geworden, denn die Kaufinteressenten sind rar. Zugang zu Kaufinteressenten wird 2023 daher ein entscheidender Faktor sein. Auch die richtige Preiseinschätzung und Verkaufsstrategie ist relevanter denn je – einfache Rechnungen aus der Vergangenheit sind überholt. Hier können Immobilienexperten mit ihrer Erfahrung und ihrem Zugang zu aktuellen Marktdaten helfen.

Wie wirkt sich die Entwicklung der Bauzinsen auf die Nachfrage von Immobilien aus?



▶ Laut der Umfrage unter Immobilienmaklern wird die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in nächster Zeit voraussichtlich leicht sinken. Nur 1,6 % der Befragten gehen von einem leichten Anstieg aus, während 14,3 % einen starken Rückgang erwarten und 58,7 % von einem leichten Rückgang ausgehen. 25,4 % der Befragten glauben, dass die Nachfrage auf dem aktuellen Niveau bleiben wird.

Quelle: Homeday-Maklerumfrage 2023

Welche Faktoren halten Immobilien teuer?

▶ Hohe Finanzkraft

- Aufgrund des Fachkräftemangels zahlen viele Firmen höhere Gehälter.
- Viele Menschen haben (häufig dank einer Erbschaft) ausreichend Eigenkapital für eine sichere Finanzierung.

▶ Inflation

- Der Ukrainekrieg führte durch steigende Energiepreise sowie unterbrochene Lieferketten und den daraus folgenden Mangel an Material und Baustoffen zu einer hohen Inflation, die auch die Immobilienpreise weiter steigen lässt.

Knappes Angebot

- ▶ Der Neubau von Wohnungen hinkt der Nachfrage hinterher. Pro Jahr werden in den besonders nachgefragten Regionen noch immer zehntausende Wohnungen zu wenig gebaut, bedingt durch fehlendes Bauland, begrenzte Kapazitäten auf den Bauämtern und in der Bauwirtschaft sowie Verknappung beim Baumaterial. Für Bauträger wurden Investitionsentscheidungen dadurch immer schwieriger. In den ersten drei Monaten 2022 wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum vier Prozent weniger Wohnungen genehmigt.
- ▶ Das Bevölkerungswachstum durch verstärkten Zuzug aus anderen Ländern erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt.
- ▶ Durch die Anziehungskraft der Ballungsräume ist dort die Nachfrage besonders hoch.
- ▶ Der Trend der letzten Jahrzehnte geht in Richtung mehr, aber kleinerer Haushalte mit nur einer oder zwei Personen und erhöht den Bedarf an Wohnungen. Jedoch wurden in den letzten Jahren insbesondere deutlich zu wenige große Wohnungen für Familien gebaut, wie die Autoren des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen 2022 feststellten.

Steigende Baukosten

- ▶ Bauen und Sanieren verteuert sich generell durch strengere Umweltstandards, höhere Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude sowie Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitig herrschendem Handwerkermangel.
- ▶ Zugleich gibt es attraktive [Förderungen energetischer Sanierungsmaßnahmen](#), wodurch die Nachfrage nach den entsprechenden Bauleistungen weiter steigt.

Was sind die Anzeichen für eine Immobilienblase?

 **Überbewertung**

Der Verkehrswert von Häusern und Wohnungen liegt stark über ihrem Sachwert.

 **Stetiger Preisanstieg**

Unabhängig von Durchschnittseinkommen und Inflation kommt es zu einer Steigerung der Immobilienpreise.

 **Spekulation**

Käufer spekulieren auf steigende Preise und kaufen Immobilien bewusst mit der Absicht, sie später zu einem höheren Preis zu verkaufen.

 **Starkes Wachstum der Wirtschaft**

Wächst das Bruttoinlandsprodukt, gibt es mehr kaufkräftige Kaufinteressenten. Entsprechend steigen Nachfrage und Preise von Immobilien.

 **Wenig Bautätigkeit**

Wird zu wenig gebaut, ist das Angebot an Wohnraum zu gering, die Nachfrage entsprechend hoch.

 **Niedrige Zinsen**

Niedrige Zinsen führen dazu, dass Privatanleger nach Alternativen für ihre Geldanlage suchen. Die Investition in Immobilien wird attraktiv.

 **Lockere Kreditvergabe**

Banken vergeben Kredite auch an Personen, die eine schlechte Kreditwürdigkeit haben.

 **Überschuldete Haushalte**

Käufer nehmen Kredite auf, die sie sich eigentlich nicht leisten können. Wenn sie die Tilgung nicht mehr stemmen können, kommt es zum Hausverkauf.

Sind wir in einer Immobilienblase?

Für eine Immobilienblase sprechen beispielsweise diese Faktoren:

- ▶ Die **Kaufpreise** für Immobilien in der Bundesrepublik **steigen seit Jahren kontinuierlich**. Vor allem in Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München gibt es enorme Preissprünge.
- ▶ Die **Immobilien sind teils erheblich überbewertet**: laut dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank um bis zu 40 % im Jahr 2021. Das heißt: Die Verkaufspreise sind viel höher als angemessen. 2020 waren es noch 30 %.

Gegen eine Immobilienblase im Jahr 2023 könnten diese Faktoren sprechen:

- ▶ Die Preisentwicklung bei Immobilien ist in ländlichen Gebieten weiterhin moderat.
- ▶ Banken in Deutschland vergeben spätestens seit Einführung der [Wohnimmobilienkreditrichtlinie](#) **Kredite nur an kreditwürdige Käufer**.
- ▶ Es ist **keine Überschuldung der deutschen Haushalte** zu beobachten. In Deutschland finanzieren die meisten Käufer langfristig. Der Effekt steigender Zinsen wirkt also erst mit deutlicher Verzögerung aus.

Fazit: Chancen für professionelle Makler:innen

- ▶ **Fachwissen und Erfahrung:** Ein Immobilienmakler verfügt über umfangreiches Fachwissen und Erfahrung im Bereich Immobilienverkauf. Er kennt den Markt und kann den Wert der Immobilie realistisch einschätzen.
- ▶ **Zeitersparnis:** Der Verkauf einer Immobilie erfordert viel Zeit und Aufwand. Ein Immobilienmakler übernimmt die Organisation, Vermarktung und Besichtigungen, sodass der Verkäufer entlastet wird.
- ▶ **Professionelle Vermarktung:** Ein Immobilienmakler verfügt über professionelle Marketing-Tools und kann die Immobilie optimal präsentieren. Dadurch wird die Immobilie schneller und zu einem höheren Preis verkauft.
- ▶ **Verhandlungsgeschick:** Ein Immobilienmakler ist ein erfahrener Verhandlungspartner und kann den Verkaufspreis der Immobilie optimieren.
- ▶ **Rechtliche Absicherung:** Ein Immobilienmakler kennt sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen des Immobilienverkaufs aus und kann den Verkäufer vor rechtlichen Problemen schützen.

Insgesamt kann die Beauftragung eines Immobilienmaklers den Verkaufsprozess erleichtern und den Verkaufserfolg erhöhen – insbesondere in anspruchsvollen Märkten.