

Interhyp-Immobilienpreis-Index

Günstiger, kleiner, älter

Dienstag, 14.02.2023



Der Immobilienmarkt hat sich in 2022 tiefgreifend verändert. Foto: leo

Der Immobilienmarkt hat sich in 2022 tiefgreifend verändert. Das berichtet Interhyp, nach eigenen Angaben Deutschlands größter Vermittler von privaten Baufinanzierungen, auf der Grundlage einer Auswertung von mehr als 500.000 abgeschlossenen Finanzierungen aus den vergangenen zehn Jahren.

„In den vergangenen Jahren haben wir einen Verkäufermarkt erlebt“, sagt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp Gruppe und führt weiter aus: „Es gab wenige Objekte, auf die meist sehr viele Interessentinnen und Interessenten kamen. Das wandelt sich nun. Die Preise sinken, es sind deutlich mehr Objekte verfügbar und zusätzlich können Käuferinnen und Käufer wieder die Preise verhandeln.“

Immobilienpreise fallen weiter

Um die Entwicklung der Kaufpreise so genau wie möglich darzustellen, hat Interhyp einen Immobilienpreis-Index entwickelt. Dieser vergleicht exakt gleichartige Immobilien zu verschiedenen Zeitpunkten. Die Datengrundlage des Index bleibt immer gleich. „Nachdem die Immobilienpreise mehr als zehn Jahre gestiegen sind, erleben wir nun erstmals einen Abschwung. Dieser ist jedoch noch nicht so

signifikant, wie es teils berichtet wird“, sagt Utecht.

Entscheidend sei der zeitliche Vergleich: „Auf Jahressicht 2021 zu 2022 sind die Preise noch um etwa 5% gestiegen. Vergleicht man Q4 2021 mit Q4 2022, sieht man einen Rückgang von 3,5%. Und von Q2 2022 zu Q4 2022 beträgt der Rückgang dann bereits etwa 6%.“ Damit lagen die Immobilienpreise im Dezember 2022 auf dem Niveau von Mitte 2021.

Preise fallen auch in Metropolen

„Der Interhyp-Immobilienpreis-Index zeigt: Die Entwicklung verläuft regional unterschiedlich, allerdings sehen wir deutschlandweit einen Rückgang“, sagt Utecht. Eine Analyse der Kaufpreise in den sieben größten Metropolen Deutschlands von Q2 2022 zu Q4 2022 zeigt: In Hamburg, München und Frankfurt sind die Preise am stärksten zurückgegangen, um jeweils 8%. In Köln und Stuttgart waren es minus 7% und Leipzig und Berlin jeweils minus 4%.

Je älter die Immobilie, desto stärker der Preisrückgang

„Ältere und somit weniger energieeffiziente Immobilien sind stärker vom Preisrückgang betroffen als neue Objekte“, sagt Utecht. Der Quartalsvergleich (Q2 22 zu Q4 22) zeigt deutlich: Immobilien, die vor 1990 gebaut wurden, sind unserem Immobilienpreis-Index zufolge 7,5% günstiger. Immobilien ab dem Baujahr 2010 hingegen nur um 4%. Mit Blick auf die aktuellen Rohstoff- und Energiepreise ist diese Entwicklung nicht verwunderlich. „Gleichzeitig bieten sich vor allem für das Erreichen der Klimaziele auch Chancen: Banken sollten diese sogenannten “braunen Energieeffizienzklassen” G und H weiterhin finanzieren und die Käufer bei der Modernisierung und somit auf dem Weg zu einer besseren Energieeffizienzklasse unterstützen. So tragen sie zur Reduktion der CO2-Emissionen im Gebäudesektor bei“, erklärt Utecht.

Kompromissbereit

Zusätzlich zur Entwicklung der Immobilienpreise durch den Index hat Interhyp auch die durchschnittlichen Finanzierungskennzahlen für 2022 analysiert. „Die Analyse zeigt eine große Kompromissbereitschaft seitens der Käuferinnen und Käufer. Denn nur so können sie sich den Traum vom eigenen Zuhause noch erfüllen“, sagt Utecht.

So haben die Kunden 2022 ältere und kleinere Objekte gekauft. Zwischen 2020 und 2021 waren die über Interhyp finanzierten Immobilien etwa 38 Jahre alt, Ende 2022 waren es bereits 46 Jahre. Die mittlere Wohnfläche der über Interhyp finanzierten Häuser verringerte sich von etwa 161qm auf 156qm. Die mittlere Wohnfläche von Wohnungen bleibt gleich bei 80qm. Darüber hinaus haben die Menschen andere Vorhaben finanziert. Heißt: Der Anteil von Finanzierungen von Neubauten und eigenen Bauvorhaben verringert sich zum Teil dramatisch im Laufe des Jahres 2022. Der Kauf von Neubauten verringerte sich von etwa 15 auf 5%. Eigene Bauvorhaben verringerten sich von etwa 15% auf 10%.

Kapitalanleger ziehen sich zurück

Von Q4 2021 zu Q4 2022 hat sich der durchschnittliche Anteil der Kapitalanleger von 28% auf 21% verringert. Der Anteil der Eigennutzer hingegen ist von 67% auf 73% gestiegen. „Der Immobilienkauf als Investitionsentscheidung geht momentan nicht auf. Für Kapitalanleger sind die monatlichen Raten derzeit im Vergleich zu den erwartenden Mieteinnahmen einfach zu hoch, als dass es sich lohnen würde.“

Leistbarkeit sinkt

155.000 Euro – so viel Eigenkapital haben die Kundinnen und Kunden von Interhyp im vierten Quartal

2022 durchschnittlich eingebracht. Das sind fast 12% mehr als im Vorjahresquartal. „Die Eintrittshürden für den Immobilienmarkt sind nach wie vor zu hoch. Das wiederum minimiert die Zahl der Menschen, die die aktuellen Marktchancen tatsächlich nutzen können. Und hier ist die Politik in der Pflicht, die Eintrittshürden zu senken, zum Beispiel indem sie die Kaufnebenkosten reduziert. Eine Reform der Grunderwerbssteuer könnte ein wichtiger Baustein dafür sein“, sagt Utecht.

Günstiger, kleiner, älter