

Knospen der Hoffnung

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie

Die zurückliegenden acht Quartale waren für Immobilienmarktakteure, insbesondere in der Projektentwicklung und im Transaktionsgeschäft, sowie für Bauunternehmen herausfordernd. Die Gemengelage aus höheren Zinsen, steigenden Baukosten, lahmender Gesamtwirtschaft, geopolitischen Unsicherheiten und unentschlossener wohnungspolitischer Förderung war ein Cocktail, der innerhalb kurzer Zeit zum Schierlingsbecher für immer mehr Akteure wurde.

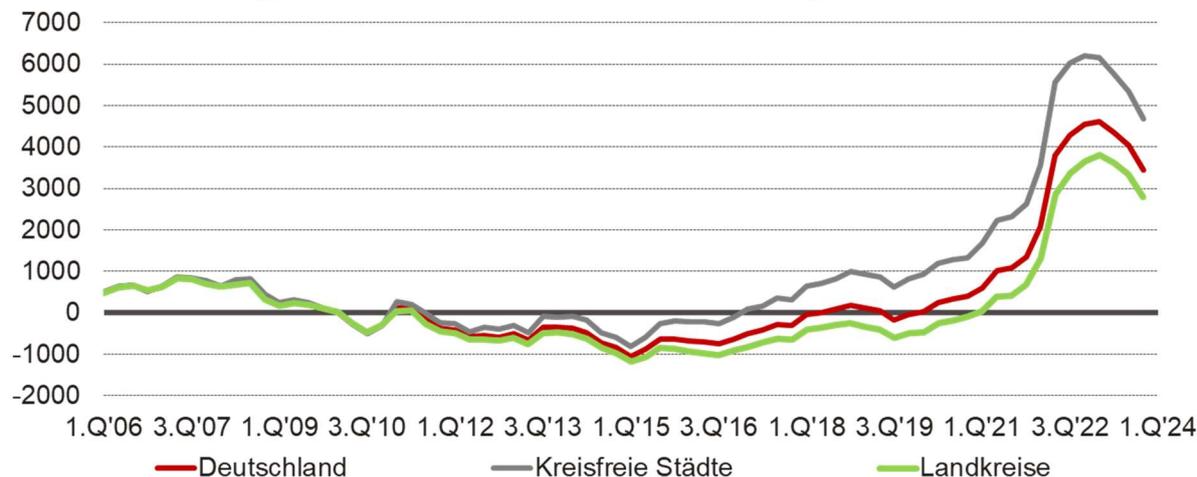
Der daraus resultierende Druck auf Preise und Fertigstellungsvolumina sorgte für eine Anpassungsbewegung, und wie Anfang des Jahres argumentiert, versprach das Jahr 2024, ein Wendejahr zu werden (Just, 2024) – zunächst für die Wohnungsmärkte und erst mit einiger Verzögerung auch für die Gewerbemärkte (auch wenn es dort ebenfalls Grund zur Differenzierung gibt).

Die Wohnungspreise sind vor allem für Bestandsimmobilien deutlich gesunken, die Mieten gerade in den Ballungsräumen ungebremst geklettert und gleichzeitig kam der Zins- und Baukostenanstieg zum Erliegen, sodass der Ausblick auf die Finanzierungszinsen wieder etwas positiver bewertet werden darf. Einige Sentimentindikatoren weisen nach oben, doch wichtiger als Stimmungen sind harte Zahlen, und auch hier gibt es ersten Grund für Hoffnung.

Die Erschwinglichkeit von Wohnungskäufen, hier gemessen als Differenz aus der Annuität für eine mittlere Immobilienfinanzierung und einer Jahresmietzahlung, verbessert sich in nahezu allen Regionen, Stadt- und Landkreisen. Es ist zu erwarten, dass sich diese Dynamik in den nächsten Quartalen fortsetzt. Auch lässt sich zeigen, dass gerade jene Regionen mit sehr hoher Differenz zuletzt die stärksten (absoluten) Verbesserungen aufweisen konnten.

Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien verbessert sich allmählich

Differenz aus einer typischen Annuität und einer Jahresmietzahlung, in EUR

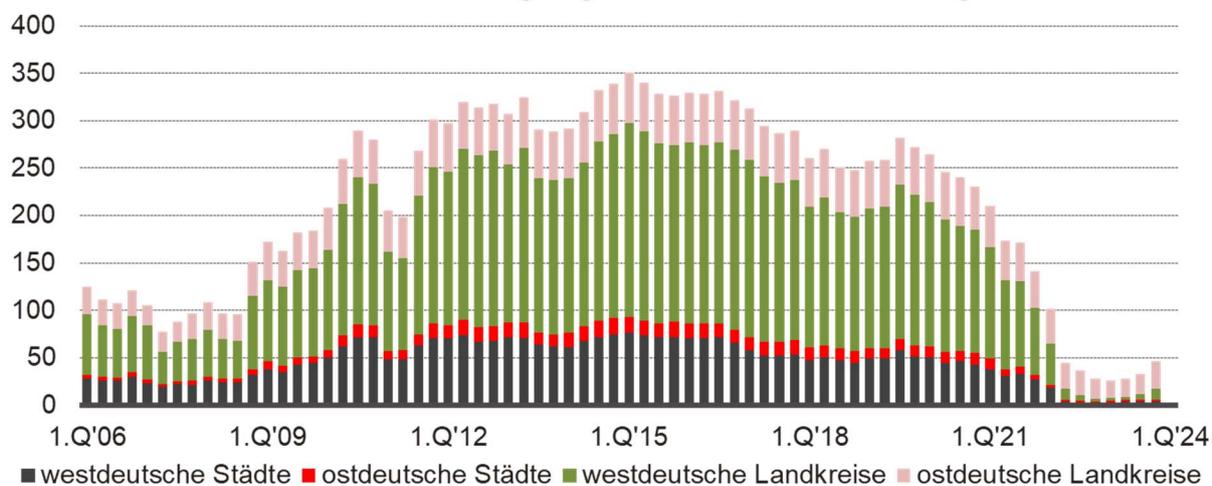


Quelle: empirica regio

Bei einer wachsenden Zahl an Landkreisen stellt sich der Hauskauf unterdessen sogar günstiger dar als die Miete. Dabei handelt es sich überwiegend um ostdeutsche Landkreise, doch die Trends lassen erwarten, dass in den kommenden Quartalen auch bei westdeutschen Landkreisen die Vorteilhaftigkeit des Hauskaufs gegenüber der Miete steigen wird. Für die Stadtkreise ist dies bisher noch nicht zu erwarten, eine Reduktion der Differenz indes schon. Dies dürfte den Trend der Abwanderung ins Umland also nicht kurzfristig umkehren.

Wohnungskauf bei einer wachsenden Zahl von Kreisen wieder dominant

Anzahl der Kreise, bei denen die Annuität geringer ist als die Jahresmietzahlung



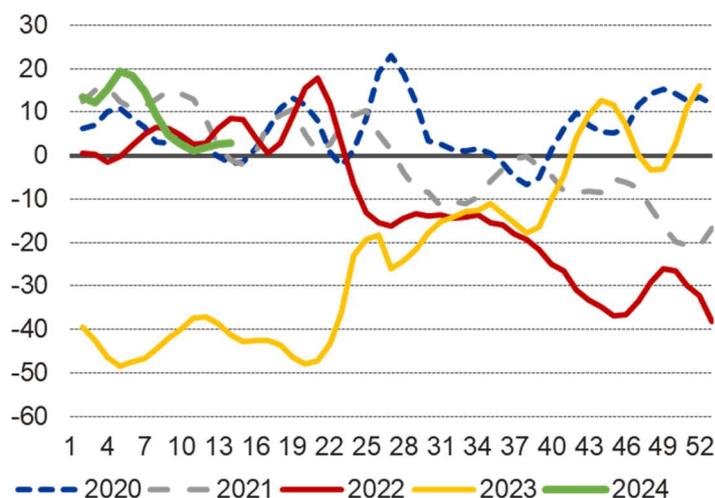
Quelle: empirica regio, eigene Berechnungen

Nun sollte man vorsichtig sein, den Konjunkturf Frühling zu früh auszurufen. Es bleiben massive Belastungsfaktoren bestehen, gerade für Projekte. Doch, um im Bild zu bleiben: Es gibt eine wachsende Zahl an Knospen. Letztlich hat sich auch die Wohnungskomponente des Immobilienklimaindex, der von bulwiengesa für Deutsche Hypo gewonnen wird, in den letzten Monaten wieder über die 100-Punkte-Marke gehievt.

Dass für 2024 wieder mit etwas mehr Transaktionen zu rechnen ist, zeigt auch die anhaltende Belegung bei den Hypothekenverträgen, die über Internetplattformen abgeschlossen werden. Zugegeben, die Entwicklung erfolgt ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau. Daher ist die Kernbotschaft, dass die Talsohle auf den Wohnungsmärkten nachweislich durchschritten wurde. Doch der Aufwärtspfad ist mühsam und langwierig.

Talsole bei Immobilienfinanzierungen durchschritten

Über Internetplattformen abgeschlossene Hypothekenverträge, in % gg. Vj., geglättet



Quelle: Destatis

Zum Weiterlesen:

Just, T., (2024). Immobilienkonjunktur. Gesamtwirtschaftliche Belastungsfaktoren verschieben sich. In: Immobilien und Finanzierung 75 (1), S. 8-10. Ebenfalls als IREBS Standpunkt Nr. 128 erschienen.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IRE|BS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.