

JAHRESRÜCKBLICK IMMOBILIENMARKT

ERKRATH, DEZEMBER 2023

DAS WORT DES JAHRES 2023 HEISST „KRISENMODUS“

Das beschreibt durchaus passend auch den Zustand der Immobilienmärkte in diesem Jahr

2023 wird vielen Akteuren im Immobilienmarkt in denkwürdiger Erinnerung bleiben. Hat sich doch das Umfeld quasi über Nacht von einem Nullzins-Paradies in eine ernstzunehmende Krise verwandelt.

Zinsen, Energiekosten, Inflation explodiert – Immobilienpreise auf Talfahrt.

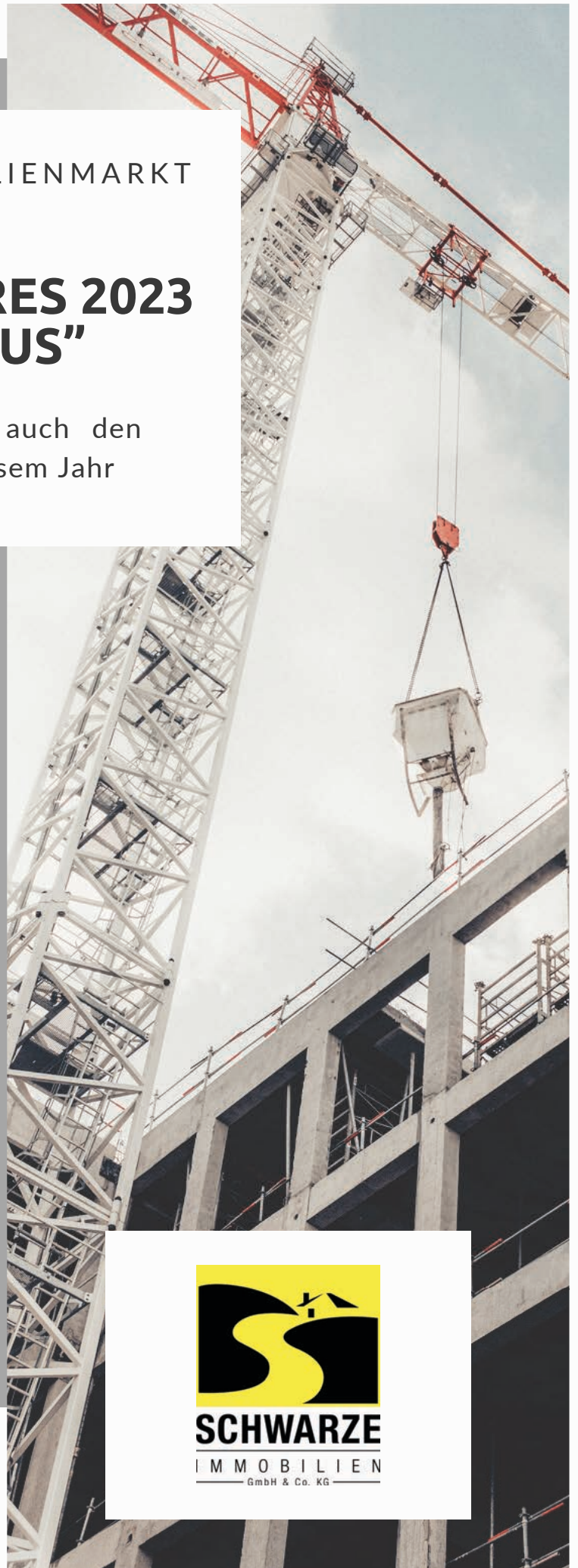
Wie bei der Temperatur gilt aber auch im Immobilienmarkt:

Ist gefühlt „eiskalter Gegenwind“ tatsächlich überall Realität?

Wir wollen dazu einige Bereiche objektiv betrachten.



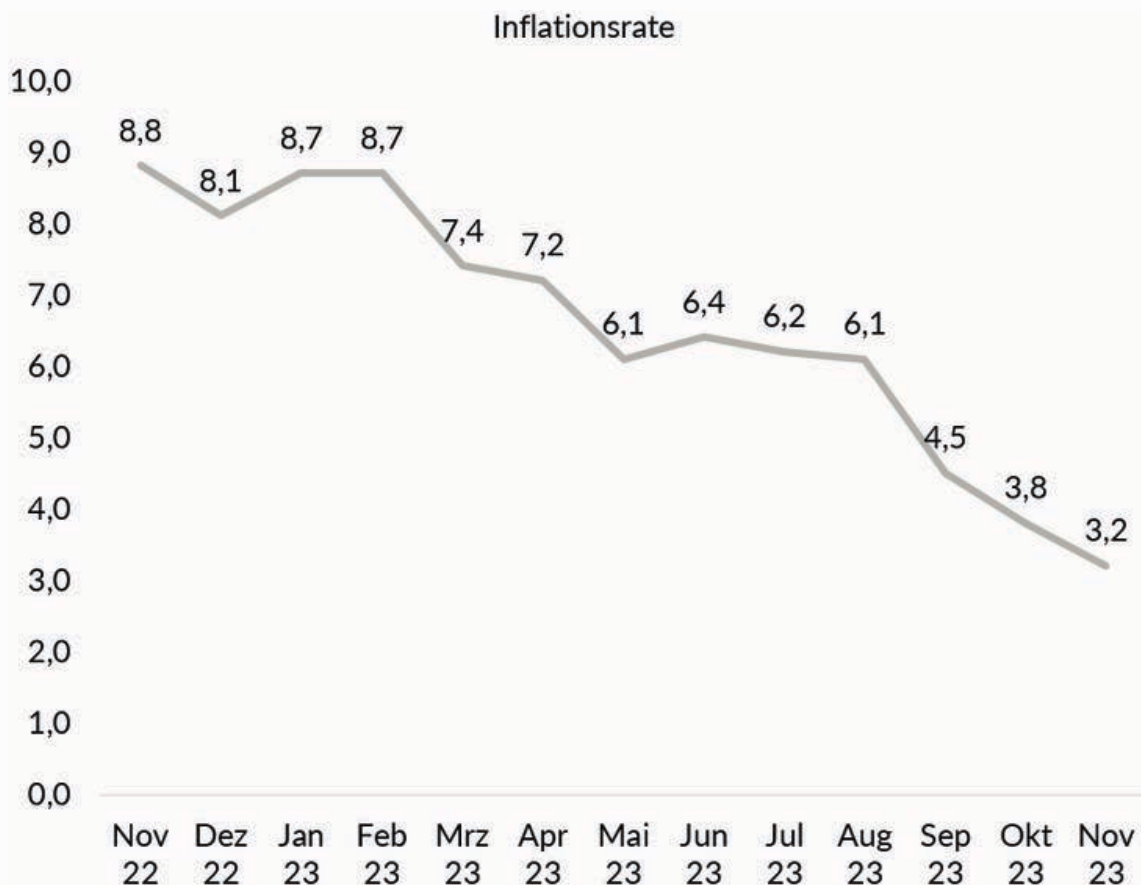
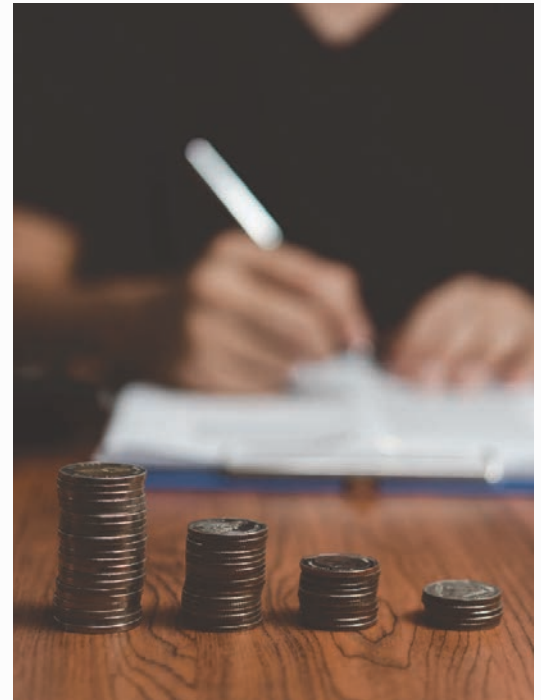
SCHWARZE
I M M O B I L I E N
GmbH & Co. KG



INFLATION

Mit dem Energiepreisschock hat das Jahr 2023 begonnen, die Inflation kletterte auf das Rekordniveau von über 8 %. Mittlerweile haben sich die Märkte mit der neuen Konstellation im Energiemarkt arrangiert. Auf Jahresbasis sind wir aktuell noch bei ca. **3,2 % Inflation**. Ein Wert, mit dem sich auch mittelfristig leben ließe - wenn es denn dabei bliebe.

Jedenfalls ist das Schreckgespenst Inflation nach einem Jahrzehnt in das öffentliche Bewusstsein zurückgekehrt. Es beeinflusst Lohnabschlüsse und Finanzierungskalkulationen und hat dazu geführt, dass auch bei Wohnungsmietverträgen vermehrt Indexklauseln Verwendung finden.

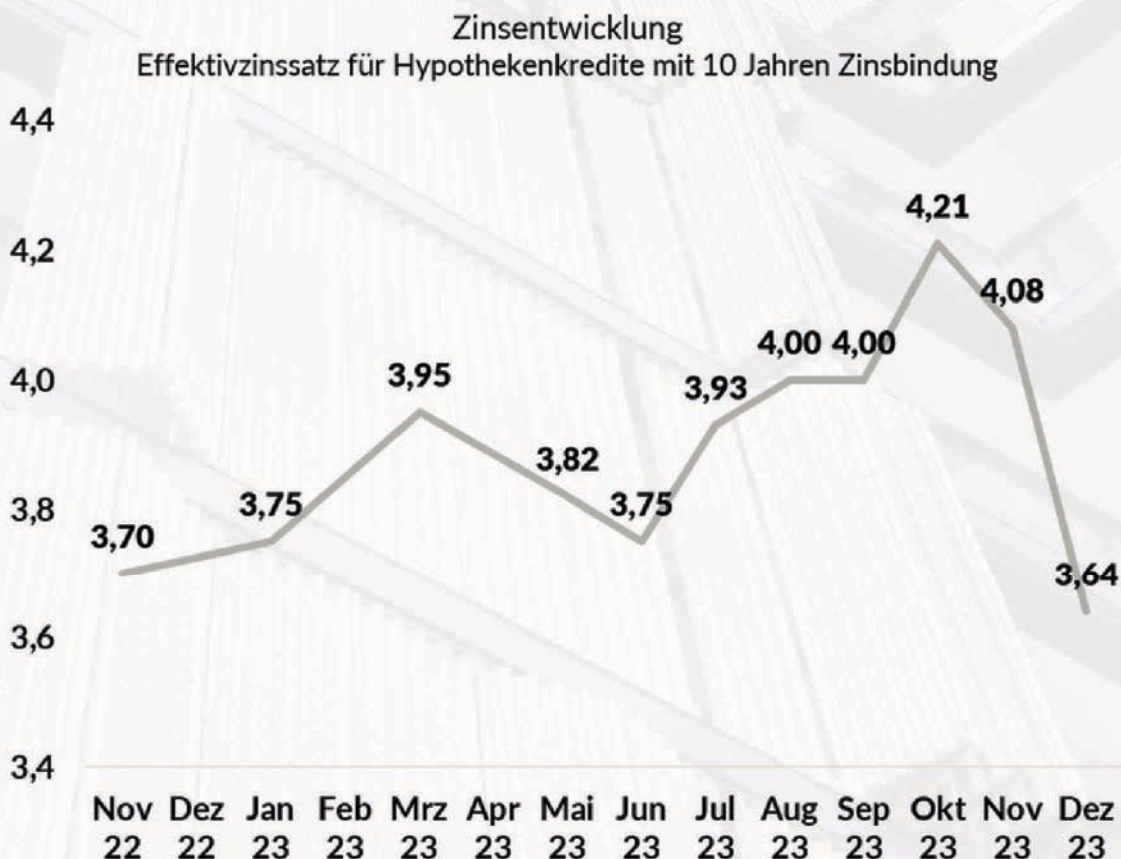


Gefühlt war in 2023 eine Verdoppelung der Bauzinsen zu verzeichnen – ein Schockeffekt für jeden, der beim Immobilienerwerb mit einer hohen Fremdkapitalquote kalkuliert. Nachdem die Bauzinsen erst deutlich gestiegen sind, sieht es im Jahresvergleich durch die Entspannung der letzten Wochen aber einigermaßen ausgeglichen aus. So sind die 10 Jahres-Bauzinsen von Januar bis Dezember 2023 per Saldo sogar **leicht zurückgegangen**.

Gleichwohl ist es nicht so, dass Finanzierungen genauso einfach zu bekommen sind wie zu Jahresanfang. Neben den langfristigen Mehrkosten behindern aktuell auch die verschärften Kreditvergaberichtlinien der Banken zusätzlich. So sind in Ansehung der sich eintrübenden Wirtschaftslage die sogenannten „Haushaltspauschalen“ erheblich angehoben worden. In der Folge ist für Durchschnittseinkommen mit wenig Eigenkapital eine Immobilie in vielen Fällen unfinanzierbar geworden.

Die Folge: Das Kreditneugeschäft ist im Jahr 2023 **um 25 – 40 % zurückgegangen**.

© immobilienmanager



© FHM-Finanzberatung

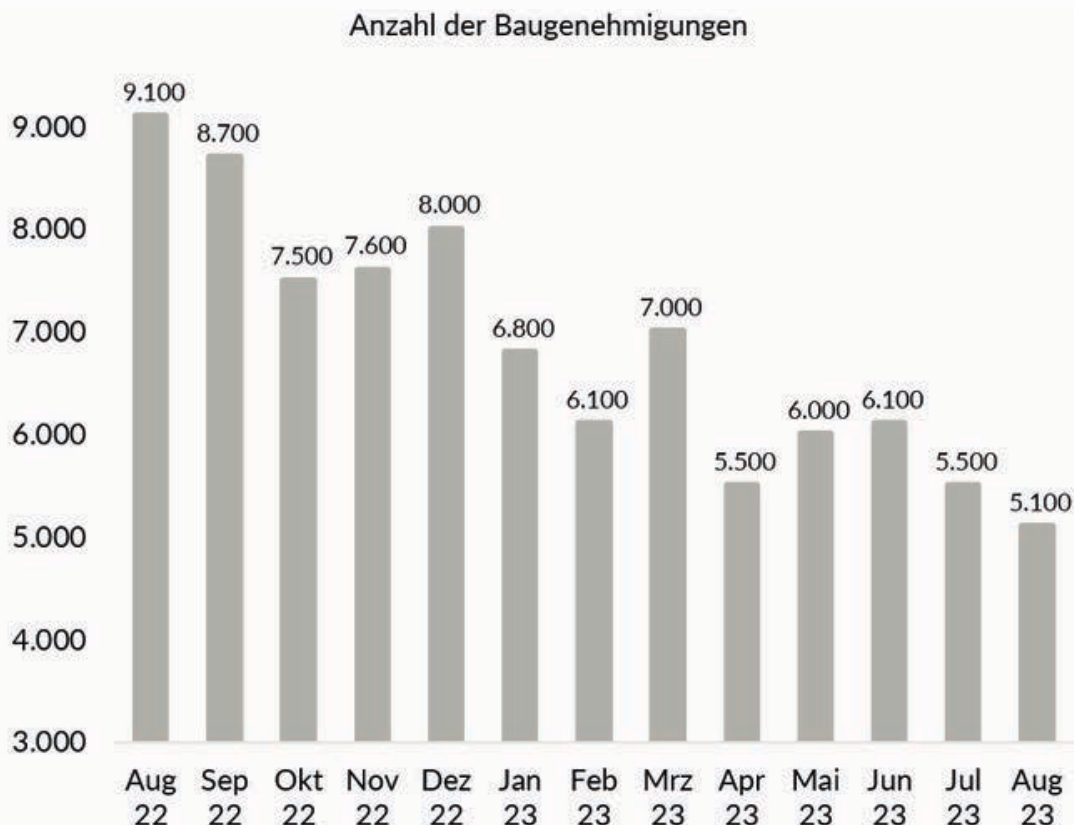
BAUGENEHMIGUNGEN UND NEUBAU

Besonders hart hat es den Neubau getroffen. Steigende Zinsen, der unvermittelte staatliche Förderungstop und eine drastische Kaufzurückhaltung der Interessenten hat den Neubau quasi zum Erliegen gebracht. Die Zahl der Baugenehmigungen von Ein-/ und Zweifamilienhäusern fiel von Januar bis August 2023 um 37,8 bzw. 52,5 %. Bei den Mehrfamilienhäusern betrug der **Rückgang 28 %**. So wird man dem steigenden Wohnraumbedarf kaum gerecht werden können.

Selbst solide und renommierte Projektentwickler sind von der Geschwindigkeit der Marktveränderungen kalt erwischt worden. Wer zum falschen Zeitpunkt gerade Großprojekte an den Start gebracht hat, war praktisch chancenlos. So ist die Zahl der Insolvenzen bei Bauträgern explodiert. Die Konsumflaute führt dazu auch im Handel und bei Dienstleistern zu Ausfällen – ein ungesunder Domino-Effekt.

Alleine im Großraum Düsseldorf sind von der Misere bereits Dutzende namhafter Unternehmen in die Insolvenz getrieben worden. Auch Maklerunternehmen hat es bereits getroffen, von umfangreichem Personalabbau bis zur Zahlungsunfähigkeit. Vermutlich werden die bisherigen Fälle nicht die letzten sein, die der verschärften Marktsituation zum Opfer fallen.

© IZ Verlagsgesellschaft mbH



© Statista 2023

Noch ein Aspekt hat den Immobilienmarkt ins Mark getroffen: Der verunglückte Schnellschuss „**Heizungsgesetz**“ hat maßgeblich zur Verunsicherung der Immobilieneigentümer und -käufer beigetragen. Das hin und her – Wärmepumpe – Bestandsschutz für Altanlagen – Altersprämie für betagte Eigentümer – nun der Wasserstoff...

Da blickt kein Mensch wirklich durch. Und woher nach dem Abschalten von Kernkraft- und Braunkohlekraftwerken der Strom für die neue Wirklichkeit kommen soll, steht auch noch in den Sternen. Dass dem Finanzminister jetzt nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zum „Sondervermögen des Bundes“ viele Milliarden fehlen, macht es nicht eben leichter.



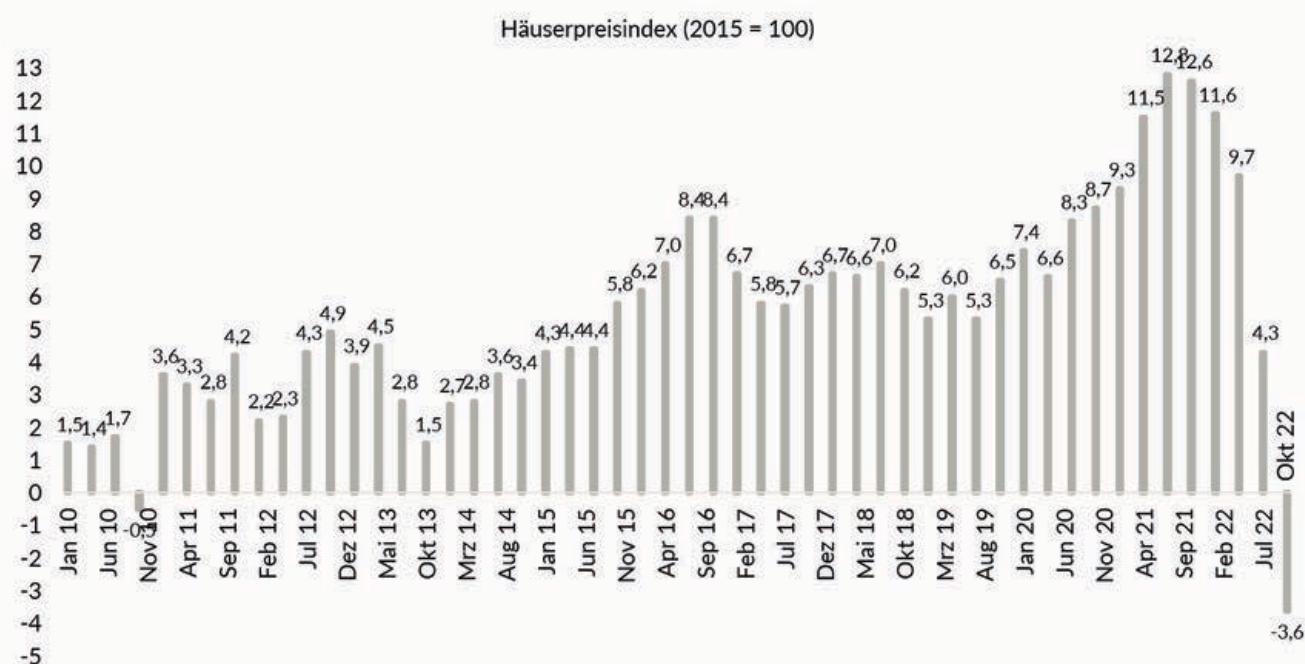
IMMOBILIENPREISE

Einhergehend mit den o. g. Belastungsfaktoren haben sich die Immobilienpreise weiter gen Süden entwickelt. So beschreibt der GREIX (German Real Estate Index) im 3. Quartal Veränderungen zum Vorjahresquartal je nach Marktsegment von **-10,5 bis - 24%**. Zahlen, die wir aus eigenen Recherchen auch im Markt rund um Düsseldorf bestätigen können.

Dabei sind insbesondere ältere Gebäude mit schlechter Energieeffizienz vom Preisrückgang betroffen. Diese Gebäude sind nicht nur im Unterhalt teuer. Hier verlangen die Banken Zinsaufschläge und werten diese Gebäude aufgrund der nicht absehbaren Aufwendungen für die energieeffiziente Modernisierung **um bis zu 30 %** ab. Auch Bestandshalter müssen aktuell Ihre Immobilienbestände deutlich abwerten, die Banken erhöhen im Gegenzug die Risikovorsorge und fordern teilweise Zusatzsicherheiten.



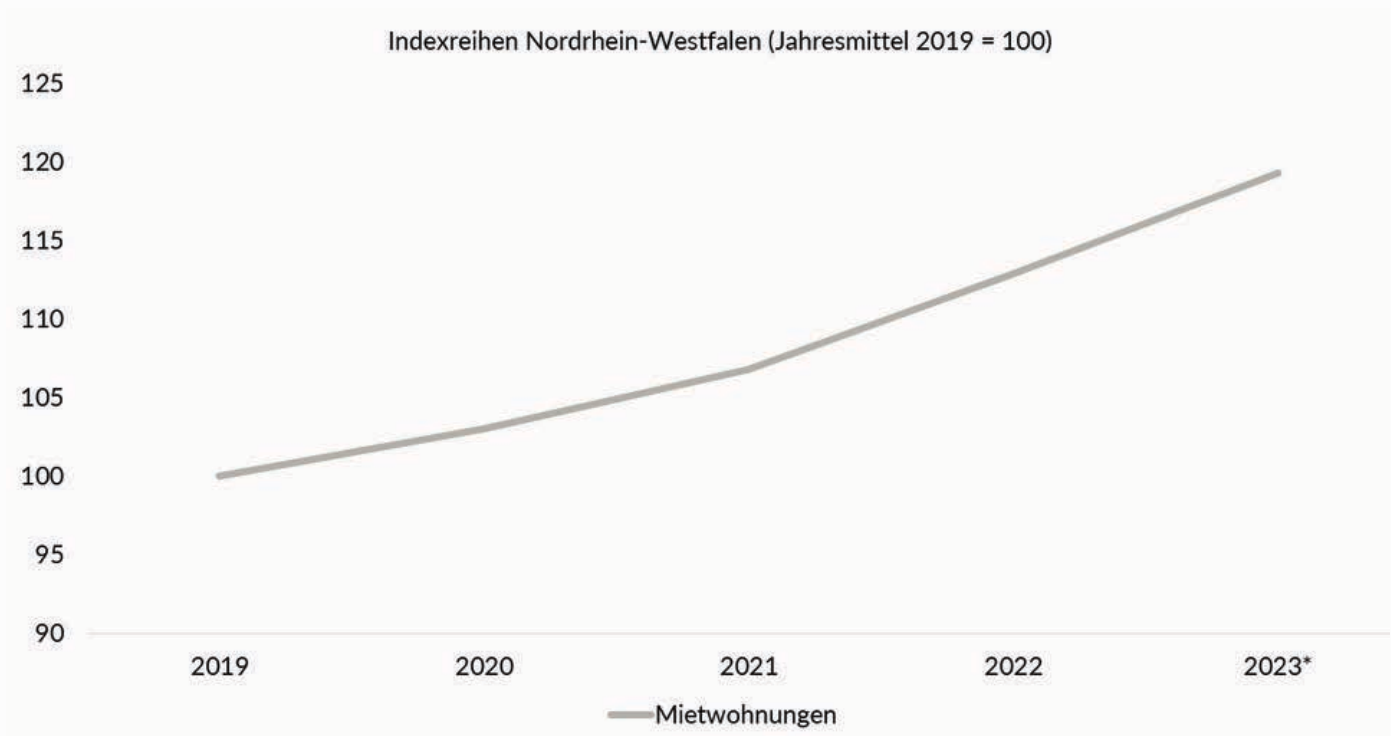
© Kiel Institut für Weltwirtschaft



© Statista 2023

Eine Folge der Schwierigkeiten beim Markt der Kaufimmobilien ist bundesweit unverkennbar – die Mieten steigen nach langer Zeit wieder kräftig an. Fast bei jeder Neuvermietung sind deutliche Aufschläge zu erzielen, die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch. Viele haben den Traum vom Eigenheim erst einmal begraben und drängen nun vermehrt auf den Mietmarkt.

Die Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen sind im bisherigen Jahresverlauf **um 5,6 % gestiegen**. Seit 2019 beträgt der Anstieg sogar 19,3 %.



WIE WIRD SICH DER IMMOBILIENMARKT 2024 ENTWICKELN?

Eine Umfrage eines renommierten Maklerunternehmens unter 2.000 Marktteilnehmern wies jüngst die Politik als größten Risikofaktor für den Immobilienmarkt aus. Energiekosten, Mieten, Investitionshilfen – vieles hängt von der Politik ab. Statt Neubau fordern einige Stimmen in der Politik eine weitere Verschärfung des Mietrechtes. Wie dies die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbau unterstützen soll, bleibt schleierhaft.

Blicken wir also in die Glaskugel und sehen wir, welche Tendenzen sich für das kommende Jahr abzeichnen:



- Die Bautätigkeit sinkt, es fehlt an Folgeprojekten, Handwerker haben wieder Leerlauf – das sollte die **Baupreise** beruhigen und kann dem Neubau mittelfristig wieder auf die Beine helfen. Ohne klare Statements der Politik und verlässliche Förderung wird das aber nicht funktionieren.

- Die Inflation sinkt, das sollte der EZB ermöglichen, eine längere **Zinspause** einzulegen. Die Panik könnte damit langsam aus dem Markt verschwinden. Von einer Rückkehr zur Nullzinspolitik kann aber keine Rede mehr sein.



- Die Lösung der **Heizungsfrage** ist essentiell abhängig vom Willen und der Möglichkeiten der Politik. Nicht alles, was wünschenswert ist, lässt sich auch realisieren. Letztlich stammt das Gros des deutschen Immobilienbestandes aus den siebziger Jahren. Hier sind noch viele Fragezeichen vorhanden, eine Prognose zu zukünftigen Energiekosten und der Finanzierung des klimagerechten Umbaus des Immobilienbestandes verbietet sich.

- Die **Immobilienpreise** können sich auf etwas abgeschwächtem Niveau möglicherweise stabilisieren. Angesichts der Unsicherheiten bei Zinsen und Energiekosten ist aber eine Rückkehr zu den alten Höchstpreisen von 2021 auszuschließen. Der Immobilienmarkt ist ein „langsamer Markt“. Die Zyklen dauern hier durchaus sieben bis zehn Jahre. Insoweit ist vielleicht mit einer Atempause zu rechnen, mittelfristig ist bei den Preisen aber noch Spielraum nach unten vorhanden. Mit dem zyklischen Tief der Immobilienpreise rechnen wir erst in zwei bis drei Jahren.



WIE WIRD SICH DER IMMOBILIENMARKT 2024 ENTWICKELN?



- Bei den **Mieten** ist keine Entspannung in Sicht. Nach langen Jahren stabiler Mieten ist die neue Dynamik nicht mehr aufzuhalten. Unzureichender Neubau, hohe Zuwanderung und der Nachfrageschub von ehemaligen Kaufinteressenten wird für weitere Mietsteigerungen sorgen. Gute Nachrichten nicht nur für Vermieter, sondern für den gesamten Wohnungsmarkt. Nur bei steigenden Mieten ist eine Investition in Immobilien möglich. Bei Mieten von 6 EUR/m² ist nicht einmal die Instandhaltung zu gewährleisten. Weiter steigende Mieten werden dem Immobilienmarkt also mittelfristig Luft verschaffen und notwendige Investoren aus der Deckung locken.

**WIR WÜNSCHEN IHNEN EIN
GLÜCKLICHES HÄNDCHEN
BEI IHREN IMMOBILIEN-
ANGELEGENHEITEN
IM JAHR 2024.**

Wenn Sie Anregungen oder Fragen zu unseren Überlegungen haben, freuen wir uns auf Ihr Feedback.

V.i.S.d.P.

Schwarze Immobilien GmbH & Co. KG
Heinrich-Hertz-Str. 7, 40699 Erkrath, Deutschland



0211-929689-0



info@immo-schwarze.de



www.immo-schwarze.de

Rechtlicher Hinweis: Die diesem Report zugrundeliegenden Informationen wurden mit Sorgfalt ausgewählt und interpretiert. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht. Dieser Report sollte nicht als Grundlage für beabsichtigte Immobilientransaktionen verwendet werden.