

Der Immobilienmarkt kühlt ab: Das Aus für Luxus- und Anlageobjekte

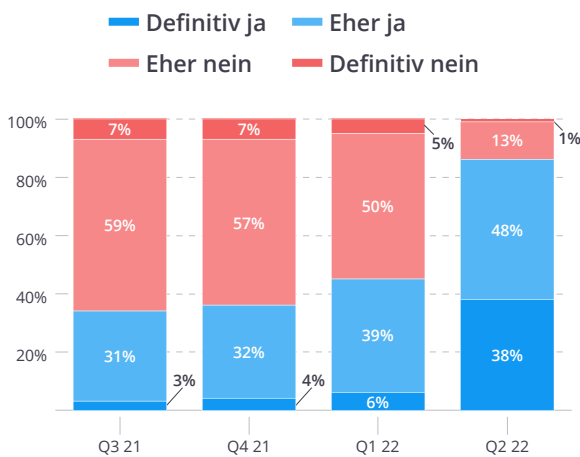
In einer aktuellen Maklerumfrage des Onlineportals HAUSGOLD zum Thema Immobilienmarktentwicklung zeichneten sich spannende Ergebnisse ab: Die meisten der befragten Makler blicken zunehmend pessimistisch in die Zukunft und erwarten eine Abkühlung des Immobilienmarkts. Insbesondere Luxus- und Anlageobjekte werden davon betroffen sein.

Das Hamburger Onlineportal HAUSGOLD, das sich darauf spezialisiert hat, Immobilienverkäufern einen passenden Makler zu vermitteln, führt regelmäßig Umfragen bei seinem Netzwerk mit über 4.000 Immobilienmaklern durch. Jetzt zeigt eine aktuell durchgeführte Umfrage, dass die Immobilienexperten zunehmend eine Abkühlung des Immobilienmarktes in den kommenden 12-24 Monaten erwarten ^(1a). Über die Hälfte (59 Prozent) hält sogar einen kurzfristigen Preisfall in deren lokalen Märkte für sehr wahrscheinlich ^(1b).

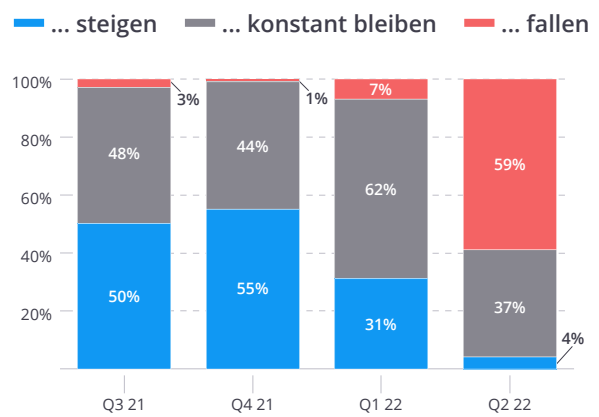
Dabei ist insbesondere interessant zu sehen, dass die befragten Makler glauben, dass Immobilien im unteren Preissegment davon am wenigsten betroffen sind. Objekte im Luxusbereich oder Anlageobjekte wiederum würden am härtesten getroffen werden ⁽²⁾. Als wichtigsten Grund nennen die Makler die steigenden Zinsen, aber auch andere Faktoren wie eine aufgrund fallende Kaufkraft aufgrund des inflationären Umfelds werden genannt..

„Es verwundert nicht, dass insbesondere bei Anlageimmobilien eine unterproportionale Preisentwicklung erwartet wird. Warum? Aufgrund der steigenden Zinsen ist hier selten ein positiver „Spread“ zwischen (Netto-)Mietrendite und Finanzierungskosten zu erzielen. Viele Makler beklagen damit einhergehend schon häufiger vorkommende Preisabschläge im Listenpreis. Was wir bei unseren Kunden derzeit auch beobachten: Eine weiterhin stabile Nachfrage im unteren Preissegment.“

(1a) Glauben Sie in den nächsten 12-24 Monaten an eine Abkühlung des Immobilienmarktes?



(1b) In den nächsten sechs Monaten werden Preise in meinem Markt ...



Quelle: HAUSGOLD Research 2022

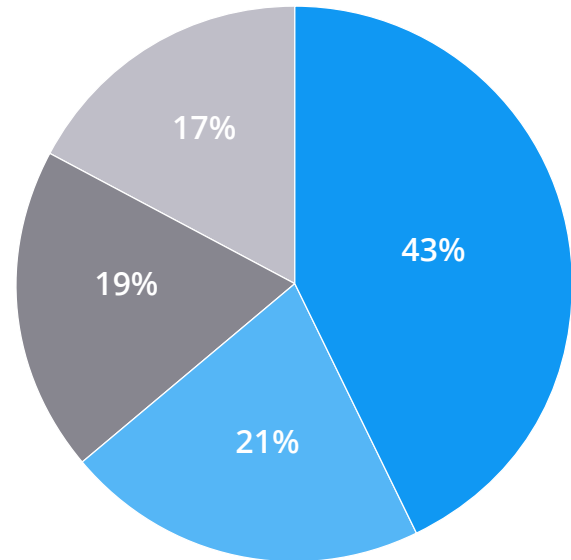
Dies wird damit begründet, weil perspektivische Käufer aufgrund herausfordernder Finanzierungsbedingungen preislich sich „nach unten“ bewegen. Das scheint sich – zumindest vorerst – für den Verkäufer auch in einer stabilen Preisentwicklung im günstigeren Immobiliensegment zu zeigen“, so Sebastian Wagner, CEO und Gründer von HAUSGOLD.

Gestützt wird dies durch eine Datenauswertung von HAUSGOLD: Bundesweit betrachtet lässt sich feststellen, dass günstigere Immobilien aktuell verstärkt gefragt sind als teurere oder auch durchschnittliche Immobilien⁽³⁾ (günstige Immobilien definieren sich dabei als unteres 10. Perzentil der Quadratmeter-Preise).

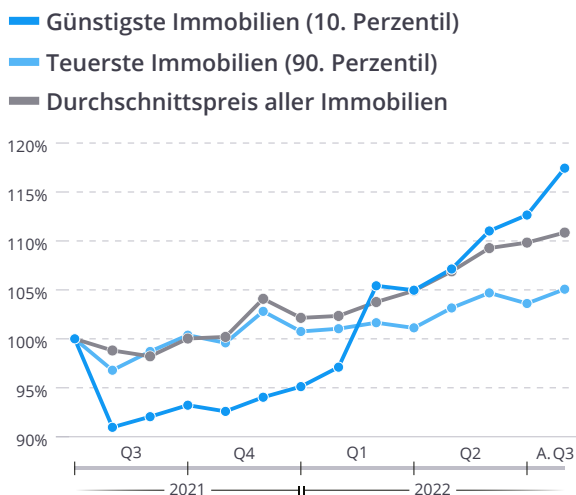
Grundsätzlich erwarten Makler außerdem, dass künftig mehr Eigentümer verkaufen werden, um das Zeitfenster vor dem Wegfall günstiger Finanzierungsbedingungen zu nutzen⁽⁴⁾.

(2) Welches Immobilien-Segment wird relativ gesehen am meisten unter Druck geraten?

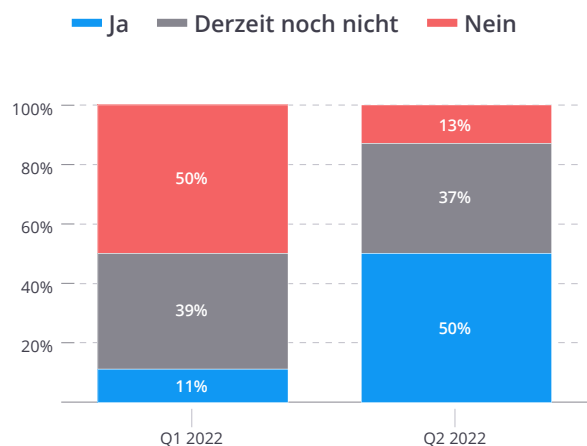
- Anlageobjekte
- Luxusimmobilien (über €1 Mio.)
- Preiswerte Immobilien (unter €500k)
- Gewerbliche Immobilien



(3) Prozentuale Entwicklung der Quadratmeter-Preise ab dem 3. Quartal 2021



(4) Verkäufer wollen vermehrt zeitnah verkaufen, um Zeitfenster vor Wegfall günstiger Finanzierungsbedingungen zu nutzen





Über HAUSGOLD

HAUSGOLD ist eine digitale Plattform, die mit starker Technologiekompetenz Immobilienverkäufe für Makler und die verkaufenden Immobilieneigentümer wesentlich vereinfacht. Dabei bietet HAUSGOLD den Verkäufern maximale Transparenz in einem stark fragmentierten Umfeld und ermittelt die jeweils für das Verkaufsobjekt geeigneten Immobilienmakler. Darüber hinaus erleichtert HAUSGOLD mit seinen digitalen Maklermanagementtools die Immobiliengeschäfte für Makler und führt diesen wertvolle Kunden zu. Dank eines eigenentwickelten Algorithmus sowie der gesammelten Daten über den Immobilienmarkt und die Performance von Maklern ist HAUSGOLD eine der größten und stärksten digitalen Immobilienplattformen in Deutschland und erreicht hier eine Marktabdeckung von 100 Prozent. HAUSGOLD sitzt in Hamburg, ist ein Service der talocasa GmbH und hat rund 70 Mitarbeiter. Das Unternehmen wird von Sebastian Wagner, der es 2014 auch gegründet hat, und Andreas Wellinger geleitet.