



Boom beendet: Immobilienpreise fallen wieder

Photo credit: depositphotos.com

Die Immobilienpreise in Deutschland sind erstmals seit 2010 gesunken: Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen in über 150 deutschen Städten waren 2023 durchschnittlich um zwei Prozent günstiger als im Vorjahr. Besonders betroffen sind jene in großen Städten wie Berlin, Hamburg oder München, wo die Preise um sechs bis sieben Prozent zurückgingen.

Gleichzeitig stiegen die Mieten weiter, um drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das sind die Kernergebnisse einer Studie von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth aus der Abteilung Makroökonomie des [Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung \(DIW Berlin\)](#). „Bis 2022 gab es eine spekulative Preisblase in Deutschland, eine der größten in den letzten 50 Jahren. Seitdem fallen die Preise. Die Blase ist geplatzt“, so Kholodilin.

© DIW Berlin

Ursache für die Preiskorrekturen ist vor allem, dass sich die Finanzierungsbedingungen infolge höherer Zinsen verschlechtert haben. Bau- und Kaufvorhaben haben sich dadurch deutlich verteuert. Infolge hat sich das Volumen der [Wohnungsbaukredite von März 2021 bis September 2023 halbiert](#).

Für den Mietmarkt sind vor allem das hohe Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und der

lahmende Wohnungsbau ausschlaggebend. „Hinzu kommt, dass sich viele Haushalte vom Traum eines Eigenheims verabschiedet haben, da die bisherigen Preisrückgänge die gestiegenen Finanzierungskosten nicht kompensieren. Viele sehen sich gezwungen, weiterhin zu mieten, was die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich erhöht“, erklärt Rieth.

Politik sollte alles tun, um das Wohnraumangebot zu erhöhen

Für die Studie werteten die Autoren Daten des [Immobilienverbandes IVD](#) für die Jahre 1996 bis 2023 aus. Die Berechnungen zeigen, dass trotz der jüngsten Preiskorrekturen die Immobilienpreise deutlich über denen zu Beginn des Booms liegen: Die Preise für Bauland sind 2023 im Vergleich zu 2010 um 116 Prozent höher, während sich die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser verdoppelt haben. In diesem Zeitraum stiegen die Mieten weniger stark als die Preise für Wohneigentum. Innerhalb der letzten 13 Jahre nahmen sie um insgesamt 53 Prozent zu. Derzeit kostet eine Eigentumswohnung in Großstädten so viel wie 27 Jahresmieten, im letzten Jahr waren es noch 28 Jahresmieten.

„Es fehlt dringend benötigter Wohnraum. Die Politik muss handeln – auch um sich aufbauende soziale

Spannungen zu reduzieren“, so Kholodilin. Die Studienautoren empfehlen Bauvorschriften zu entschlacken und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um dem Wohnungsbau wieder Schwung zu verleihen.

Angesichts der Insolvenzwelle im privaten Bausektor sollten zudem die staatlichen Bauinvestitionen erhöht werden. „Die öffentliche Bautätigkeit sollte den aktuellen Sparzwängen auf keinen Fall zum Opfer fallen“, warnt Rieth.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4928360/boom-beendet-immobilienpreise-fallen-wieder/>