

## Kommentar

Überfällige  
Preiskorrektur

Jahrelang kannten die Immobilienpreise nur eine Richtung – nach oben. Dass sie fallen, ist überfällig.

Wohnraum ist teuer, vor allem in Ballungsräumen. Immer weniger Menschen können sich eine Immobilie leisten. Kaum verwunderlich, denn seit dem Jahr 2010 sind die Immobilienpreise durchgehend gestiegen. Dass nun die von Ökonomen erwartete Trendwende endlich da ist und die Preise sogar erstmals so stark sinken wie seit 2007 nicht mehr, ist eine gute Nachricht und auch längst überfällig.

Doch die Freude wird getrübt. Ob sich für den einen oder anderen Menschen deshalb der Traum vom Eigenheim verwirklichen lässt, steht nämlich auf einem anderen Blatt. Fallende Immobilienpreise sind ein wichtiger Baustein, aber allein damit lassen sich keine Wohnungsprobleme lösen.

Vor allem die steigenden Zinsen, die Immobilienkredite deutlich verteuert haben, die hohe Inflation und steigende Bau- und Materialkosten schrecken potenzielle Käufer und Bauwillige ab. Die Baubranche spürt das schon längst

bei den sinkenden Auftragseingängen.

Die Auswirkungen sind fatal und werden vor allem am Mietmarkt zu spüren sein. Dort werden die steigende Nachfrage und der Wettbewerb unter Wohnungssuchenden die Mietpreise treiben. Hilferufe der Bauwirtschaft in Richtung Politik, bei der Förderung von Neubauten auf keinen Fall zu sparen, kommen nicht von ungefähr. Fakt ist, dass Wohnungen fehlen und auch die Regierung vom geplanten Ziel von 400 000 neuen Wohnungen im Jahr meilenweit entfernt ist. Fallende Immobilienpreise sind da zumindest ein Lichtblick.



Von  
Imelda Flaig

## Immobilienpreise fallen wie seit 16 Jahren nicht mehr

Sowohl in den Städten als auch auf dem Land mussten Käufer im Schnitt weniger bezahlen. Im Bauhauptgewerbe sinkt der Auftragseingang weiter.

Der Zinsanstieg und die hohe Inflation haben dem langen Immobilienboom ein jähes Ende gesetzt. Im Schlussquartal 2022 verbilligten sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser so stark wie seit 16 Jahren nicht mehr, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilte. Experten erwarten, dass sich der Preisrückgang dieses Jahr fortsetzt.

Wohnimmobilien verbilligten sich laut Bundesamt im vierten Quartal durchschnittlich um 3,6 Prozent zum Vorjahresquartal. Es war der erste Preisrückgang binnen Jahresfrist seit Ende 2010. Stärker seien die Preise zuletzt im ersten Quartal 2007 gesunken mit minus 3,8 Prozent gemessen am ersten Quartal 2006, schrieben die Statistiker. „Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.“ Gegenüber dem dritten Quartal 2022 war der



Die Preise für Einfamilienhäuser sind in Stadt und Land gesunken. Foto: dpa/Jan Woitas

Preisrückgang zum Jahresende mit minus 5,0 Prozent noch deutlicher – das war mehr als von Fachleuten erwartet.

Sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen gab es im Schlussquartal 2022 größtenteils Preisrückgänge. Dabei verbilligten sich Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als Eigentumswohnungen. So fielen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um 5,9 Prozent zum Vorjahresquartal, während die Preise für Eigentumswohnungen um 1,0

Prozent sanken. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Häuser 5,5 Prozent günstiger, Eigentumswohnungen dagegen leicht teurer.

Selbst in den begehrten sieben Metropolen – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf – fielen die Preise im Schnitt: Für Ein- und Zweifamilienhäuser musste 2,9 Prozent weniger bezahlt werden, für Wohnungen 1,6 Prozent weniger als vor einem Jahr.

Mit den Zahlen wird die Trendwende am Häusermarkt deutlich, nachdem der lange Immobilienboom seit 2010 die Preise immer höher getrieben hatte. Im Gesamtjahr 2022 verteuerten sich Wohnimmobilien wegen der Zuwächse in den ersten drei Quartalen zwar noch um 5,3 Prozent zum Vorjahr. 2021 war das Plus aber mit 11,5 mehr als doppelt so groß gewesen.

Grund für das Ende des Booms sind die Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken im Kampf gegen die hohe Inflation, die sich auch bei den Bauzinsen auswirken. So haben sich die Zinsen bei Krediten mit zehnjähriger Zinsbindung binnen gut eines Jahres von knapp einem Prozent auf fast vier Prozent vervierfacht. Das führt dazu, dass die Monatsraten für Zins und Tilgung um Hunderte Euro höher liegen als zuvor. Der

Immobilienkauf ist daher für viele Menschen nicht mehr leistbar. Ohnehin ist wegen der Inflation das Geld bei vielen Menschen knapp, und Banken prüfen Finanzierungen kritischer.

# 6,6

Milliarden Euro im Jahr 2022 umfasste das Auftragsvolumen des Bauhauptgewerbes.

Auch der negative Trend im Bauhauptgewerbe hat sich zu Beginn des laufenden Jahres fortgesetzt. Bereinigt um Preiserhöhungen (real) sank der Auftragseingang im Januar gegenüber Dezember um 5,8 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Januar 2022 verringerte sich der reale, kalenderbereinigte Auftragseingang um 21,0 Prozent. Einschließlich Preiserhöhungen (nominal) lag der Auftragseingang im Januar 2023 mit einem Volumen von 6,6 Milliarden Euro um 5,5 Prozent unter dem Niveau des Vorjahresmonats. Hohe Baupreise und gestiegene Zinsen belasten seit Monaten die Nachfrage. 2022 gingen 9,6 Prozent weniger Aufträge ein als im Jahr zuvor. dpa