



Immobilienpreisentwicklung vor einer Zeitenwende?

Turbulente Zeiten – turbulenter Immobilienmarkt

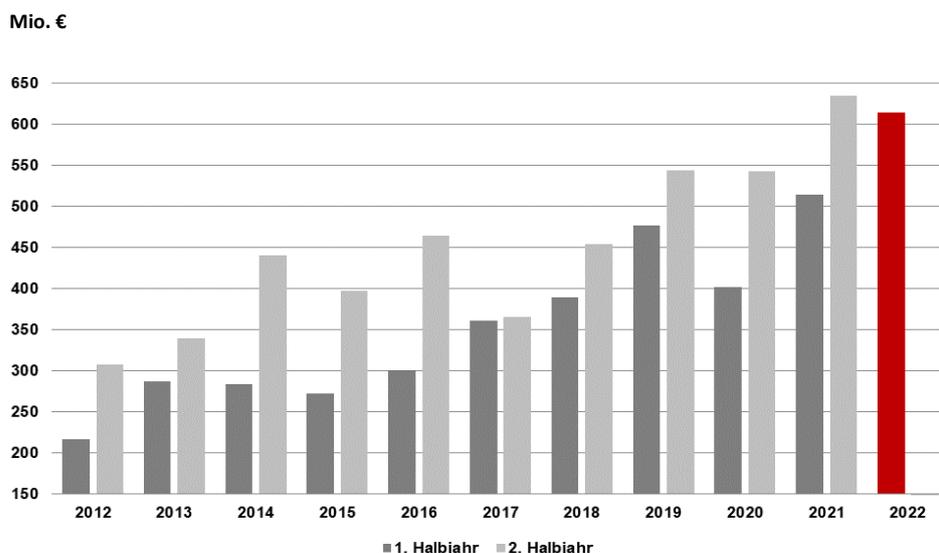
Bis Anfang 2022 war das Marktgeschehen gekennzeichnet durch Käufer, die bereit waren, immer mehr für das eigene Heim zu investieren – die Schmerzgrenze schien zu steigen. Ein viel zu geringes Angebot, niedrige Finanzierungszinsen und eine durch die Pandemie veränderte Sicht auf die Wohnbedürfnisse waren die zentralen Gründe, die zu dieser Immobilienmarktlage geführt haben.

Mit dem Ukrainekrieg und der erheblichen inflationären Entwicklung haben sich die Marktbedingungen in den vergangenen Monaten geändert. Diese Entwicklung spiegelt sich allerdings noch nicht in den Immobilienmarktzahlen der ersten Jahreshälfte 2022 wider. Preisbildung, Finanzierung und Beurkundung fanden vielfach unter den alten Vorzeichen statt. Bis ein Kaufvertrag vom Notar beim Gutachterausschuss eintrifft, vergeht eine gewisse Zeit. Verlässliche Aussagen können daher erst mit dem Grundstücksmarktbericht für das Gesamtjahr 2022 gemacht werden.

Aus den Kaufverträgen, die vom 01.01.2022 bis zum 30.06.22 beurkundet wurden, lassen sich folgende Daten ableiten.

Geldumsatz

Mit einem Umsatz von 615 Mio. € wurde der höchste Umsatz seit 10 Jahren erreicht. Er liegt mit fast 20 % deutlich über dem Umsatz des 1. Halbjahres 2021 und um rd. 65 % über dem Durchschnitt der 1. Halbjahre der vergangenen 10 Jahre. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2021 ist der Umsatz um rd. 2,5 % gesunken.



Die Zahl der verkauften Immobilien ist im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 in vielen Marktsegmenten zurückgegangen. Betrachtet man die letzten 10 Jahre, liegt diese Zahl aber im Bereich des Durchschnittswertes. Insofern ist das 1. Halbjahr 2021 ein außerordentliches Immobilienhalbjahr gewesen.

Einfamilienhäuser

Insgesamt stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften zwischen 5 – 10 % € seit Jahresbeginn. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus dem Vorjahr weiter fort. 70% der Kaufpreise für Doppelhaushälften liegen zwischen 500.000 € und 700.000 €, rd. 75% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 300.000 € und 500.000 €.

Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt wurden bei gleicher Anzahl von Kaufverträgen 35% mehr Geld, (rd. 193 Mio. €) umgesetzt.

Daher wurden steigende Ertragsfaktoren ermittelt. Sie lagen jetzt durchweg zwischen dem 13- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

Der Ertragsfaktor ist das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und den Gesamtmieteinnahmen pro Jahr.

Eigentumswohnungen

Hier sind in Bezug auf das 1. Halbjahr 2021 rd. 10% weniger Kaufverträge beurkundet worden, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2021 rd. 18% weniger.

Der Umsatz ist um rd. 15% auf 126 Mio. € zurückgegangen, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2021 rd. 5% weniger.

Die Preistendenz für Eigentumswohnungen zeigt keinen Rückgang:

Hier wurde für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung zwischen 3.850 und 4.600 €/m² Wohnfläche gezahlt, das sind rd. 13% mehr als im vergangenen Jahr.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt die durchschnittliche Preissteigerung liegt bei rd. 5% seit Jahresbeginn.

Bauland

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten baureifen Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbereich fiel gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 von 37 auf 9 Kaufverträge, der Geldumsatz für freistehende Einfamilienhausgrundstücke fiel um rd. 30% auf rd. 2,7 Mio. €. Es wurde aber auch nur 0,8 ha Bauland gegenüber 3,0 ha Fläche im Vorjahreshalbjahr veräußert.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Halbjahresbericht 2022 kostenlos zum Download unter <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> zur Verfügung.

Hier kann auch mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ricarda Baltz (Tel. 563-5982)