

Immobilienpreise fallen im Rekordtempo

Ein- und Zweifamilienhäuser werden deutlich günstiger angeboten als vor einem Jahr. Hohe Finanzierungskosten drücken die Nachfrage.

WIESBADEN. Mit dem stärksten Preisrutsch für Wohnungen und Häuser seit 23 Jahren hat sich der Abwärtstrend auf dem Immobilienmarkt zu Jahresbeginn beschleunigt. Im ersten Quartal sanken die Wohnimmobilienpreise nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Es war der stärkste Rückgang innerhalb eines Jahres seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien durchschnittlich 3,1 Prozent günstiger.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte die Behörde spürbare Preisrückgänge nach dem jahrelangen Immobilienboom festgestellt. Eigentlich ein Grund zur Freude für Käufer. Doch viele Menschen können sich den Er-

werb der eigenen vier Wände nicht mehr leisten, weil kräftig gestiegene Bauzinsen die Kredite stark verteuert haben. Hinzu kommt die hartnäckig hohe Inflation, die die Kaufkraft der Menschen verringert. Das Neugeschäft der Banken mit Wohnimmobilienkrediten an Privatleute liegt seit Monaten am Boden, im April brach es laut Bundesbank-Daten abermals um rund die Hälfte ein.

Die Preise sanken in allen Regionen, besonders aber in den Städten. Die größten Rückgänge im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf verzeichnet. Hier verbilligten sich Ein- und Zweifamilienhäuser um 10,4 Prozent, für Wohnungen musste 6,4 Prozent weniger gezahlt werden als im ersten Quartal 2022.

Zugleich bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, nicht zuletzt wegen der hohen Zuwanderung, während der Neubau wegen gestiegener Zinsen und teurer Baumaterialien stockt. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) hat eingeräumt, dass die Ampelkoalition das Ziel von jährlich 400 000 neuen Wohnungen verfehlen wird.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie erwartet, dass dieses Jahr maximal 250 000 Wohnungen fertig werden nach 295 300 Einheiten im Jahr 2022. Der Druck auf die Mieten dürfte daher hoch bleiben.

Nach Einschätzung des Ifo-Instituts wird sich die Wohnbaukrise in Deutschland verschärfen. Die Münchner Wirtschaftsforscher rechnen 2025 nur noch mit 200 000 neuen Wohnungen, davon 175 000 in neuen Gebäuden. „Wohnungsbauprojekte haben sich durch die deutlich gestiegenen Baukosten

und die stark erhöhten Zinsen enorm verteuert“, erläuterte Ifo-Experte Ludwig Dorffmeister. „Gleichzeitig gab es eine kräftige Reduzierung bei der staatlichen Förderung.“

Der Branchenverband ZIA geht davon aus, dass 2025 rund 700 000 Wohnungen fehlen werden. Das ungünstige Marktumfeld werde für die Unternehmen zur immer stärkeren Belastung – und am Ende auch für die Gesellschaft insgesamt, warnte der Branchenverband.

Die Baubranche, die zu den Konjunkturstützen Deutschlands zählt, bekommt die Zurückhaltung zu spüren. Die Auftragsflaute setzte sich im April fort. Das Bauhauptgewerbe verzeichnete laut Statistischem Bundesamt bereinigt um Preiserhöhungen (real) weniger Aufträge – sowohl im Vergleich zum März 2023 (minus 1,3 Prozent) als auch im Vergleich zum April des Vorjahres (minus 10,3 Prozent). *dpa*

Obwohl Wohnraum gefragt ist, stockt der Neubau. Das spürt auch die Baubranche.