

EXPERTEN- TIPP

Preisentwicklung bei Immobilien

Aktuell können sich selbst Gutverdiener immer schwieriger Wohneigentum leisten, denn Zinsen, Preise und Einkommen passen nicht mehr zueinander. Billige Bauzinsen und Anleger, die nach Zins-Alternativen suchten, investierten in Immobilien, was die Preise in vielen Gegenden auf Spekulationsblasen-Niveau erhöhte. Nach solchen Phasen kommt es immer zu Konsolidierung, bei Immobilien langsamer als z. B. bei Aktien. Jetzt hoffen die Verkäufer, noch zu den „Vorkrisen-Preisen“ verkaufen zu können, während die Käufer sich zurückhalten (müssen).

Rückblick:
Zwischen den Jahren 2013 und 2022 sind Immobilienpreise im Durchschnitt um 95 Prozent* gestiegen, das sind 7,7 Prozent pro Jahr! Die Inflationsrate im selben Zeitraum lag bei 2,24 Prozent** pro Jahr. Das Durchschnitts-Netto-Einkommen erhöhte sich um 2,34 Prozent p.a. (von 1.763 € auf 2.172 €) ***

Beispiel:
2010 konnte man in München für ein Durchschnitts-Jahresnetto-Einkommen 5 Quadratmeter (qm) Eigentumswohnung kaufen: Durchschnitts-Jahreseinkommen: 18.000 €/netto, 1 qm Wohneigentum kostete also 4.500 €
2022 lag das Durchschnitts-Jahresnetto-Einkommen bei 25.580 €. Bei bis zu 20.000 €/qm Immobilienpreisen konnte man nur noch 1,27 qm Wohneigentum kaufen.

Bei einer Normalisierung des Preis-Niveaus und Anpassung an eine Durchschnitts-Inflationsrate von z. B. jährlich 3,3 Prozent dürfte der Quadratmeter-Preis aktuell bei ca. 5.000 € liegen, damit das Verhältnis 5 qm/Jahresnetto-Einkommen passt.

Fazit:
Experten gehen davon aus, dass sich langfristig die Inflation bei ca. 3 Prozent und die Kreditzinsen zwischen 2 bis 3 Prozent einpendeln werden. Die Einkommen werden kräftig anziehen und die Immobilienpreise werden sich diesen Gegebenheiten anpassen. Weitere Faktoren, die für Markt-Korrekturen sorgen: politische Entscheidungen (Grundsteuer-Erhöhungen, künftige Verpflichtung zu energetischem Sanieren, Mieterschutz usw.), hohe Folge-Kosten, Sonder-Abgaben für Immobilienbesitzer, demografische Entwicklung etc. MKW

Quellenangaben: *Empririca,
** Edisoft FVBS professional,
*** statistisches Bundesamt



**Ruhestandsplaner
Bodensee GmbH & Co. KG**
Schneehalde 52a
88131 Lindau (B)
Tel.: 0 83 82/5 04 39 63

@ www.ruhestandsplaner-bodensee.de