

Einschätzung zu aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt // 18.08.2023

Im Rahmen eines Sommerinterviews stand KRAMS-Geschäftsführer Mathias Krause Rede und Antwort zu Fragen rund um aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und teilte mit uns seine Einschätzungen.

Ist das Jahr 2023 ein gutes Jahr für den Kauf/Verkauf von Immobilien und in welche Richtung entwickelt sich der aktuelle Markt hinsichtlich Miete und Kauf?

Mathias Krause: Wir können alle – glücklicherweise – nicht in die Zukunft sehen. Ich bin jedoch ein Freund von überzeugtem Optimismus und erwarte auch aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtdaten keine frapierenden Einbrüche am Markt. Die erneute Anhebung des Leitzinses auf 4,25% durch die EZB wird mit etwas Zeitversatz dazu führen, dass sich Kredite weiterhin etwas verteuern. Käufer und Verkäufer müssen sich dieser Situation weiter bewusst werden und professionelle Immobilienbewertungen durch Augenmaß und absoluten Realismus geprägt sein – dann sind weiterhin für beide Seiten erfolgreiche Transaktionen möglich. Es gab historisch nie das perfekte Jahr für den Kauf/Verkauf für Immobilien. Die Beständigkeit und Sinnhaftigkeit von Immobilien als Investition, ganz gleich ob als Eigennutzung oder Anlagealternative, sehe ich dennoch weiterhin als sinnvoll an – gerade weil in unserer Wirtschaftsregion Wohnraum immer gefragt sein wird.

Interessant ist jedoch ein Blick auf den sogenannten Erschwinglichkeitsindex: Dieser ist eine Verhältniszahl aus Einkommen, Zinsniveau und Immobilienpreisen. Es liegt für viele Menschen nahe, dass die früheren und zurückliegenden Phasen für den Erwerb von Wohneigentum besser geeignet waren als die heutigen. Dies liegt auch an der Tatsache, dass wir die Vergangenheit meist etwas nostalgisch getrübt wahrnehmen und die aktuelle Lage als tendenziell schwieriger eingeschätzt wird. Hierzu empfehle ich einen wirklich sehr sehenswerten Beitrag, den es in der ZDF-Mediathek zu sehen gibt (<https://www.zdf.de/dokumentation/zdfzeit/zdfzeit-frueher-war-alles-besser-oder-110.html>), der sich mit dem Erschwinglichkeitsindex beschäftigt und bestätigt, dass die jetzige Phase eine bessere für das Kaufvorhaben darstellt als z.B. in den 1990er Jahren.

Mehr Sorgen mache ich mir um den Mietmarkt aufgrund seiner gesellschaftlichen hohen Relevanz. Hier erleben wir aktuell Mietsteigerungen in signifikanter Höhe und einen Nachfrageschub. Dies ist auch Ausdruck einer Orientierung der tendenziell zahlungskräftigen Kaufklientel in Richtung des Mietmarkts und des gleichzeitig zu geringen Neubauvolumens. Wir müssen als Gesellschaft dringend Wohnungen herstellen, die für den „Otto-Normal-Bürger“ leistbar sind. Die Leistbarkeit von Wohneigentum ist im Vergleich dazu sicherlich ein Thema für einen deutlich kleineren Teil unserer Gesellschaft. Ich erwarte daher auch in Zukunft steigende Nachfrage im Mietwohnungsbereich.

Hat sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu den letzten Jahren verändert?

Mathias Krause: Wir stellen in jedem Fall fest, dass sich spürbar mehr Kaufimmobilien auf dem Markt befinden als z.B. in den vergangenen Jahren. Je nachdem welchen Zahlen man vertraut ergeben sich Analysen, die zwischen 50%-70% mehr Immobilienangebote auf den bekannten Portalen ausweisen. Wir nehmen aus unserer Sicht in jedem Fall deutlich wahr, dass Interessenten wieder eine höhere Auswahl an Immobilien haben und die Möglichkeit zum Vergleich wieder eher gegeben ist. Diese Tatsache begrüße ich, da es die Qualität des Maklers und dessen Beratungsleistung wieder mehr in den Vordergrund rückt. Das hat auch zur Folge, dass es wieder deutlich wichtiger wird den Kunden engmaschiger zu beraten. Zudem sind die Gegebenheiten anspruchsvoller geworden, was für uns

ein Anstoß war um noch mehr Zeit und Ressourcen in Weiterbildung investieren. Die Nachfrageseite wird in Zahlen gemessen kleiner geredet, als sie in der Realität ist. Die tatsächlichen Anfragen auf den gängigen Immobilienportalen sind in absolut ausgedrückt zurückgegangen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Nachfrage deutlich gesunken oder sogar eingebrochen ist. Wichtig ist die Unterscheidung der generellen Nachfrage nach Immobilien und deren Leistbarkeit durch Interessenten. Während erstere stabil ist, hat sich das Feld derjenigen, die sich Immobilien leisten können, aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und des kleineren Budgets verringert. In Summe stellen wir fest, dass die Beratungsleistung in diesem Bereich noch mehr an Bedeutung gewinnt, da es in einigen Fällen vielfältigere Möglichkeiten einer Finanzierung gibt, als die meisten Kunden üblicherweise kennen und somit ein Immobilienkauf weiterhin möglich ist. Wir vermitteln hier sehr gerne und finden den passenden Partner, schließlich wollen wir in jeder Situation „Problemlöser“ für unsere Kunden sein.

Gibt es Immobilien, die im letzten Jahr beliebter geworden sind?

Mathias Krause: Die Bedeutung von energetisch sanierten Immobilien oder zumindest solchen, die eine energetische Sanierung mit geringem Umfang möglich machen, ist gestiegen. Es haben sich aus unserer Sicht daher klarere Anforderungen an die Immobilien gestellt, da diese auch aus Sicht der Kreditinstitute mittlerweile genauer abgefragt werden als vor ein paar Jahren. Man kann also sagen, dass sich „sorgenfreie Immobilien“ sich einer gewissen Beliebtheit erfreuen.

Vor welchen Herausforderungen steht KRAMS in den kommenden Monaten?

Mathias Krause: Wir befinden uns in einer sehr spannenden Phase in unserer Unternehmensentwicklung und vor uns liegt ein gewisser Wandel, auf den wir uns alle sehr freuen. Neben der stetigen Verbesserung unserer Dienstleistungen in den drei Geschäftsbereichen Vertrieb, Verwaltung und Entwicklung möchten wir vor allem unser bereits heute bestehendes Netzwerk an fantastischen Partnerfirmen und Dienstleistern noch besser für unsere Kunden sichtbar und nutzbar machen. Wir führen hierzu derzeit viele Gespräche und unsere Kunden können sich darauf freuen, dass die Zusammenarbeit mit uns weitere Synergieeffekte bei Fragen rund um die Immobilie mit sich bringen wird.

Darüber hinaus verpassen wir unserem Unternehmen mit Beginn des kommenden Jahres einen frischen Anstrich, der unsere Dynamik und das erfrischende Potenzial unserer Mitarbeiter nach außen noch sichtbarer macht. Hierzu werden unsere Kunden uns mit einem neuen Logo und einer neuen Website sowie weiteren Kontaktpunkten erleben dürfen. Es lohnt sich in jedem Fall den „KRAMS-Weg“ weiter zu verfolgen!

Ihr Ansprechpartner für Fragen oder weitere Informationen:

KRAMS Immobilien GmbH

Joachim Zühlke | Leiter Marketing

07121 93075129 | joachim.zuehlke@krams-immobilien.de