

# Immobilienprognose: „Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind“

PR

29. Juli 2023



**Kann ich mir in Zeiten wie diesen überhaupt noch Wohneigentum leisten? Und wenn ja, was muss ich dabei beachten? Der Immobilienmarktexperte Oliver Adler nennt sieben Gründe, warum sich Immobilienkauf oder -bau derzeit lohnen kann.**

[spacing size="64"]

**Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:**

[spacing size="64"]



**WOHLSCHIESS**  
IMMOBILIEN GMBH

www.wohlschiessimmobilien.de  
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

**2,5-Zimmer-ETW, Sulz/N, I. OG**



vermietet, ca. 55,07 m<sup>2</sup>  
Wfl., Bj. 1994, Gas-Hzg.  
mit Brennstoffzelle (neu),  
EA-V, 107 kWh/m<sup>2</sup>a,  
EEK: -, mit Balkon und  
TG-Stellplatz

**142.500,- €**

[spacing size="64"]

## Von privat:

**BAUGRUNDSTÜCK**, ohne Bauzwang  
in **SCHRAMBERG**, Talstadt, exklusive  
Halbhöhenhanglage, unverbaubare  
Nordstadtsicht, ruhig, erholsam, Waldnähe  
für Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus oder  
Mini-/Tiny-Wohngebäude abzugeben.

E-Mail: [run.d.eck@t-online.de](mailto:run.d.eck@t-online.de)

[spaci

ng size="64"]



**WGV**  
GUT VERSICHERT.  
UND GUT IST.

SCHÜTZEN HAUS, HOF UND AUTO:  
**PREIS & LEISTUNG**

**WGV Versicherung.**  
Die mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schützt  
auch bei  
Starkregen

**CHRISTINA KUTTRUFF-WIEDER WGV SERVICEBÜRO ROTTWEIL**  
Waldtorstraße 15, 78628 Rottweil  
Telefon: 0741 94237979 Email: [buero.rottweil@wgv.de](mailto:buero.rottweil@wgv.de)

[spacing

size="64"] [spacing size="64"]



# IMMO SCHATZ

## Der einzigartige Immobilien - Komplettservice



**Wir bereiten Ihr Haus optimal für einen Verkauf vor !**

- Professionelle Immobilienvermarktung & Vermietung
- kostenlose Marktanalyse
- Optimierung der Immobilie für ein besseres Verkaufsergebnis
- Insolvenzverwertungen & Versteigerungen
- Ankauf von ganzen Nachlässen & Sammlungen!

Immo-Schatz GbR • Tuttlinger Str. 22 • 78628 Rottweil

Tel.: 0741 44079275 • info@immo-schatz.de • www.immo-schatz.de

ng size="64"]

Mehrfamilienhaus, Bj. 1900, 1961 erweitert, ca. 280 m<sup>2</sup> Wfl.,  
282m<sup>2</sup> Grundstück, sofort bezugsfrei, Energieklasse H,  
Energiebedarf 312,23 kWh/m<sup>2</sup>a

[spaci

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**  
Wir, als erfahrenes Maklerbüro vor Ort, kümmern uns um alle Abläufe und bieten günstigste Konditionen

**RU**  
Immobilien 

07424/84653 ruf.immobilien@t-online.de

[spacing size="64"]

Lienberg 56 • 78715 Schramberg  
Telefon 07422 55500 • Fax 07422 8965  
info@immobilienservice-dettling.de  
www.immobilienservice-dettling.de

# www.siedlungswerk.de

Ihr sicherer Partner rund um die Immobilie



Siedlungswerk GmbH  
Geschäftsstelle Rottweil  
Hohlengrabengasse 6  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 94237-11



[spacing size="64"]

## **SCHRAMBERG:**

OPTIMAL FÜR MITBAUHERR ODER BAUTRÄGER.  
UMGEHENDE REALISIERUNG EINES  
ÄUSSERST WIRTSCHAFTLICHEN WOHN- UND  
GESCHÄFTSHAUSES IN DER BERGSTADT SULGEN.  
EINMALIGE INFRASTRUKTUR. WELTWEITE INDUSTRIE,  
WEITERFÜHRENDE SCHULEN, EINKAUFEN,  
BUSHALTESTELLEN, VIELSEITIGE FREIZEITANGEBOTE  
U.V.M. KONTAKT ÜBER [ide-al@t-online.de](mailto:ide-al@t-online.de)

ng size="64"]

[spaci

**Oliver Adler ist als Produktmanager seit Jahrzehnten im Baufinanzierungsgeschäft tätig. Er und sein Expertenteam beobachten die Entwicklungen am Immobilienmarkt genau. Er sagt: „Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind.“ Im Folgenden nennt er die Gründe für diesen Tipp.**

## **Erster Grund: Das Zinsniveau ist stabil, Zinssenkungen sind nicht in Sicht.**

Die Baufinanzierungszinsen verharren momentan auf einem stabilen Niveau zwischen 3,5 und 4,5 Prozent. Das gibt Planungssicherheit, bedeutet aber auch, dass die Zinsen vorerst nicht stark sinken werden. Daher ist es jetzt wichtig die Zinslast und die Laufzeit mit der richtigen staatlichen Förderung und einer maßgeschneiderten Finanzierung sinnvoll auszugestalten.

## **Zweiter Grund: Die Preise beim Neubau haben sich normalisiert.**

Die Auftragsbücher der Bauträger sind nicht mehr so voll und Materialengpässe wie auch Lieferschwierigkeiten haben abgenommen. Und wer ohne Zeitdruck anfragt, kann seine Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen oder Bauträger verbessern.

## **Dritter Grund: Die Menschen wollen weiterhin ins Wohneigentum.**

Der Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, bleibt konstant. Allerdings geben in der aktuellen Wohnen-Studie der Sparda-Banken 44 Prozent der Befragten an, dass sie ihre Pläne derzeit zurückgestellt haben. Viele der Immobilieninteressierten warten ab, werden aber sehr schnell wieder am Markt auftreten, wenn sich die Rahmenbedingungen verbessern sollten.

## **Vierter Grund: Die Bau-Durchschnittskosten werden durch die Metropolen verzerrt.**

Beim Neubau müssen derzeit durchschnittlich 3.250 € pro Quadratmeter investiert werden. Aber Achtung: In den sieben deutschen Metropolregionen liegen die Kosten für Wohneigentum um knapp 50 Prozent höher als auf dem Land. Wer außerhalb dieser Ballungszentren baut, bezahlt laut Sparda-Studie momentan 2.800 € pro Quadratmeter.

## Fünfter Grund: Wohneigentum auf dem Land bleibt erschwinglich.

Die Kosten für eine Wohnimmobilie betragen im Schnitt 388.000 € (Sparda-Studie). Das sind etwas weniger als 8 Jahreshaushalts-Nettoeinkommen. Per definitionem gelten Immobilien als erschwinglich, wenn ihr Kaufpreis nicht über diesem Wert liegt. Auch hier verzerren die Städte das Bild: Während für den Immobilienerwerb in den Metropolregionen knapp elf Jahreshaushalts-Nettoeinkommen notwendig sind, sind es in den Landkreisen 6,4.

## Sechster Grund: Mieten werden stärker steigen als Immobilienpreise.

In rund dreiviertel der 401 deutschen Landkreise war es 2022 günstiger, Wohneigentum zu erwerben als zu mieten (IW Köln). Viele Immobilienexperten gehen sogar davon aus, dass die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerade in Ballungszentren weiter steigen werden.

## Siebter Grund: Die Rahmenbedingungen werden nicht besser, sondern eher schlechter.

Das neue normale Zinsniveau und die stabilen Erstellungskosten werden dazu führen, dass wieder mehr Menschen Wohneigentum erwerben wollen. Gleichzeitig werden in den nächsten zwei Jahren zu wenig neue Objekte auf den Markt kommen. Mehr Nachfrage trifft dann auf ein noch geringeres Angebot – mit entsprechenden Folgen bei den Preisen. Aktuell fragen weniger Menschen nach Wohneigentum, daher befinden sich attraktive Immobilien auf dem Markt – zu akzeptablen Preisen. Immobilieninteressenten sind momentan also noch in einer guten Verhandlungsposition. Daher mein Rat: Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind.

Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall