



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 150/14.12.2023

Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt: Die Zinswende im Jahr 2021 beendete den schier unaufhaltsamen Anstieg der Kaufpreise

Viele Kaufinteressenten schaffen angesichts der vervierfachen Hypothekenzinsen den Sprung in die eigenen vier Wände nicht mehr

„Die Zinswende im Jahr 2021 stoppte den lange anhaltenden Zyklus steigender Kaufpreise für Stuttgarter Wohnimmobilien. Allerdings können die klassischen Kaufinteressenten davon kaum Gebrauch machen, da sie meist mit einem hohen Anteil an Fremdkapital den Kauf finanzieren müssten und dieses im Vergleich zu der Null- und Niedrigzinsphase vergangener Jahre aktuell hoch verzinst wird“, bewertet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungs-instituts, die aktuelle Kaufmarktsituation „Solvente Kaufwillige finden derzeit eine größere Auswahl an Wohnobjekten zum Kauf vor und greifen vermehrt zu.“

Das IVD-Marktforschungsinstitut hat die Entwicklung der Wohnungsbaukredite und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Stuttgart seit 2008 analysiert.

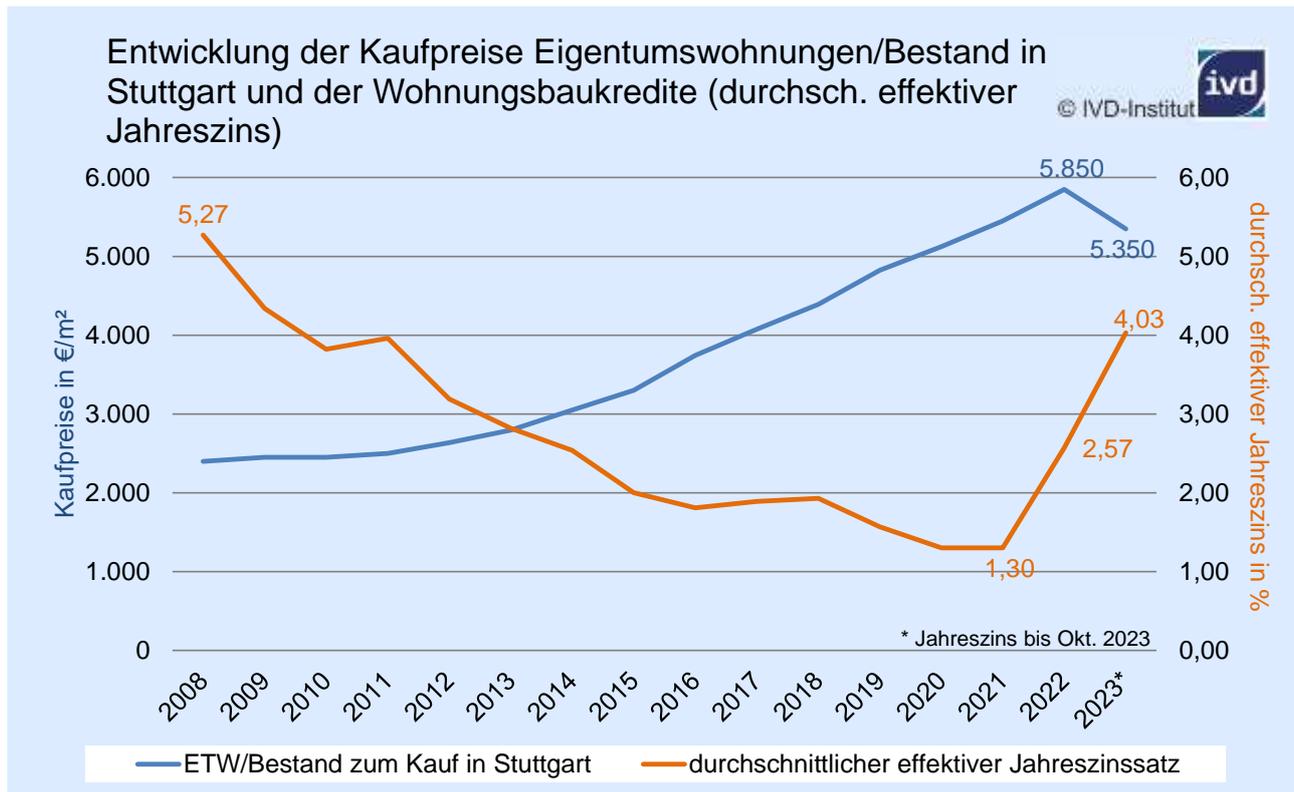
Am 21. Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) nach mehr als sechs Jahren erstmals ihren Leitzins um 0,5 % erhöht, seitdem gab es weitere zehn Erhöhungen, sodass der Leitzins letztens im September 2023 auf 4,5 % gestiegen ist. Seitdem gab es keine weiteren Erhöhungen. Der Leitzins könnte sich vorerst auf dem Niveau einpendeln. Senkungen für 2024 sind eher unwahrscheinlich, da die Inflationsrate auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden soll.

Die Zinshöhe von Wohnungsbaukrediten (durchschnittlicher effektiver Jahreszinsatz) stieg seit Ende 2021 - nach einer langen Talfahrt - wieder an, insbesondere die Auswirkungen des Ukrainekriegs haben die Inflation angetrieben, die Zentralbanken zu einer straffen Geldpolitik gezwungen und somit den Anstieg der Hypothekenzinsen ausgelöst. Während die Wohnungsbaukredite 2020 und 2021 noch bei 1,30 % (jeweils jährlicher durchschnittlicher Jahreszins) lagen, zogen sie 2022 rasant auf 2,57 % und 2023 (bis Oktober) weiter auf 4,03 % an. In den letzten Wochen gab es einen leichten Rückgang der Hypothekenzinsen.

Auf die Zinserhöhungen folgte dann die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienerwerb: Da das deutlich höhere Zinsniveau die Gesamtkosten eines

Immobilienenerwerbs massiv erhöht, stellten viele klassische Käufer, die traditionell mit einem hohen Anteil an Fremdkapital finanzieren, ihren Traum vom Immobilienerwerb hintenan. Immobilienverkäufer lernen allmählich, dass ihre Preisforderungen nicht mehr durchsetzbar sind, so kommt es immer häufiger nach Preisverhandlungen zu Preiskorrekturen nach unten. Die Preisentwicklung nach oben hatte Mitte 2022 ihren vorläufigen Zenit in Stuttgart erreicht, seitdem setzte angesichts der Zinswende die Talfahrt ein, zwischen 2022 und 2023 verloren Eigentumswohnungen aus dem Bestand -9 % an Wert.

Das untenstehende Chart zeigt den oben beschriebenen Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Wohnungsbaukrediten.



Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net