

ERKRATH, JANUAR 2025

DER IMMOBILIENMARKT 2024 EIN RÜCKBLICK

Der Immobilienmarkt scheint auf dem Weg zurück zur Normalität zu sein.

Nach dem Platzen der Immobilienblase im Jahr 2022 und der Fortsetzung des Abschwungs in 2023 hat sich der Immobilienmarkt 2024 insgesamt stabilisiert. Eine alte Bauernregel sagt allerdings: „Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer“.

Wie nachhaltig ist die Erholung des Marktes? Haben wir den Tiefpunkt hinter uns? Was bedeutet das für Mieter und Vermieter, Käufer und Verkäufer?

Dazu haben wir im folgenden einige Aspekte untersucht.



SCHWARZE
IMMOBILIEN
GmbH & Co. KG

➤	Inflation	Seite	4
➤	Zinsen	Seite	5
➤	Wirtschaftslage	Seite	6
➤	Insolvenzen	Seite	7
➤	Immobilienpreise	Seite	8
➤	Mieten	Seite	11
➤	Ausblick 2025	Seite	12
➤	Empfehlungen	Seite	14



INFLATION

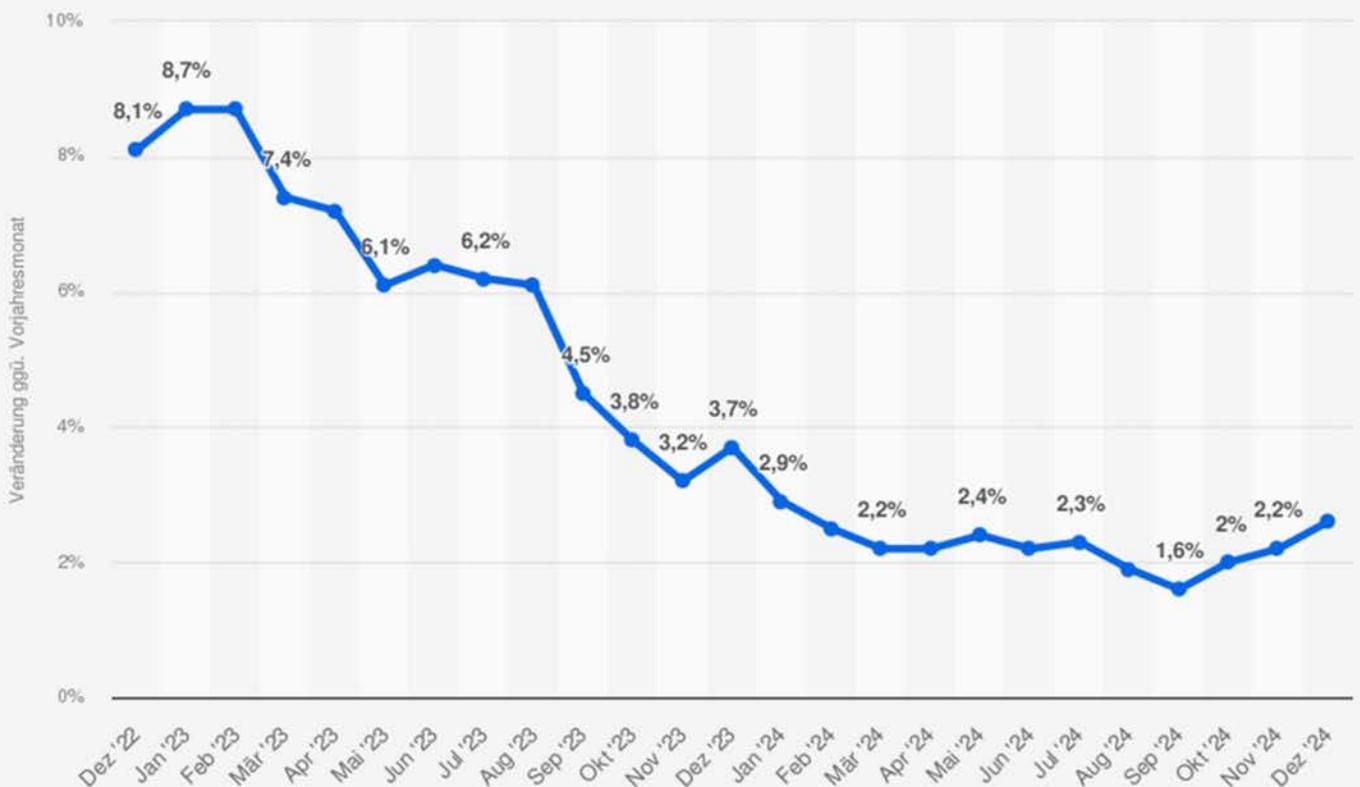
Das Gespenst der galoppierenden Preisentwicklung hat im letzten Jahr viel von seinem Schrecken verloren.

Die Inflationsrate hat sich beruhigt.

Auf Jahresbasis gehen Experten für 2024 von einem Preisanstieg in der Eurozone von ca. 2,6 % aus, nicht mehr weit entfernt von der 2 % Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB).

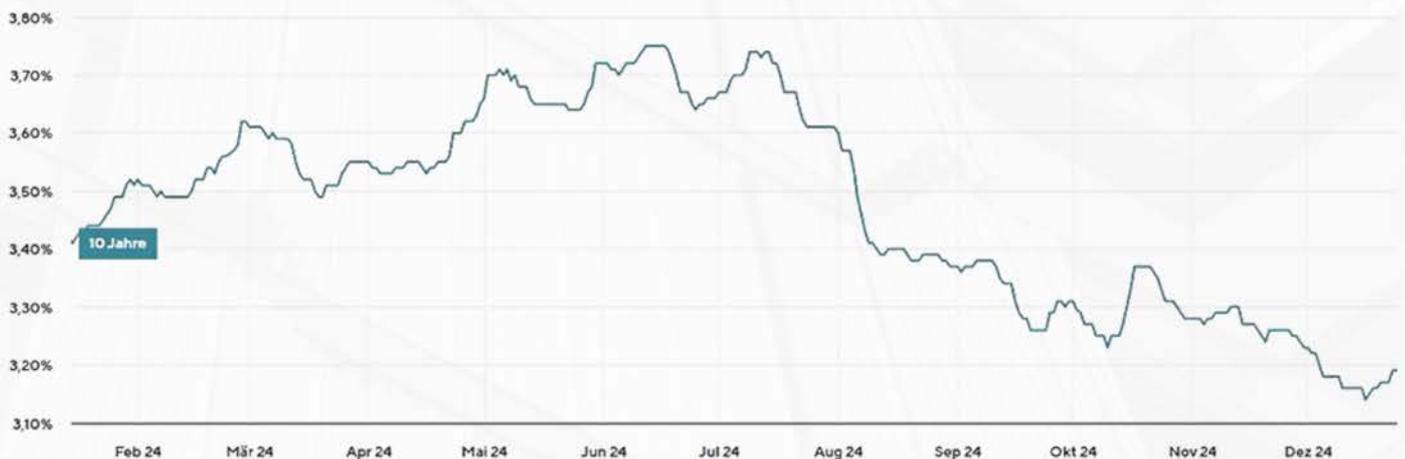


Inflationsrate in Deutschland von Dezember 2022 bis Dezember 2024 (Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat)



Die Inflation ist weitgehend im Griff, da konnte auch die Europäische Zentralbank (EZB) nicht anders und senkte den Leitzins erstmals am 06. Juni 2024 erwartungsgemäß um 0,25 %. Weitere drei Zinssenkungen folgten, seit dem 12. Dezember 2024 beträgt der Leitzins nur noch 3,0 %. Damit ist die Phase des Zinsanstiegs nach dem Beginn des Ukrainekrieges wohl beendet.

Das hat sich auch auf die Zinsen von Baukrediten ausgewirkt. Starteten Hypothekenkredite mit 10jähriger Zinsbindung Anfang 2024 bei 3,4 %, so ließen sich im Dezember wieder Konditionen von unter 3,2 % abschließen. Im Jahresverlauf per Saldo wenig Bewegung.

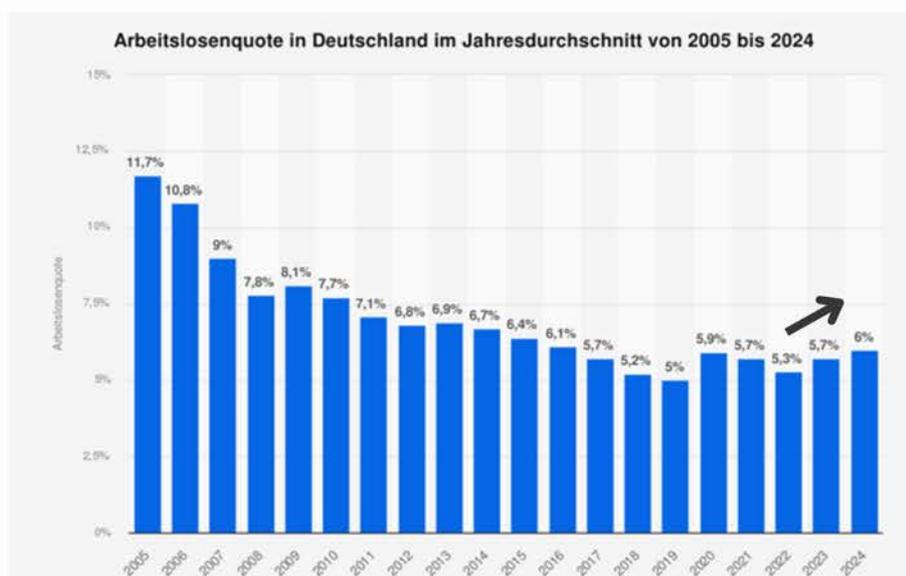


Zum ersten Mal seit Jahrzehnten ist „Made in Germany“ kein Qualitätsmerkmal mehr, sondern beschreibt den Zustand der deutschen Wirtschaft nüchtern: **„In Deutschland steckt der Wurm“**. Das Wirtschaftswachstum ist zum Stillstand gekommen. Im europäischen Vergleich bildet der einstige Musterknabe Deutschland nun das Schlusslicht.

Multiple Krisen von Pandemie über Ukraine bis Nahost treffen auf eine Gesellschaft, die immer weniger resilient ist. Schon kleine Ungelegenheiten des täglichen Lebens rufen sofort den Staat als Retter herbei. Der hat in den letzten Jahren soviel Steuern wie nie eingenommen – aber notwendige Investitionen in die Zukunft blieben aus.

So haben das ungeschickte Agieren der „Ampel“, überbordende Bürokratie, hohe Strompreise und die Krise im Automobilbau die Wirtschaft in eine Schockstarre versetzt, die vielfältige Folgen hat.

Für 2024 ist mit einem Schrumpfen der deutschen Wirtschaftsleistung von 0,2 % zu rechnen. In Verbindung mit 2,6 % Inflation droht eine gefährliche Stagflation mit Unterbeschäftigung. So ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,4 % gestiegen. Standortschließungen namhafter Unternehmen und drohende Massenentlassungen treffen auf einen beispiellosen Fachkräftemangel – das ist kein Booster für den Immobilienmarkt.

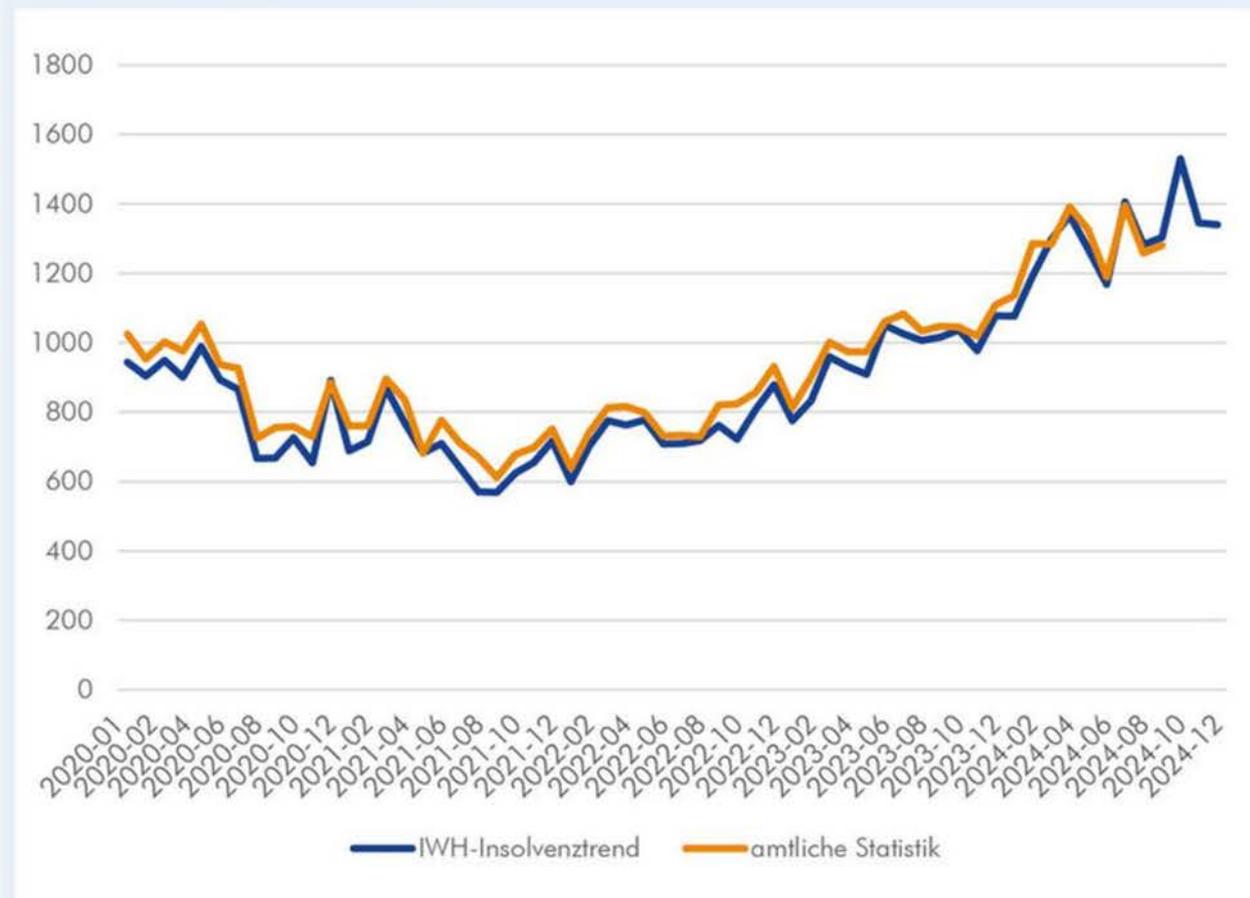


Einhergehend mit den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Zahl notleidender Unternehmen rapide gestiegen. Im vierten Quartal 2024 gab es so viele Firmenpleiten wie seit der Finanzkrise vor 15 Jahren nicht mehr. Die Insolvenzen im Immobiliensektor sind laut einer Analyse der Unternehmensberatung Falkensteg sogar um 106 % angestiegen.

In der Industrie, im Handwerk und in der Tourismus- oder Gesundheitsbranche geben sich Insolvenzverwalter wieder die Klinke in die Hand. Die Insolvenzen haben im Dezember 2024 im Vergleich zu einem durchschnittlichen Dezember der Jahre 2016 – 2019 um 54 % zugenommen. Bedenklich: Jede große Insolvenz führt in Folge bei vielen Lieferanten zu wirtschaftlichen Problemen und in der Bevölkerung zu bleibenden Wohlstandsverlusten.

IWH-Insolvenztrend vs. amtliche Statistik

Nur Personen- und Kapitalgesellschaften



Anmerkung: Insolvenzen in Deutschland von Personen- und Kapitalgesellschaften.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Bekanntmachungen der Insolvenzgerichte; Darstellung des IWH.

IMMOBILIENPREISE

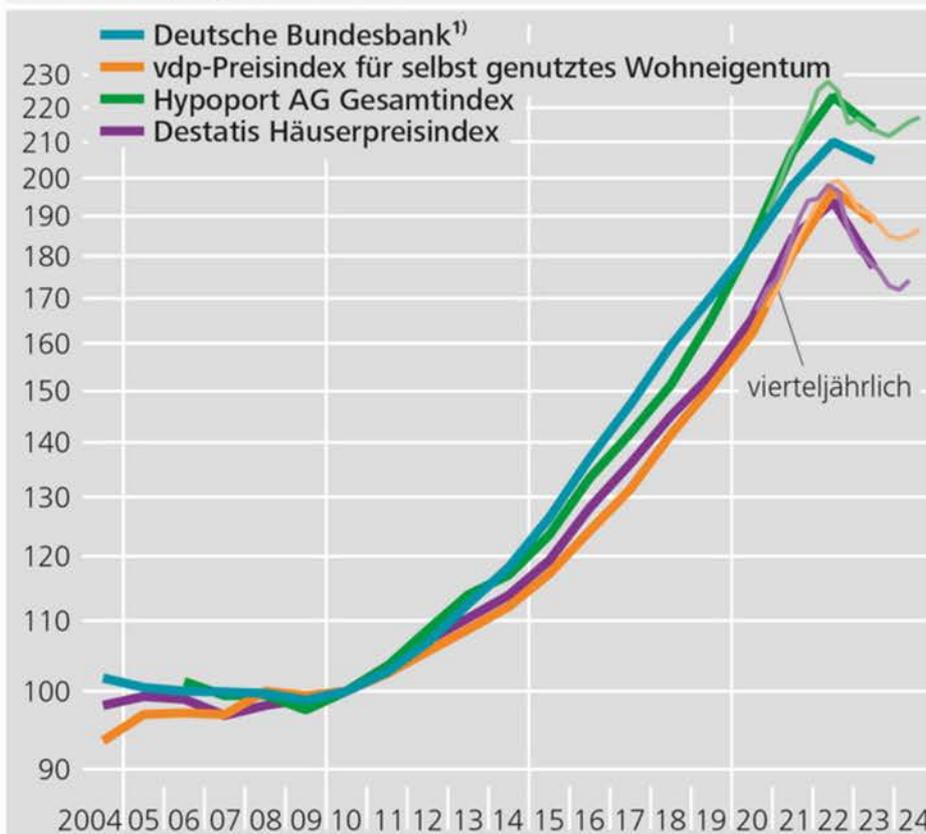
Nach 12 Jahren Boom ist die Immobilienblase Anfang 2022 geplatzt. Seit dem Preisgipfel haben die Immobilienpreise bis Ende 2023 deutschlandweit um ca. 15-20 % nachgegeben.

Was ist im Jahr 2024 mit den Immobilienpreisen passiert?

Kurz gesagt, es ging im wesentlichen seitwärts. So beschreibt der GREIX (German Real Estate Index) im 3. Quartal Veränderungen zum Vorjahresquartal bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen von **+0,1 % und +0,9 %**. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Abwärtsdynamik noch nicht gebrochen, hier liegt die Preisveränderung entsprechend bei **-2,8 %**.

Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

2010 = 100, log. Maßstab



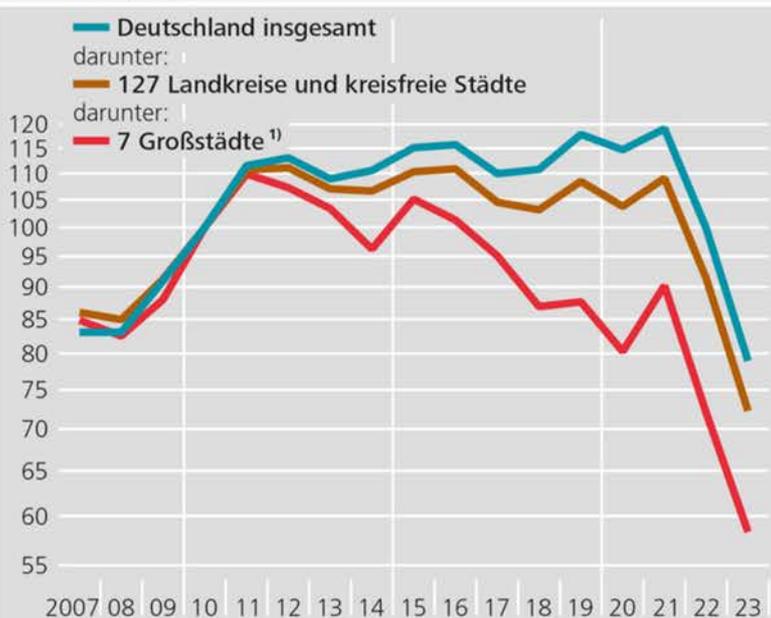
¹ Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.

Deutsche Bundesbank

Auch die rückläufige Anzahl der Transaktionen zeigt, (nachstehend am Beispiel der Eigentumswohnungen), dass der Markt noch nicht wieder zur Normalität zurückgefunden hat.

Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Deutschland^{*)}

2010 = 100, log. Maßstab



* Hochrechnungen der vdpResearch GmbH auf Basis von Angaben der Gutachterausschüsse. 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank

© Deutsche Bundesbank

Innerhalb der verschiedenen Assetklassen lassen sich deutliche Unterschiede in der Wertentwicklung ausmachen.

Energieeffiziente Gebäude mit Neubaustandard sind nach wie vor gefragt. Die Preise von Neubauten sind immer noch in der Nähe ihres historischen Hochs. Die Crux bei den Neubauten – es gibt sie kaum.

Die Neubautätigkeit ist auch 2024 weit hinter den Vorgaben der Politik zurückgeblieben. Den geplanten 400.000 Neubauwohnungen stehen vermutlich nicht einmal 300.000 Fertigstellungen gegenüber. Das verschärft die Wohnungskrise weiter. Experten schätzen den Bedarf an neuen Wohneinheiten alleine bis 2027 auf bis zu 1,2 Mio. Wohnungen.

„Bau ist mau“ – weiter steigende Baupreise und der permanente Fachkräftemangel verschärfen die Krise weiter. Das Labyrinth von Vorschriften beim Neubau sorgt für zusätzliche Hindernisse. Ein Beispiel dafür ist die 2023 in Kraft getretene Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Eigentlich sollte damit die Recyclingquote erhöht werden – passiert ist das Gegenteil. Bauschutt muss jetzt umfangreich dokumentiert und teilweise über weite Strecken zur Entsorgung transportiert werden, anstatt auf der Baustelle direkt wieder eingebaut zu werden. Teuer und ökologisch fragwürdig.

Wer baut noch, wenn er mit dem Bau kein Geld mehr verdienen kann?

Die Unsicherheiten beim Bau sorgen dafür, das ältere Gebäude mit Sanierungsstau und schlechter Energieeffizienz am deutlichsten vom Preisrückgang betroffen sind.

Hier sind die Preise nach wie vor unter Druck. Auch die Finanzierung gestaltet sich schwieriger. Von den Kreditgebern werden immer häufiger schon beim Kauf einer solchen Immobilie Sanierungskonzepte und entsprechende Liquiditätsnachweise gefordert, obwohl der Käufer noch gar keine Sanierung beabsichtigt.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland^{*)}

Tsd. Wohnungen, Jahreswerte, log. Maßstab



Quelle der Ursprungswerte: Statistisches Bundesamt. * In Wohn- und Nichtwohngebäuden. Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. ¹ Saison- und kalenderbereinigt, auf Jahreswerte hochgerechnet.

Deutsche Bundesbank

In einem Segment boomt es in Deutschland: Bei den Mieten. Da sich die Schere zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage 2024 weiter geöffnet hat, ist die Folge klar – die Mieten sind weiter gestiegen. In Nordrhein-Westfalen bis zum 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 %*.

Angebot und Nachfrage bestimmen eben auch beim Wohnen den Preis.

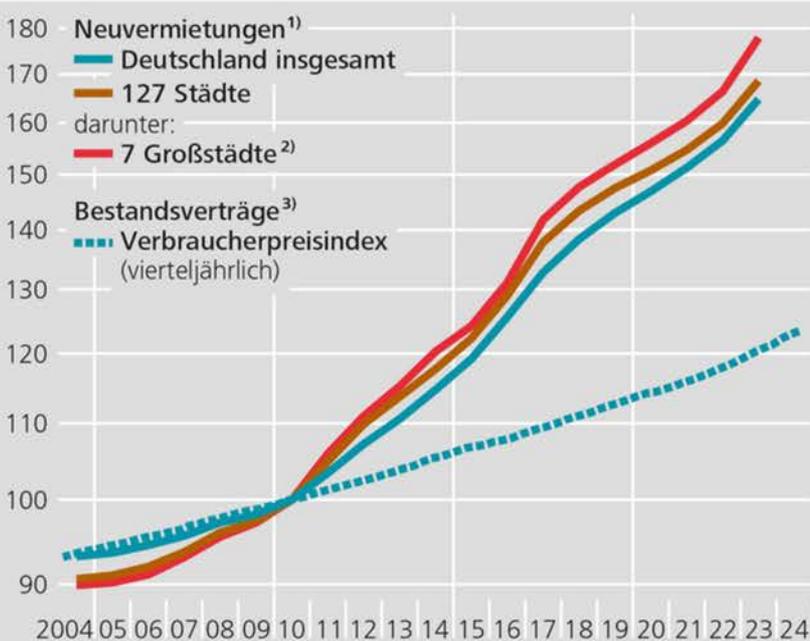
Da hilft auch eine weitere Verschärfung des Mietrechts gemäß einem der letzten Gesetzentwürfe der Ampel aus 2024 nicht. Mieterhöhungen sollen begrenzt, Kündigungen erschwert und die Mietpreisbremse soll weiter verlängert werden.

Man beachte: Die Mietpreisbremse wurde 2015 einmalig für 5 Jahre beschlossen – jetzt soll sie bis 2029 bestehen bleiben. Das erinnert an den SOLI. Auch der war nur temporär vorgesehen, verfolgt uns aber nun seit mehr als dreißig Jahren!

© Preisindizes Fahrländer Partner

Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **2** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. **3** Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen.

Deutsche Bundesbank

© Deutsche Bundesbank

WIE WIRD SICH DER IMMOBILIENMARKT 2025 ENTWICKELN?

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bewegt sich regelmäßig in Konjunkturzyklen

Aufschwung - Boom - Rezession - Depression

Diese Phasen lassen sich auch gut dem Immobilienmarkt der letzten 15 Jahre zuordnen. Mit der Finanzkrise begann der **Aufschwung**, der in den Jahren 2019 - 2021 seinen Höhepunkt erlebte. Der **Abschwung** startete 2022 quasi über Nacht. Seitdem befinden wir uns in der **Rezession**. Die Frage ist, wie tief die finale **Depression** ausfällt und wann wir sie hinter uns haben.

Der Immobilienmarkt folgt dem Konjunkturzyklus mit einem gewissen Time-Lag. Käufer, die um ihren Arbeitsplatz bangen müssen, kaufen nicht wohlgemut eine neue Immobilie. Wir verzeichneten 2024 mehrere Fälle, in denen bereits getroffene Kaufentscheidungen wegen wirtschaftlicher Unsicherheiten in letzter Minute zurückgezogen wurden.

Versuchen wir also eine Prognose:

Wirtschaft

Vieles hängt von einer neuen Regierung ab. Klare Ansagen, Verlässlichkeit, eine vernünftige Energiepolitik und notwendige Einschnitte in den Dschungel der Bürokratie und schon kann die Investitionstätigkeit wieder anziehen. Gibt es dagegen ein „weiter so“, kann sich die Rezession auch noch weitere drei Jahre hinziehen.



Inflation

Die Preissteigerung dürfte 2025 zwischen 2 - 3 % liegen. Das sollte die Notenbanken zu einer stetigen Zinspolitik befähigen. Ob und wieviele Zinssenkungen es 2025 geben wird, ist dann eigentlich zweitrangig.



Zinsen

Die Bauzinsen sollten in einer Bandbreite von ca. 3 - 4 % bleiben. Dies ist historisch betrachtet immer noch günstig. Eine Rückkehr zu Nullzinsen schließen wir aus - dieses Zinsniveau werden wir in dieser Dekade nicht noch einmal sehen.



WIE WIRD SICH DER IMMOBILIENMARKT 2025 ENTWICKELN?

Wohnungsangebot

Der Wohnungsmarkt wird auch 2025 nicht ausgeglichen sein.

Dafür gibt es vier Gründe:

- Deutschland bleibt ein Netto-Zuwanderungsland
- Die Neubauquote ist weiter unbefriedigend niedrig
- Das Wohnungsdefizit nimmt immer noch zu
- Der Wohnflächenbedarf steigt weiter. Die Wohnfläche pro Kopf ist von 2011 bis 2023 um weitere 5 % auf den Rekordstand von 48,4 m² gewachsen.



© Preisindizes Fahrländer Partner

Mieten

Die Mieten werden weiter steigen. Daran ändern auch regulatorische Vorgaben wie die „Mietpreisbremse“ nichts. Durch solche Maßnahmen entsteht keine einzige neue Wohnung. Demographisch wird der Bevölkerungsdruck auf die Immobilienmärkte erst ab ca. 2030 abnehmen. Erst dann ist mit einer spürbaren Entspannung der Märkte zu rechnen.



Immobilienpreise

Die Preise werden sich weiter stabilisieren. Wir rechnen mit einer Bandbreite von +/- 5 % in Abhängigkeit von Lage, Zustand und Energieeffizienz der jeweiligen Immobilie. Bis der Markt wieder in eine neue Boomphase starten kann, muss aber noch viel geschehen. Dies ist angesichts des Bergs an Problemen in der nächsten Zeit nicht erkennbar.



Zusammengefasst sehen wir 2025 als Jahr der Konsolidierung. Akut ausbrechende nationale und internationale Krisen können Impulse zu Schwankungen der Märkte liefern. Die sollten sich aber im Jahresverlauf per Saldo in Grenzen halten

Für **Käufer** zur Selbstnutzung – es gibt keine Notwendigkeit, aus Angst vor steigenden Preisen überhastet eine Immobilie zu erwerben. Sie haben Zeit. Kaufen Sie nur, wenn Preis-/Leistungsverhältnis der Immobilie stimmen und die Immobilie zu Ihrer mittelfristigen Lebensplanung paßt. Spontankäufe ohne sorgfältige Prüfung können bei einer Immobilie teuer werden.

Für **Investoren** – der Markt der Anlageobjekte beginnt sein Gleichgewicht zu finden. Denken Sie an die drei Merkmale einer guten Immobilie: **Lage, Lage, Lage**. Kaufen Sie gute Substanz und kalkulieren Sie den Modernisierungsbedarf der nächsten zehn Jahre objektiv ein. Beachten Sie den demographischen Wandel. Paßt Ihre Immobilie in zehn Jahren noch zur Zielgruppe? Hier sind fehlender Aufzug und schlechte Energieeffizienz zwei wichtige Faktoren, die eine Investition mit Fragezeichen versehen.

Für **Verkäufer** - es ist Zeit, den Realitäten ins Auge zu sehen. Mondpreise sind nicht mehr erzielbar. Statt einem Auflauf von Interessenten beschränkt sich der Käuferkreis heute auf wenige zahlungskräftige Parteien. Die Käufer sind kritisch und werden von ihren Kreditgebern zusätzlich sensibilisiert. Beim Immobilienverkauf sind objektive Preisfindung und eine professionelle Marketingstrategie wieder wichtig. Sonst droht die Gefahr, ein Immobilienangebot im Markt „zu verbrennen“. Dann wird es selbst für einen Profi unmöglich, noch den optimalen Verkaufspreis zu erzielen.

Mieter haben es nicht leicht - gute Mietwohnungen sind rar und teuer. Vielleicht lohnt es sich da, erst noch ein paar Jahre wohnen zu bleiben und weiter zu sparen. Dann ist der Kauf der Wunschimmobilie näher als man denkt. Nicht vergessen:

„Jeder bezahlt im Leben eine Wohnung – entweder die eigene oder die des Vermieters!“

WIR WÜNSCHEN IHNEN 2025 VIEL ERFOLG BEI IHREN IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Wenn Sie Anregungen
oder Fragen zu unseren
Überlegungen haben,
freuen wir uns auf Ihr
Feedback.

V.i.S.d.P.

Schwarze Immobilien GmbH & Co. KG
Heinrich-Hertz-Str. 7, 40699 Erkrath, Deutschland



0211-929689-0



info@immo-schwarze.de



www.immo-schwarze.de



Rechtlicher Hinweis:

Die diesem Report zugrundeliegenden Informationen wurden mit Sorgfalt ausgewählt und interpretiert.

Eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Dieser Report sollte nicht als Grundlage für beabsichtigte Immobilientransaktionen verwendet werden.

DER IMMOBILIENMARKT IST IN BEWEGUNG

MÖCHTEN SIE DEN AKTUELLEN WERT
IHRER IMMOBILIE WISSEN?

FORDERN SIE JETZT UNSERE
KOSTENLOSE WERTERMITTLUNG AN!

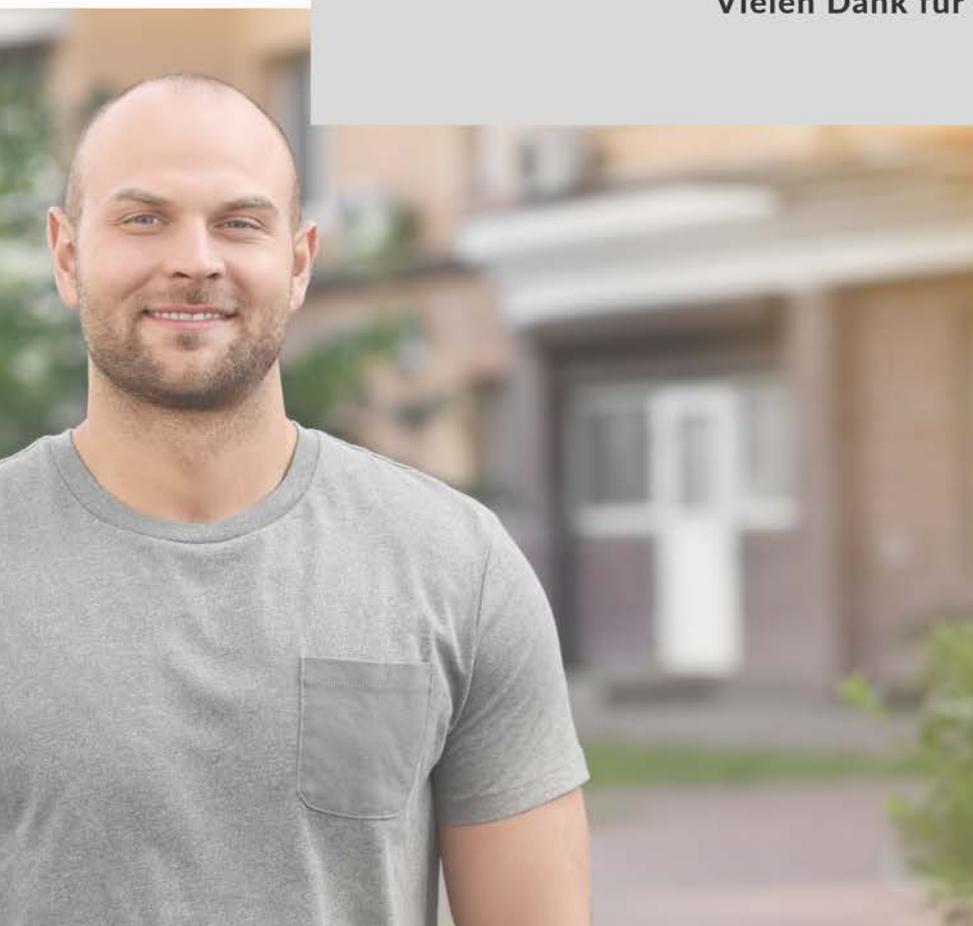
KUNDENZUFRIEDENHEIT IST UNS WICHTIG

“Ich bin absolut begeistert von der **Professionalität** und dem Service der Immobilienagentur! Von Anfang an verlief alles reibungslos und unglaublich schnell. Das Team war stets hilfsbereit und stand mir bei jeder Frage oder Herausforderung zur Seite.

Die gesamte Abwicklung war **unkompliziert**, und man hat sich jederzeit gut aufgehoben gefühlt. Eine so professionelle und kundenorientierte Betreuung findet man selten. **Ich kann diese Agentur nur wärmstens empfehlen** und werde bei Bedarf definitiv wieder mit ihnen zusammenarbeiten!

Vielen Dank für die hervorragende Unterstützung!”

- Konstantin F.



**BEWERTUNG@
IMMO-SCHWARZE.DE**



0211-92 96 89-0