

14. NOVEMBER 2023

Umfrage zur aktuellen Zinslage: Mehr Spielraum bei Immobilienpreisverhandlungen

- *Circa 25,7 Prozent der Kaufinteressenten haben sich an das neue Zinsniveau gewöhnt, während 18,5 Prozent der Interessenten die neue Situation nicht akzeptieren und die überwiegende Mehrheit mit 55,9 Prozent noch unentschlossen ist*
- *Knapp Dreiviertel der Kaufinteressenten nutzen die gestiegenen Zinsen gezielt für Preisverhandlungen, nur 6,8 Prozent beziehungsweise 18,5 Prozent tun dies nicht beziehungsweise nur teilweise*
- *Mehr als jeder fünfte Verkäufer hält an seinen alten Preisvorstellungen fest, nur 7,6 Prozent passen den Preis an – mit 71,2 Prozent ist die Mehrheit hingegen noch unentschlossen*
- *Circa 35,1 Prozent der Verkäufer sind bereit, den Preis um bis zu 10 Prozent zu reduzieren, weitere 26,4 Prozent um bis zu 15 Prozent sowie 19 Prozent um bis zu 20 Prozent*

Frankfurt am Main, 14. NOVEMBER 2023 – Das Thema Zinsentwicklung ist auf dem Immobilienmarkt nach wie vor präsent und beschäftigt Kaufinteressenten wie Immobilieneigentümer gleichermaßen. Erstmals hob die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 aufgrund der steigenden Inflation die Leitzinsen an und läutete damit das Ende der jahrelangen Niedrigzinsphase ein. Über indirekte Zusammenhänge hatte dies auch einen erheblichen Anstieg der Baufinanzierungszinsen zur Folge. Nach zehn Leitzinserhöhungen hintereinander setzte der EZB-Rat im Oktober 2023 jedoch eine Zinspause ein und beließ den Leitzins auf dem aktuellen Niveau von 4,5 Prozent. Eine Anpassung nach unten erwarten Experten auf absehbare Zeit jedoch nicht. Welche Auswirkungen hat das auf Kaufinteressenten und Immobilienverkäufer? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben in einer aktuellen Online-Umfrage* untersucht, ob sich beide Parteien mittlerweile an das neue Finanzierungsniveau gewöhnt haben und wie stark sie über den Angebotspreis verhandeln.

„Die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt das zentrale Thema auf dem Immobilienmarkt. Zuletzt bewegte sich die Zinskurve wieder recht deutlich nach oben. Erstmals liegt der Baufinanzierungszins nun auch für Finanzierungen mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einer Laufzeit von zehn Jahren knapp unterhalb der Vier-Prozent-Marke. Damit scheint sich zu bewahrheiten, was wir zu Jahresbeginn vermutet haben: Die Vier vor dem Komma ist das neue Normal“, erläutert Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE und Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Vechta. Sie fügt hinzu: „Inzwischen scheinen sich aber sowohl Kaufinteressenten als auch Immobilieneigentümer immer mehr auf die neue Situation eingestellt zu haben. Das zeigt sich einerseits in der langsam steigenden Akzeptanz hinsichtlich des höheren

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Zinsniveaus, vor allem aber auch in den Preisverhandlungen, die nun verstärkt geführt werden.“

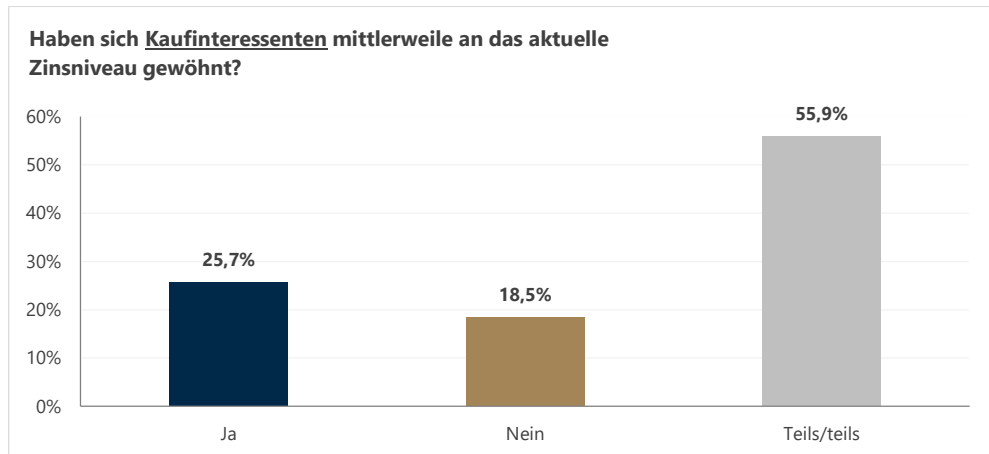


Abb. 1 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand September 2023

Immerhin ein gutes Viertel der Kaufinteressenten (25,7 Prozent) hat sich mittlerweile an das gestiegene Zinsniveau gewöhnt und kalkuliert die eigenen Finanzierungsmöglichkeiten neu. Weitere 18,5 Prozent der Suchkunden akzeptieren die neue Zinssituation dagegen gar nicht, was in den meisten Fällen in einer vorläufigen Kaufzurückhaltung resultieren dürfte. Mehr als die Hälfte der Suchkunden (55,9 Prozent) ist allerdings unentschlossen. Sie hadern, ob sie das aktuelle Zinsniveau akzeptieren oder lieber auf eine mögliche Zinssenkung warten sollen.

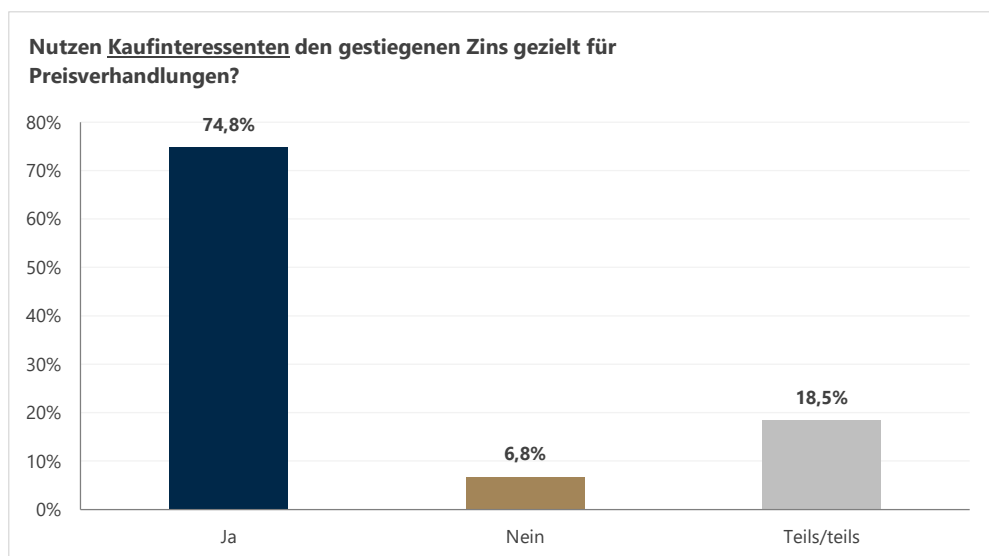


Abb. 2 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand September 2023

Auf die Frage, ob Kaufinteressenten den gestiegenen Zins gezielt für Preisverhandlungen mit den Immobilieneigentümern nutzen, antworten 74,8 Prozent der Befragten mit einem klaren Ja. Lediglich 6,8 Prozent der potenziellen Käufer nutzen das höhere Zinsniveau dagegen gar nicht als Argument, um den Angebotspreis der Immobilie nachträglich zu senken. In 18,5 Prozent der Fälle ist die neue Zinslage teilweise ein Grund, um den Verkaufspreis der Immobilie zu verhandeln.

„Zwar stehen Kaufinteressenten bei der Immobilienfinanzierung aktuell vor neuen Herausforderungen, allerdings ist sich die überwiegende Mehrheit der Interessenten sehr wohl darüber im Klaren, dass sie sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus derzeit in einer besseren Verhandlungsposition befindet als noch während der Niedrigzinsphase. Schließlich wirken sich die Zinserhöhungen nicht nur auf eine geminderte Kaufkraft der Interessenten aus, sondern letztlich auch auf sinkende Immobilienpreise. Der Markt reguliert sich“, weiß Immobilien- und Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat.

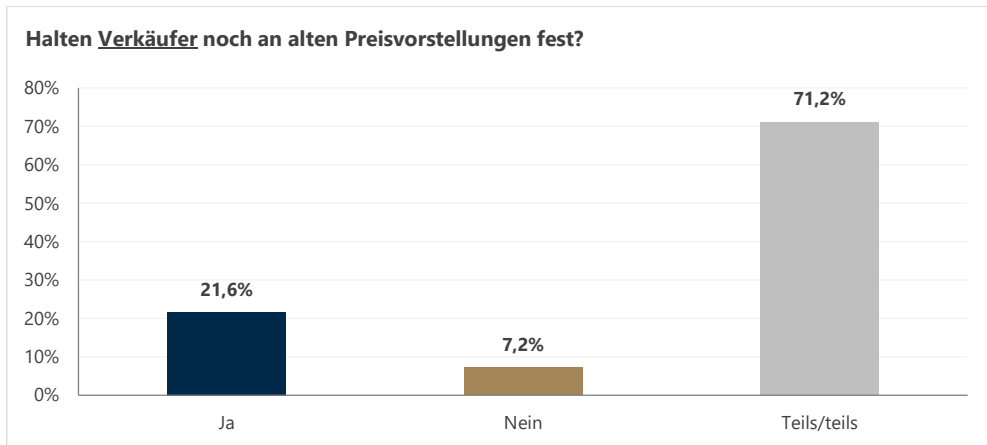


Abb. 3 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand September 2023

Doch wie sieht es auf der anderen Seite aus? Halten Verkäufer nach wie vor an ihren alten Preisvorstellungen fest? In immerhin 21,6 Prozent der Fälle sind Immobilieneigentümer derzeit noch nicht bereit, von ihrem ursprünglich anvisierten Angebotspreis abzurücken. Nur 7,2 Prozent der Verkäufer lösen sich von ihren alten Preisvorstellungen und senken den Angebotspreis. Mit 71,2 Prozent ist die Mehrheit der Eigentümer jedoch noch unentschlossen, ob sie den Preis an die neuen Gegebenheiten anpassen sollen oder nicht. Hier sind Preisverhandlungen mit Interessenten sehr wahrscheinlich.

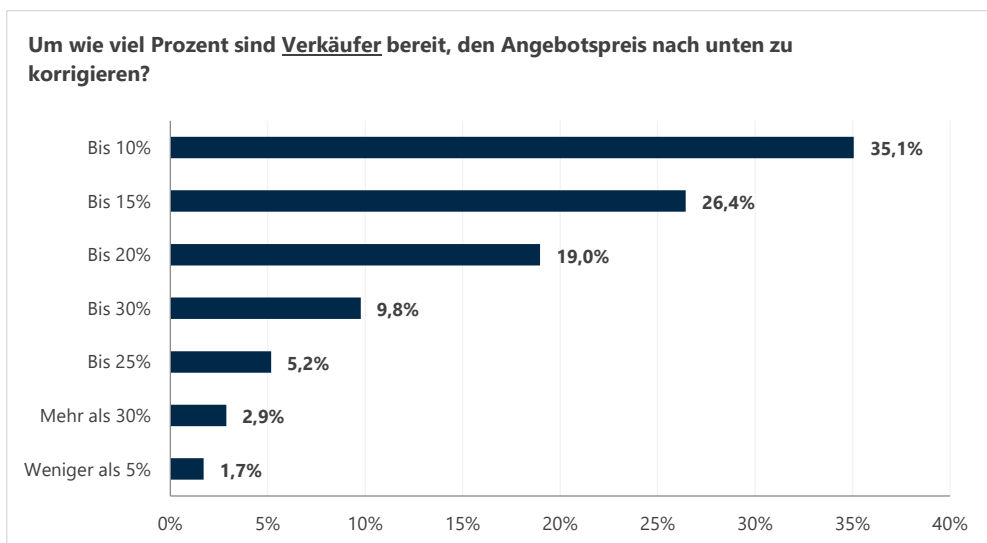


Abb. 4 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand September 2023

Von den Immobilieneigentümern, die bereit sind, den Preis nach unten anzupassen, reduzieren ihn circa 35,1 Prozent davon um bis zu 10 Prozent. Etwas mehr als ein Viertel der Verkäufer (26,4 Prozent) lässt sich auf eine Preissenkung von bis zu 15 Prozent ein, gefolgt von 19 Prozent, in denen Verkäufer den Preis um bis zu 20 Prozent senken. Immerhin 9,8 Prozent der Verkäufer reduzieren den Immobilienpreis um bis zu 30 Prozent, während 5,2 Prozent mit einer Preiskorrektur von bis zu 25 Prozent einverstanden sind. Einen Nachlass von mehr als 30 Prozent des ursprünglichen Angebotspreises gewähren jedoch nur noch 2,9 Prozent der Eigentümer. Die geringste Verhandlungsbereitschaft mit Preisnachlässen von weniger als 5 Prozent zeigen nur 1,7 Prozent der Verkäufer.

„Der Immobilienmarkt unterlag zuletzt einem starken Wandel. Es ist nur natürlich, dass es eine Weile dauert, bis sich alle Marktteilnehmer an die neuen Gegebenheiten gewöhnt haben. Dennoch sehen wir eine steigende Bereitschaft bei Eigentümern, ihre Preisvorstellungen – zumindest in einem gewissen Maße – an die neue Zinssituation anzupassen und damit Kaufinteressenten entgegenzukommen“, sagt Dr. Lucie Lotzkat. Und weiter: „Das Wichtigste für Kaufinteressenten ist und bleibt in der nach wie vor volatilen Situation ein umfassender Zinsvergleich. Bei VON POLL FINANCE können wir beispielsweise auf die Konditionen von deutschlandweit rund 700 Finanzinstituten zurückgreifen und unseren Kunden eine individuelle Best-Zins-Prüfung garantieren. So finden wir für jeden unserer Kunden die Finanzierungsmöglichkeit, die am besten zur individuellen Lebensplanung passt.“

*Die Online-Umfrage wurde bei VON POLL IMMOBILIEN unter 222 Immobilienexperten des Unternehmens im September 2023 durchgeführt.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.