

Nachfrage-Verlagerung in niedrigere Preissegmente

Käufer können sich weniger Eigenheim leisten

Berlin, 25.07.2023

Gestiegene Zinsen und Lebenshaltungskosten erschweren aktuell vielen Menschen den Immobilienkauf. Die Folge: Die Nachfrage verschiebt sich hin zu günstigeren Kaufobjekten. Das zeigt die Auswertung der Nachfrage nach Kaufimmobilien auf Basis von ImmoScout24-Daten vor und nach der Zinserhöhung.

- **Durch die veränderten Finanzierungsbedingungen sind günstigere Objekte aktuell gefragter.**
- **Der größte Nachfrageanteil entfällt seit Zinsanstieg in den Metropolen auf Objekte zwischen 250.000 Euro und 550.000 Euro. Deutschlandweit wuchs die Nachfrage in diesem Preissegment stark an.**
- **Anfang 2022 entfiel der größte Nachfrage-Anteil noch auf Wohnimmobilien zwischen 550.000 Euro und 850.000 Euro.**
- **Der Zinsanstieg bedeutet für Kaufinteressent:innen häufig eine Verdoppelung der monatlichen Finanzierungsrate.**

Die Kaufnachfrage hat sich seit dem Zinsanstieg zu niedrigerpreisigen Objekten verlagert

Seit dem Anstieg der Finanzierungskosten kann sich ein Großteil der Menschen mit Kaufwunsch nur noch günstigere Objekte leisten. Im 1. Quartal 2023, indem das Zinsniveau bei ca. 4 Prozent lag, verlagerte sich die Nachfrage daher zu Immobilien niedrigerer Preiskategorien zwischen 250.000 Euro und 550.000 Euro.

Im Vorjahreszeitraum waren noch Immobilien in der Preisspanne von 550.000 Euro bis 850.000 Euro am gefragtesten. Rund 34 Prozent der Nachfrage entfiel auf Häuser und Eigentumswohnung in dieser Preisspanne. Die höheren Immobilienpreise waren dank des Zinsniveaus von rund einem Prozent zu dieser Zeit für viele noch finanzierbar.

Auch in den 7 Metropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München waren Objekte der höheren Preiskategorie in Q1 2022 am gefragtesten. 32 Prozent der Kaufnachfrage entfiel auf solche Objekte. In Q1 2023 nahm die Nachfrage in dieser Preisspanne jedoch deutlich ab – um jeweils 4 Prozentpunkte sank der Nachfrageanteil sowohl deutschlandweit (auf 30 %) als auch in den Top 7-Städten (auf 28 %).

Aktuell sind Objekte der niedrigeren Preiskategorie zwischen 250.000 Euro und 550.000 Euro deutlich gefragter. Deutschlandweit wuchs der Nachfrageanteil dieser Kategorie um 6 Prozentpunkte auf 29 Prozent. In den Metropolen fiel die Verlagerung noch deutlicher aus: Hier stieg der Nachfrageanteil um 7 Prozentpunkte auf 34 Prozent. Die preiswerteren Objekte sind in den Großstädten inzwischen am gefragtesten.

„Die Verlagerung der Nachfrage hin zu günstigeren Preissegmenten zeigt, dass viele Menschen ihren Kaufwunsch zurzeit nur verwirklichen können, wenn sie Abstriche beim Preisrahmen machen“, sagt Cinja Kinnemann, Geschäftsführerin von immoverkauf24. „Das Zinsniveau von 4 Prozent bedeutet häufig eine doppelt so hohe monatliche Ratenbelastung wie in der Niedrigzinsphase. Einige Kaufinteressent:innen müssen daher zurzeit auch vom Kauf absehen. Das zeigt sich darin, dass die relative Nachfrage in der günstigen Preiskategorie bis 250.000 Euro leicht zurückgegangen ist. Aber: Während die Zinsen über ein Jahr in ständiger Bewegung waren, gehen Experten nun davon aus, dass die Zinsen sich auf dem aktuellen Niveau länger halten

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

Telefon: +49 40 / 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | www.immoverkauf24.de

werden. Das bedeutet wieder mehr Planungssicherheit für potenzielle Käufer:innen und dürfte ein Grund für die [jüngst wieder anziehende Kaufnachfrage](#) sein.“

Nachfrage nach Kaufimmobilien Deutschland

Preisspanne Kaufobjekte	Anteil an Gesamtnachfrage Q1 2023	Anteil an Gesamtnachfrage Q1 2022	Verschiebung in Prozentpunkten Q1 22 vs. Q1 23
<=250K	19%	21%	-2%
>250K & <=550K	29%	22%	+6%
>550K & <=850K	30%	34%	-4%
>850K	22%	23%	0%

Nachfrage nach Kaufimmobilien Top7-Städte

Preisspanne Kaufobjekte	Anteil an Gesamtnachfrage Q1 2023	Anteil an Gesamtnachfrage Q1 2022	Verschiebung in Prozentpunkten Q1 22 vs. Q1 23
<=250K	18%	21%	-2%
>250K & <=550K	37%	30%	+7%
>550K & <=850K	28%	32%	-4%
>850K	17%	18%	-1%

Nachfrage = Anfragen pro Kaufobjekt (Wohnungen und Häuser) bei ImmoScout24

Verdoppelung der monatlichen Finanzierungsraten bei aktuellen Zinsbedingungen

Zur Veranschaulichung, was die Zinsentwicklung für konkrete Veränderungen für Kreditnehmer:innen bedeuten kann: Bei einem **Zinsniveau von 1 Prozent** zu Anfang 2022 konnte eine Familie mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 4.500 Euro einen Kaufpreis von 700.000 Euro durch monatliche Raten in Höhe von rund 1.500 Euro finanzieren (Eigenkapital 25 Prozent = 175.000 Euro, Tilgungssatz 2 Prozent, Zinsbindung 15 Jahre, 10 Prozent Kaufnebenkosten). Mit dem **aktuellen Zinsniveau von rund 4 Prozent** wäre die gleiche Familie mit monatlichen Raten von 3.000 Euro belastet. Will sie das Niveau von 1.500 Euro im Monat für die Kaufraten nicht überschreiten und die Tilgungsrate nicht senken, lässt sich nur noch ein Eigenheim finanzieren, dass max. 430.000 Euro kostet.

„Wir brauchen dringend mehr Entlastungen und Förderprogramme, die auf die aktuellen Marktbedingungen reagieren und den Kaufmarkt wieder ankurbeln“, erklärt Cinja Kinnemann. „Die von Bund und Ländern erwogene Reform der Grunderwerbsteuer ist ein begrüßenswerter Schritt in die richtige Richtung. Der Steuersatz liegt in den meisten Bundesländern bei mindesten 5 Prozent, vielfach sogar bei 6 Prozent des Kaufpreises. Entfällt die Steuer für Selbstnutzer:innen, bedeutete das bei den aktuellen Immobilienpreisen eine Entlastung im fünfstelligen Bereich.“

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

Telefon: +49 40 / 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | www.immoverkauf24.de

Methodik

Zur Auswertung der Nachfrage wurden die Kontaktanfragen für Wohnungen und Häuser zum Kauf für verschiedene Preiskategorien auf [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum 1. Quartal 2022 betrachtet.



Über immoverkauf24

immoverkauf24 ist ein auf Immobilientransaktionen spezialisiertes Ratgeberportal, das Beratung rund um Immobilienthemen und Services zur Immobilienbewertung, Maklervermittlung und Immobilienfinanzierung bietet. 2011 in Hamburg gegründet, ist das Unternehmen inzwischen auch mit Plattformen für Immobilienverkäufer und -käufer in Österreich und der Schweiz präsent. Seit Juli 2020 ist die immoverkauf24 GmbH Teil der Scout24-Gruppe.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

Telefon: +49 40 / 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | www.immoverkauf24.de