



Sprenker & Röder

IMMOBILIEN

seit 1951

AUSBLICK 2023



Sprenker & Röder

I M M O B I L I E N

seit 1951

Immobilien brauchen einen stabilen Grund und ein sicheres Dach. Das eine ist unsere jahrzehntelange Erfahrung, das andere unser breites Know-how. Bei Sprenker & Röder engagieren sich hochqualifizierte Immobiliensachverständige, Berater/-innen sowie Fachleute für Vermittlung und Verkauf. In Freiburg und der Region vertrauen uns zahlreiche Menschen, wenn es um Immobilienfragen geht – nicht umsonst wurden wir in vielerlei Hinsicht zertifiziert und ausgezeichnet.

Von Krisen und Chancen.



„Corona, Ukraine, Inflation, Energie ... Schlagworte, die bei den meisten Menschen Fragen auslösen und damit auch Änderungen im beruflichen wie privaten Alltag.

Wir bei Sprenger & Röder möchten Ihnen aufzeigen, wie sich der kriseninitiierte Wandel auf die Immobilienmärkte in Freiburg und der Region ausgewirkt hat – in der Gegenüberstellung mit unseren Prognosen zu Beginn des Jahres 2022.

Im zweiten Teil skizzieren wir für Sie die Trends, Chancen und Risiken für 2023 aus unserer Sicht als Berater/-innen, Sachverständige und Makler/-innen. Bei Rückfragen sind wir natürlich gerne persönlich für Sie da. Nutzen Sie hierzu die Kontaktdaten auf der letzten Seite dieser Ausgabe des „Ausblicks 2023“. Nun wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und stets erfolgreiche Immobilienentscheidungen!“



Raoul Röder
Geschäftsführer

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with some young trees and a low concrete wall. The overall scene is bright and sunny.

**Ein Datum mit
strukturellen
Auswirkungen.**

RÜCKBLICK 2022

Der 24. Februar 2022 bedeutete für Millionen von Menschen eine Zäsur in ihrem Leben. Auch hierzulande wirkte sich der Krieg gegen die Ukraine spürbar aus, wenn auch indirekt und weniger existenziell. Unser Rückblick auf die Marktsituation für Wohnimmobilien teilt sich daher in verschiedene Zeitleisten.

Anlagemarkt

Bis Mitte Februar blieb die Nachfrage gleichbleibend stabil mit vermehrtem Interesse an Objekten mit Renovierungstau. Die Grundlage war eine Mietrenditekalkulation von mindestens 3 % vor Kaufnebenkosten.

Ab Mitte Februar stellten sich Unsicherheiten ein, insbesondere infolge des Krieges und steigender Baupreise. So ließen sich die Finanzierungskosten nicht mehr durch die Mieteinnahmen ausgleichen. Auch bei sanierungsbedürftigen Objekten mussten höhere Kosten eingepreist werden, was die entsprechende Nachfrage sinken ließ.

Ab Juni stiegen auch noch die Finanzierungszinsen deutlich. Die Folgen: Stillstand auf dem Anlegermarkt, zwischen Finanzierungszinsen und Mieteinnahmen entstand eine Kluft. Nur hohe Eigenkapitalquoten machten die preislich nach unten korrigierten Immobilien zu attraktiven Kapitalanlagen.

Eigennutzer/-innen

Bis Mitte Februar gab es eine gleichbleibende Nachfrage mit hohen Preisen und Stabilität am Markt.

Ab Mitte Februar stellten sich bei Käufer/-innen Unsicherheiten ein, unter anderem durch die stark steigenden Energiepreise. Erstmals stiegen mit der Inflation die Finanzierungszinsen, überwiegend bei sanierungsbedürftigen Objekten und Baugrundstücken reduzierte sich dadurch die Nachfrage.

Ab Juni zogen die Finanzierungszinsen nochmals deutlich an. In Verbindung mit längeren Finanzierungsprozessen drosselte dies das Kaufinteresse vieler Menschen weiter. Viele wollten in dieser Situation „weiter abwarten“. Verkaufende gerieten in der Folge stärker unter Druck, schnell zu veräußern. Im Gegensatz zum Kauf entstand so vermehrtes Interesse an Mietobjekten. Begehrte Wohnlagen betraf dies allerdings nicht: Dank hoher Eigenkapitalquoten seitens der Käuferschaft sind hier die Objekte weiter begehrt.

Wohnmietmarkt

Bis Juni gab es eine gleichbleibende Nachfragesituation mit gewohnt hohen Mieten.

Ab Juni stieg der Zuspruch in allen Segmenten. Wie erwähnt suchten nun viele ursprüngliche Kaufinteressenten aufgrund steigender Finanzierungs- und Nebenkosten ebenfalls nach Mietobjekten. Durch die parallel gestiegenen Energiekosten und der damaligen Kostenprognose der Bundesregierung für die Wintermonate 2022/23 wurden vor allem ältere Wohnungen mit energetisch nicht aktuellen Standards spürbar unattraktiver





AUSBLICK 2023

Was die Vorzeichen bedeuten.

Die Situation auf dem Immobilienmarkt hat sich erheblich verändert, wodurch unsere Expertise noch stärker in beratender Rolle gefragt war – und sein wird. Dabei geht es häufig um Faktoren der Preisfindung bei Verkaufsobjekten. Infolge der leichten Preiskorrektur erwarten Käufer/-innen mehr Verhandlungsbereitschaft, was für Eigentümer/-innen die Verkaufsprozesse deutlich verlängert.

Kapitalanlegermarkt

Wir sprachen bereits über die Auswirkungen steigender Energiekosten, Finanzierungszinsen und Inflation. So erwarten wir bei Anlegern mit niedrigerer Eigenkapitalquote weiterhin Zurückhaltung, da die monatlichen Mieteinnahmen größtenteils nicht mehr rentabel sein werden. Bei Kaufwilligen mit hoher Eigenkapitalquote dürfte im Hinblick auf die extrem positive Entwicklung auf dem Mietmarkt selbst bei großflächigen Wohnobjekten das Interesse steigen.

Eigennutzer/-innen und Wohnmietmarkt

Interessenten an Immobilien zur Eigennutzung werden sich dieses Jahr abwartender zeigen. Wer über eine hohe Eigenkapitalquote verfügt, hat eine größere Auswahl und dementsprechend eine bessere Verhandlungsposition. Zudem kann man sich bei der Kaufentscheidung mehr Zeit lassen. Steigendes Interesse sehen wir im Bereich der Bestandsimmobilien, nicht aber im Neubausektor, der durch die gestiegenen Bau- und Materialkosten fast stillliegt. Die gleichen Gründe befeuern auch die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt.

Immobilienberatung
Immobilienvermittlung
Immobilienfachverständige



Sprenker & Röder
Immobilien GmbH

Sprenker & Röder u. Partner
Immobilienfachverständige

Wilhelmstraße 18
79098 Freiburg

www.sprenker-roeder.de

info@sprenker-roeder.de

0761 20298-0