

Das vergangene Immobilienjahr 2024 aus Sicht der Profis und ein professioneller Ausblick in 2025

Auch das endende Jahr 2024 war für den Immobilienmarkt nicht einfach und oft ein schwieriger Kompromiss zwischen den Interessen der Käufer, Verkäufer und Banken. Besonders auffällig war die unangenehme Ruhe am Anfang des Jahres, was Anfragen angeht. Vier Entwicklungen haben aus unserer Sicht das Immobilienjahr 2024 deutlich gezeichnet:

1 Der Markt ist kritischer geworden

Während bis vor ca. 3 Jahren noch so ziemlich jede Immobilie ihren Käufer gefunden hat, gab es im Jahr 2024 Immobilien, die sehr schwer, nur mit größerem Abschlag oder auch gar nicht verkauft werden konnten. Die Gründe für Eigennutzer und Kapitalanleger sind wie im folgenden, bereits früher in diesem Jahr behandelten, Schaubild dargestellt:



gere Immobilien oder auch sanierte, gutaussehende Immobilien gerade am Ende des Jahres 2024, bei den gefallen Kreditzinsen, wieder spürbar mehr gefragt.

Unsere Empfehlung:

Wie bei Autos auch lohnt sich die regelmäßige Pflege, Instandsetzung und Modernisierung Ihrer Immobilie nicht nur, um schöner und energiesparender zu wohnen, sondern insbesondere auch, um den Wert und damit einen möglichen

10% für vermietete Immobilien, dies hat jedoch im vergangenen Jahr bei weitem nicht gereicht. Da der Zinsmarkt nach Expertenmeinung auch in absehbarer Zeit nicht mehr das Niveau von 1% oder weniger erreichen wird, wird das Thema Mietrendite – im Vergleich zur simplen Geldanlage bei Banken – weiter sehr stark im Fokus stehen.

Unsere Empfehlung:

Auch wenn es manchmal sozial schwierig klingt, aber der Wert von Immobilien als Kapitalanlagen wird nahezu ausschließlich über die tatsächliche Miete errechnet. Marktangemessene Mieterhöhungen und eine realistische Miete bei der Neuvermietung können den Wert einer zu verkaufenden Immobilie deutlich steigern.

4 Banken und Bearbeitungszeiten von Finanzierungsanträgen

Zwei Dinge haben sich hier stark verändert:

1. Die Bewertung von Immobilien durch Banken: Während bei etlichen Banken früher das Motto galt „Kaufpreis = Beleihungswert“ errechnen Banken nun einen dem Markt und den zukünftigen ggf. weiter sinkenden Werten entsprechende Beleihung als Maximalwert. Überteuerte Immobilien müssen also mit einem erheblichen Anteil an Eigenkapital bezahlt werden oder die entsprechenden Finanzierungen rutschen in eine (Zins-)teure Beleihungsregion.

2. Bearbeitungszeiten und Unterlagen: Auch hier hat sich spürbar etwas verändert. Banken benötigen heute wirklich alle, teilweise auch extrem schwer zu beschaffende und im Notfall neu zu erstellende, vollständige Beleihungs-Unterlagen von Immobilien. Und Banken benötigen neuerdings sehr viel, fast zu viel Zeit. Während früher eine Finanzierung in ein bis zwei Wochen genehmigt war, dauert es heute – insbesondere, wenn auch öffentliche Fördermittel beantragt werden sollen – bis zu 8 Wochen. Eine schwierige Zeitspanne für Käufer und Verkäufer.

2 Der Eigennutzer-Kaufmarkt 2024

Da sich in den letzten beiden Jahren 2022 und 2023 die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern doch angenähert haben, ist insbesondere am Ende des Jahres die Nachfrage wieder deutlich, wenn auch differenziert, gestiegen: Überalterte Immobilien mit altem Mauerwerk, Fenstern und veralteten Ölheizungen konnten teilweise nicht einmal zum reinen Bodenwert verkauft werden, da Käufer die sehr hohen Investitionen, die gesetzlichen Auflagen und vor allem auch den Stress mit überteuerten Handwerkern nicht in Kauf nehmen wollten. Im Gegenzug dazu waren moderne, jün-

geren Verkaufspreis von Immobilien zu erhalten.

3 Der Kapitalanleger-Immobilienmarkt

Bei vermieteten Immobilien – die 2024 aufgrund der Zinssituation sehr schwer zu verkaufen waren – ist das Thema Rendite, letzte Mieterhöhung und Kooperation der Mieter plötzlich sehr stark in den Fokus gerückt. Insbesondere geerbte Wohnungen, bei denen die aktuellen Mieten oft sehr stark unter dem aktuellen Mietmarkt zurücklagen, waren kaum oder wenn überhaupt nur mit großen Abschlägen zu verkaufen. Gutachterlich berechnet man im Regelfall einen Abschlag zwischen 5 und



Immer am Puls des Immobilienmarktes: Das Maklerteam von Wüstenrot Immobilien Landsberg

Unser Jahr 2024

Inmitten dieses herausfordernden Umfelds konnte sich unser MAKLERTEAM als Erfolgsgeschichte behaupten. Mit über 20 Jahren Marktkenntnis im heimischen Immobilienmarkt und einer innovativen, flexiblen Einstellung zu den sich ständig ändernden Marktgegebenheiten navigierten wir erfolgreich durch die Gewässer des unruhigen Immobilienmarkts. Dabei haben wir als Profis mit unserer Strategie, ehrlicher Wertberatung, gutem Marketing und konsequenter Anpassung an den Markt gehandelt. Dadurch konnten wir für Sie folgende Meilensteine legen: • über 100 Immobilien vermittelt • über

300 Kaufpreise verhandelt • über 70 Gutachten geschrieben • über 150 Bewertungen gemacht • über 1.000 Besichtigungen und Beratungen durchgeführt. Wir blicken optimistisch auf das Jahr 2025.

Nah am Kunden

Wir bleiben auch in Zukunft bestrebt, die Bedürfnisse unserer Kunden in den Vordergrund zu stellen und innovative Lösungen für die sich ständig wandelnde Immobilienlandschaft zu finden. Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen und freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr weiterhin erfolgreiche Immobiliengeschäfte zu begleiten.

Bald erhältlich: Immobilienwohnmarktbericht

Freuen Sie sich auf unseren umfassenden, top-aktuellen Immobilien-Marktbericht, mit konkreten Preisen, Werten und Zahlen, den wir ab ca. Ende Januar veröffentlicht werden. Ein hochinformatives Werk, das es sonst in unserem Wirkungsbereich nicht gibt, weder von offizieller Stelle, noch von anderen Fachleuten.
» Mehr dazu in unserem nächsten Artikel.