



Umschwung auf dem Wormser Immobilienmarkt?

Über die aktuelle Situation auf dem Wormser Immobilienmarkt hat sich der Sachverständige Bernd Täffner mit den IVD-Immobilienmaklern Claudia Müller und Matthias Kiesewetter ausgetauscht. Besonders im Fokus standen dabei die Auswirkungen von gestiegenen Bauzinsen und Energieknappheit auf Kaufpreise und Mietzinsen für Wohnimmobilien in Worms.

Täffner	Wie hat sich der Wormser Immobilienmarkt in der letzten Zeit verändert?
Kiesewetter	Seit etwa April dieses Jahres liegen die Zinsen für Baudarlehen über 2 % und zuletzt sogar über 3 %. Viele mittlere und größere Kapitalanleger halten sich nun zurück und warten auf sogenannte „firesales“, also auf Verkäufe, bei denen der Eigentümer unter Handlungsdruck steht. Darunter fallen größere Immobilien zur Kapitalanlage aber auch vermietete Eigentumswohnungen, insbesondere Paketverkäufe. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der bezugsfreien Eigentumswohnungen ist die Nachfrage ungebrochen, Spitzenpreise werden allerdings zunehmend seltener erzielt.
Müller	Stark nachgefragt sind bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter Lage. Zunehmend schwieriger wird es im Segment der Erstbezüge, also der Direktverkäufe von den Bauträgern. Der klassische Reihenhauskäufer hatte bislang von den niedrigen Zinsen profitiert. Für ihn und damit für diese Haustypen wird es jetzt schwieriger. Bei den Neubaupreisen sehe ich ein rückläufiges Preisniveau.
Kiesewetter	Hochpreisige Angebote führen zu längeren Angebotszeiten und eher stagnierenden Preisen. Preiseinbrüche sehe ich hingegen nicht. Die Preise insgesamt sind immer noch auf einem hohen Niveau.
Täffner	Wo lassen sich Preisänderungen am ehesten beobachten?

- Müller Nach meiner Beobachtung ist das untere Preissegment am stärksten betroffen. Auf das Thema Energiepreisentwicklung reagiert die Kundschaft dieser Tage dünnhäutig.
- Kiesewetter Das ist auch meine Beobachtung. Ursächlich dafür sind neben den Zinsen auch die gestiegenen und weiter steigenden Energiepreise. Ich bin aber der Meinung, dass sich das Thema steigende Gaspreise mittel bis langfristig neu regeln wird da dann die Infrastruktur für andere Arten des Gasimports geschaffen seit wird.
- Täffner **Wie sieht es aus auf dem Vermietungsmarkt?**
- Müller Die Nachfrage ist noch da, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Aber auch hier wird sich zeigen, dass viele nicht mehr kaufen, sondern sich weiterhin auf dem Vermietungsmarkt umschauchen.
- Kiesewetter Das ist auch meine Beobachtung. Weniger Umsteiger ins Eigentum führen zu einer weiteren Nachfrage für sowieso schon begrenzte Mietobjekte.
- Täffner **Hat es eine Veränderung der Nachfrage aus anderen Städten oder Regionen gegeben?**
- Müller Es hat sich in den letzten Monaten hin zu einer qualifizierteren Nachfrage entwickelt.
- Täffner **Was gibt es aus dem ländlichen Raum zu berichten?**
- Kiesewetter Im Bezug auf das größer werdende Angebot sehe ich die besseren Lagen klar im Vorteil. Sollte es wider Erwarten zu einer fallenden Tendenz kommen, sehe ich die Immobilien im ländlichen Raum schwächer. Speziell wenn eine Gemeinde beispielsweise begrenzte Einkaufsmöglichkeiten hat.
- Müller Das teile ich nicht unbedingt. Nach meiner Beobachtung haben verstärktes Home-Office in Verbindung mit der Pandemie zu einer erhöhten Nachfrage auf dem Land geführt. Gerade junge Familien mit Kindern fühlen sich auf dem Land wohl und die Eltern fahren an 1 bis 2 Tagen in die Stadt zum Arbeiten.
- Täffner **Ich erinnere mich an Zeiten, in denen wir mit einem Zinsniveau von 7 Prozent und mehr zurechtkamen. Wie sehen Sie das?**
- Müller Der Immobilienmarkt ist eher von der Stabilität der Wirtschaft als vom Zinsniveau abhängig. Wichtig sind der Arbeitsplatz und solide Aussichten in die Zukunft.

Ansprechpartner:

Bernd Täffner

info@btaeffner.de

06241 591610

Über den IVD West

Der Immobilienverband IVD West e.V. mit Sitz in Köln ist die regionale Untergliederung des IVD Bundesverbands, der größten Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Der IVD West vertritt ca. 1.600 Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.“. Der IVD ist 2004 hervorgegangen aus den Traditionsverbänden Verband Deutscher Makler (VDM) und Ring Deutscher Makler (RDM). Der IVD blickt somit auf eine langjährige Historie zurück. Der RDM hat sich 1924 gegründet.

