

# Trendwende auf dem Immobilienmarkt

Nach mehreren Jahren mit Preisanstiegen gibt es Anzeichen dafür, dass ein Höhepunkt erreicht ist – wenn nicht bereits überschritten

**KIEL/WESTERLAND** Seit 2010 haben die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt angezogen. Das könnte sich bald ändern, glaubt man den Worten von Peter-Georg Wagner, Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in der Region Nord. „Die Spitze ist sicherlich erreicht, es geht nicht mehr endlos so weiter“, formuliert es Wagner diplomatisch. Der Markt müsse allerdings differenziert betrachtet werden. Grundsätzlich gelte: Je größer die Stadt, desto besser die Ausgangslage. Dennoch: „Nicht nur in Hamburg und Berlin, auch in Kiel wurde im vergangenen Jahr nicht mehr alles bezahlt, wie es angeboten wurde.“ Nach oben sei nicht mehr „alles offen“. „In Kiel gab es über drei bis vier Jahre überdurchschnittliche Anstiege, da gehen die Preise in den absoluten Toplagen zurück, das haben wir aber auch schon im vergangenen Jahr festgestellt.“ Es würden aber immer noch sehr gute Preise für attraktive Wohnungen erzielt. „Bei Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern im Großstadtbereich zählt Lage, Lage, Lage.“ Ferienwohnungen seien ebenfalls attraktiv und würden es auch bleiben. In beiden Bereichen würden die Preise immer noch leicht ansteigen. Durch den Zuzug in den Städten und den demografischen Wandel hätten die Preise in der Fläche hingegen nachgelassen, so Wagner. „Jetzt bereits von einem generellen Umkippen des Marktes zu sprechen, wäre unseriös. Aber sicherlich sind die Veränderungen bei den Toplagen Indizien dafür, dass es langsam einen umgekehrten Trend gibt.“ „Man muss sehen, dass wir ein hoch attraktives Zinsniveau haben. Es gibt immer noch viele Menschen, die in Immobilien investieren wollen, die rennen ja nicht plötzlich weg“, betont Wagner.

Für die nicht unbedingt als preiswert geltenden Immobilien auf der Insel Sylt sieht Holger Carstens vom Immobilienbüro Densch & Schmidt in Westerland einen beruhigten Markt mit rückläufiger Nachfrage. „Wenn man will, kann man



Für Traumimmobilien werden zwar immer noch hohe Preise gezahlt – allerdings dreht sich die Preisspirale nicht mehr endlos. ARCHIV

auch sagen, der Markt hat sich normalisiert.“ Carstens sieht tief greifende Veränderungen auf den Handel mit Sylter Immobilien zukommen. Danach werden vor allem nicht modernisierte, veraltete Häuser und Wohnungen nur sehr schwer Käufer finden. Doch nicht nur für überalterte Objekte ist es schwer geworden, Käufer zu finden, das betrifft auch das Luxussegment: „Ab zwei Millionen Euro ist aktuell eine längere Vermarktungszeit der Immobilien zu verspüren. Die Klientel, die gewillt ist, diese Summen zu investieren, hat hohe Ansprüche“, heißt es bei Dahler &

Company. Holger Carstens sieht diese Entwicklung schon bei einem Preis ab einer Million Euro. Diesen Trend bestätigt auch Tom Kirst vom Immobilienbüro Dahler & Company. „Im Segment der älteren Baujahre der 1970er und 1980er, haben sich die Gebäudewerte beruhigt. Sobald das Preisniveau unrealistisch hoch ist oder die Bebauungsmöglichkeiten gemäß der Bebauungspläne stark reglementiert sind, ist die Resonanz verhalten“, heißt es in der Pressemitteilung des Immobilienbüros. „Viele Besitzer solcher Immobilien glauben immer noch, dass es reicht, wenn

## Standpunkt

### Schaut auf die Fed!

Warum kaufen Menschen Immobilien? Weil sie ein Dach über dem Kopf brauchen. Und weil sie eine gute Altersvorsorge sind. Zuletzt kamen zwei Gründe dazu: Weil es an Anlagealternativen mangelt. Und weil die Zinsen so niedrig sind. Die ersten beiden Gründe gelten immer. Also lohnt sich ein Blick auf die anderen beiden, insbesondere für die hochpreisigen Lagen.

Alternativen gibt es nach wie vor höchstens auf dem wankelmütigen Aktienmarkt. Und die Zinsen? Von der EZB gibt es derzeit null Signale für Erhöhungen. Wichtig, so weit weg das auch erscheint, ist die US-Notenbank Fed mit ihrer neuen Chefin Janet Yellen. Die gilt als Freundin niedriger Zinsen, wurde zuletzt aber anders interpretiert. Diese Signale sind auf Sylt und in Hamburg angekommen. Am Ende wird Yellen aber bei ihrer Überzeugung bleiben, dass niedrige Zinsen gute Zinsen sind.



Joachim Dreykluft ist Chefredakteur der Online-Ausgabe unserer Zeitung  
JOD@SHZ.DE

ein Objekt auf Sylt steht. Die Zeiten sind aber wohl endgültig vorbei“, ist Holger Carstens überzeugt. Die mangelnde Einsicht in diese Entwicklung ist seiner Meinung nach auch der durch die Medien veröffentlichten Meinung geschuldet, die immer noch einen boomenden Sylter Immobilienmarkt suggerieren würden, auf dem sich scheinbar alles teuer verkaufen lässt. Dieser Markt werde sich aber nur bewegen und beleben lassen, „wenn die Preise realistischer werden und Korrekturen nach unten zugelassen werden.“

Niko Wasmund / Michael Stitz