

Immobilienpreise im Fokus – kaufen, verkaufen oder abwarten?

Referent: Georg Meintrup



Immobilien GmbH
der Sparkasse Essen

Einflussfaktoren auf die aktuelle Marktsituation



Zinsen



Baukosten



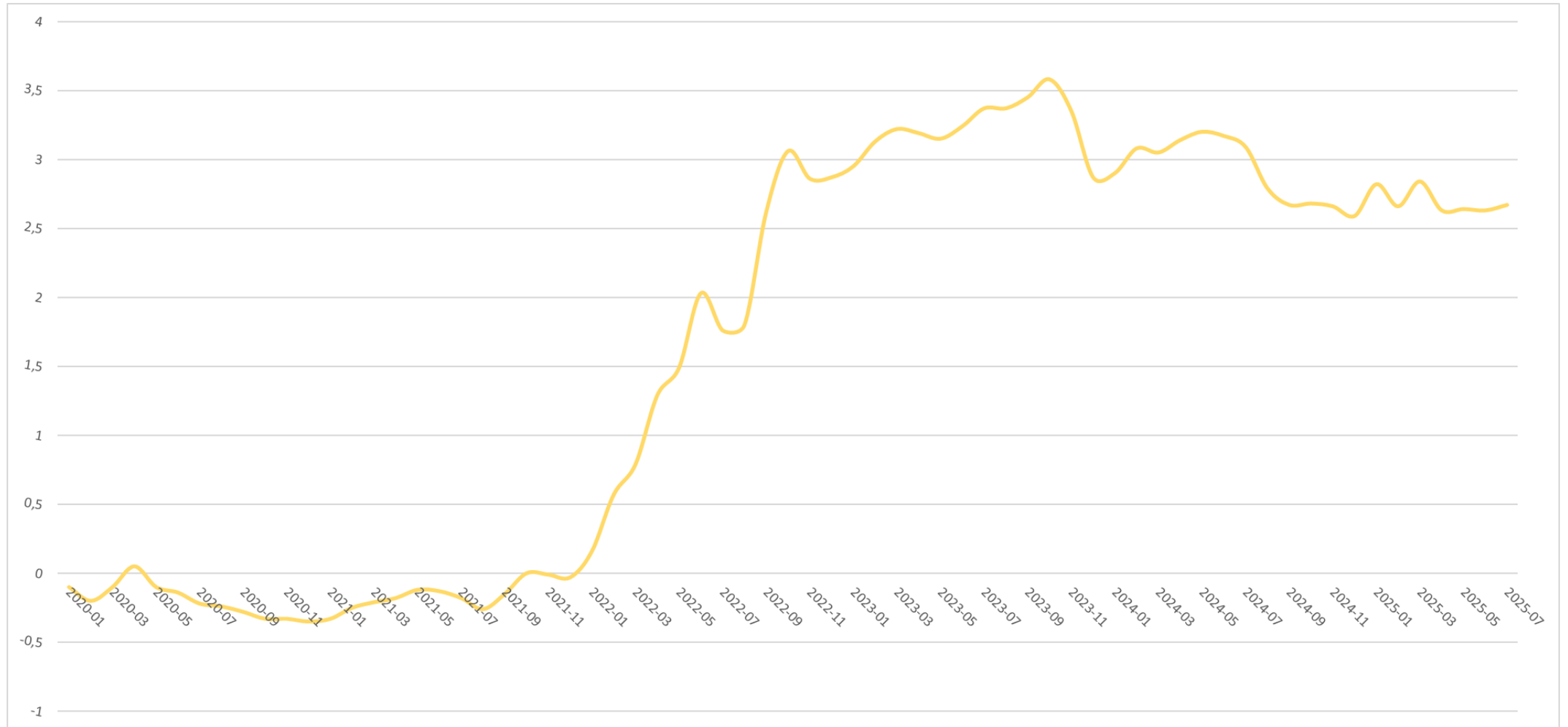
**Energetische
Anforderungen**



**Wohnraum-
knappheit**

Komplexität von Immobilientransaktionen nimmt zu

Aktuelle Zinsentwicklung - Monatswerte

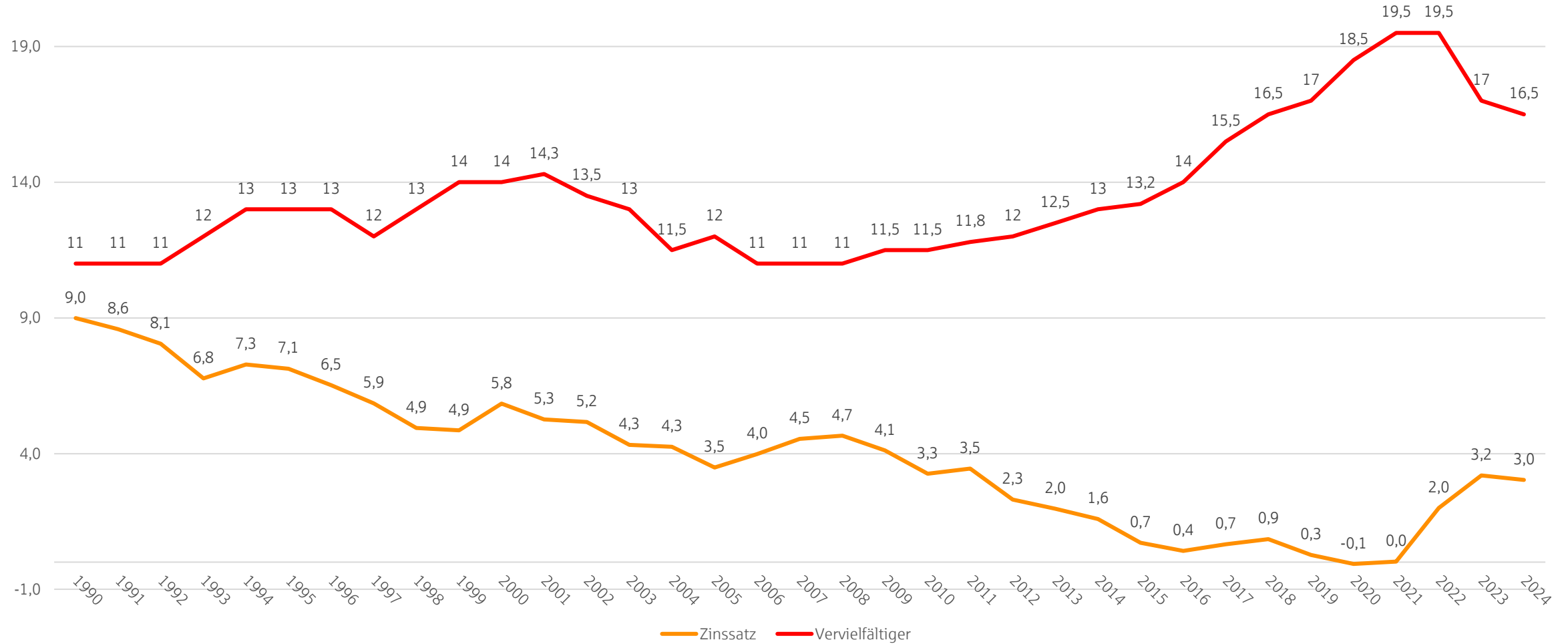


Quelle: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Hypothekendarlehen / Monatswerte



Zinsentwicklung beeinflusst Kapitalanlageentscheidungen

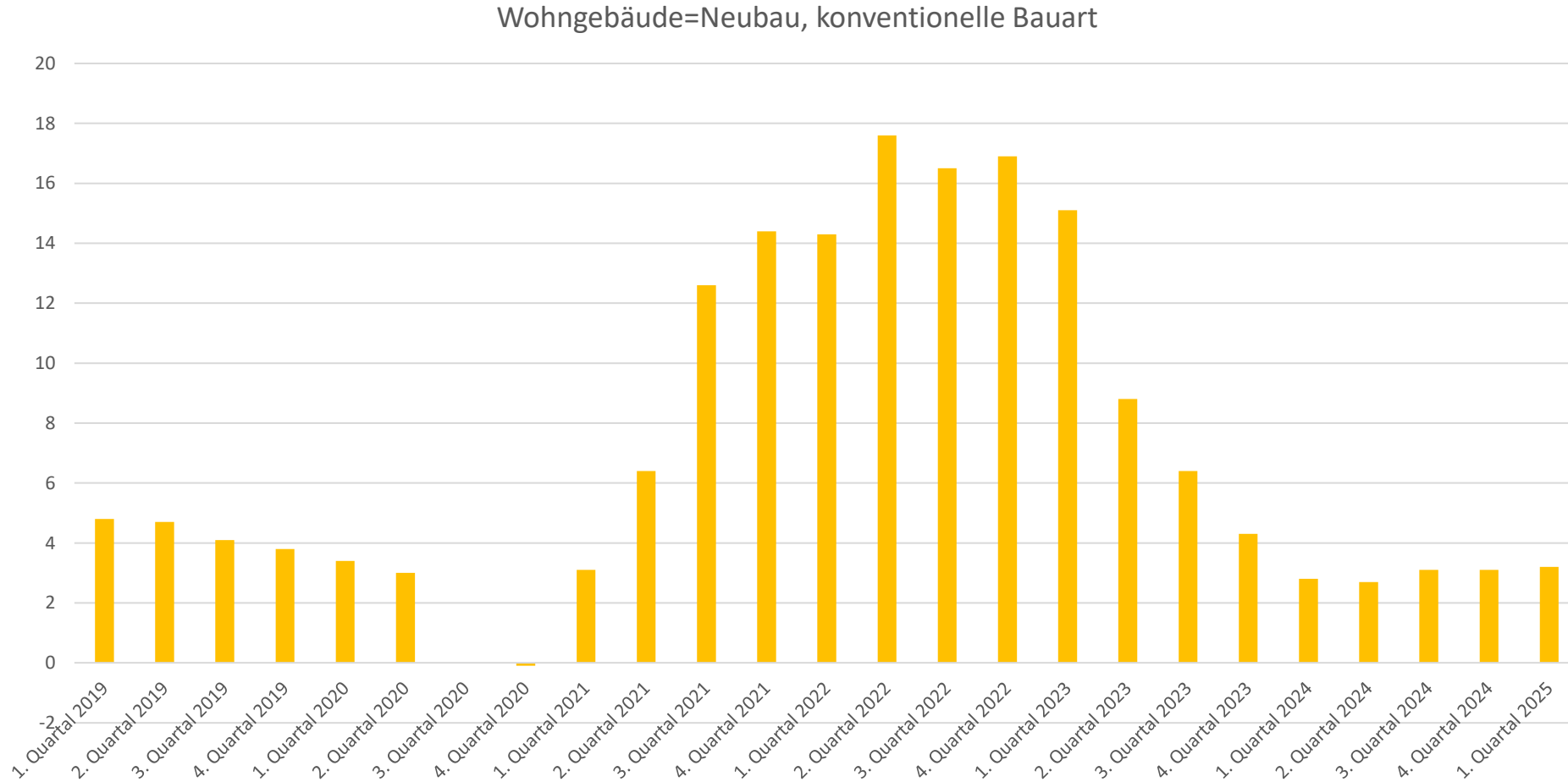
Entwicklung der Vervielfältiger u. a. bei Mehrfamilienhausverkäufen in Essen



Quelle: 1) bulwiengesa / 2) Dt. Bundesbank Umlaufrenditen incl. Inhaberschuldverschreibungen/Hypothekendarlehen/Mittlere RLZ von älter 9 bis einschl. 10 Jahren

Baukostenindex – Preisentwicklung normalisiert sich

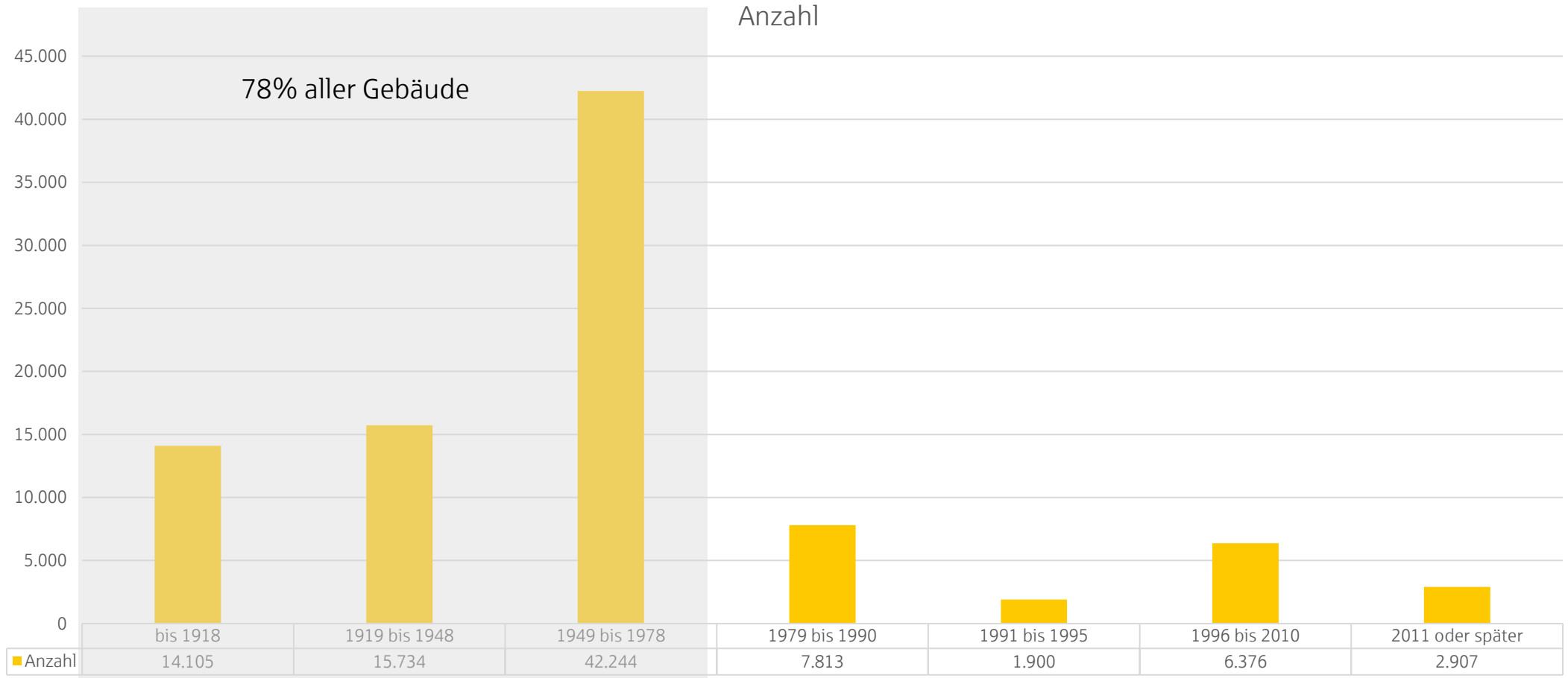
Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau 2015=100 – hier nur Wohngebäude



Quellangabe: Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100) - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Baujahresklassen des Wohngebäudebestandes in Essen

Quelle: Internetseite der Stadt Essen



Quelle:
Internetseite der Stadt Essen

Wohnraumbedarf – knappes Angebot treibt Mieten



Nachholbedarf in Essen



Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ für Essen

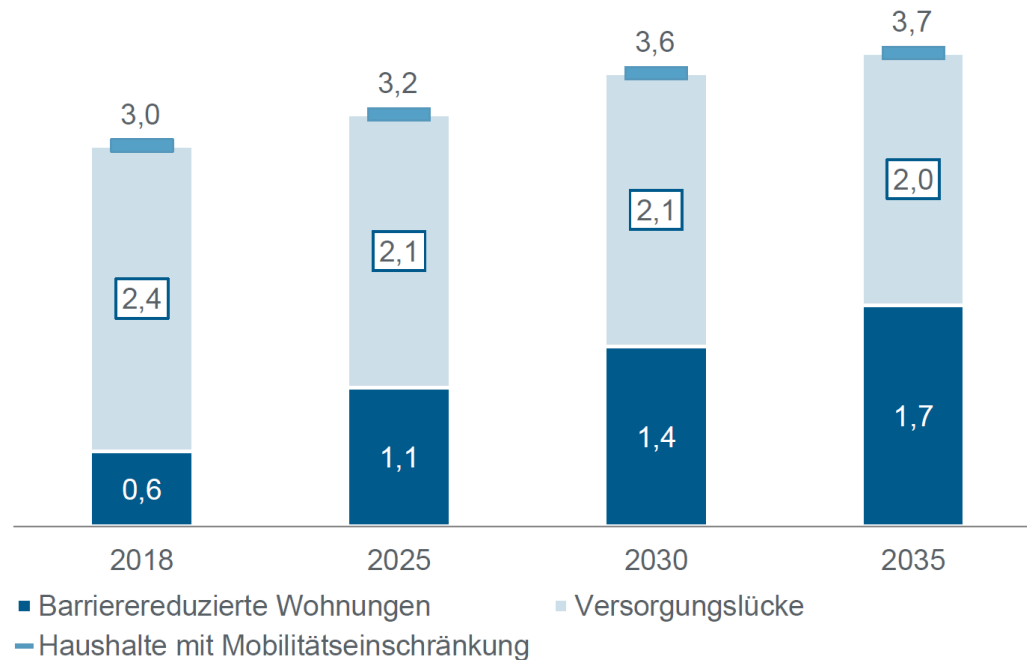
Gegenüberstellung von verfügbarem Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage

Für die Gegenüberstellung mit den Wohnbauflächen, die zum Stand November 2016 seitens der Stadt Essen ermittelt wurden, wird von dem dargestellten Wohnungsbedarf die Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 abgezogen. Somit verbleibt für den Zeitraum 2017 bis 2030 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 16.529 Wohnungen. Hinsichtlich der Teilsegmente wird der höchste Anteil des Bedarfs dem Mehrfamilienhaussegment (72%) zugesprochen.

Wohnraumbedarf für Haushalte mit Mobilitätseinschränkung

Grafik 1: Versorgungslücke von über 2 Mio. Wohnungen

Vorausberechnung von Angebot barrierearmer Wohnungen, Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen und resultierender Versorgungslücke (in Mio.)

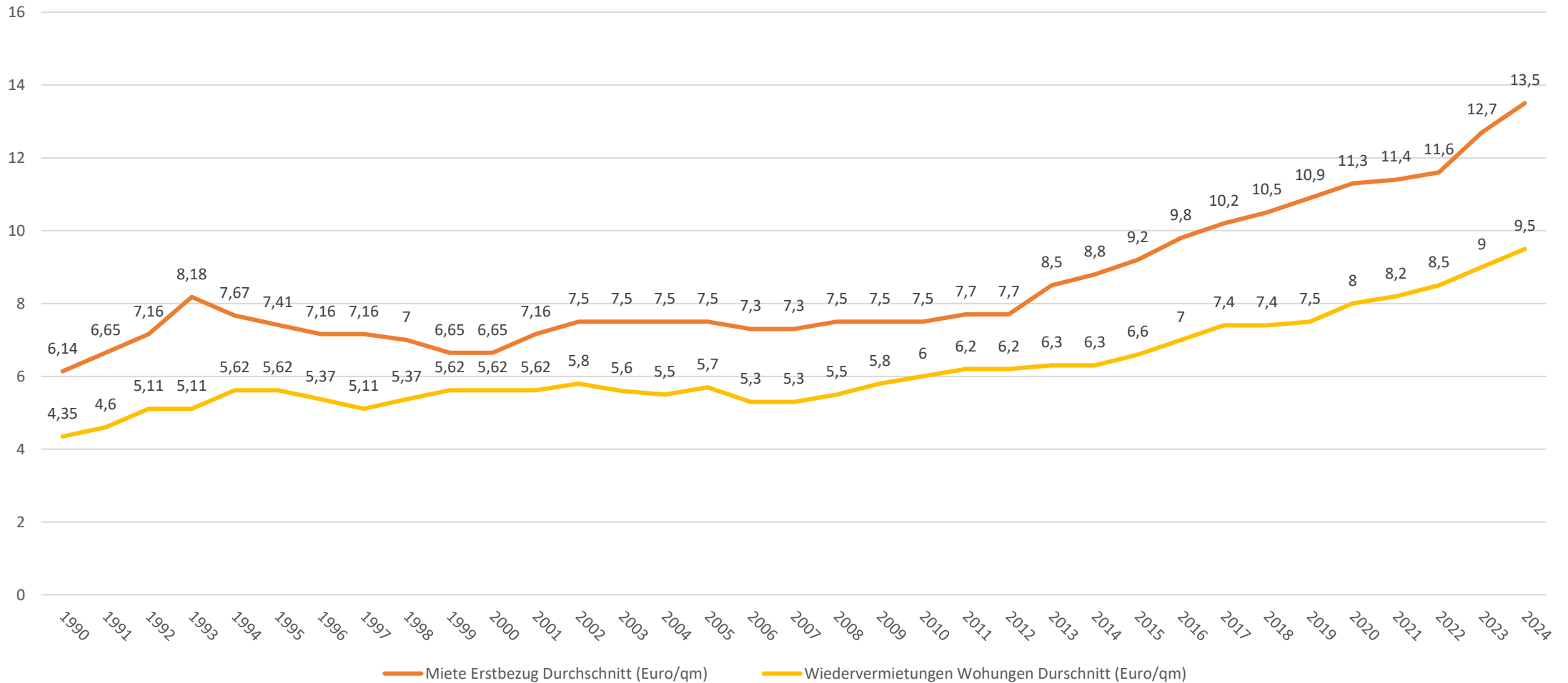


Quelle: IWU (2020).

1. Stark zunehmender Bedarf durch den demografischen Wandel
2. Besonders hohe Nachfrage nach barrierearmen Immobilien wird zu überdurchschnittlich steigenden Mieten führen
3. Attraktives Umfeld auch für Kapitalanleger

Mietenentwicklung in Essen

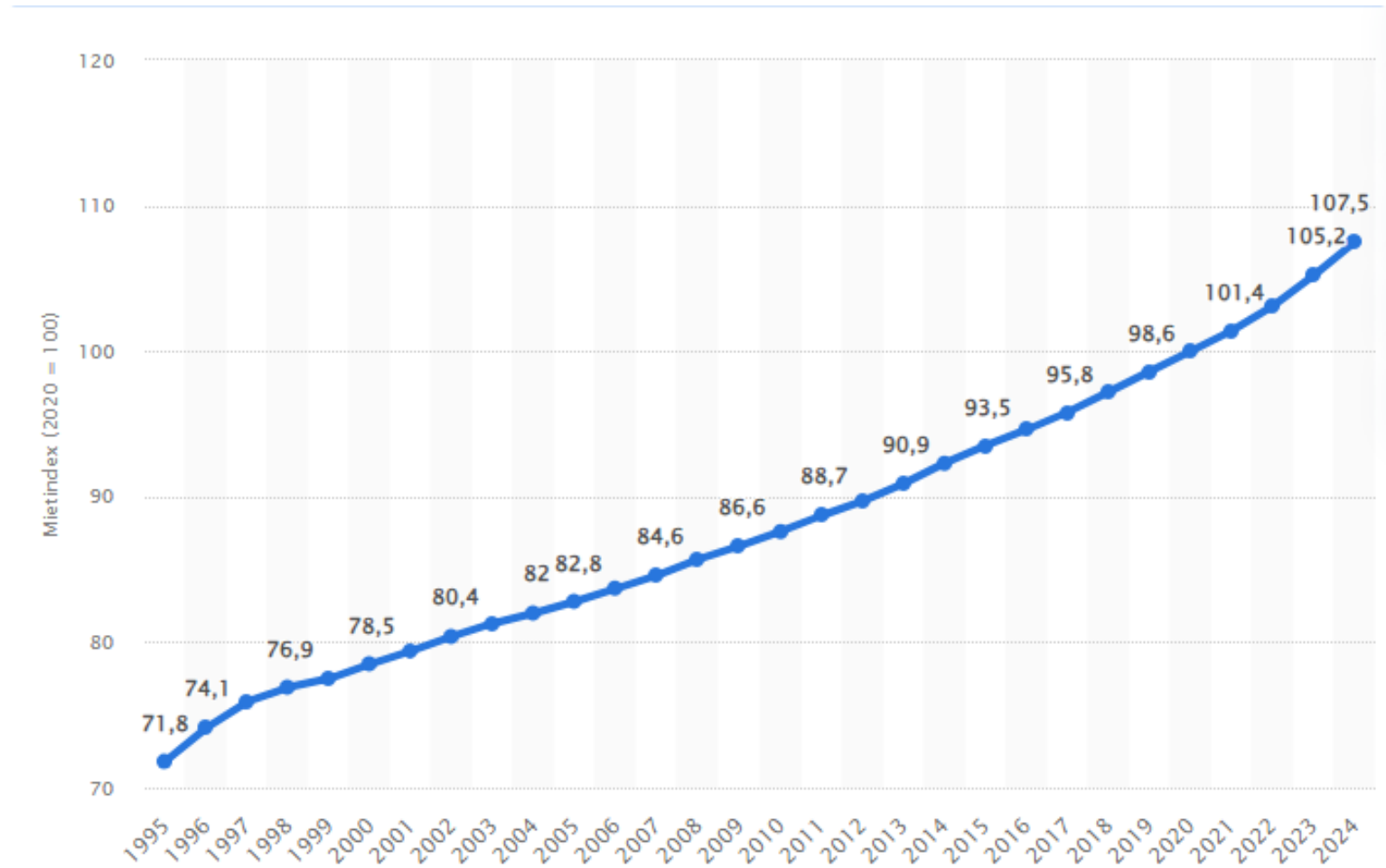
Neu u. Wiedervermietungen in Essen 2024 plus 8,2% (IW Immobilien-Experte - WAZ 03.02.2025)



Quelle: bulwiengesa – eigene Darstellung der Mietpreisentwicklung in Essen

Entwicklung Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2024

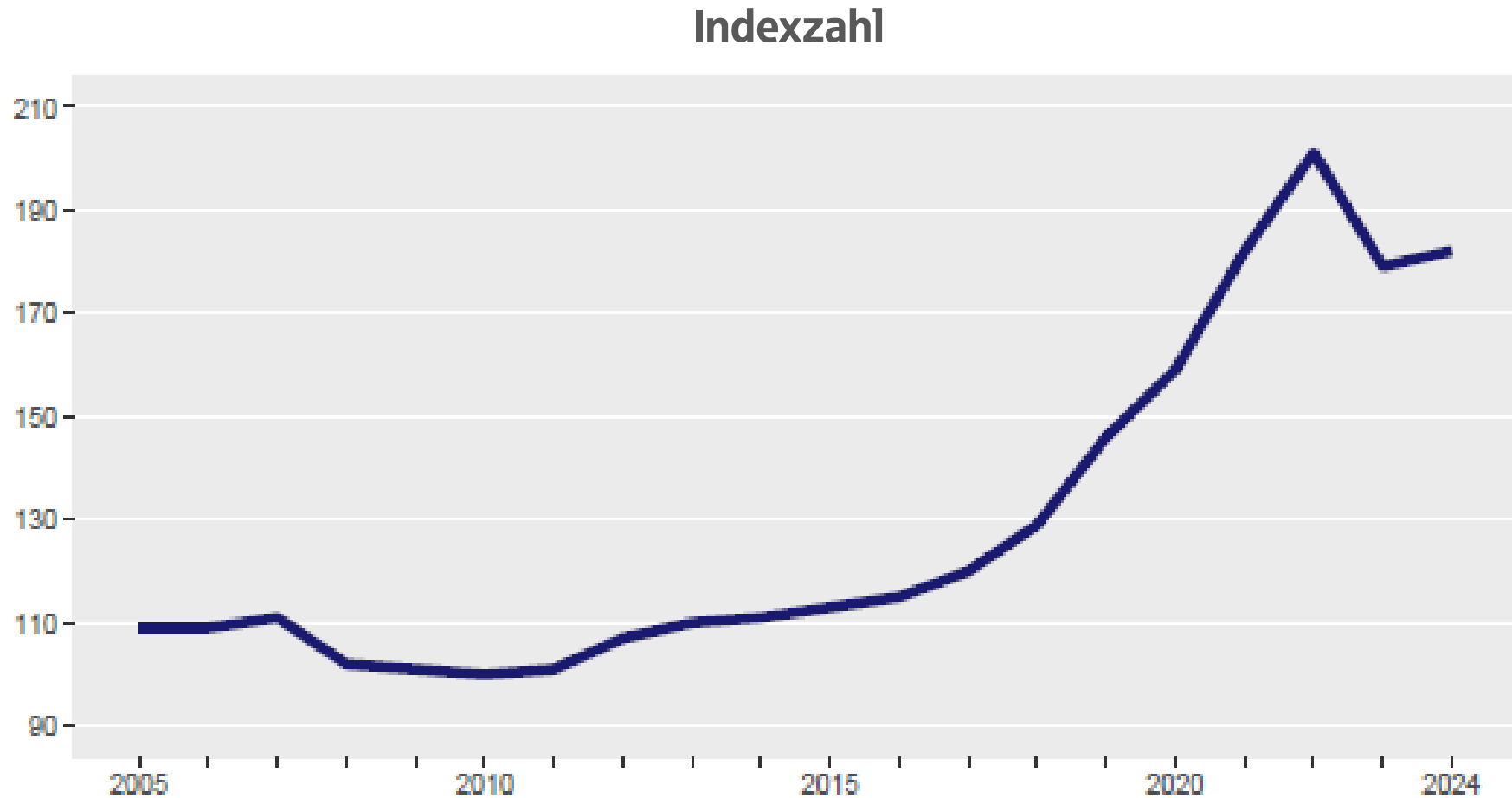
Indexbasis 2020 = 100



Quellangabe: [Mietenindex für Deutschland bis 2024](#) | Statista

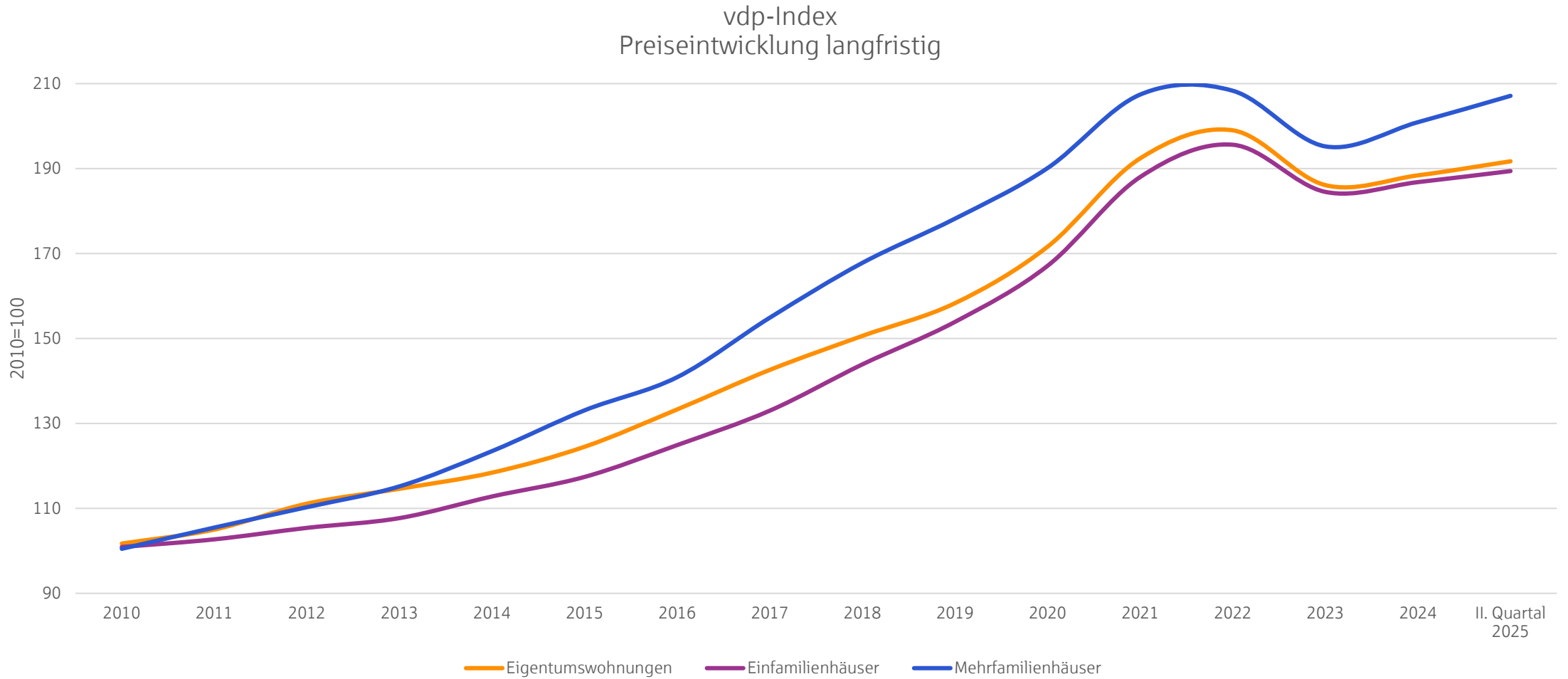
Essener Immobilienmarkt

Häuser: Entwicklung der letzten 19 Jahre in Essen, Basisjahr = 2010



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025

Und wie sieht es bundesweit aus?



Quelle: vdp Preisindizes

Immobilienpreise im Fokus – kaufen, verkaufen oder abwarten – Ihre persönliche Lebensplanung gibt den Ausschlag!

Breites Immobilienangebot trifft auf lebhaftere Nachfrage

Nachfrage verschiebt sich innerhalb verschiedener Preissegmente

Neubau verbrauchoptimiert und barrierearm

Vermarktungsgeschwindigkeit wieder auf langjährigem Niveau

Käufer sind kompromissbereiter bei Fläche, Lage und Ausstattung

Einkommenssteigerungen sowie stabilisierte Kaufpreise führen auch bei aktuellem Zinsniveau zu erschwinglichen Immobilienerwerben

Preisabschläge bei unsanierten Immobilien

Mieten steigen weiterhin

Wunsch nach eigener Immobilie weiter ungebrochen

Eigene Immobilie ist wichtiger Bestandteil der privaten Geldvermögensbildung

Lage, Lage, Energieklasse

Professionelle Marktkenntnis aktuell wichtiger denn je

S-Immo Preisfinder

Finden Sie heraus,
was Ihr Haus oder
Ihre Wohnung wert ist!



Hier können Sie unverbindlich und kostenlos
den Verkaufspreis Ihrer Immobilie ermitteln.
Das Ergebnis unserer Analyse kommt in
wenigen Minuten zu Ihnen per E-Mail.



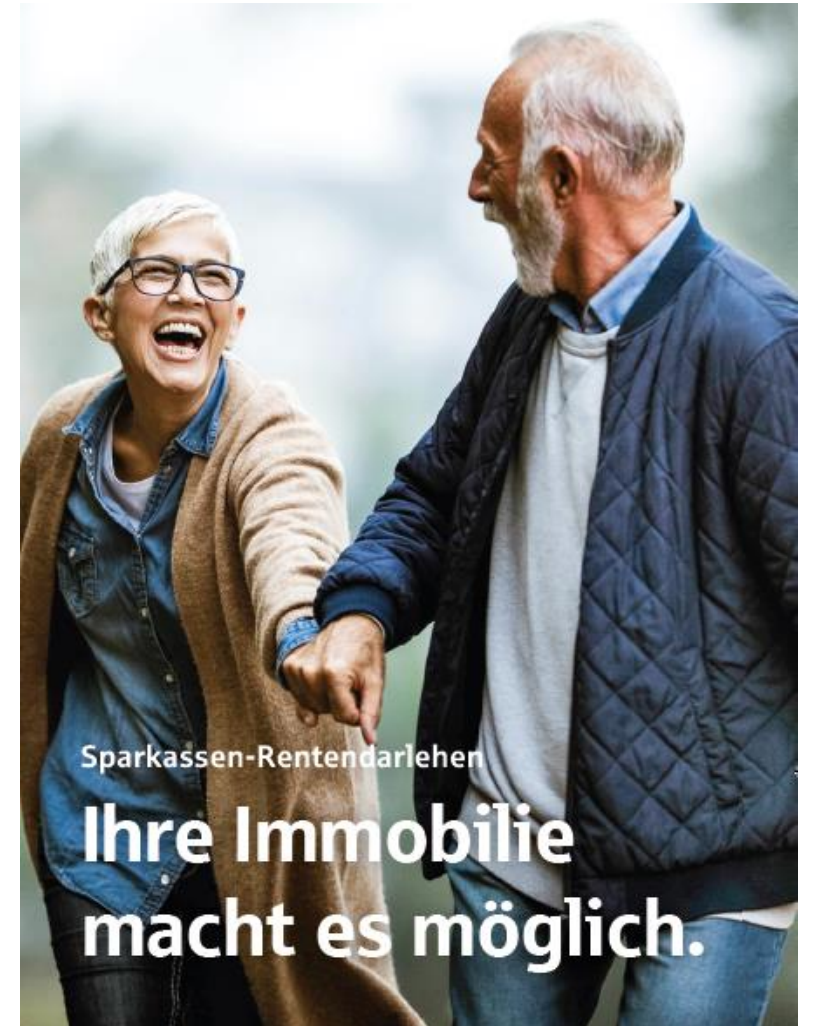
 Immobilien GmbH
der Sparkasse Essen



sparkasse-essen.de/immobilien

Sparkassen - Rentendarlehen

**Eigentümer der Immobilie bleiben,
monatliches Einkommen erhöhen**



Notwendige Bausteine für den Immobilienverkauf



Die notwendigen Unterlagen

Allgemeine Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug • Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftsbuch • Grundrisse / Wohnflächenberechnung • Baubeschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baurechtliche Genehmigungen der vorhandenen Flächen und Ausbauten • Energieausweis
Unterlagen Eigentums- wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Hausgeldabrechnungen <ul style="list-style-type: none"> - Guthaben in der Instandhaltungsrücklage - aktuelle Investitionsbeschlüsse • Wirtschaftsplan • Einladungen und Protokolle der Eigentümerversammlungen <ul style="list-style-type: none"> - besondere Beschlüsse der Gemeinschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuerbescheid • Teilungserklärung mit evtl. Änderungen bzw. Nachträgen
Unterlagen Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeversicherung <ul style="list-style-type: none"> - Feuer-, Sturm-, Leitungswasser - Haftpflichtversicherung • Grundbesitzabgaben / Betriebsausgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Baulastenverzeichnis • Erschließungskosten
Unterlagen Mehrfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Mietverträge • Kautionen • aktuelle Mieten/ Kontoauszüge • Datum der letzten Mieterhöhung • Nebenkostenabrechnung 	<ul style="list-style-type: none"> • wichtiger Schriftverkehr mit den Mietern • Mietrückstände / Nachweis über die gezahlten Mieten • Grundbesitzabgaben • Gebäudeversicherung <ul style="list-style-type: none"> - Feuer-, Sturm-, Leitungswasser - Haftpflichtversicherung

Ihre Fragen?

Ansprechpartner: Georg Meintrup

Telefonnummer: 0201 103-5911

E-Mail-Adresse georg.meintrup@sparkasse-essen.de