Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

Immobilienstudie

(Alb-)Traum Hauskauf

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht auf der Kippe. Interessenten fragen sich zu Recht, ob sich ein Wohnungskauf noch lohnt – zumal der große Ärger oft erst hinterher beginnt. Worauf Käufer sich jetzt einstellen müssen.

Carsten Herz, Kerstin Leitel Frankfurt

Michael Perkmann lebt in der besten aller Welten – noch. Seit fast zehn Jahren arbeitet der gelernte Mediengestalter als Makler in München, und das Geschäft brummt. Als er jüngst ein Haus in Ingolstadt zum Verkauf inserierte, stand sein Telefon nicht mehr still. „44 Anfragen innerhalb von 24 Stunden“, erinnert sich der Immobilienprofi, der einen akkurat gestutzten Vollbart und kurze Hosen zu seinen Markenzeichen gemacht hat.

Perkmann profitierte bislang von einem ungewöhnlichen Phänomen. Wie im Fieberwahn stürzten sich die Deutschen auf Immobilien als eine der vermeintlich letzten sicheren Geldanlagen. Noch im vierten Quartal 2021 legten die Preise für Wohnimmobilien mit 12,2 Prozent so kräftig wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr zu, wie das Statistische Bundesamt vorrechnet.

Doch seit diesem Jahr ist vieles anders. Im Mai 2022 wurden weniger als halb so viele Wohnhäuser in Deutschland verkauft wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre, berechneten die Experten von Savills. Eine brisante Melange aus steigenden Preisen, höheren Finanzierungskosten, strengeren Klimaauflagen und Lieferengpässen lässt die Zweifel am Geschäftsmodell Immobilienkauf wachsen – und stellt manche Kalkulation infrage. Wohnungskäufer stehen inzwischen vor einer heiklen Abwägung: Lohnt es sich noch zu kaufen? Oder kommt die große Korrektur, die den Immobilienkauf vom lang gehegten Traum womöglich in einen Albtraum verwandelt?

Im schlimmsten Fall kauft man zum absoluten Höchstpreis eine schäbige Kompromiss-Immobilie „jwd“, weil nach zehn Jahren Boom kaum noch gute Objekte verfügbar sind. Für die Finanzierung berappt man dreimal so hohe Zinsen wie noch vor Jahresfrist. Wohnt dann monatelang auf einer ungeplanten Baustelle, weil vom Parkettboden bis zur Wärmepumpe unzählige Baumaterialien kaum lieferbar sind – und wenn doch, dann fehlen die Handwerker für den Einbau. Am Ende sind die Nerven ebenso gründlich ruiniert wie die Finanzen.

Kein Wunder, dass die Stimmung in der erfolgsverwöhnten Immobilienbranche plötzlich angespannt ist – das zeigen Handelsblatt-Recherchen in zahlreichen deutschen Städten auf der Grundlage von exklusiven Zahlen von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) in Berlin. Im Folgenden ein Blick auf sieben Risiken, die am deutschen Immobilienmarkt für eine Zeitenwende sorgen könnten.

1. Wohnungsbau stottert

Lange Jahre ließen niedrige Zinsen, ordentliche Einkommenssteigerungen und immer teurere Mieten ein Investment in Immobilien vergleichsweise verlockend erscheinen. Wer für weniger als ein Prozent den Kauf finanzierte, konnte fast immer sicher sein, einen ordentlichen Profit einzufahren. Diese Gewissheit steht plötzlich infrage.

Kruno Crepulja hat das bereits zu spüren bekommen. Der Vorstandschef des Projektentwicklers Instone musste vor wenigen Wochen seine Jahresziele komplett streichen. Angesichts der Unsicherheiten sei ein verlässlicher Ausblick nicht möglich, erklärte er. Die Börse reagierte geschockt. Die Aktien des im S-Dax notierten Unternehmens rauschten zeitweise um 40 Prozent in die Tiefe.

Deutsche Bank Research

Wir sind ziemlich sicher, dass der Immobilienboom in Deutschland in dieser Dekade endet.

Jochen Möbert
Deutsche Bank Research

Instone könnte nur der Vorgeschmack auf das sein, was vielen Bauträgern und Projektentwicklern nun blüht. Denn der Ukrainekrieg trifft die seit langen Jahren boomende deutsche Bauindustrie mit voller Wucht: Er sorgt über verschärfte Lieferkettenprobleme und Materialengpässe dafür, dass die Branche ihre Ziele für 2022 einkassiert hat. Zwar hatten die Preise für Metalle und Dämmstoffe am Bau schon länger angezogen, sie kommen meist aus Asien, und die Lieferketten sind durch die Pandemie gestört. Doch seit Russland in die Ukraine einmarschiert ist, verschärften sich die Versorgungslücken. Bewehrungsstahl für Deutschland kam aus dem heutigen Kriegsgebiet. Auch bei Bauholz war die Ukraine Weltmarktführer.

Nicht wenige Immobilienexperten befürchten deswegen eine Pleitewelle bei Projektentwicklern. Auch die Wirtschaftsforscher des Münchener Ifo-Instituts sind alarmiert: Noch nie habe so viel Material auf dem Bau gefehlt. „Aufgrund der steigenden Baukosten und der höheren Zinsen kommt es nun besonders im Wohnungsbau vermehrt zu Auftragsstornierungen“, sagt Ifo-Forscher Felix Leiss.

Trendviertel 2022

In den kommenden Folgen der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2022“ geht es um diese Städte:

Nürnberg und Erlangen 20.6.2022
Hannover 21.6.2022
Leipzig 22.6.2022
Münster 23.6.2022
Freiburg 24.6.2022
Düsseldorf 27.6.2022
Mainz und Wiesbaden 28.6.2022
München 28.6.2022
Dresden 29.6.2022
Köln 30.6.2022
Frankfurt und Offenbach 1.7.2022
Bonn 4.7.2022
Stuttgart 5.7.2022

Alle Serienteile finden Sie unter: **handelsblatt.com/trendviertel**

2. Fehlende Förderung

Doch der Ukrainekrieg ist längst nicht der einzige Grund, warum Immobilienkäufer und -profis derzeit nachdenklich werden. Wer jetzt über den Erwerb einer Immobilie nachdenkt, kann nicht mehr wie noch im Vorjahr mit einer Neubauförderung fest kalkulieren. Denn mehrere Programme für energetisches Bauen wurden von der Regierung gestrichen. Eine Entscheidung, die für viel Ärger in der Branche sorgte. Ende April hatte die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) dann eine überarbeitete Neubauförderung gestartet. Doch die große Menge an Anträgen erschöpfte den gedeckelten Fördermitteltopf noch am selben Tag. Vielen Bauherren fehlen seitdem knapp 20.000 Euro in der Kalkulation. „Ohne diese eine Förderung werden neue Wohnungen für die Mittelschicht jedoch noch teurer“, warnt Rolf Buch, Vorstandschef von Europas größtem Vermieter Vonovia.

Eine durchschnittliche Wohnung mit 100 Quadratmetern habe Eigennutzer 2021 das 71-Fache ihres Haushaltsnettoeinkommens gekostet, zeigt eine Studie des Baufinanzierers Hüttig & Rompf. 2012, also zehn Jahre zuvor, hätten Käuferhaushalte in Deutschland für solch ein Objekt noch das 50-fache monatliche Nettoeinkommen aufbringen müssen.

Makler berichten auch von Käufern, die dank eines Erbfalls über ausreichend Eigenkapital verfügen. Aber viele Menschen aus der Mittelschicht, die bislang mit dem Kauf eines Eigenheims liebäugelten, müssen sich nun doch auf ein Leben zur Miete einstellen.

3. Ende der Preisrally

Anders als vor zehn Jahren können Käufer heute auch nicht mehr fest davon ausgehen, dass der Wert ihres Investments weiter regelmäßig steigt.

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

Immer mehr Experten sind sich einig, dass der Boom bald den Zenit erreicht. Eine umfangreiche Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag der Postbank kam jüngst zu dem Ergebnis, dass erstmals seit Jahren in der Mehrheit der Regionen Deutschlands die Preise bis zum Jahr 2035 real nicht mehr klettern werden. Für weite Teile Ostdeutschlands – abgesehen von Berlin, Potsdam, Leipzig, Jena, Erfurt und Weimar – erwarten die Experten sogar sinkende Kaufpreise für Immobilien.

Geht es nach den Experten des Onlineportals Immowelt, neigt sich der Boom bereits dieses Jahr dem Ende zu. „Die Zeit der großen Preissteigerungen ist voraussichtlich vorbei“, sagen die Fachleute voraus. Für zehn der 14 deutschen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern rechnen sie in einer aktuellen Preisschätzung mit stagnierenden bis leicht rückläufigen Kaufpreisen bis Dezember dieses Jahres. „Nach der jahrelangen Preisrally bewegen sich die Kaufpreise in den meisten Städten künftig seitwärts“, sagt Felix Kusch, Country Managing Director bei Immowelt, voraus.

Auch Jochen Möbert hat sein Urteil gefällt. „Wir sind ziemlich sicher, dass der Immobilienboom in Deutschland in dieser Dekade endet – und dies eher früher als später“, sagt der Experte von Deutsche Bank Research.

4. Kluft zwischen Mieten und Kaufpreis wächst

Um die immer höheren Kaufpreise von Eigentumswohnungen oder auch von Ein- oder Zweifamilienhäusern in Boomregionen zu stützen, müssten auch Einkommen und Mieten weiter kräftig wachsen – doch das tun sie nicht. Das Onlineportal Immoscout24 berechnete, dass die Mieten im ersten Quartal dieses Jahres bundesweit zwischen 1,5 und 1,8 Prozent geklettert sind. Die Kaufpreise für Immobilien in den Metropolen legten dagegen in diesem Zeitraum um 5,1 Prozent zu. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete, der sogenannte Vervielfältiger, liegt in mehreren Großstädten inzwischen bei über 35. In München sogar bei 48,4. Konkret bedeutet das, dass Käufer in der bayerischen Landeshauptstadt fast ein halbes Jahrhundert warten müssen, bis sie die Investition über Mieteinnahmen wieder eingespielt haben – und dabei sind Unterhaltungskosten und Abgaben noch nicht mal berücksichtigt.

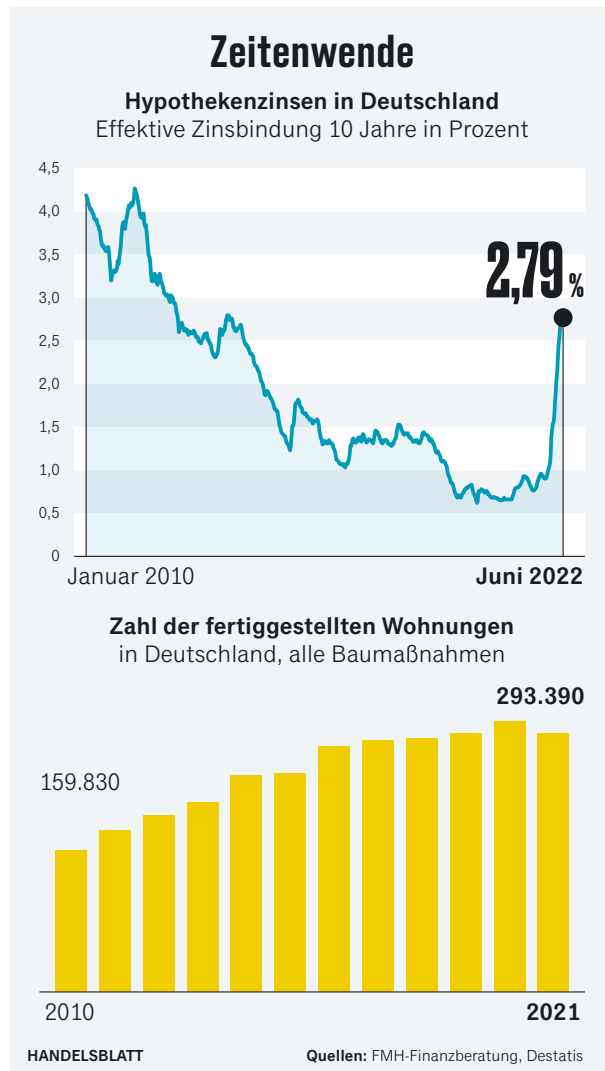
5. Mangel an Facharbeitern

Selbst wenn die Tinte unter dem Vertrag trocken ist, stehen viele Käufer inzwischen vor einem Problem: Sie finden keine Handwerker mehr, die ihnen die Wohnung sanieren. Nach einer Umfrage der KfW mangelte es im Bausektor zuletzt in 36 Prozent der Firmen an Fachkräften. Entsprechend wählerisch werden die häufig mittelständischen und kleinen Firmen. Für kleine Aufträge kommen die meisten gar nicht mehr vorbei. Und wer Glück hat und ein Angebot bekommt, der muss sich auf happige Preissteigerungen einstellen.

„Alle mir bekannten Handwerksunternehmen haben volle Auftragsbücher“, beschreibt Michael Fritsche, Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater vom Verband Privater Bauherren, die Situation. Oft würden Anfragen bereits jetzt auf das nächste Jahr terminiert, weil die Handwerksbetriebe ausgebucht seien. Entwarnung sei nicht in Sicht. „Nur bei einem mächtigen Preisaufschlag machen Handwerker Ausnahmen“, verrät der Experte.

6. Finanzierung wird teurer

Erstmals seit langer Zeit müssen Wohnungskäufer sich auf einen fundamentalen Schwenk am Kreditmarkt einstellen. Die über Jahre extrem niedrigen Zinsen machten stetig steigende Immobilienpreise für viele Käuferinnen und Käufer erträglicher. Diese Zeiten sind aber vorbei. Ludwig Dorffmeister, Fachmann für Bau und Immobilienmarkt am Münchener Ifo-Institut, prognostiziert: „Die Interessenten, die sich in den vergangenen Jahren einen Immobilienerwerb nur wegen der extrem niedrigen Zinsen leisten konnten, fallen jetzt aus dem Markt.“



„Verglichen mit dem Zinsniveau von Ende letzten Jahres haben sich die Zinsen für Baufinanzierungen mittlerweile verdreifacht“, stellt Michael Neumann, Vorstand des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein, fest. Und ein Ende des Aufwärtstrends ist noch nicht in Sicht. „Wir halten im Jahresverlauf drei Prozent für zehnjährige Darlehen für realistisch“, sagt Vorständin Mirjam Mohr vom Finanzierungsvermittler Interhyp. Max Herbst, Chef der Frankfurter FMH-Finanzberatung, findet sogar die Prognose eines Anstiegs auf 3,5 bis vier Prozent bis Jahresende „nicht utopisch“, wenngleich er auch etwas beschwichtigt: „Wir werden in den nächsten Monaten und Jahren keine fünf Prozent sehen.“

Im historischen Langzeitvergleich sind die Kreditzinsen zwar nach wie vor niedrig. Dennoch bedeutet der Anstieg erhebliche Mehrkosten. „Jedes Zehntel tut richtig weh“, kommentiert Stephan Kippes, Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd in München. Das macht eine beispielhafte Kalkulation deutlich: Der Zinsanstieg bei zehnjährigen Darlehen von einem auf 2,6 Prozent bedeute bei einem Immobilienkredit über 300.000 Euro und einer anfänglichen Tilgung von drei Prozent den Anstieg der monatlichen Rate von 1000 auf 1400 Euro, rechnet Interhyp-Vorständin Mohr vor – in zehn Jahren wären das 48.000 Euro. Bei 500.000 Euro Kreditsumme würden sich die Zinsmehrkosten in einem Jahrzehnt auf rund 80.000 Euro summieren.

Dass die höheren Zinsen die Preise für Wohneigentum in absehbarer Zeit nach unten ziehen, hält Hypothekenvermittler Neumann für wenig realistisch. Aber: „Es kommt Bewegung in den Markt. Erste Indizien, dass die

Westend61/Getty Images

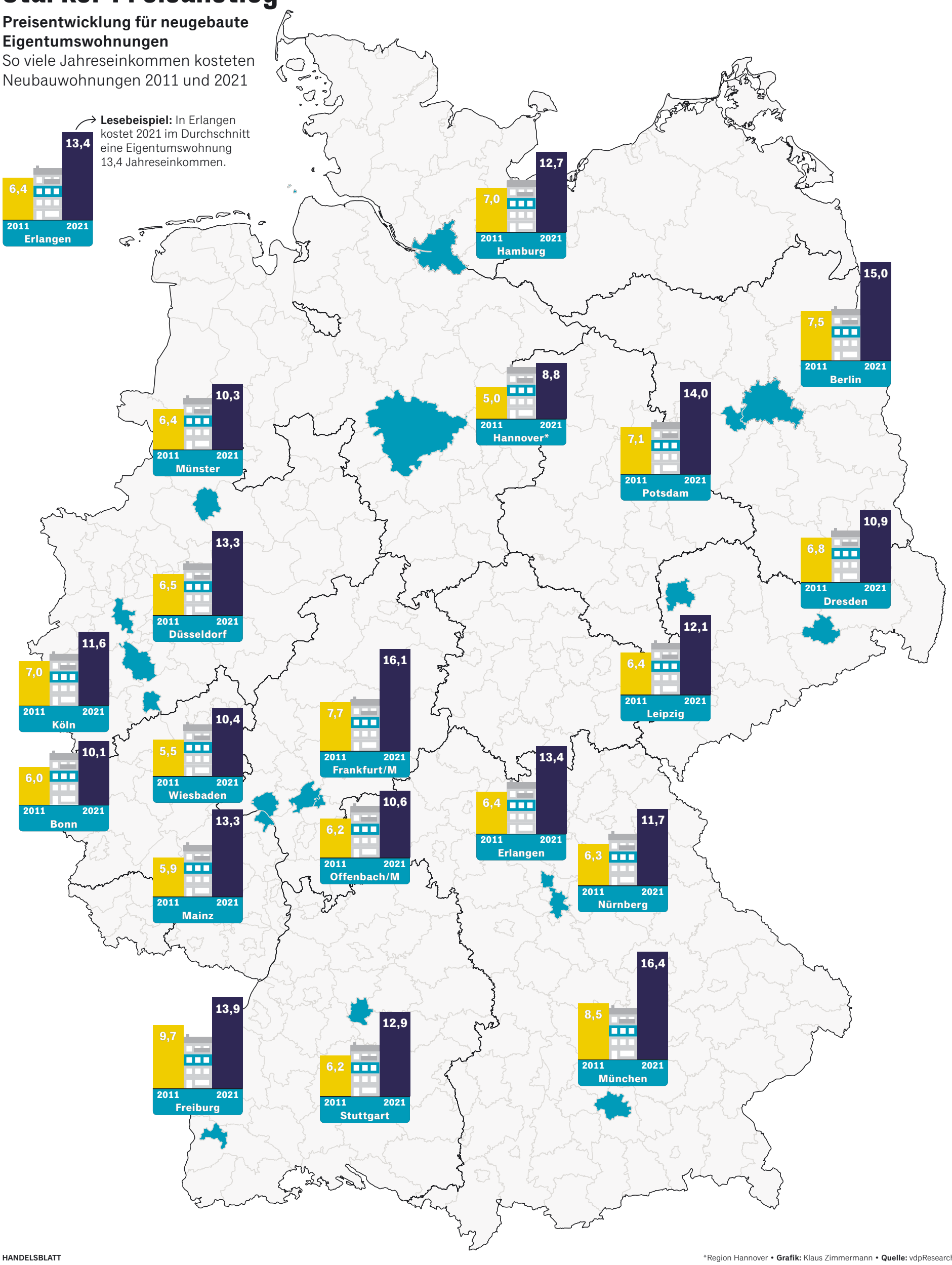
© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

Starker Preisanstieg

Preisentwicklung für neugebaute Eigentumswohnungen

So viele Jahreseinkommen kosteten Neubauwohnungen 2011 und 2021



HANDELSBLATT

*Region Hannover • **Grafik:** Klaus Zimmermann • **Quelle:** vdpResearch

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

Preisdynamik abflaut, sehen wir vermutlich schon in diesem Quartal. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus sind einige Käufer nicht mehr bereit, sich auf die hohen Immobilienpreise einzulassen – oder sie können sie sich schlichtweg nicht mehr leisten.“ Aktuell gebe es aber noch eine hohe Nachfrage, die er auf Vorzieheffekte zurückführt: „Bevor der Zins weiter steigt, beeilen sich viele, jetzt noch eine Immobilie zu kaufen.“

7. Zinswende im Euro-Raum steht bevor

In den 185 Meter hohen Türmen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Osten Frankfurts werden derzeit die Vorbereitungen für einen ersten Zinsschritt seit Jahren getroffen. Die EZB plant, die Zinsen im Juli um 0,25 Prozentpunkte anzuheben. Ein weiterer Schritt soll auf der September-Sitzung folgen.

„Die Zinswende bedeutet für den Immobilienmarkt eine Zeitenwende“, erklärt LBBW-Analyst Martin Güth. Beruhige sich der Zinsanstieg wie erwartet, verlaufe die Hauspreisentwicklung im laufenden Jahr noch positiv, bevor sie in eine Seitwärtsbewegung übergehe, so Güth.

Sollte es jedoch zu einem weiteren Anstieg der Zinsen kommen, zeige die LBBW-Untersuchung deutliche Konsequenzen für die Preise von Wohnimmobilien: „Das Risiko einer kräftigen Preiskorrektur sehe ich vor allem für den Fall, dass die Zinsen weiter kräftig steigen, während die Wirtschaft nicht vom Fleck kommt – ein echtes Stagflationsszenario also.“ Dann dürften Preisrückgänge in einer Größenordnung von 20 bis 25 Prozent möglich sein.

Es bestehe zudem die Gefahr, dass für viele Haushalte Anschlussfinanzierungen nicht mehr leistbar seien, warnte vor wenigen Tagen Liane Buchholz, die Präsidentin des Sparkassenverbands Westfalen-Lippe (SVWL). „Viele könnten ihr Haus verlieren“, sagt Buchholz. „Wenn ein Kunde keine Sparfähigkeit hat, dann hat er auch nicht die Fähigkeit, ein Darlehen zurückzuzahlen.“

Fazit: Die Luft entweicht, aber die Blase platzt nicht

Wie groß ist also das Risiko, dass die viel diskutierte Immobilienblase platzt? „Natürlich sind die Preise zum Teil unglaublich“, sagt vdp-Experte Andreas Kunert, da könne man schon von einer Preisblase sprechen. Dass diese platzt, erwartet er aber nicht: „Eine deutliche Preiskorrektur ist nur dann möglich, wenn kurzfristig ein stark erhöhtes Angebot auf den Markt kommt, dem keine entsprechende Nachfrage gegenübersteht. Das sehe ich nicht.“

Er vergleicht den Markt mit einem prall gefüllten Luftballon, den man auf der Kirmes kauft. „Der hängt dann für Wochen in einer Ecke im Kinderzimmer, verliert langsam Luft und wird schrumpelig. Platzen tut er aber nicht. Und ich glaube, das wird auch bei der Immobilienblase der Fall sein.“

Vielen Käufer geht es inzwischen nämlich nicht mehr um große Renditen. Sie wollen vor allem ihr Vermögen absichern. Da zugleich voraussichtlich weniger neue Angebote als erhofft auf den Markt kommen werden, dürften sich Interessenten bei der Suche noch mehr auf bestehende Gebäude konzentrieren. Die Nachfrage vor allem nach Bestandsimmobilien werde extrem stark bleiben, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), voraus.

Was Makler wie Perkmann freut, lässt Menschen wie Nora Sophie Klotzbuecher verzweifeln. Seit fünf Monaten sucht die Erzieherin nach einer Wohnung in Berlin – bisher vergeblich. Die Suche fühle sich immer wieder mal zermürbend und frustrierend an, sagt die 28-Jährige über ihre Anstrengungen. Doch nicht nur für viele Mieter, sondern auch für viele Kaufwillige ist die Jagd nach der Traumimmobilie längst zu einem zermürbenden Kraftakt geworden – mit ungewissem Ausgang.

Rasche Besserung ist nicht in Sicht. Auch die EU sieht nach wie vor einen Nachfrageüberhang auf dem deutschen Immobilienmarkt. Noch immer werde in Deutschland zu wenig gebaut, mahnten Volkswirte der Europäischen Kommission in ihrer aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zu Deutschland. „Die Investitionen in Wohnraum sind von einem niedrigen Niveau allmählich gestiegen, aber das Angebot kann immer noch nicht mit der Nachfrage mithalten“, heißt es in einer Kurzfassung der Analyse.

Wer also glaubt, dass er einfach die nächsten Jahre abwarten kann, um dann ein Schnäppchen am deutschen Immobilienmarkt zu machen, der könnte einen Fehler begehen, warnt Experte Möbert. „Es gibt das Risiko einer abrupten Neubewertung im Häusermarkt: Ein Zinsschock könnte kräftige Abschläge auslösen“, räumt er zwar ein. Doch dieses Szenario hält sein Analysehaus kurz- und mittelfristig für unwahrscheinlich. Und selbst wenn die EZB im Kampf gegen die Inflation Schritte ergreift – die Folgen würden erst mit Verspätung sichtbar.

Der Immobilienmarkt sei wie ein Tanker, sagt Kunert von vdp. „Wenn man das Ruder dreht, ändert der Tanker noch lange nicht seine Richtung.“ Und so ist er für 2022 auch noch optimistisch: „Wir rechnen damit, dass die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in diesem Jahr um 5,3 Prozent anziehen werden, bei Eigentumswohnungen erwarten wir ein Plus von 5,9 Prozent. Dabei dürfte sich das Plus nicht zuletzt

25

Prozent
könnte der maximale Preiseinbruch bei Immobilien im Falle eines „echten Stagflationsszenarios“ betragen.

Quelle: LBBW-Analyst Martin Güth

TRENDVIERTEL BERLIN / POTSDAM / HAMBURG

Informationen zur Anzeigenschaltung:
Kathrin Skorning, Tel. 0211/887 23 24

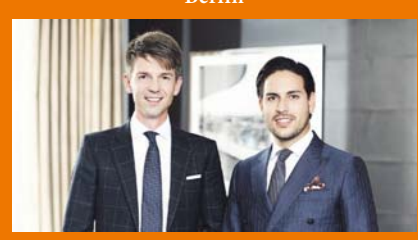
Die Wahrheit über die Immobilienpreise

Diese Zahlen lügen nicht. Denn es sind die echten Zahlen der Immobilienverkäufe in Ihrer Nachbarschaft.

Wir laden Sie heute ein, sich mit uns über die Entwicklung eines besonders interessanten Immobilienmarkts auszutauschen – den direkt vor Ihrer Haustür. Werfen Sie zusammen mit uns einen exklusiven Blick auf den lokalen Immobilienmarkt, den DAHLER & COMPANY ganz aktuell für Ihr Wohngebiet ausgewertet hat*.

* Basis der Betrachtungen sind die tatsächlich erzielten Verkaufserlöse aller Immobilien in bevorzugten Wohnlagen (Quelle: Gutachterausschuss).

Berlin



Zum Immobilienreport:

www.dahlercompany.com/berlin

Hamburg

Zum Immobilienreport:

www.dahlercompany.com/hamburg

Potsdam

Zum Immobilienreport:

www.dahlercompany.com/potsdam

Berlin: Tel.: 030.23 25 628-0 | **Potsdam:** Tel.: 0331.60 12 60
Hamburg: Alster-Ost, Tel.: 040.87 87 87 0 | **Alstertal/Walddörfer & Rahlstedt,** Tel.: 040.53 05 43-0 | **Alster-West & Eppendorf,** Tel.: 040.41 53 96 0
Eimsbüttel, Tel.: 040.740 42 69-0 | **HafenCity,** Tel.: 040.70 38 38 40 | **Othmarschen & Blankenese,** Tel.: 040.86 68 000-0

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

aus dem starken ersten Quartal speisen.“ Für 2023 erwartet Kunert dann ein Plus von 4,5 Prozent – „das entspräche unter Berücksichtigung der Inflation einer Seitwärtsbewegung“.

Neue Unübersichtlichkeit

Der Markt muss sich auf eine neue Unübersichtlichkeit einstellen – mit regionalen Preisrückgängen. Während die Immobilienmärkte vieler Großstädte nebst Umland von guten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren, ist in weiten Teilen Ostdeutschlands von sinkenden Kaufpreisen für Immobilien auszugehen, sagt das HWWI voraus.

„Es ist wie bei ‚Tom und Jerry‘: Die Leiter scheint längst zu Ende geklettert, nur hat Tom es noch nicht bemerkt, während der Zuschauer schon dem baldigen Absturz entgegenfeixt“, beschreibt Reiner Braun, Chef des Analysehauses Empirica, die Lage. „Wir befinden uns in einer Übergangsphase: Die Zinsen sind leicht gestiegen, sodass die Immobilienpreise eigentlich fallen müssten – wie Aktienkurse auch. Doch Faktoren wie die Inflation und das knappe Angebot stabilisieren den Immobilienmarkt.“

Und die weitere Entwicklung? „Je mehr und je höher die Zinsen steigen, desto wahrscheinlicher ist ein Preisrückgang.“ Vereinzelt könne es aber schon zuvor zu fallenden Preisen kommen. Braun: „Vor allem Immobilien in schlechten Lagen und sehr hochpreisige Neubauten sind riskant, weil die Nachfrage geringer ist.“

Leider sind genau das die Immobilien, mit denen sich viele Mittelschichtsbürger konfrontiert sehen, die jetzt noch ein erschwingliches Eigenheim suchen oder eine Eigentumswohnung, die groß genug ist für die Familie. Für Käufer wird es deshalb noch wichtiger, ihre Entscheidung sorgfältig abzuwägen und die richtigen Standorte zu identifizieren.

„Wer in einer Großstadt oder deren Umland eine Eigentumswohnung sucht, sollte die Angebote besonders genau prüfen“, rät Eva Grunwald, Leiterin des Immobiliengeschäfts von Postbank und Deutscher Bank. „Einzelne Objekte werden bereits überteuert angeboten und lassen keine deutlichen Preiszuwächse mehr erwarten“, warnt sie. Sie rät Kaufinteressierten, bei der Bewertung einen Experten hinzuzuziehen.

Dass die Jagd nach der Traumimmobilie sowohl für Mieter als auch für Käufer noch schwieriger geworden ist, müssen inzwischen auch Spitzenpolitiker lernen. Die designierte Vizegeneralsekretärin der CDU, Christina Stumpp, schaltete vor Kurzem im Intranet des Bundestags eine Wohnungsanzeige – mit der sehr optimistischen Preisvorstellung von 800 Euro Kaltmiete für rund 60 Quadratmeter. SPD-Generalsekretär Kevin Kühnert nahm die Annonce amüsiert zur Kenntnis. Trotz seines Monatsgehalts von über 10.000 Euro findet auch er in Berlin keine neue Wohnung; dies sagte der linksgerichtete Politiker in Berlin jüngst dem „Tagesspiegel“. Die Schuld für den Misserfolg schiebt Kühnert dabei im Großen und Ganzen nicht der Geldfrage zu. „Es scheitert aber am Angebot.“

Das dürfte angesichts des stotternden Wohnungsbaus in nächster Zeit allerdings kaum größer werden. Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, findet klare Worte für die derzeitige Lage: „Die Rahmenbedingungen sind eine einzige Katastrophe.“

Berlin

Platz für Neues

In der Hauptstadt rückt ein altes Zentrum in den Fokus. Aber auch bislang weniger beachtete Gebiete finden Interesse. Und der Radius ins brandenburgische Umland wird größer – auch wegen Tesla.

Berliner Zentrum: Steigende Zinsen treiben immer mehr Berliner an die Peripherie.

imago/Westend61

Silke Kersting Berlin

Breite Straßen und Abbiegespuren säumen die Kreuzung rund um das Areal an der Kurfürstenstraße in Berlins City West, unweit des Nobelkaufhauses KaDeWe am Tauentzien und des Kurfürstendamms. Ein Paradies für Autofahrer, eine Zumutung für alle anderen.

Bei Adalbert von Uckermann schwingt Stolz mit, an der Neugestaltung des Areals beteiligt zu sein. Der Geschäftsführer der Jahr-Gruppe ist so etwas wie ein Pionier bei der Entwicklung eines der Eckgrundstücke mit Bauten aus den 60er- und 70er-Jahren. Im Februar kam die Baugenehmigung, die Tiefbauarbeiten haben begonnen.

Seit 1967 befindet sich das Grundstück im Besitz der Jahr-Gruppe. Hier stand das seit Jahren leer stehende „Pressehaus Constanze“. Es war die erste deutsche Frauenzeitschrift nach dem Zweiten Weltkrieg, die dem Gebäude seinen Namen gegeben hatte. Von Uckermann steht auf der Baustelle und sieht sich um: „Die gesamte Kreuzung soll neu gebaut werden“, sagt er und deutet auf die in die Jahre gekommenen Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Er freut sich noch immer über den Fund kürzlich auf der Baustelle: eine vergrabene Kiste aus Kupfer, gefüllt mit „Constanze“, „Petra“, „Stern“ und „Zeit“ vom April 1967 – „sehr gut erhalten, ohne Gelbstich“.

Und er freut sich, dass Berlin die Ecke aufwerten möchte. In der „Rekordgeschwindigkeit von zweieinhalb Jahren“ sei zusammen mit den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Mitte-Tiergarten sowie der Senatsverwaltung Planungsrecht geschaffen worden, erzählt von Uckermann.

Die Baugenehmigung für das 100-Millionen-Euro-Projekt lag nach einem weiteren halben Jahr vor. Zusammen mit dem Projektentwickler „Hamburg Team“ baut die Jahr-Gruppe bis 2025 einen Büro- und Wohnkomplex. Ein 17-geschossiger Büroturm, 68 Meter hoch und zwei kleinere Wohntürme mit insgesamt 46 Mietwohnungen.

Entwicklungshotspot City West

Wenige Schritte weiter, in der Kurfürstenstraße, steht das leer geräumte Hotel „Sylter Hof“. Das österreichische Familienunternehmen Soravia hat Ende 2021 den Bau aus den 1960ern gekauft, zusammen mit einem Wohnturm im Innenhof, der nicht unter Denkmal-, aber unter Milieuschutz steht. Das bedeutet, dass Veränderungen – auch Sanierungen – nur sehr eingeschränkt möglich sind. Das Hotel wird abgerissen. „Es ist gerade sehr viel Bewegung in der ganzen Gegend, viele Eigentümer verkaufen ihre Grundstücke und machen den Weg frei für etwas Neues“, sagt Stefan Spilker, Chef von Soravia Deutschland. Nicht nur er ist überzeugt: „Das gesamte Areal wird in den kommenden Jahren zum Entwicklungshotspot Berlins werden.“

Die Hauptstadt wandelt sich, und sie wächst. Die Coronapandemie verpasste dem stetigen Zustrom zwar einen Dämpfer. 2020 stagnierte die Zahl

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2021 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser			Preis in €/m²
23	Biesdorf	**+9,7 %**	4.710
22	Niederschönhausen	**+9,7 %**	5.810
36	Altglienicke	**+9,7 %**	4.720
29	Lübars	**+9,7 %**	5.140
33	Mahlsdorf	**+9,7 %**	4.670
	Durchschnitt	**+9,6 %**	**4.620**

Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Preis in €/m²
3	Kreuzberg	**+9,6 %**	6.020
25	Adlershof	**+9,4 %**	4.370
26	Staaken	**+9,0 %**	6.930
6	Wilmersdorf	**+9,0 %**	6.540
10	Lichtenberg	**+8,8 %**	5.440
	Durchschnitt	**+8,7 %**	**4.910**

Monatsmiete: Neuverträge für **Wohnungen**			Preis in €/m²
9	Wedding	**+3,0 %**	14,20
16	Steglitz	**+3,0 %**	12,30
17	Wilhelmstadt	**+2,9 %**	9,60
20	Reinickendorf	**+2,9 %**	10,60
15	Lankwitz	**+2,9 %**	10,10
	Durchschnitt	**+2,8 %**	**11,80**

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
HANDELSBLATT **Quelle:** vdpResearch

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Dieses Dokument ist lizenziert für mos@test3.de, uB46398v.
Alle Rechte vorbehalten. © Handelsblatt print. Download vom 17.06.2022 09:14 von archiv.handelsblatt.com.

imago images/Markus Tischler

Natur in Hamburg-Hummelsbüttel: Grünes Wohnen ohne U-Bahn-Anschluss.

Methode und Auswertung

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie die marktüblichen Mieten in den jeweiligen Städten herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten, die Immobilienkäufe und -entwicklungen finanzieren. Das Analysehaus vdp Research wertete die Daten für jeden einzelnen Postleitzahlbereich in den ausgewählten Städten exklusiv für das Handelsblatt aus.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen den konkret von Banken bewerteten Objekten etwa aufgrund ihrer Qualität, des Baujahrs und der Lage herauszurechnen. Analysiert wird außerdem die räumliche Beziehung zwischen den Immobilien: Berücksichtigt wurde, dass benachbarte Objekte oft große Ähnlichkeiten aufweisen, da sie sich gegenseitig beeinflussen. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit dann geringer. Dieser statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu beurteilen.

Ergebnisse Die Trendviertel bilden jene Stadtteile ab, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2018 bis 2021 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der jeweiligen Stadt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

tion.“ Seine Beobachtung: Der Preisauftrieb am Hamburger Immobilienmarkt komme früher als gedacht zum Stillstand, „nicht erst in drei bis vier Jahren wie bislang angenommen“. Besonders betroffen sei dabei der „Low-Budget-Bereich“, in dem Käufer mit wenig Eigenkapital unterwegs seien.

Das Hochpreissegment, das für Schumacher in Hamburg bei 8000 Euro pro Quadratmeter beginnt, sei im Vergleich weniger anfällig für Zinsschwankungen. Deshalb rechnet er hier eher mit weiteren Preissteigerungen. Insgesamt glaubt Schumacher, dass Immobilien in Hamburg im Schnitt auch bei sechs Prozent Inflation real ihren Wert behalten werden, „vielleicht sehen wir auch noch einen kleinen realen Auftrieb“.

Zweites großes Fragezeichen für die Preisentwicklung ist neben der Zinsentwicklung die Neubautätigkeit. Die läuft in Hamburg gleichmäßig und geräuschlos wie ein Uhrwerk, seit der damalige Bürgermeister Olaf Scholz 2011 das „Bündnis für Wohnen“ ins Leben rief. Darin verpflichten sich die Verbände der Immobilienwirtschaft und die Stadt, einerseits Bauanträge für eine bestimmte Zahl von Wohnungen zu stellen und sie andererseits auch zu genehmigen – in der aktuellen Fassung des Bündnisses sind es 10.000 pro Jahr.

Doch Schumacher sieht, wie die Bauträger durch steigende Materialkosten und Personalmangel unter Druck geraten: „Viele Handwerker sind jetzt in der Ukraine und kämpfen für ihr Land.“ Zudem fürchtet er, dass der Pragmatismus, der das Bündnis für Wohnen zum Erfolg gemacht hat, allmählich schwindet: „Die Baubehörden machen immer mehr Bedingungen auf, wollen alles Mögliche prüfen und trauen sich immer seltener, Wohnungsbau auch mal gegen den Protest von Bürgern durchzusetzen, die schon in einem begehrten Viertel wohnen.“ Für alle, die bereits eine Immobilie in Hamburg besitzen, wäre das eine gute Nachricht. Eine schlechte hingegen für alle, die eine Wohnung suchen.

Mieten oder kaufen?

Die Frage, ob es sich lohnt, eine Wohnung zu kaufen oder sie doch lieber zu mieten, sorgt oft für viele Diskussionen – zumal sie ja auch über rein finanzielle Aspekte hinausgeht. Nicht wenige Menschen schätzen schließlich das Gefühl, in den eigenen vier Wänden zu leben. Ob und wie sehr es sich aber auch finanziell lohnt, haben nun die Immobilienexperten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zusammen mit der Immobilienfirma Accentro berechnet. Für ihre Untersuchung stellen die Experten die Kosten von Selbstnutzern jenen von Mietern gegenüber.

Grundlage der Berechnung waren die Nettokaltmieten sowie die Kosten der Selbstnutzer, die sich durch den Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten (die auf einen Bundesdurchschnitt umgerechnet wurden), die Hypothekenzinsen und die entgangenen Zinsen (Opportunitätszinsen) auf das Eigenkapital sowie durch die Instandsetzungen und den Werteverzehr ergeben.

Das Ergebnis: 2021 lebten demnach Selbstnutzer in allen 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten günstiger als Mieter – auch in den Metropolen. Sie bezahlen durchschnittlich 4,21 Euro pro Quadratmeter gegenüber Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen von 10,30 Euro je Quadratmeter und Monat und bei Bestandsverträgen 7,04 Euro. „Die im vergangenen Jahr fallenden Zinsen haben den Anstieg der Kaufpreise überkompensiert“, erklärte IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Auch die Reform der Maklerprovisionen habe Käufer entlastet. Doch in Zukunft könnte sich das Bild ändern: Steigende Zinsen werden den Selbstnutzerkostenvorteil „signifikant verringern“, sagt Voigtländer voraus. Der „neutrale Zins“ für eine zehnjährige Finanzierung, ab dem die Selbstnutzerkosten den Neuvertragsmieten entsprechen, liege für 2022 im Umland der Metropolen bei 3,6 Prozent, in den übrigen Großstädten bei 3,1 Prozent und in deren Umland bei 3,5 Prozent. Für die übrigen Kreise kommt das IW auf einen neutralen Zins von 3,7 Prozent. Ist der Zins höher, sind Mieter im Vorteil.

Hohe Belastung

Anteil von **Mieten und Krediten für Neubauten** in Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

Stadt		2011		2021	
Berlin	Miete:	35 %	→	39 %	↗
	Kredit:	39 %	→	48 %	↗
Bonn		26 %	→	30 %	↗
		31 %	→	32 %	↗
Dresden		29 %	→	31 %	↗
		35 %	→	35 %	→
Düsseldorf		30 %	→	31 %	↗
		34 %	→	43 %	↗
Erlangen		27 %	→	31 %	↗
		34 %	→	43 %	↗
Frankfurt a.M.		35 %	→	39 %	→
		40 %	→	52 %	↗
Freiburg		31 %	→	34 %	↗
		51 %	→	45 %	↘
Hamburg		31 %	→	30 %	↘
		36 %	→	41 %	↗
Köln		29 %	→	31 %	↗
		37 %	→	37 %	→
Leipzig		23 %	→	34 %	↗
		34 %	→	39 %	↗

Stadt		2011		2021	
Mainz	Miete:	30 %	→	35 %	↗
	Kredit:	31 %	→	43 %	↗
München		32 %	→	35 %	↗
		45 %	→	53 %	↗
Münster		27 %	→	29 %	↗
		33 %	→	33 %	→
Nürnberg		26 %	→	30 %	↗
		33 %	→	38 %	↗
Offenbach a.M.		30 %	→	34 %	↗
		32 %	→	34 %	↗
Potsdam		30 %	→	33 %	↗
		37 %	→	45 %	↗
Hannover (Region Hannover)		24 %	→	27 %	↗
		26 %	→	28 %	↗
Stuttgart		26 %	→	30 %	↗
		32 %	→	41 %	↗
Wiesbaden		28 %	→	28 %	→
		29 %	→	33 %	↗

HANDELSBLATT • Quelle: Empirica

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com