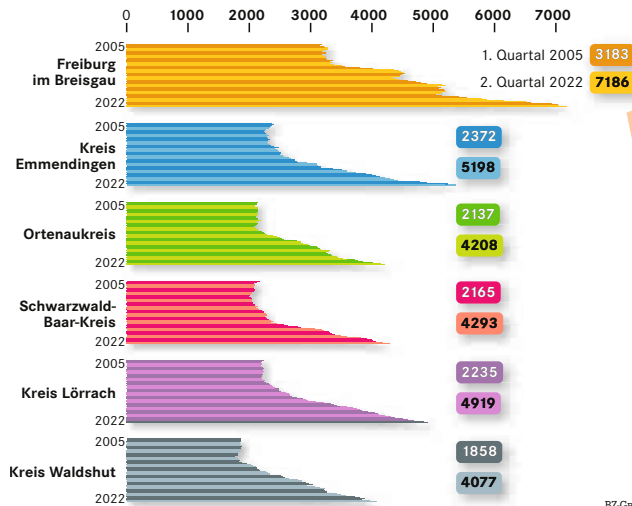


## Teure Wohnungen

Eigentumswohnung Neubau, Inseratspreise, Wohnungen 60 bis 80 Quadratmeter, gehobene Ausstattung, hedonische Preise, bei denen Qualitätsänderungen berücksichtigt werden; 1. Quartal 2005 bis 2. Quartal 2022; Preise in Euro pro Quadratmeter



BZ-GRAFIK/DRE QUELLE: EMPIRICA REGIO ILLUSTRATION: SONUKASTER (STOCK.ADOBE.COM)

# Kein Preiseinbruch auf breiter Front

Günstigere Luxusbauten, aber teurere Bestandswohnungen – auf dem Immobilienmarkt werden sich die Verwerfungen in Grenzen halten

Von Bernd Kramer

Der Neubau wird einen Dämpfer erhalten. Dies ist die Meinung von Handwerkern, Bankern, Bauträgern und Immobilienexperten. Ob die Wohnungspreise deshalb gehörig nach unten gehen, ist jedoch nicht sicher. Vielmehr spreche viel dafür, dass sich der zuletzt heiß gelaufene Markt in Südbaden etwas beruhigt.

### Die Situation

Matthias Wörner ist ein alter Hase im Baugeschäft. Seit mehr als 20 Jahren ist der Zimmermeister auf Baustellen in Südbaden unterwegs. Lange kannte der Markt nur eine Richtung. Die Preise gingen nach oben, Wohnungen waren begehrt, es wurde gebaut und verkauft. Nun habe sich etwas geändert, sagt der Geschäftsführer der Freiburger Genossenschaftszimmerei Grünspecht: „Derzeit werden Bauvorhaben gestoppt oder nicht in Angriff genommen. Das hat es in den vergangenen Jahren so nicht gegeben.“

Der Freiburger Volksbank-Chef Uwe Barth spricht von einzelnen Fällen, bei denen Bauherrinnen und Bauherren die Verwirklichung ihres Traums von den eigenen Wänden verschieben mussten – weil sie die Immobilie nicht mehr finanzieren konnten. Oliver Kamenisch, Chef der Immobiliengesellschaft der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, rechnet mit schwierigeren Zeiten für Häuslebauer, aber auch für Bauträger.

Wer neu bauen will, hat mit mehreren Widrigkeiten zu kämpfen. So haben sich die Zinskosten (Infobox) zuletzt erhöht. Dazu kommen gestiegene Baukosten. Der Präsident der Handwerkskammer Freiburg, Johannes Ullrich, spricht von Preissteigerungen von jeweils 15 Prozent in den vergangenen zwei Jahren. Normalerweise legten die Preise zwischen drei und fünf Prozent pro Jahr zu, sagt der Malermeister.

Teurer geworden seien vor allem Rohstoffe wie Bauholz oder Stahl. So habe sich der Holzpreis verdreifacht, der Stahlpreis mehr als verdoppelt. Hintergrund sind laut Ullrich Produktionsstopps und Lieferunterbrechungen wegen der Corona-Pandemie, die zu Preissteigerungen Materialknappheiten geführt hätten. Der Krieg in der Ukraine sei noch erschwe-

### Das Zinsniveau

Das Chart zeigt die Rendite von zehnjährigen Bundesanleihen. Die Renditen sind ein Maß für das langfristige Zinsniveau



rend hinzugekommen, sagt der Freiburger Kammer-Chef.

Die hohe Inflation, getrieben von der teuren Energie, schränkt wiederum die verfügbaren Einkommen ein. Wer mehr für Benzin oder Nahrungsmittel zahlen muss, ohne dass das Lohnwachstum damit Schritt hielte, hat weniger Euro zur Verfügung, um Kreditzinsen zu zahlen und ein Darlehen zu tilgen. „Die Finanzkraft der Haushalte ist geschwächt“, sagt Uwe Barth. Weniger Menschen können sich eine Baufinanzierung leisten.

### Die Folgen

Höhere Zinsen und geringere verfügbare Einkommen wegen der Inflation lassen eigentlich nur einen Schluss zu: Die Nachfrage nach Immobilien wird sinken und damit die Preise. Für Rainer Braun, Geschäftsführer des Berliner Immobilienforschungsinstituts Empirica, ist dies jedoch nicht so eindeutig. Weil die Baukosten stark zugenommen haben, Städte und Gemeinden aber weiterhin wenig Bauflächen in den Ballungsgebieten ausweisen, wird seiner Ansicht nach auch das Angebot in der Tendenz zurückgehen – was preistreibend wirkt. Und Kapitalanleger weichen wegen der höheren Zinsen auf andere Anlagen als Immobilien aus.

Weicher Preiseffekt wird überwiegen? Braun rechnet mit einer Ausdifferenzierung: So werden die Preise für das Luxussegment und für überbeuerte Schrottim-

mobilen seiner Einschätzung nach unter Druck geraten. Für Luxuswohnungen gebe es wegen der schlechteren wirtschaftlichen Situation weniger Nachfrager, im Schrottbereich seien die Mondpreise am deutlichsten. Angesichts des bleibenden Wohnungsmangels und des Zuzugs geht er aber von einer zunehmenden Nachfrage nach Bestandsimmobilien aus – zumal sich dort die höheren Baukosten nicht so bemerkbar machen. Einen dramatischen Einbruch der Immobilienpreise auf breiter Front sieht Braun nicht. „Im Durchschnitt fallen die Preise nominal kaum, real wegen der Inflation aber beträchtlich.“ Lothar Bächle, Bereichsdirektor Immobilien bei der Sparkasse Offenburg-Ortenau, spricht von einer Beruhigung des Marktes. Statt 30 Interessenten für ein gutes Wohnungsangebot gebe es jetzt noch zehn, sagt er. Einen weiteren Beleg für eine leicht gesunkene Kaufkraft sieht Volksbank-Chef Barth in der Zeit, die ein Immobilienangebot eines Bauträgers braucht, um einen Käufer zu finden. „In den Niedrigzinszeiten waren die Immobilien sofort nach Veröffentlichung des Angebotes weg, jetzt dauert es ein paar Tage.“

### Die Reaktionen

Karl-Jörg Gisinger kennt den Immobilienmarkt in Südbaden gut. Die Gisinger-Gruppe hat seit ihrer Gründung vor mehr als 70 Jahren 5000 Wohnungen gebaut, dazu hunderte von Gewerbeobjekten. Er spricht von einer „Phase großer Verunsicherung.“ Weil keiner genau weiß, wie

sich die Baukosten in Zukunft entwickeln, sei es für das Unternehmen sehr schwer, die Projekte zu kalkulieren. In der Konsequenz könne man neue Wohnungen möglichen Kunden nicht zu einem verlässlichen Preis anbieten. Deshalb heißt die Devise bei Gisinger zuerst einmal abwarten. Laufende Projekte werden abgearbeitet, sagt Gisinger. Kleinere Vorhaben werden weiterverfolgt. Bei Projektentwicklungen hält man sich jedoch zurück. „Das ist derzeit zu riskant.“

### Wie geht es weiter?

Mit einer Auftragsflaute rechnet Johannes Ullrich nicht. Selbst wenn der Neubau rückläufig wäre – für die Handwerker gebe es genug zu tun, ist er überzeugt. Sein Optimismus wird von den Klimaschutz-Bemühungen der EU getragen. Die Europäische Union will, dass die von Gebäuden verursachten Kohlendioxid-Emissionen gesenkt werden. Dazu müssen Immobilien energetisch saniert werden – zum Beispiel über Dämmung. Es braucht erneuerbare Energiequellen wie Photovoltaikanlagen. Ohne Handwerker ist die Energiewende nicht denkbar.

Ob die Zinsen weiter in die Höhe schnellen, ist ungewiss. Gibt es eine Rezession, könnte sie die Zinsentwicklung bremsen. Die Renditen zehnjähriger deutscher Staatsanleihen (Grafik) sind zuletzt aufgrund der Furcht vor einem Abschwung leicht gefallen. Sie gelten als Maß für das langfristige Zinsniveau. Auch der Holz- und der Stahlpreis sanken. Ob die Entwicklungen anhalten, weiß keiner.

## INFO

### SATTER ANSTIEG

Der Hauskauf ist eine teure Angelegenheit geworden. So hat sich der Kaufpreis eines Reihenmittelhauses in Freiburg im Stadtgebiet laut Gutachterausschuss von 2015 bis 2021 von 403 000 Euro auf 795 000 Euro erhöht. Rechnet man mit zehn Prozent Nebenkosten, einem Eigenkapitaleinsatz von 150 000 Euro und den zum Zeitpunkt üblichen Zinsen, ergibt sich für die jeweilige Baufinanzierung (zwei Prozent Tilgung) eine monatliche Zahlung von 902 Euro (2015) und 1811 Euro im Jahr 2021, wie die

Volksbank Freiburg für die BZ errechnet hat. Anders gesagt: Trotz sinkender Zinsen hat die monatliche Belastung für Immobilienkäuferinnen und -käufer in diesem Zeitraum zugenommen. Bei der Entwicklung der Zinssätze für die Baufinanzierung geht die Volksbank seit Januar 2021 von einer Verdreifachung von einem Prozent auf mehr als drei Prozent heute aus. Die monatlichen Zahlungen belaufen sich bei einer Kreditsumme von 200 000 Euro und zwei Prozent Tilgung auf 500 Euro (Januar 2021a) und 848,33 Euro (Juli 2022). **bkr**