

Die Party ist vorbei...

Katerstimmung am Immobilienmarkt

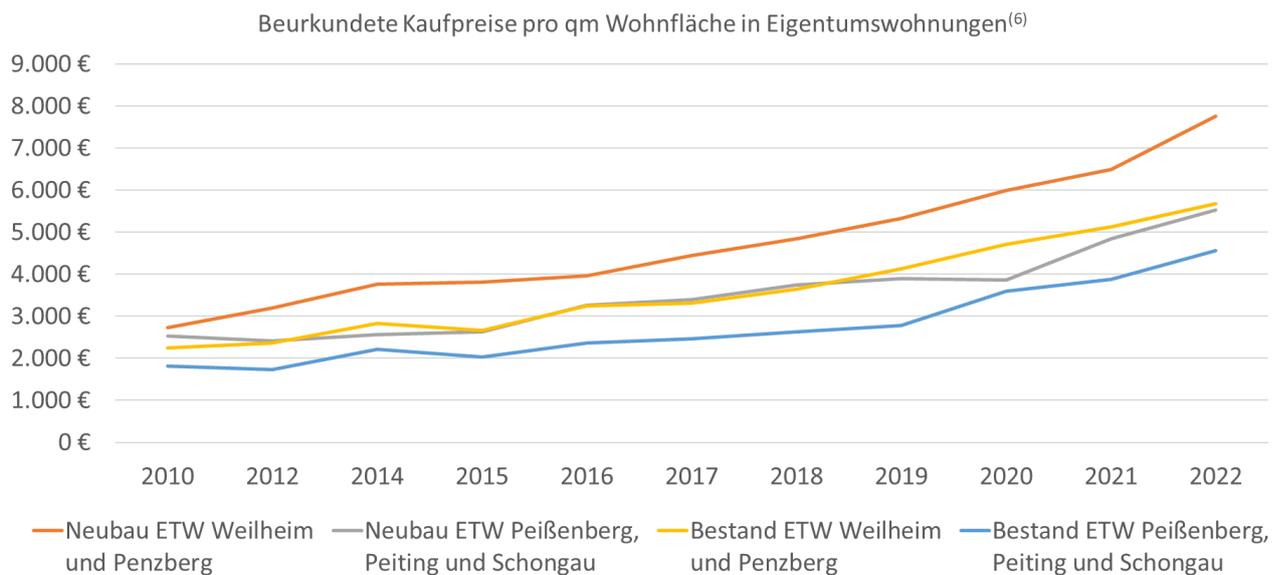
Von Lorenz Härtl, Dipl.-Immobilienökonom (ADI) und Wirtschaftswissenschaften (B.Sc.),
2. Vorstand von Haus und Grund Weilheim, 107. Jahreshauptversammlung.

Einleitung:

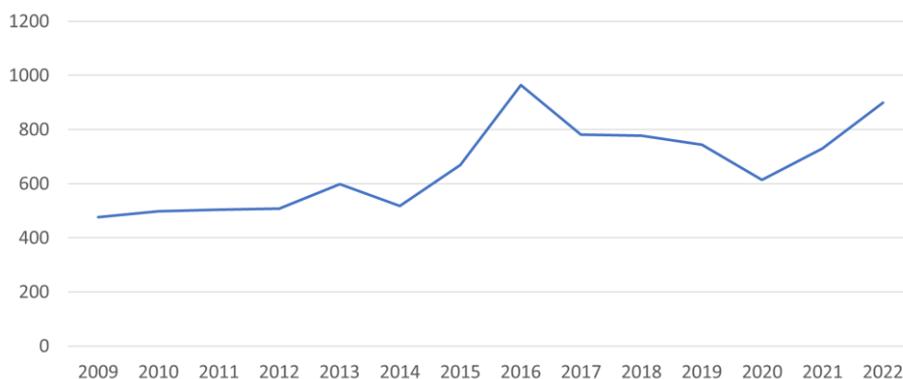
Expansive Geldpolitik der EZB führte zu einem Aufschwung im Immobilienmarkt.

Ausbleiben des billigen Geldes (deutlicher Inflations- und Bauzinsanstieg) veränderte den Markt radikal von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt.

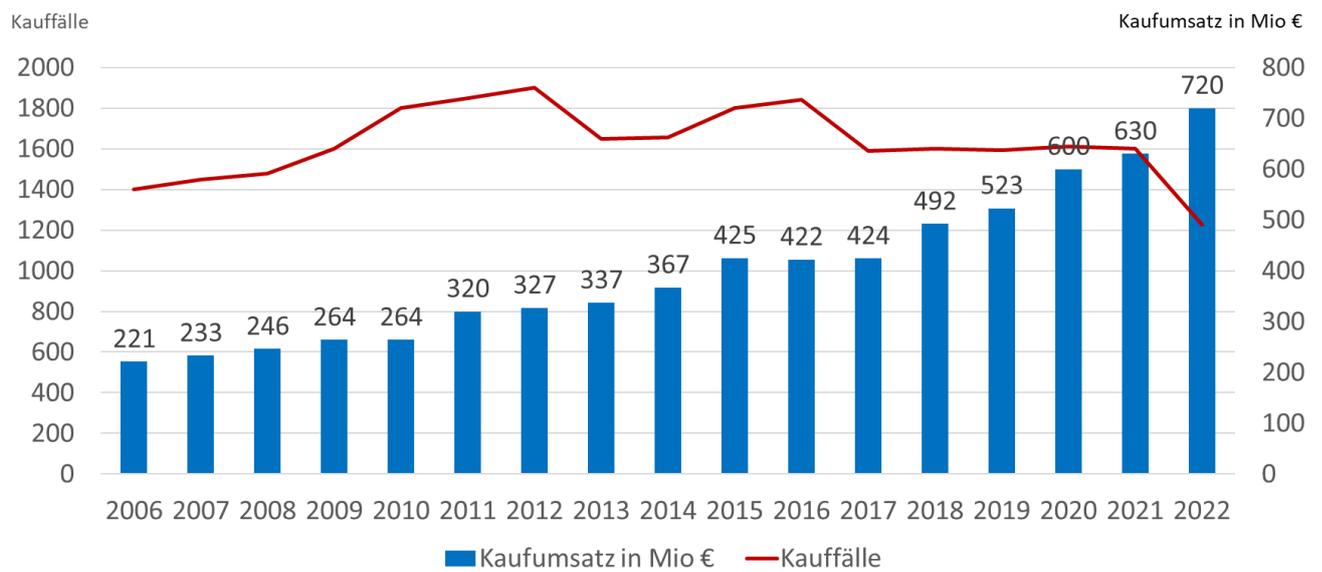
Zahlen:



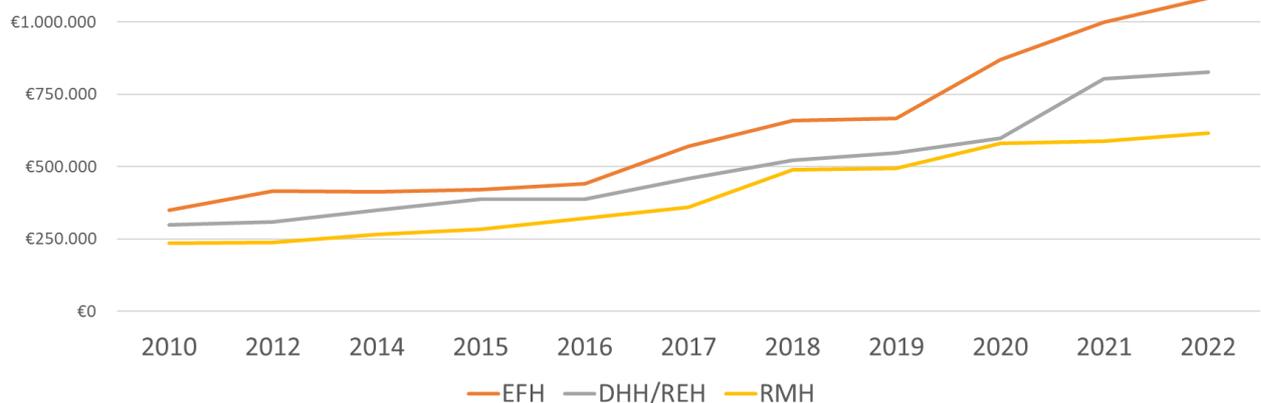
Baugenehmigungen im Landkreis



Transaktionsvolumen und Kauffälle



Beurkundete Kaufpreise für Häuser (ab Baujahr 1975) im Gesamtlandkreis

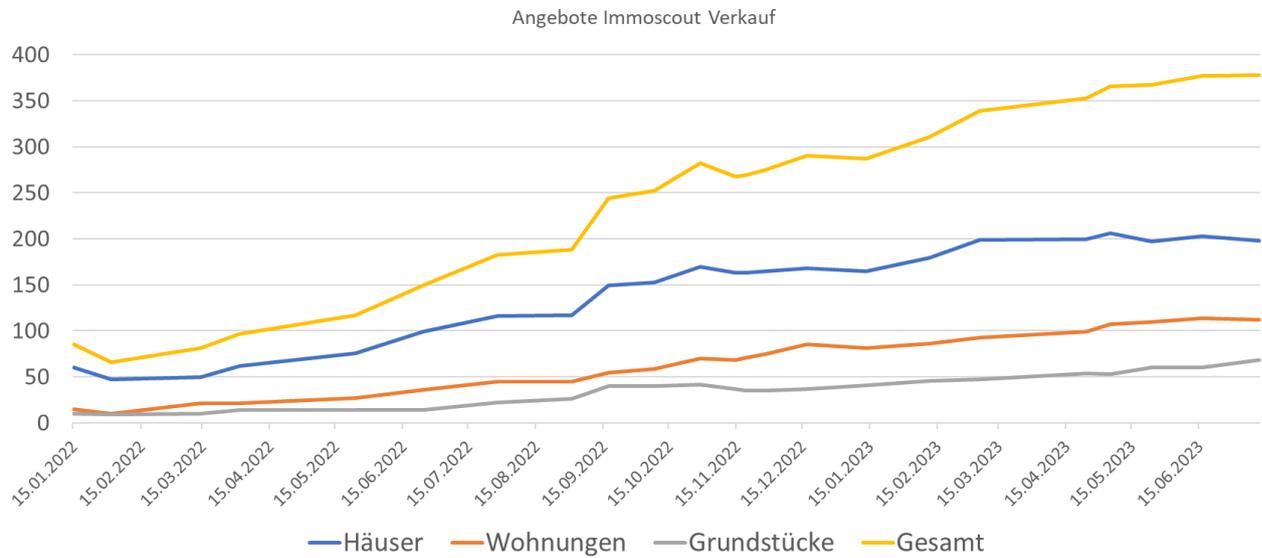


Mietpreise (Neuvertragsmieten) im Landkreis (keine ortsübliche Vergleichsmiete als Grundlage zum Mieterhöhungsverlangen, kein sozialgebundener Wohnraum)

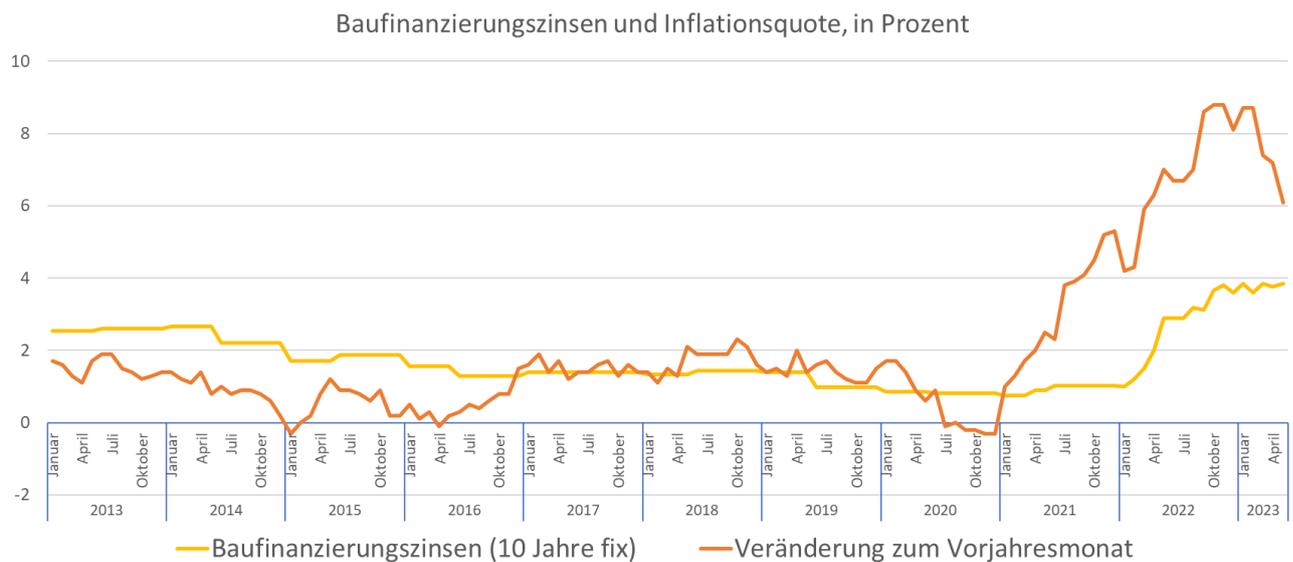
Ort	Neubau / Erstbezug Preise pro qm und Monat	Bestand Preise pro qm und Monat
Weilheim / Penzberg	14 € bis 17 €	12 € bis 15 €
Peißenberg / Peiting / Schongau	11,50 € bis 15,00 €	9,50 € bis 12 €

Ort	Neubau / Erstbezug DHH und RH Preise pro Haus und Monat	Bestand DHH und RH Preise pro Haus und Monat
Weilheim / Penzberg	1.650 € bis 2.500 €	1.200 € bis 2.200 €
Peißenberg / Peiting / Schongau	1.600 € bis 2.100 €	

Anzahl der gesamten Inserate (Verkauf) in immobilenscout24 im Landkreis



Bauzinsen und Inflation in Deutschland



Aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt:

- 1) Immobilienwirtschaftliche Entwicklung im Kontext Geldpolitik, Energiekrise, Gebäudeenergiegesetz, Bauzinsen
- 2) Sozioökonomische Bedeutung des Mietmarkts
- 3) Lokale Bauwirtschaft, Wohnungspolitik

Zu 1)

Da über viele Jahre die Inflationsquote niedrig war, war die EZB in der Lage, durch verschiedene Instrumente der expansiven Geldpolitik die Wirtschaft zu stützen. Es wurde unter anderem über sehr geringe teils sogar Negativzinsen eine ungeheure Menge Geld in den Markt gepumpt. Vor allem Wirtschaftszweige, die geleveraged sind, also von hohen Fremdkapitalanteilen abhängen, erlebten einen beispiellosen Boom, wie z.B. die Immobilienwirtschaft. Durch den Wechsel der Geldpolitik aufgrund der deutlich gestiegenen Inflation kam es zu einer Vervierfachung der Bauzinsen. Damit fällt für viele Immobiliennutzer die Entscheidung für die Miete leicht. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Verunsicherung vieler Bürger angesichts des Heizungsgesetzes bzw. Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und der damit zu erwartenden Mehrkosten, vor allem bei Bestandsimmobilien. Es ist somit leicht nachzuvollziehen, wie es zu diesem raschen Wechsel von einem klassischen Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt kommen konnte. Der Immobilienmarkt war immer schon gewissen Zyklen unterworfen. Dies ist also nichts Ungewöhnliches. Und auch deutlich höhere Bauzinsen als heute kennen viel von Ihnen auch. Allerdings waren da die Preise nicht so hoch! Vor allem aber erscheint die Geschwindigkeit der Veränderung von einem starken Verkäufermarkt (Ende 2021 bis in die erste Hälfte 2022) hin zu einem extremen Käufermarkt (ab Mitte 2022) geradezu historischen Ausmaßes zu sein. Auch die Tatsache, dass diese Veränderungen in unterschiedlichem Umfang aber doch qualitativ zum ersten Mal in der Geschichte ein internationales Phänomen darstellen (Sie brauchen nur nach China schauen). Aus Sicht vieler Käufer überwiegen bei Immobilien derzeit die Nachteile (hohe Unsicherheiten, regulatorische Anforderung beim Thema Energie, geringe Renditen gegenüber anderen Anlageklassen). Damit kennt die aktuelle Marktphase fast nur Verlierer: die Verkäufer, weil die Verkaufspreise unter Druck sind und sie Schwierigkeiten haben, rasch einen guten Käufer zu finden, die Käufer, da der Immobilienkauf für viele unerschwinglicher und unattraktiver wurde, und die Mieter, denn was ist die logische Konsequenz, wenn sich viele Familien aufgrund der gestiegenen Zinsen für die Miete entscheiden? Die Nachfrage nach Mietraum steigt, und somit die Mietpreise.

Zu 2)

Wir stellen also fest: Die Mietpreise steigen. Um 2 Beispiele zu nennen: Was glauben Sie, was eine 1 Zimmer Wohnung in München Haidhausen zuletzt an Miete erzielte? 37qm, Neubaustandard. Ca. 34 € kalt, also 1.250 € Kaltmiete. Oder eine DHH in Weilheim, Neubaustandard, 2.500 € kalt. Oder ganz aktuell: Ein Reihenmittelhaus wird angeboten in Seeshaupt, 154 qm zu 3.200 € Kaltmiete zzgl. Garage 150 €. Was glauben Sie? Wer wird letztendlich der Mieter? Die sozial schwächere und kinderreiche Familie oder das einkommenstarke Pärchen, das z.B. bei einem namhaften Pharmaunternehmen in der Region angestellt ist, und sich vor 2 Jahren noch eine Immobilie gekauft hätte, jetzt aber mieten möchte? Die Antwort liegt bei vielen Vermietern auf der Hand. Auch wenn es glücklicherweise noch viele sozial eingestellte Vermieter gibt, die auch andere Kriterien einbeziehen, sind die Auswirkungen des Marktes extrem: Es ist zu erwarten, dass die ohnehin bereits angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt durch die Benachteiligung der sozial Schwächeren noch angespannter wird, da die sozial Schwächeren (vor allem aber die in der unteren Mittelschicht, also die nicht den Kriterien der Vergabe von Sozialwohnungen unterliegen!) im Wettbewerb um den knappen Wohnraum immer häufiger das Nachsehen haben. Es ist festzuhalten, dass diese Situation für viele Familien existenziell ist und durch die Marktveränderungen eine besondere sozial- und wohnungspolitische Brisanz erfährt. Die aktuelle Bundespolitik trägt mit der Verunsicherung beim Thema Energie und Wohnungsbauförderung nicht gerade zur Lösung bei.

Zu 3)

Durch die Marktlage werden viele Bauvorhaben eingestellt bzw. gelangen nicht einmal zur Planung. D.h. es ist mit einer sinkenden Fertigstellungsrate in den nächsten Monaten / Jahren zu rechnen. Die Baustellen, die Sie aktuell sehen, sind Ergebnisse der Vergangenheit. Die Immobilienwirtschaft ist ja relativ träge. Natürlich werden die Vorhaben, die in der Vergangenheit bereits verkauft wurden, gerade fertig gebaut. Das Ziel von 400.000 Wohnungen ist erneut krachend gescheitert. Spezialisten und Praktiker aus der Bauwirtschaft werden beim Heizungsgesetz nicht befragt. Hohe bürokratische Hürden und lange bauplanungsrechtliche Verfahren, bei denen Sie eine ganze Mannschaft an spezialisierten und teuren Rechtsanwälten brauchen, locken keinen Investor mehr aus seinem Sessel. Hinzu kommen steigende Begehrlichkeiten und Anforderungen von kommunaler Seite, die wie alle anderen Marktteilnehmer genauso von dem Marktdruck und gleichzeitig den Verpflichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge betroffen sind. Diese Anforderungen werden gestellt an Projektentwickler und Bauträger in der Übertragung sozialer Folgekosten und Verpflichtungen zur Schaffung sozialen Wohnungsbaus. Rechtliche Risiken (Bauplanungsrecht, Verfahrensdauer, Städtebauliche Verträge), Unsicherheiten (Energemarkt und Gesetzgebung) und die Zinsveränderungen: Hier stellt sich die Frage: Wo bleiben die Anreize für Entwickler und örtliche Bauträger, sowie private Häuslebauer? Sind die aktuellen KfW-Programme das Einzige, was hier geboten wird?

Es bleibt abzuwarten, wie die Politik auf die angespannte Marktsituation reagiert. Neue Förderprogramme und steuerliche Anreize sowie deutlicher Bürokratieabbau wären wichtige Schritte auf dem Weg zu mehr privatwirtschaftlichem Engagement im Immobilienmarkt, gerade in der aktuellen Marktphase.

Indes bewegt sich EZB auf einem schmalen Grat zwischen Bekämpfung der Inflation und der Provokation einer wirtschaftlichen Rezession. Der „Wirtschaftsweise“ Achim Truger warnt vor zu starken und vor allem zu raschen Zinsschritten der EZB, die eine deutlich verzögerte Wirkung auf die Wirtschaft und vor allem auf die Baufinanzierung, und damit die Immobilienwirtschaft haben. Dies zeigt einmal mehr die ungeheure Bedeutung der Geldpolitik auch für den lokalen Immobilienmarkt bei uns.

Ausblick:

Schwierige Situation auf dem lokalen Immobilienmarkt, aktuell starker Käufermarkt. Es ist eine langsame Veränderung zu erwarten wieder in Richtung Verkäufermarkt. Das Zinsniveau von 2020 / 2021 und die Marktübertreibungen durch den extremen Verkäufermarkt sind mittelfristig nicht zu erwarten. Der Markt wird insgesamt wieder ausgeglichener werden.

- Bevölkerungswachstum in der Region
- Mehrbedarf an 80 bis 120 Wohneinheiten pro Jahr alleine in Weilheim
- Positive Möglichkeiten für Bestandshalter, die Mieterträge zu steigern
- Erste Anzeichen einer abnehmenden Inflation