

# Immobilien Sterk: So bewertet Ralph Schneider den Markt!

PR-Anzeige

„Die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist ungebrochen.“ Das sagt Ralph Schneider, Geschäftsführer und Gesellschafter der Immobilien Sterk GmbH & Co. KG in Ravensburg. Der erfahrene Immobilien-Unternehmer berichtet auch, dass sich die Rahmenbedingungen beim Immobilienkauf und -verkauf deutlich verändert haben. Das Interview.

Nach einer jahrelangen Preisrally scheint der Immobilienboom sein Ende zu erreichen. Herr Schneider, wie beurteilen Sie die aktuelle Situation? Seit über einem Jahrzehnt entwickelten sich die Immobilienpreise in nur eine Richtung – Steigerungsraten von zuletzt 2-stelligen Prozentpunkten pro Jahr trieben die Preise für Bestandsimmobilien und Neubauprojekte in noch nie zuvor dagewesene Höhen. Während noch im 1. Quartal 2022 die Immobilienpreise weiter gestiegen sind, zeichnete sich im Laufe des 2. Quartals allerdings eine abrupte Trendwende am Immobilienmarkt ab.

Veränderte Rahmenbedingungen führten zu einer starken Unsicherheit in der Bevölkerung und demzufolge zu einem signifikanten Nachfragerückgang. Seit einigen Wochen beobachten wir stagnierende, teilweise sogar rückläufige Immobilienpreise. Die Preiskorrekturen sind allerdings nicht in allen Segmenten gleichermaßen stark. Insbesondere bei älteren, oftmals unsanierten Wohnungen und Häusern sind die

Nachfrage und dementsprechend auch die Kaufpreise zurückgegangen. Neuwertige Häuser und Wohnungen ohne größeren Investitionsstau sowie Immobilien in bevorzugten Wohnlagen werden nach wie vor auf einem unverändert hohen Preisniveau verkauft.

**Welche Faktoren führten letztendlich zu dieser Trendwende am Immobilienmarkt?**

Das gestiegene Zinsniveau ist mit Sicherheit der Hauptfaktor für die aktuell vorherrschende Trendwende. Für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zahlen Käufer heute rund 3,50%. Im Vorjahr waren die Konditionen zum Teil noch deutlich unter 1,00%. Die historische Leitzinserhöhung der EZB letzte Woche auf Grund der Rekordinflation um 0,75% ist zwar im aktuellen Zinsniveau vermutlich eingepreist. Weitere Zinserhöhungen wurden

aber bereits von der EZB in Aussicht gestellt, was einen weiteren Anstieg der Hypothekenzinsen bedeuten könnte. Die Zeiten, als viele Hauskäufer die hohen Immobilienpreise mit günstigem Baugeld kompensieren konnten, sind Vergangenheit.

Die Kaufinteressenten, die sich in den vergangenen Jahren einen Immobilienerwerb nur wegen der extrem niedrigen Zinsen leisten konnten, fallen jetzt aus dem Markt. Im historischen Langzeitvergleich sind die aktuellen Kreditzinsen zwar nach wie vor niedrig, dennoch bedeutet der Anstieg erhebliche Mehrkosten für die Kreditnehmer. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus sind die Käufer teilweise nicht mehr bereit, sich auf die hohen Immobilienpreise einzulassen bzw. können sich diese schlichtweg nicht leisten.

Die Neubauförderung für Häuser mit KfW-55-Standard war in den

letzten Jahren ein lukrativer Anreiz für Bauwillige und Investoren. Die Töpfe waren allerdings zu Beginn dieses Jahres erschöpft. Zwischenzeitlich wurden auch die Fördersätze für Gebäudemodernisierung gekürzt. Durch den Wegfall dieser Förderungen werden Wohnungen und Häuser noch teurer oder gar unerschwinglich.

Die Inflationsrate ist in Deutschland in den letzten Monaten deutlich gestiegen, ihren Höhepunkt hatte sie im Mai mit 7,9 %. Das Problem der Inflation hat sich seit dem Ukrainekrieg noch weiter verschärft. Schon davor waren die Preise allerdings ungewöhnlich hoch, da durch die Corona-Pandemie die Lieferketten und damit das Angebot

gelitten haben, darüber hinaus belasten die explosionsartig angestiegenen Energiekosten die Haushalte immens.

**Wie sehen Sie die Entwicklung auf dem Bausektor, insbesondere im Hinblick auf dringend benötigte Neubauwohnungen?**

Seit einigen Wochen beobachten wir stagnierende, teilweise sogar rückläufige Immobilienpreise

Vor allem Lieferengpässe bei Materialien führten zuletzt zu rasanten Preissteigerungen auf dem Bausektor. Besonders betroffen sind die Erzeugerpreise für Holz, Stahl, Kunststoff und Dämmmaterial. Diese Baustoffe sind jedoch gerade für den sozialpolitisch wichtigen Wohnungsbau relevant. Bereits vor Beginn des Ukrainekriegs lagen diese Erzeugerpreise pandemiebedingt und aufgrund hoher Nachfrage aus den USA auf Höchstniveau.

Die Zahl der Bauanträge ist zwischenzeitlich massiv eingebrochen. Sollte dieser Trend andauern, wird dies zu einer tiefen Delle im Bausektor führen. Während die Nachfrage nach Neubauwohnungen allen Rahmenbedingungen zum Trotz ungebrochen stark ist, liegt die Problematik der Bau-

träger und Investoren vielmehr darin, dass die Baukosten für zukünftige Neubauprojekte nicht mehr nachhaltig kalkulierbar sind. Große Neubauprojekte nehmen Bauzeiten von 1 bis 2 Jahren in Anspruch, bei der derzeit vorherrschenden Marktlage lassen sich die Baupreise über diesen langen Zeitraum allerdings nicht mehr

kalkulieren. Werden die Wohnungen vor Baubeginn zu Festpreisen verkauft, liegt das Risiko steigender Baukosten während der Bauphase rein beim Bauträger. Aus diesem Grund stellen wir fest, dass Bauträger und Investoren aktuell zurückhaltender sind, was Neubauprojekte angeht.

**Wie bewerten Sie das Risiko einer aktuell viel diskutierten Immobilienblase?**

Der Immobilienmarkt hat sich in jüngster Zeit deutlich verändert. Es sind mehr Angebote für Kaufimmobilien an den Markt gekommen, gleichzeitig hat sich die Vermarktungszeit im Verkaufsprozess verlängert. Anstatt des fast schon üblich gewordenen Bieterverfahrens werden zukünftig auch wieder Nachverhandlungen über

den Preis zunehmen, zumindest in einigen Immobiliensegmenten. Angesichts der nach wie vor hohen Immobilienpreise könnte man schon von einer Immobilienblase sprechen, dass diese aber platzt erwarte ich nicht. Eine deutliche Preiskorrektur ist nur dann möglich, wenn kurzfristig ein stark erhöhtes Angebot auf den Markt

kommt, dem keine entsprechende Nachfrage gegenüber steht. Das sehe ich ebenfalls nicht.

Wir leben hier im Großraum Bodensee-Oberschwaben in einer wirtschaftlich starken Region. Der Wirtschaftsstandort Ravensburg zeichnet sich durch Großunternehmen wie die Ravensburger AG, Vetter Pharma etc., vor allem aber auch durch Klein- und Mittelständische Unternehmen aus, die dafür verantwortlich sind, dass der Großraum Ravensburg eine Zuzugsregion ist. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen, auch die Immobilie als nachhaltige Wertanlage ist nach wie vor gefragt, hier schauen die Investoren allerdings wieder deutlicher auf die Renditen als in Zeiten des Niedrigzinsniveaus.



Dipl. Immobilienwirt Ralph Schneider (r.), Geschäftsführer und Gesellschafter bei Immobilien Sterk in Ravensburg, erklärt Reporter Robin Halle die veränderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt.

FOTO: KERSTIN EMBACH



Immobilien Sterk GmbH & Co. KG | Raueneckstr. 1/1 | 88212 Ravensburg  
Telefon 0751/36623-0 | E-Mail: info@immo-sterk.de | www.immo-sterk.de