

# Haustraum platzt trotz sinkender Preise

Zwei Immobilien-Profis erklären, was Wohneigentum weiter teuer macht und warum Familien als klassische Käuferschicht bald komplett wegbrechen, wenn sich am Markt nichts ändert.

Stefan Becker

■ **Bielefeld.** Michael Fredebeul liebt alte Häuser mit Klasse. Es müssen nicht immer Villen sein, doch so ein Schätzchen im Knick der Von-der-Recke-Straße gehört ins Portfolio seiner Immobilien-Firma und erfreut sich seit geraumer Zeit einer gründlichen Renovierung. Da es sich dabei um ein zeitloses Projekt handelt, reine Liebhaberei, spielt Zeit nicht die entscheidende Rolle, sagt der Fachmann: „Mit dem Objekt werden wir sicherlich kein großes Geschäft machen, ich wollte bloß verhindern, dass das schöne Haus verfällt.“

Damit befindet sich das Projekt in einer komfortablen Situation gegenüber renditeabhängigen Bauvorhaben, die wegen der erschwerten Rahmenbedingungen stark unter Druck stehen: Während der Boom am Immobilienmarkt bis 2022, befindet er sich seit dem Anstieg der Zinsen und dem Ukrainekrieg in einer drastisch veränderten Situation, sagt der Makler und Hausverwalter. Hinzu kämen gestiegene Baukosten sowie der anhaltende Mangel an Fachkräften und Material. Das treibe nicht nur die Preise für Neubauten in die Höhe, sondern mache auch Sanierungen immer teurer.

Das führe wiederum zu Preisabschlägen auch für das nette ältere Häuschen von nebenan, dem eine entsprechende thermische Sanierung bevorstehe. „Theoretisch sind Eigentümer sogar verpflichtet, solche Sanierungen durchzuführen“, sagt der Kenner der Materie. Grundlage dafür sei das Gesetz zur Einsparung von Energie (GEG) aus dem Jahre 2020. Auch wenn nach drei Jahren immer noch nicht klar sei, wer und ob überhaupt irgendjemand die Einhaltung des Gesetzes kontrolliere, diene es Käufern älterer Immobilien durchaus als Hilfe bei der Preisverhandlung.

## Für bestimmte Häuser fallen Preise um bis zu 20 Prozent

„Für Häuser der Baujahr 1965 bis 2000 fallen die Preise um bis zu 20 Prozent“, konstatiert der Projektentwickler mit einem zweiten Büro in Berlin, wo er hautnah den Markt der Hasardeure erlebt. Doch auch wenn im Gegensatz zur Hauptstadt die Preise in Bielefeld für die Häuser mit Historie sinken – dann immer noch von einem hohen Niveau.



Das Gesamtpaket mit Hauskauf plus Sanierung können Familien mit normalen Einkommen nicht mehr bezahlen.

Foto: Pixabay

Und nach dem Kauf kommt zwangsläufig die Sanierung.

Ein mit allen Malaisen von Altbauten vertrauter Kernsanierer ist Markus Stücke. Mit seiner Firma Saremog hübscht er marode Häuser wieder auf und bringt sie auf den Markt. Gegenwärtig nur noch mit sinkenden Margen. „Wenn wir vor 20 Jahren für ein Grundstück mit Haus rund 180.000 Euro bezahlt hatten, waren es für eine vergleichbare Immobilie in den vergangenen Jahren an die 300.000 Euro“, sagt er. „Interessieren sich Kunden für so ein Objekt und bitten um unseren Rat, dann sagen wir ihnen, dass sie denselben Betrag für die Sanierung kalkulieren müssen – mit allen Nebenkosten liegen sie dann

bei 700.000 Euro.“

Diese Entwicklung habe einen wegweisenden Effekt: „Familien sind raus, normal

verdienende Familien können sich solche Häuser nicht mehr leisten“, sagt Stücke. Das sei sehr schade, weil damit ein

komplettes Segment vom Markt verschwinden würde. „Noch haben wir die Generation der Erben, was einiges kompensiert, aber dann ist Schluss.“

Auch allein der Kaufpreis könne heute schon viele potenzielle Kunden in die Bredouille bringen, sagt Fredebeul. Neben den gestiegenen Zinsen zähle dazu auch die von den Banken angehobene Eigenkapitalquote. Habe der Wert in der Vergangenheit bei rund 20 bis 25 Prozent gelegen, betrage er gegenwärtig mindestens 30 Prozent. „Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro müssen die Käufer selbst 150.000 Euro aufbringen.“ Da bleiben wieder nur Gutverdiener und eben die Erben.



Immobilien-Makler Michael Fredebeul in seinem Bielefelder Büro.

Foto: Stefan Becker

Anzeige

Das Comeback der Zinsen!

33