

## Umbruch in der Immobilienbranche



Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG © Prinz von Preussen Grundbesitz AG

## **Materialpreise, Zinswende und Inflation hinterlassen Spuren +++ Mieten oder kaufen? +++ Skeptiker haben Hochkonjunktur +++ Immobilienbesitz ist krisenfeste Geldanlage +++ 400.000 neue Wohnungen - utopisches Mantra aus Berlin +++ Politik muss Rahmenbedingungen verbessern**

### **Ein Kommentar von Theodor J. Tantzen**

Es ist keine Frage: Unsere Wirtschaft steht vor gewaltigen Herausforderungen. Das Klima in unserer Gesellschaft hat sich angesichts des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, angesichts rapide steigender Rohstoff- und Energiepreise sowie einer hohen Inflationsrate spürbar eingetrübt. Viele Bürger stellen sich auf Verzicht ein. Pessimismus macht sich breit.

Zuversicht bewiesen aber über viele Jahre mutige Investoren und Hauseigentümer in spe, die lange Zeit mit ihren Projekten unsere Bauwirtschaft zum Treiber unserer gesamten Konjunktur gemacht haben. Vor der Zinswende war die Realisierung des beliebten Lebensstraums Eigenheim vergleichsweise günstig, nun ist das deutlich schwieriger geworden.

### **Immobilienbesitzer haben eine wirklich krisenfeste Geldanlage**

Eigenheime sind unverändert begehrt. Selbst in der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Krise hat die ungestillte Nachfrage nach Immobilien deren Preise weiter beflügelt. Im ersten Quartal stiegen die Preise um zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während Börsianer hohe Verluste verzeichnen mussten, halten Immobilienbesitzer eine wirklich krisenfeste Geldanlage.

### **Skeptiker haben Hochkonjunktur**

Düstere Prophezeiungen bekommen derzeit wieder enormen Aufwind. Auch, wenn tagtäglich wieder Experten prophezeien, dass eine Immobilienblase in Kürze platzt, ist dank der anhaltend ungestillten Nachfrage nach Immobilien nicht wirklich mit Einbrüchen bei den Preisen zu rechnen. Denn es besteht weiterhin ein beachtlicher Mangel an Wohnraum. Nicht nur die Knappheit des Wohnraums treibt die Preise weiter an. Auch die Inflation wirkt wie ein Turbolader. Einzig die Dynamik bei den Preissteigerungen könnten sich künftig ein wenig abschwächen.

### **400.000 neue Wohnungen in 2022 - ein utopisches Mantra aus Berlin**

Fakt ist: Deutschland fehlen massiv neue Wohngebäude. 400.000 neue Wohnungen hält die bis dato noch wenig bekannte Bauministerin Klara Geywitz (SPD) unverändert für realisierbar. „Wir müssen es schaffen, dieses Ziel zu erreichen. Die Wohnungen werden gebraucht, von Familien aus Deutschland und auch von über 800.000 Flüchtlingen aus der Ukraine“, beschwor sie Ende Juni ihr Berliner Bekenntnis wie ein Mantra. Im Jahr 2021 wurden jedoch nur 293.000 Wohnungen fertiggestellt, was seinerzeit schon ein Minus von gut vier Prozent gegenüber dem Jahr 2020 darstellt. Wie soll das hehre Ziel der Bundesregierung noch gelingen?

### **Was kann die Bauwirtschaft aktuell leisten?**

Stahl, Dämmstoffe, Ziegelsteine, der Materialmangel ist auf deutschen Baustellen so groß wie noch nie. Die stets favorisierte Globalisierung, die unentwegte Suche nach den günstigsten Preisen führte unsere Branche in Abhängigkeiten. Just-in-time-Lieferungen statt gelagerter Wirtschaft senkten zwar im Handel die Kosten, erzeugten aber eine noch stärkere Abhängigkeit. Corona- und kriegsbedingte Engpässe in weltweiten Lieferketten bei Baustoffen, die rasant steigenden Rohstoff- und Energiepreise, eine nur schwach wachsende Wirtschaft und ein immenser Fachkräftemangel bremsen leider unverändert hierzulande unsere Baubranche. Es werden im laufenden Jahr 2022 deshalb weniger Bauprojekte auf dem Wohnungsmarkt fertiggestellt als geplant.

## **Was können Bürger sich noch leisten?**

Hinzu kommt, dass die Inflation eine uns lange Zeit unbekannte Rekordhöhe erreicht hat. Auch das Bauen wird immer teurer. Neubauten haben sich wegen der Preisexplosion beim Baumaterial im Mai binnen Jahresfrist um über 17 Prozent verteuert, im Februar waren es über 14 Prozent. Viele Bürgern haben deshalb ihren langgehegten Wunsch nach einer eigenen Immobilie vorerst begraben. Die Investitionsbereitschaft in der Baubranche wird durch allgemeine Teuerungen schlicht zusätzlich gedämpft.

## **Zinswende erhöht die Zinsbelastung massiv**

Obendrein bremst die Zinswende bei den Baudarlehen das Baugeschäft. Steigende Bauzinsen schmälern den Anteil der Bevölkerung, der sich ein Eigenheim überhaupt leisten kann. Wer etwa 500.000 Euro Fremdkapital für sein Immobilienprojekt benötigt, zahlt aktuell gut zwei Prozent mehr Zinsen, als er dies etwa noch vor einem halben Jahr zum Jahreswechsel getan hätte. Das bedeutet, dass alleine die Zinsbelastung für eine Immobilie jetzt schon von 415 Euro zu Jahresanfang auf aktuell 1.250 Euro monatlich gestiegen ist.

## **Ist mieten statt kaufen jetzt die bessere Lösung?**

Der Kreis der Immobilienkäufer wird kleiner. Viele Bürger haben angesichts höherer Zinsen keine Luft mehr für Tilgungen. Weitere Zinsanstiege sind zudem zu erwarten. Bauen wird derzeit für manchen schlicht unerschwinglich. Ist mieten statt kaufen die bessere Lösung?

Wohl kaum, denn auch Mieten unterliegen den marktwirtschaftlichen Kräften. Die Kosten für das Wohnen in der Ära der Immobilienknappheit werden steigen, so oder so. Wer langfristig denkt, sollte jedoch die Realisierung einer eigenen Immobilie bevorzugen, auch, wenn das Wunschprojekt nun teurer wird. Mögen Mietjahre auf den ersten Blick günstiger sein als Darlehenszeiten, vergessen wird schnell, dass Eigentümer sich einen beträchtlichen Vermögenswert schaffen.

## **Deutschland ist Schlusslicht bei der Eigenheimquote in der EU**

Seien wir ehrlich, hierzulande hatte längst noch nicht jeder eine Chance, sich ein Leben in den eigenen vier Wänden leisten zu können. Deutschland ist sogar gegenüber allen anderen Ländern der Europäischen Union bei der Eigenheimquote schlecht aufgestellt: Wir bilden laut Eurostat das Schlusslicht im europäischen Ranking: 2020 lebte die Hälfte unserer Bevölkerung in einem Eigenheimhaushalt und die andere Hälfte wohnte zur Miete. Die höchsten Eigentumsanteile weisen übrigens unter den EU-Mitgliedstaaten Rumänien (96%), Slowakei (92%) sowie Ungarn und Kroatien mit jeweils 91% auf.

## **Politik muss die Rahmenbedingungen für das Bauen verbessern**

Hier ist die Politik gefordert, durch Verschlankung der Bürokratie und Bauordnungen, durch mehr Flächenangebote, einer stärkeren Ausbildung von Fachkräften die Rahmenbedingungen für unsere Baubranche zu verbessern. Durch die Gewährung steuerlicher Vorteile lässt sich der Kreis derjenigen wieder vergrößern, die sich eine Immobilie leisten können. Langfristige Vermögensbildung verhindert Altersarmut. Sonst wird die Kluft zwischen Arm und Reich immer größer.

Nun, zur Wahrheit gehört auch, dass es noch immer sehr viele Investoren in Deutschland gibt, die Immobilien bauen wollen und können, um durch die so erzielbaren Mieteinnahmen krisenfest ihre private Vermögensbildung zu betreiben. 1,6 Millionen Bürger hierzulande sind Millionäre. Selbst Investoren aus dem Ausland steigen in Deutschland immer stärker in die Wohnungswirtschaft ein. Mit einer Immobilie lässt sich nun mal langfristig Wohlstand steigern.

## **Hohe Sparquote in der Krise - Immobilien sind die sicherste Geldanlage**

Zweifellos machen Inflation und Kriegsfolgen auch vermögenden Bürgern zu schaffen, aber allen Krisen zum Trotz hat das angesparte Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland zum Ende des Jahres 2021 mit 7,6 Billionen Euro einen neuen Rekordwert erreicht. Das Geldvermögen hat sich binnen Jahresfrist um gut 8,5 Prozent erhöht. Das Gesparte gilt es vor der hohen Inflation zu schützen. Sachwerte wie Immobilien sind und bleiben für Vermögende ein bevorzugtes Anlageobjekt. Blicken wir also nicht allzu düster in unsere Zukunft.

### **Über Prinz von Preussen Grundbesitz AG:**

Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn, zeichnet sich durch jahrzehntelange Kompetenz auf dem Gebiet der Projektentwicklung und Projektsteuerung aus. Die Kernkompetenz des namhaften Bauträgerunternehmens liegt in der Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung sowohl historischer, denkmalgeschützter und restaurierter Bauwerke als auch von Neubauprojekten, die durch ein unverwechselbares architektonisches Flair sowie exklusive Lage und Ausstattung für sich einnehmen. Weitere Informationen unter [www.prinzvonpreussen.eu](http://www.prinzvonpreussen.eu).