Dieses Dokument ist lizenziert für Stadt- und Landesbibliothek Potsdam, ui41089A.
Alle Rechte vorbehalten. © WELT am SONNTAG. Download vom 28.08.2023 11:04 von bib-potsdam.genios.de.

Preisverfall in der **PROVINZ**

Im Umkreis der Großstädte ist Wohneigentum seit Anfang 2022 deutlich günstiger geworden. Trotz weiter hoher Zinsen sind daher wieder mehr Menschen in der Lage, Haus oder Wohnung zu erwerben. Interessant ist das vor allem für eine Käufergruppe

Am deutschen Immobilienmarkt löst eine Hiobsbotschaft die nächste ab. Im ersten Halbjahr wurden nur 135.200 neue Wohneinheiten genehmigt, 50.600 oder 27,2 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022. Das selbst gesetzte Ziel der Regierung, jedes Jahr 400.000 Wohnungen zu erstellen, ist in weite Ferne gerückt, für 2024 droht die Zahl unter 200.000 zu fallen.

VON RICHARD HAIMANN

Und längst kommt die Krise auch in der Branche an: Im Juli klagten 40,3 Prozent der Unternehmen über Auftragsmangel. Vor einem Jahr lag der Anteil noch bei 10,8 Prozent.

Wohnraum ist knapp und wird es auch bleiben, und knapp heißt meistens teuer. Doch das gilt nur dort, wo die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Und das ist keineswegs in ganz Deutschland der Fall. Denn tatsächlich sind Eigenheime und Eigentumswohnungen zuletzt für viele Interessenten wieder erschwinglich geworden – wenn sie denn bereit sind, den Traum von den eigenen vier Wänden eben nicht in einer Großstadt, sondern in einem Mittelzen-

FORTSETZUNG AUF SEITE 39

GETTY IMAGES/E+/BIM

Außerhalb der Großstadt kann der Traum vom Eigenheim doch noch wahr werden

HAUSRAT

VON MICHAEL HÖFLING

Heute leider geschlossen

You never know what you got till it's gone, sagt der Engländer, und diese Erkenntnis dürfte universell gelten: Was man hatte, weiß man erst, wenn es nicht mehr da ist. Um diese Erfahrung gleich doppelt zu machen, genügt es, aus dem Urlaub zu kommen und eine ins Schloss fallende, aber nicht mehr verschließbare Haustüre vorzufinden. Der funktionierenden trauert man dann ebenso nach wie der von einem Moment zum nächsten verschwundenen Erholung.

Wir wollen nicht ungerecht sein. Die Tür hatte bis zu ihrem Versagen in zwölf Jahren um die 10.000 sicher nicht immer zimperlichen Schließvorgänge zu erdulden. Und was man gar nicht so genau über Türen wissen wollte, erfährt man auf YouTube: So ein Sicherheitsschloss ist hochsensibel und sein Aufbau alles andere als trivial. Da packt der „Wär doch gelacht"-Hobbyhandwerker seinen Werkzeugkasten besser schnell wieder weg und ruft in Demut einen Profi, der das Ganze binnen einer Stunde für 133 Euro wieder in Ordnung bringt. Im Preis enthalten: ein schlagendes Argument, warum man mit Haustüren grundsätzlich sorgsam umgehen sollte – eine vergleichbare neue würde heute 7000 Euro kosten.

ANZEIGE

IMMOBILIEN

HIPPIEMENTS – EXKLUSIVE LIFESTYLE APARTMENTS MIT MEERBLICK DIREKT AN IBIZAS LÄNGSTEM SANDSTRAND – MADE IN GERMANY

- Nur 5 Minuten von Ibiza-Stadt und 10 Minuten vom Flughafen entfernt, Strand vor der Tür
- Spektakulärer 360 Grad Blick auf das Meer, die Berge & Ibiza-Stadt
- Top Ausstattung, hochwertige Schreinerarbeiten, Küchen mit Gaggenau-Geräten, Armaturen von Dornbracht
- Moderne Bauweise, höchste technische Standards
- Tropisch begrünte, großzügige Gemeinschaftsbereiche und Gärten
- Exklusiver SPA mit Beachpool, Dampfbad, Gym
- 24/7-Concierge-Service
- Private E-Bikes & Tiefgarage
- Kostenlose Nutzung der HIPPIEMENTS Boote

WWW.HIPPIEMENTS.COM

+34 971 695 710
INFO@DV-GROUP.DE

DOMUSVIVENDI GROUP
BALEARIC LUXURY. MADE IN GERMANY.

Dieses Dokument ist lizenziert für Stadt- und Landesbibliothek Potsdam, ui41089A.
Alle Rechte vorbehalten. © WELT am SONNTAG. Download vom 28.08.2023 11:04 von bib-potsdam.genios.de.

FORTSETZUNG VON SEITE 37

trum oder gar auf dem Land zu realisieren. Denn dort sind die Immobilienpreise seit Beginn des vergangenen Jahres zum Teil deutlich gefallen, wie eine Studie der zur Deutschen Bank gehörenden Postbank zeigt.

In Erfurt etwa verbilligten sich Eigentumswohnungen der Studie zufolge um 8,3 Prozent. Im sachsen-anhaltinischen Saalekreis, der die 242.000 Einwohner zählende Großstadt Halle umschließt, fielen die Preise um 18,4 Prozent. Im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolfstadt, nördlich von Bamberg und Bayreuth sowie südlich von Jena gelegen, sind Bestandsimmobilien heute im Schnitt 20,5 Prozent billiger als zu Beginn des vergangenen Jahres.

„Die Käufer haben jetzt die Zügel in der Hand", sagt Achim Amann, Geschäftsführer des Berliner Maklerhauses BLP Investments. Verkaufswillige Eigentümer könnten nicht länger die Preise diktieren; Kaufinteressenten seien nun vielerorts am längeren Hebel. „Wir sehen gerade den Übergang von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt", sagt Amann.

Achim Kuhn bestätigt diese Analyse. „Die Phase, in der die Immobilienpreise immer nur in die Höhe kletterten, ist vorerst vorbei", so der Leiter Kunden- und Produktmanagement bei der Postbank. „Aktuell stagnieren beziehungsweise sinken die Preise angesichts einer nachlassenden Nachfrage infolge steigender Zinsen und erhöhter Lebenshaltungskosten."

Durch die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zur Eindämmung der Inflation hat sich Baugeld massiv verteuert. Anfang vergangenen Jahres betrug der durchschnittliche Zinssatz für ein Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Laufzeit noch ein Prozent. Aktuell sind es nach Angaben des Kreditvermittlers Interhyp im Schnitt 3,91 Prozent.

Bei einem im Januar 2022 abgeschlossenen Darlehen über 100.000 Euro mit einer anfänglichen Tilgungsrate von einem Prozent betrug die monatliche Ratenzahlung 166,67 Euro. Nehmen Käufer bei den heutigen Zinskonditionen einen solchen Kredit auf, müssten sie 409,17 Euro pro Monat für Zins und Tilgung zahlen. Zugleich sind Familien gezwungen, aufgrund der Teuerung nun deutlich mehr Geld für Lebensmittel, Kraftstoff und Freizeitaktivitäten aufzubringen.

Für eine Immobilie im Landkreis Amberg-Sulzbach beispielsweise, wo die Preise seit Anfang des Jahres 2022 im Schnitt um 23,2 Prozent gesunken sind, fällt die Belastung durch Zins und Tilgung nun jedoch deutlich geringer aus. Statt vormals 100.000 Euro müssen nun in der Beispielrechnung nur noch 76.800 Euro finanziert werden. Beim Zinssatz von 3,91 Prozent und einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent sinkt die Monatsrate von 409,17 Euro auf 314,24 Euro.

„Wer eine Immobilie verkaufen will, kommt nicht umhin, seine Preisforderung an die neuen Realitäten der finanziellen Leistungsmöglichkeiten potenzieller Käufer anzupassen", sagt auch der Ökonom Günter Vornholz, Inhaber der ImmobilienResearch-Gesellschaft in Lüdinghausen. „Bei steigenden Zinsen und sinkender Kaufkraft müssen die Immobilienpreise zwangsläufig fallen." Diese Entwicklung werde auch noch geraume Zeit anhalten, da sich die Inflation zwar abgeschwächt habe, aber noch nicht vollständig unter Kontrolle gebracht wurde und die EZB den Leitzins nochmals anheben dürfte. „Die Talsohle ist noch nicht erreicht", sagt der Experte.

Unter Verkaufsdruck stehen vor allem Scheidungspaare und Erben, die die ihnen vermachten Häuser oder Eigentumswohnungen nicht selbst nutzen, aber auch nicht vermieten wollen", sagt Vornholz. Aber auch etliche ältere Eigentümer, die ihre Immobilie vor mehr als zwölf Jahren erworben haben, seien durchaus bereit, ihr Eigentum nun zu veräußern, weil sie woanders hinziehen wollen – oder befürchten, dass der Wert ihrer Immobilie noch weiter fällt. „Von 2010 bis Anfang 2022 haben sich die Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auch im Umland der Großstädte mehr als verdoppelt", sagt Vornholz. „Wer heute eine Immobilie mit einem Abschlag von 20 oder 30 Prozent auf den Marktwert von Anfang 2022 verkauft, realisiert immer noch einen Gewinn von bis zu 100 Prozent auf den ursprünglich gezahlten Kaufpreis."

Interessant seien Objekte in diesen ländlichen Räumen für Bürotätige, die zeitweise im Homeoffice arbeiten. „Immer mehr Unternehmen bieten ihren Beschäftigten an, zwei bis drei Tage pro Woche daheim tätig zu sein, weil sie dadurch weniger Büroflächen benötigen und so Mietkosten sparen", sagt Thomas Beyerle, Geschäftsführer der Immobilienberatungsgesellschaft Catella Group. „Dadurch werden an den verbleibenden Tagen mit Büropräsenz Pendlerstrecken von vielen Kilometern erträglich."

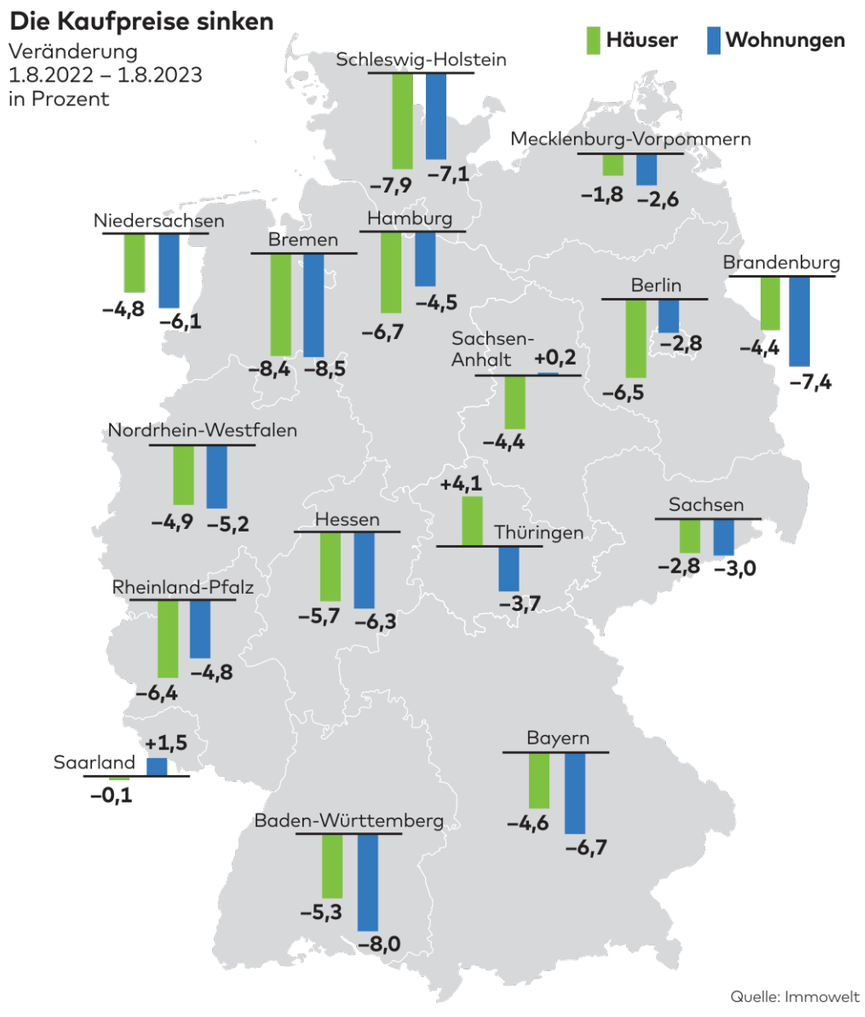
Was die Preise zusätzlich drückt, sind das deutsche Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die kommenden EU-Energieeffizienzauflagen. Das GEG, das noch durch den Bundestag muss, sieht vor, dass ab 2024 nicht mehr ohne Weiteres neue Gas- und Ölheizungen in Häuser eingebaut werden. Von 2045 an – in 22 Jahren – ist ihr Betrieb verboten. Gasheizungen können dann nur weiterverwendet werden, wenn bis dahin eine technische Lösung gefunden ist, um sie mit Wasserstoff zu betreiben. Ansonsten bleibt in den meisten Fällen nur die Umrüstung auf eine Wärmepumpe.

Teile des EU-Parlaments wollen mit neuen Energieeffizienzvorgaben dafür sorgen, dass Wohngebäude in allen Mitgliedstaaten bis 2033 umfangreich modernisiert werden, um die Emissionen des Klimagases Kohlendioxid zu verringern. „In den kommenden zehn Jahren müsste etwa ein Drittel aller Wohngebäude in Deutschland energetisch deutlich verbessert werden", sagt Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund. „Das betrifft vor allem die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern."

Doch auch für Käufer ist die Ausgangslage anspruchsvoll. Sie brauchen bei der Objektauswahl einen kühlen Kopf. „Kaufinteressenten sollten darauf achten, dass die Immobilie entweder energetisch fit ist", sagt Andreas Henke, Investmentexperte bei der Kapitalanlageberatungsgesellschaft Vermögensbutler im baden-württembergischen Ditzingen. „Oder sie sollten die für eine Modernisierung anfallenden Kosten bei der Preisverhandlung berücksichtigen." Zudem sollten sie bei der Kalkulation generell auf einen Renovierungsstau achten. Eine elektrische Verkabelung aus den 1970er-Jahren ist dem heutigen Strombedarf in einem Haushalt kaum gewachsen – und Badezimmerkacheln aus der damaligen Zeit entsprechen nicht gerade dem aktuellen Geschmacksempfinden.

Um auf Nummer sicher zu gehen und alle anfallenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten zu detektieren, sollte ein Bausachverständiger die Immobilie untersuchen. „Die dabei anfallende Summe von rund 500 Euro ist für Käufer gut angelegtes Geld, wenn sie dadurch vor unvorhergesehenen Reparaturen von 50.000 Euro verschont bleiben", sagt Vornholz. Zudem könnte das Ergebnis der Sachverständigen-Untersuchung genutzt werden, um den Preis weiter zu drücken. Denn nach vielen Jahren sitzen jetzt mal wieder die Käufer am längeren Hebel.

Preisverfall in der Provinz



Quelle: Immowelt

ANZEIGE

GRUNDSTÜCKE & HÄUSER

HÄUSER / VILLEN / ANWESEN
ANGEBOTE

Residieren im wunderschönen Auenviertel – auch gewerbliche Teilnutzung möglich

Traumvilla in bester Hamburger Lage – direkt am Eilbekkanal

Baujahr: 1886
- 10 Zimmer
- auf ca. 412 m²
- ca. 337 m² Grundstück
- 2 Küchen, 4 Bäder
- G-WC
- V-Keller
- 2 Pkw-Stellpl. im Haus
- Kaufpreis € 3.300.000,–

Nur wenige hundert Meter von der beliebten Außenalster entfernt, präsentiert sich diese Villa in ansprechend hochwertiger Eleganz. Die Villa erstreckt sich über ca. 297 m² Wohnfl. sowie 115 m² Nutzfläche. Unzählige feine Details in der Gestaltung der repräsentativen Räume sind Zeugen dafür, mit welcher Hingabe und Leidenschaft diese charmante Villa aus dem Jahr 1886 gebaut wurde. Die eleganten, repräsentativen Säle der Beletage mit einer sensationellen Deckenhöhe von 3,60 m werden durch die traumhaften Stuckverzierungen abgerundet. Eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten wäre möglich und würde auch eine gewerbliche Nutzung (z.B. Praxis oder Klinik) ermöglichen.

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG, Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Pascal Zimmermann | Tel: 040 710001-75766 | Mobil: 0160 99894958
Zimmermann.p@sig-holstein.de

Sparkasse Holstein

Müritzkreis – 2 DHH
mit 303 m² Wohnfl. auf 4.712 m² Grdstck., 100 m zum Badesee, große Scheunen für Tierhaltg., Pferde, Boot. 2 Grundbücher, daher auch einzeln zu verkaufen, für gesamt 696.000 €
☎ 0171 7775180

GELDMARKT / KAPITALIEN

KREDITE, PROJEKT-FINANZIERUNGEN:
✉ auslandskapital@outlook.com

IMMOBILIEN IM AUSLAND

SPANIEN

ITALIEN

Einmalige Seesicht - direkt am Gardasee!
komplett renoviertes Haus mit 180 m² WFl.
in abgeschlossener Villenanlage in Lazise-Vanon
in erster Seereihe auf 1000 m² Grundstück
mit beheiztem Pool in nicht einsehbaren Garten
mit Badesteg und Boot-Boje für 2,8 Mill. E zum Kauf.
Anfragen: SMS 0049/1717570901

Ihr neues Zuhause in Südtirol

Die KREUZ Panorama Penthouses bei Meran mit Traumsicht auf die umliegende Bergwelt des Passeiertals. Your Home. Our Passion. – Lassen Sie sich beraten.
www.pohl-immobilien.it · +39 0471 978 873

Wir sind für Sie da! Ihr Kontakt zur Anzeigenberatung:
as-regional-operations@axelspringer.de

GEWERBE

ANLAGEOBJEKTE WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER
ANGEBOTE

Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen, Balkonen, Terrassen und Lofthaus im Herzen der Lübecker Innenstadt
ca. 1.688 m² Wohnfläche, ca. 219 m² Gewerbefläche, 1.159 m² Grdst., 15 WE/ eine Gewerbeeinheit, Bj. ca. 1900, 7 Stellplätze, ca. 221.347 € JNKM Soll, Gewerbeeinheit seit 2014 vermietet, Beheizung VHS/HHS jeweils über eine Gaszentralheizung, Verbrauchsausweise, F/D, Endenergieverbräuche: 170,6 kWh/103 kWh
KP 4.200.000,– €
ESPLANADE IMMOBILIEN info@esplanade-immobilien.de • 0451-7907190

Ärztehaus in Innenstadtlage
von Osnabrück, langfristige Mietverträge, ca. 2.982 m², Aufzug, 6 Stellpl., Bj. 1992, B: Strom 48,3/ Energie 73,9 kWh/(m²a), Gas-ZH, Netto-ME ca. 416.000,-€, KP: 5,9 Mio.€, Tel. 0511 – 1 26 07 70
von-wuelfing-immobilien.de

Renditeobjekt Großraum Trier Luxemburg
2 Gewerbeeinheiten Top-Lage - direkter AB-Anschl. zu verkaufen.
1000005843 DIE WELT, 10445 BERLIN

Hamburg
Aus Nachlassverwertung:
Div. Zins/Rentehäuser, Größenordnung 1,2 Mio. bis 10,5 Mio., attraktive Stadtteile (z.B. Eppendorf), diskret zu veräußern.
Nur seriöse Anfragen erwünscht.
Alleinverkauf durch GUSTAFSEN & CO. Immobilien IVD
Tel.: 040/4140950
E-Mail:wex@gustafsen.de
www.gustafsen.de

Vermietete Logistikimmobilie...
Salzgitter, ca. 9.470 m² Nutzfläche, ca. 19.240 m² gepflasterte Außenfläche, Bj. 1998 und 2023, B: Strom 13,9/Energie 132,4 kWh/(m²a), Gas-ZH, langfristig vermietet, Netto-ME ca. 1.090.000,- € p.a., KP: 19.950.000,-€, Tel. 0511-1 26 07 70
von-wuelfing-immobilien.de

Langfristig voll vermietetet
Wolfsburg, top gepfl. Geschäftshaus ca. 1.280 m², 26 Stellpl., Bj. 1986, 1 Do.-Grg., Kl. E, B: Strom 8,9/ Energie 192,6 kWh/(m²a), Fernwärme-ZH, Netto-ME ca. 155.564,- KP: 2,25 Mio.€, Tel. 0511 – 1 26 07 70
von-wuelfing-immobilien.de

Lübeck: 2 Mehrfamilienhäuser
mit Entwicklungspotential in zentraler Lage, Wfl. ca. 2.329 m², Grdst. 5.482 m², Netto-KM. ca. 210.961,08 € p.a., Erbbauzins: 9.397,16 € p.a., LfZt. bis 31.05.2058 (vorzeitige Verlängerung mögl.), Bj. 1961, Kl. E, B: Energie 147,1 kWh/(m²a), Gas-ZH., KP: 3,4 Mio. €, Tel. 0451-8009410
von-wuelfing-immobilien.de

Neubau! Kapitalanlage...
in der Region Hannover mit ca. 634 m² Wohnfl. u. hochwertiger Ausstattung, Bj. 2022, Kl. A+, B: 19,3 kWh/(m²a), Strom-Erdwärmepumpe, Netto-ME. ca. 95.000,-€ p.a., KP: 2.230.000,-€, Tel. 0511-1260770
von-wuelfing-immobilien.de

INDUSTRIE- & GEWERBE
GESUCHE

WIR KAUFEN GEWERBEIMMOBILIEN!
Wir kaufen Supermärkte, Bau- und Möbelmärkte, Einzelhandelsobjekte für Kleidung, Schuhe, Drogerie, Tiernahrung, etc. ab ca. 500 m² Verkaufsfläche. Außerdem suchen wir Grundstücke für den Einzelhandel.
Wir bevorzugen kurzlaufende Mietverträge. **Scholten Immobilien GmbH**
Bad Bentheim, Telefon Mobil: 0172/8804777, j.scholten@gilde-investors.de

EIGENTUMSWOHNUNGEN
ANGEBOTE

PRIVATVERKAUF!
Rarität in Stuttgart, besondere Stadt-Loft, unterteilbar in zwei sep. Einheiten, Wohnen u. Arbeiten möglich. Wfl. 342 m², Garten mit Terrasse, Bj. 1994, hohe Räume, ebenerdiger Zugang, Garage u. Stellplatz, VA 166,3 kwh/(m² a) Gasheizung, Kaufpreis nach Vereinbarung.
mail: ✉ kunstvoll5@gmx.de

ANLAGEOBJEKTE WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER
GESUCHE

+/- 8 – 20 Wohneinheiten...
Privatier sucht ein hochwertiges Mehrfamilienhaus in guten Lagen in NDS, NRW und im Raum Magdeburg. Provisionsfrei für Verkäufer. Tel. 0511-1 26 07 70
gewerbe@von-wuelfing.de
von-wuelfing-immobilien.de

In Toplage gesucht...
Erbengemeinschaft sucht als Kapitalanlage ein Mehrfamilienhaus, Wohn-/Geschäftshaus o. Ärztehaus in Ballungsräumen in NDS, NRW, HB, ST. Provisionsfrei für Verkäufer, Tel. 0511-1260770
gewerbe@von-wuelfing.de
von-wuelfing-immobilien.de

Gewerbeliegenschaft
Vermögensverwaltungsgesellschaft sucht eine gewerbliche Kapitalanlage (Geschäftshaus, Logistikimmobilie …) in gut vermietbaren Lagen im mittleren und norddt. Bundesgebiet. Provisionsfrei für Verkäufer. Tel. 0511-1 26 07 70
gewerbe@von-wuelfing.de
von-wuelfing-immobilien.de

Wir kaufen Mehrfamilienhäuser im Ruhrgebiet, BEHNERT IMMOBILIEN, Tel: 02361-9087785
www.behnert-immobilien.de

UNTERNEHMENS-VERKÄUFE
ANGEBOTE

Telekommunikations-Unternehmen Düsseldorf-Köln
Umsatz ca 8 Mio. inkl. Miete und Wartung: ca 2,5 Mio. Nach Corona Jahren wieder auf Kurs. Schneller Verkauf zu guten Konditionen, Bürogebäude und Lagerräume vorhanden
☎ + 49 174 6424853

Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, bieten wir folgende Legende für mögliche Abkürzungen an.

1. Die Art des Energieausweises (§87 GEG)
a. Verbrauchsausweis: V
b. Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§87 GEG), z. B. 257,65 kWh
3. Der wesentliche Energieträger (§87 GEG)
a. Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
d. Heizöl: Öl
e. Erdgas, Flüssiggas: Gas
h. Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
j. Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnitzel: Hz
m. Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§87 GEG) Bj., z. B. Bj. 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§87 GEG): A+ bis H, z. B. D

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden: Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: **V, 122 kWh, FW, Bj. 1962, D** Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energiekennwerte Ihres Immobilienobjektes.