Dieses Dokument ist lizenziert für Stadt- und Landesbibliothek Potsdam, ui41089A.
Alle Rechte vorbehalten. © Märkische Oderzeitung. Download vom 15.05.2023 10:21 von bib-potsdam.genios.de.

Hausverkäufer geraten unter Druck

Immobilien Im Speckgürtel kostet ein Eigenheim mitunter eine halbe Million Euro. Das scheint sich zu ändern. Was ist künftig zu zahlen? *Von Katharina Schmidt*

Wurde der Höhepunkt der Preisexplosion auf dem Immobilienmarkt tatsächlich überwunden? 2021 kostete ein durchschnittliches Einfamilienhaus 360.000 Euro in Brandenburg – im beliebten Speckgürtel kletterte der Preis sogar auf eine halbe Million Euro. Eine von der Sparda-Bank in Auftrag gegebene Studie ermittelte zudem, dass die Preise im Berliner Umland zwischen 2017 und 2022 um 96 Prozent gestiegen sind. Doch der Obere Gutachterausschuss konnte im August 2022 eine Trendwende erkennen, die sich jetzt in immer mehr statistischen Erhebungen niederschlägt.

> Verkäufer erzielen seltener den Höchstpreis und machen dennoch Gewinn.

Die Postbank hat in ihrem Wohnatlas schon für das Jahr 2022 ein Minus von 0,7 Prozent bei den Immobilienpreisen in Deutschland ermittelt. Das Portal Immowelt habe einen Rückgang um 15 Prozent bei Bestandswohnungen in mittelgroßen Städten festgestellt.

Statistiken wie der Postbank-Wohnatlas beruhen auf Daten aus dem Vorjahr. Achim Amann hat den derzeitigen Marktzustand in Brandenburg im Blick und registriert im begehrten Speckgürtel ebenfalls einen Rückgang bei den Preisen. Der Immobilienmakler ist Geschäftsführer von Black Label Immobilien, Mitglied des Vorstands des Immobilienverbands Deutschland für Berlin-Brandenburg (IVD) und zudem im Gutachterausschuss tätig.

Momentan investieren Eigentümer in spe vor allem in Immobilien in begehrter Lage (am Wasser und in der Innenstadt) oder in den energetischen Neubau, da dieser von der KfW aktuell gefördert werde, so Amann. Bei vielen Bestandsimmobilien beobachtet der Makler jedoch, dass Verkäufer seit Beginn des Russland-Ukraine-Kriegs und der Zinswende mehr unter Druck geraten. Ein Einfamilienhaus im Berliner Umland für 500.000 Euro sei immer schwieriger zu veräußern, wenn nicht ein Rabatt gewährt wird. Sowohl seine Kollegen als auch der IVD hätten diese Entwicklung ebenfalls registriert. „Wir erleben Preisabschläge von 15 bis 20 Prozent“, schildert Amann, der die Rabatte auf den März 2022, als die Immobilienpreise den Höhepunkt erreichten, bezieht.

Nicht mehr den Höchstpreis erzielen zu können, lässt manchen Verkäufer zögern. Einige würden sich sogar ganz vom Markt zurückziehen. Solche Entwicklungen gehen in Erhebungen wie den Postbank-Wohnatlas jedoch nicht ein, kritisiert Amann. Die Statistik zählt nur die tatsächlichen Käufe. Machen Eigentümer, die verkaufen wollen, also jetzt Verluste? Der Immobilienmakler widerspricht. Wer beispielsweise vor 20 Jahren eine Immobilie erwarb, kaufte diese für einen Bruchteil des heutigen Preises. Wer sein Haus zu den Konditionen vom Jahr 2019 – also vor Corona-Pandemie, in der die Preise jährlich rasant stiegen – veräußert, verdiene noch immer in etwa das Doppelte. „Die Käufer bekommen jetzt günstigere Preise und können ihre Immobilie schneller abbezahlen.“

Knackpunkt ist Sanierung

Neben den höheren Zinsen wirke sich zudem die Energiewende auf das Immobiliengeschäft aus. Der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen sowie die energetische Sanierung setzt Eigentümer unter Druck. „Viele ältere Menschen verfügen nicht über die Mittel, um ihre Immobilie zu sanieren.“ Auch erkundigten sich Banken bei den Käufern über den energetischen Zustand der avisierten Immobilie. Gerade ältere Objekte seien ohne Energiefahrplan nur schwer zu verkaufen. Dieser kostet je nach Größe der Immobilie zwischen 2000 und 3000 Euro, erläutert Amann, dessen Firma hierfür mit einem Energieberater zusammenarbeite. Für den Sanierungsplan aufkommen müsse der Verkäufer, der jedoch eine staatliche Förderung in Anspruch nehmen kann und deutlich weniger zahlen muss.

Werden Immobilien wieder auf Dauer günstiger? Der Immobilienmakler geht davon aus, dass die Preise auf dem Markt durch die anhaltende Inflation weiter unter Druck geraten. „Das Leben ist einfach teurer geworden.“ Allerdings befürchtet er keinen Absturz: „Die Nachfrage nach Wohnraum ist einfach zu groß.“

Neue Pläne bei 50Hertz

Seekabelprojekt mit Estland

Berlin. Der ostdeutsche Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz will gemeinsam mit seinem estnischen Pendant Elering neue Stromkabel durch die Ostsee legen. Am Rande eines internationalen Treffens im Auswärtigen Amt in Berlin verständigte sich 50Hertz zudem mit Netzbetreibern aus Estland, Lettland und Litauen auf eine vertiefte Zusammenarbeit im Bereich Offshore-Windenergie und Netzanbindungen, teilte der Netzbetreiber mit.

50Hertz und Elering hätten sich auf das „hybride Seekabelprojekt Baltic WindConnector in der Ostsee zwischen Estland und Deutschland im Grundsatz verständigt“, hieß es. Elering-Chef Taavi Veskimägi sagte, Analysen sollten zeigen, „ob durch eine Stromverbindung nach Deutschland unsere Exporte ausgeweitet werden können – ohne dadurch die Konsumenten in Estland finanziell zu belasten“.

Das 750 km lange Seekabelprojekt soll an der Küste Mecklenburg-Vorpommerns anlanden, große Offshore-Windparks vor der estnischen Küste an Zentraleuropa anschließen und für beide Seiten die Versorgungssicherheit erhöhen. Über einen hybriden Interkonnektor sollen Windparks ihren Strom in ein Leitungssystem einspeisen, das zugleich für den Stromhandel genutzt werden kann. *dpa*