

Immo-Markt steht unter Schock



Seltenes Phänomen in München: Ein Makler senkt die Preise seiner Immobilien, die er aktuell nicht verkauft bekommt. Was hat es damit auf sich?

Von Leonie Fuchs

Zu verkaufen: moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Garten, 73 Quadratmeter Wohnfläche, Tiefgaragenstellplatz – und all das in Obergiesing, zentral gelegen. Die Immobilie ist bei Makler Reinhart Klessinger (56) derzeit für den reduzierten Preis von 690 000 Euro statt zuvor 750 000 Euro zu haben. Ein wahres „Schnäppchen“ – na ja, für Münchner Immobilienpreise eben.

Was für den ein oder anderen Kaufinteressenten bis vor ein paar Monaten noch wie ein verlockendes Objekt klang, ist jetzt schwer loszukriegen. Es herrscht Flaute am Immobilienmarkt, die Nachfrage hat nachgelassen. Die Gründe für das Tief: hohe Zinsen, steigende Energiepreise und Corona.

Die Umsätze des 56-jährigen Maklers sind stark eingebrochen. Normalerweise erhält er täglich zehn neue Kundenanfragen auf seine Inserate, erzählt er. Jetzt

seien es noch etwa ein bis zwei pro Woche. Besichtigungstermine gebe es entsprechend kaum noch welche. Um seine Objekte in München und im Umland trotzdem an die Verbraucher zu bringen, habe er reagiert und die Kaufpreise für seine 15 Immobilien gesenkt. Als einen Grund dafür nennt er im Inserat die Zinserhöhung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte im Juli den Leitzins erstmals seit elf Jahren angehoben (AZ berichtete). So sollen Konjunktur und Preissteigerungen gedämpft werden. Auf mittlere Sicht strebt die EZB eine Inflationsrate von zwei Prozent an. Im August stieg diese um 7,9 Prozent gegenüber dem Niveau des Vorjahresmonats, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Die Erhöhung des Leitzinses wirke sich nun extrem auf den Immobilienmarkt aus, so Klessinger. „Er hat eine leichte Delle bekommen.“

„Ein junges Pärchen entscheidet sich jetzt natürlich fürs Mieten“

Woran das liegt, erklärt Klessinger, der auch die Marktanalysen für den Immobilienverband Deutschland macht, anhand eines Beispiels: Vor der Anhebung des Leitzinses, konnten Banken ihren Kunden



Reinhart Klessinger. Foto: privat

günstige Kredite geben. Davon profitierten etwa Familien, die ein Haus kaufen wollten, aber denen das nötige Startkapital fehlte. Für Sparer hingegen hatten die niedrigen Zinsen eher Nachteile, weil sie entsprechend auch weniger Zinsen auf ihr Ersparnis erhielten.

Genau anders herum verhält es sich jedoch, wenn der Leitzins hoch ist, wie aktuell der Fall: Anleger erhalten höhere Zinsen. Privathaushalte allerdings, die sich Geld bei der Bank leihen möchten, müssen mit erheblichen Mehrkosten rechnen. „Wollte man vor vier Monaten bei der Bank einen Kredit von 500 000 Euro aufnehmen, lag der Zinssatz bei 0,8 Prozent. Jetzt liegt er bei 3,8 Prozent.“

Zudem verlangen viele Kreditgeber Eigenkapital von ihren Kunden. Die Stadtparkasse etwa empfiehlt auf ihrer Web-

seite: „Mindestens 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten für den Erwerb Ihrer Immobilie sollten durch eigenes Kapital abgedeckt werden.“ Viele Kunden könnten sich den Hauskauf nicht mehr leisten, sagt Klessinger. „Ein junges Pärchen nimmt natürlich den Taschenrechner in die Hand und entscheidet sich in dieser aktuellen Lage lieber fürs Mieten.“

Andere Kunden wiederum, die das passende Vermögen auf dem Konto haben, spekulierten nun darauf, dass im kommenden Jahr der Markt noch weiter einbricht und die Immobilienpreise weiter tiefer fallen.

Zum Glück hat der Makler vor der Zinserhöhung noch Grundstücke verkauft und nun einen Finanzpuffer, erklärt er. Das letzte Corona-Jahr 2021 sei „der Wahnsinn“ gewesen – „jeder wollte kaufen!“ Durch die Coronapandemie seien viele Menschen daheim geblieben und hätten häufiger über eine räumliche Vergrößerung nachgedacht, vermutet er. „2021 war das beste Immobilienjahr seit meiner 16-jährigen Laufbahn als Immobilienmakler.“ Klessinger habe 30 Prozent mehr Umsatz gemacht als in den Vorjahren.

Doch bereits im April 2022 – vor der EZB-Leitzinserhöhung – seien viele Banken nervös geworden und hätten ihre Zinsen erhöht. „Seitdem läuft's träge.“

Neben dem Zinsanstieg sind viele Menschen auch durch die explodierten Energiepreise und die Pandemie verunsichert. „Sich räumlich zu vergrößern und ein Haus zu kaufen, bedeutet natürlich in Zeiten von hohen Energiepreisen auch, dass mehr Kosten auf einen Käufer zukommen“, sagt Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender vom Immobilien-Verband „Haus + Grund München“. Auch Corona trage nach wie vor zur allgemeinen Verunsicherung bei und drücke auf die Stimmung.

„Schnäppchenpreise“ bei Immobilien seien vorübergehender Trend

In den Inseraten achtet Makler Klessinger bereits darauf, Besonderheiten eines Grundstückes, die für seine Kunden aktuell besonders interessant sein könnten, mit anzugeben. In der Obergiesinger Drei-Zimmer-Wohnung sei etwa ein modernes Blockheizkraftwerk verbaut worden, das Wärme und Strom produziert. Somit sind Bewohner unabhängig vom Gas. „So etwas muss man in Zeiten des Ukraine-Krieges und hohen Energiekosten natürlich mit reinschreiben.“

Er verkaufe auch Objekte, in denen eine Gasheizung eingebaut sei. „Da sagt der Kunde in-

zwischen freilich 'das bringt ma' nix.'“ Auf der anderen Seite seien Häuser mit Ölheizung nun plötzlich wieder angesagt.

Die „Schnäppchenpreise“ bei Häusern seien jedoch ein vorübergehender Trend, so Stürzer. Der Experte rät Immobilienbesitzern, die ein Haus verkaufen möchten, abzuwarten. „Der Markt ist im Augenblick im Schockzustand. Die Menschen sind geschockt von den Zinsen, den Energiepreisen und Corona.“

Die Lage werde sich beruhigen, meint der Experte. Denn gerade in Ballungszentren wie München, in denen in den nächsten Jahren ein großer Bevölkerungszuwachs erwartet wird, bleibe die Nachfrage nach Grund immer groß. Im Gegenteil: problematisch sei auf Dauer die Wohnungsknappheit. Und bei großem Zuwachs sei die Nachfrage wieder hoch. In der Folge steigen auch die Immobilienpreise wieder an.

Auch Makler Klessinger empfiehlt, den Markt zu beobachten und erst im Frühjahr nächsten Jahres wieder Objekte zu verkaufen. Doch über die Entwicklung kann man nur spekulieren: „Ich kann mir auch gut vorstellen, dass der Leitzins wieder fällt. Dann kann es für Kaufinteressenten wiederum kontraproduktiv sein, zu warten. Dann steigen die Immobilienpreise wieder.“ Er zumindest hoffe darauf.



Die Drei-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Obergiesing von außen. Sie kostet derzeit „nur“ 690 000 Euro.

Foto: Klessinger Immobilien

BEISPIELRECHNUNG

„12 800 Euro Mehrbelastung“

Mit wie viel Mehrkosten müssen Privathaushalte durch steigende Energiepreise und erhöhten Leitzins rechnen? Der Vorsitzende des Eigentümer-Verbandes „Haus + Grund München“ Rudolf Stürzer rechnet's vor:

Angenommen eine Familie interessiert sich für eine 80-Quadratmeter-Wohnung in München, die etwa 10 000 Euro pro Quadratmeter kostet, dann sei mit einem Kaufpreis von 800 000 Euro zu rechnen. „20 Prozent an Eigenkapital sollte man für einen Kredit bei der Bank vorweisen können.“

Bis zu der Anhebung des Leitzinses durch die EZB, betrug der durchschnittliche Zins für ein zehnjähriges Hy-

potheken-Darlehen circa einen Prozent, so Stürzer.

Bisher lag die Zinsbelastung der Privathaushalte also bei 6400 Euro jährlich. Nun liegt der Zinssatz bei circa drei Prozent, die Zinsbelastung ist auf 19 200 Euro pro Jahr angestiegen. Das entspricht einer Mehrbelastung von 12 800 Euro – „allein durch die Zinsen.“ Getilgt ist dann also noch gar nichts.

Hinzu kämen die Extrakosten durch die höheren Gas- und Ölpreise, die sich verdreifacht haben. Statt bislang einen Euro pro Monat und Quadratmeter sind nun 2,50 Euro fällig – bei 80 Quadratmetern ein Ausgaben-Plus von etwa 120 Euro pro Monat. AZ