

WOHN (I)RAUM?

**QUO VADIS BAUBRANCHE?
– LICHTBLICKE AM HORIZONT**

Kommentar von Theodor J. Tantzen



Foto von Brigitte Tohm auf Unsplash

Obwohl die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum nicht nur unverändert groß ist, sondern sogar stetig steigt und der Wunsch nach einem Eigenheim trotz beginnender Rezession weiterhin ungebrochen ist, scheint die Dynamik im Bausektor regelrecht erlahmt.

Dennoch – es bewegt sich vieles im Immobilienmarkt.

Es ist schon paradox: Obwohl die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum nicht nur unverändert groß ist, sondern sogar stetig steigt und der Wunsch nach einem Eigenheim trotz beginnender Rezession weiterhin ungebrochen ist, scheint die Dynamik im Bausektor regelrecht erlahmt. Die Fertigstellungen von Wohnungen bleiben extrem weit hinter den Erwartungen zurück.

KAUFPREISE SINKEN NUR MODERAT – KEINE SPUR EINER PLATZENDEN IMMOBILIENBLASE

Dennoch – es bewegt sich vieles im Immobilienmarkt. Der jahrelange Preisanstieg für Wohnungen und Häuser ist vorbei. Die Kaufpreise sinken moderat. Von einer platzenden Immobilienblase aber keine Spur. An Bedarf und Arbeit in der Baubranche mangelt es in unserer einstigen Vorzeigebbranche keineswegs, allerdings brechen die Baugenehmigungen deutlich ein. Es kriselt unübersehbar. Sogar Projektbetreiber gehen reihenweise in die Insolvenz.

STIRBT GERADE DER PRIVATE WOHNUNGSBAU?

Völlig klar, Immobilien müssen angesichts gestiegener Material- und Lohnkosten völlig neu kalkuliert werden. Dabei quält vor allem die Zinswende private Investoren. Wer ein Eigenheim möchte, muss spätestens jetzt ak-

zeptieren, dass bei der Baufinanzierung die Niedrigzinsära endgültig der Vergangenheit angehört. Wer gegenwärtig seinen Immobilienraum verwirklichen möchte, muss höhere Zinsen akzeptieren. Wir erleben jetzt ganz gewöhnliche Finanzierungsbedingungen. Der Zinsdurchschnitt der vergangenen 25 Jahre lag in Deutschland bei gut sechs Prozent, aktuell bewegen wir uns bei rund vier Prozent. Es gab also schon deutlich höhere Zinsen. Privaten Investoren fehlt aber der rechte Mut zum Handeln. Hier ist die Politik gefordert. Aber der jüngste Baugipfel war wenig zielführend.

DER WOHNRAUMMANGEL WÄCHST – MIETDECKEL FALSCHER WEG

Über die Hälfte der Bevölkerung lebt in Mietwohnungen, in Großstädten noch weitaus mehr. Da die Mieten angesichts des beständig größer werdenden Mangels an Wohnraum gerade in den Metropolen kräftig steigen, fühlt sich die Politik berufen, dirigistisch in den Markt einzugreifen. Die sozialdemokratischen Ampelkoalitionen rasonieren im Reflex schon über die Verschärfung des Mietendeckels. Der Berliner Mietendeckel hat uns deutlich genug gezeigt, dass solche Eingriffe der völlig falsche Weg sind. Die Ursachen des bestehenden Wohnungsmangels werden so nicht berührt. Eine klassische Klientelpolitik für Mieter kann die nötigen und überfälligen politischen Schritte für mehr private Investoren in der Baubranche nicht ersetzen.

Obwohl schon jetzt zu wenig gebaut wird, sollen die Energievorgaben 2025 weiter verschärft werden.

Ökonomen warnen zu Recht vor einem solchen allenfalls populären Mietenstopp. Wer sollte denn dann noch in Immobilien investieren? Gibt es nicht schon mehr als genug Auflagen und Vorgaben für Vermieter? Es wird schlicht ignoriert, dass das Vermieten und Bauen sich rechnen muss, sonst stirbt der private Wohnungsbau. Keine Frage, die maßlos übertriebenen jährlichen Neubauziele der Bundesregierung bleiben weiterhin utopisch – auch in den nächsten Jahren werden 400.000 Neubauten unerreichbar bleiben. Wir steuern auf maximal gut die Hälfte zu.

VERSCHÄRFT ENEURIEVORGABEN UND HEIZUNGSGESETZ RUINIEREN DEN MARKT

Die mediale Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz, die strikten Heizungs vorgaben und die mehrfach nötigen Nachbesserungen haben die Verunsicherung in der Bevölkerung weiter verschärft. Obwohl schon jetzt zu wenig gebaut wird, sollen die Energievorgaben 2025 weiter verschärft werden. So steigt der Kostendruck beim Bauen unweigerlich weiter. Diese rein ideologisch motivierte grüne Klimapolitik ist in unserer vom Wachstum verwöhnten Immobilienbranche meilenweit von einer zukunftsfähigen Wirtschaftspolitik entfernt. Die steigende Unbeliebtheit der so agierenden Parteien verwundert niemanden mehr, unsere Regierung hat eine erstaunlich kurze Halbwertszeit.

THEODOR J. TANTZEN

Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG

Die Kernkompetenz des Unternehmens 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.

www.prinzvonpreussen.eu



NUR DENKMALIMMOBILIEN BLEIBEN WEITERHIN BEGEHRT

In dieser Gemengelage wird völlig übersehen, dass sich der Bereich der denkmalgeschützten Immobilien einer unveränderten Beliebtheit erfreuen kann. Denkmalobjekte sind naturgemäß knapp, aber nicht nur deshalb höchst begehrt. Wer in Denkmalimmobilien investiert, erhält als Eigennutzer immense steuerliche Anreize und kann sich auskömmliche finanzielle Vorteile sichern. Es können so nicht nur die gestiegenen Baukosten steuerlich abgesetzt werden, auch die höheren Bauzinsen lassen sich relativieren, etwa durch nicht rückzahlbare Tilgungszuschüsse der KfW-Bank. So kann man im Denkmalbereich durchaus noch ein beachtliches Vermögen mit einer ausgesprochen wertstabilen Immobilie aufbauen.

INFLATION IST DER GRÖSSTE TILGUNGSFAKTOR

Vergessen wir bei allem Klagen nicht, die aktuelle Inflation von knapp sechs Prozent ist der größte Tilgungsfaktor. Im Wege steht vielen die eigene „Anspruchsinflation“: Wer eine Immobilie bauen will, muss wieder Konsumverzicht üben, so, wie es Generationen zuvor überaus auch erfolgreich getan haben. ≡

Denkmalobjekte sind naturgemäß knapp, aber nicht nur deshalb höchst begehrt.

...

So kann man im Denkmalbereich durchaus noch ein beachtliches Vermögen mit einer ausgesprochen wertstabilen Immobilie aufbauen.