

Immobilienmarkt

Selbst billige Häuser sind unerschwinglich

Die Immobilienpreise sinken, die Bauzinsen stagnieren. Was zunächst nach guten Nachrichten klingt, weckt bei näherer Betrachtung nur für wenige Käufer Hoffnung.

Von **Sina Osterholt**

29. März 2023, 17:12 Uhr / [40 Kommentare](#) /

EXKLUSIV FÜR ABONNENTEN



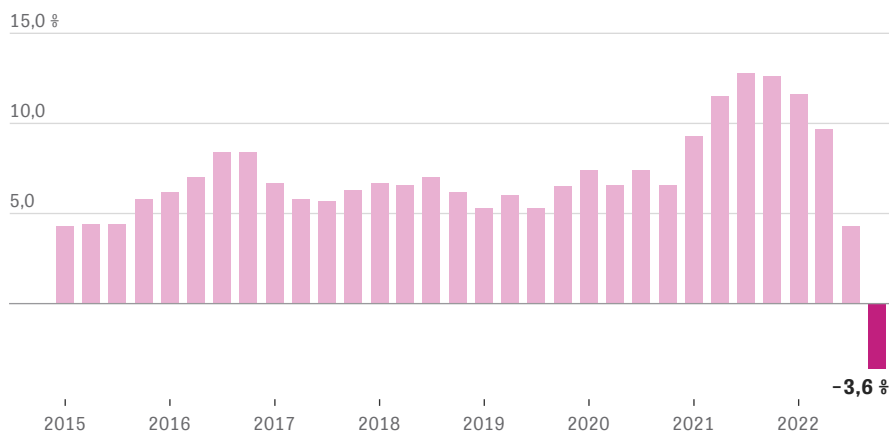
Die Preise fallen, erschwinglicher werden Immobilien dadurch aber kaum. © Lubitz + Dörner/plainpicture

Wer derzeit den Immobilienmarkt beobachtet, wird Zeuge eines fast historischen Moments: Erstmals seit 16 Jahren sind die Preise für Wohnungen und Häuser nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts gesunken. 3,6 Prozent weniger wert waren demnach deutsche Immobilien im letzten Viertel des Jahres 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal. Davor kannten die Immobilienpreise lange Zeit nur eine Richtung: nach oben.

Dass die Preise nun erstmals fallen, klingt nach einer guten Nachricht für all jene, die gerade vorhaben, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Wer zu den heutigen Rahmenbedingungen einen Kredit braucht, merkt jedoch schnell, dass der Minirabatt kaum hilft. Um auf dem Wohnungsmarkt derzeit günstig wegzukommen, müssen interessierte Käuferinnen und Käufer ihr Wunschobjekt ganz genau kennen. Und noch dazu schnell sein.

Richtungswechsel der Immobilienpreise

Veränderungsrate zum Vorjahresquartal



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die erste Erkenntnis, die diejenigen haben, die sich gerade auf dem Häusermarkt umschauen, ist die, dass ein Quartal sinkender Preise die vielen Jahre des Anstiegs nicht wettmachen können. Anders gesagt: Die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch. Das zeigt der Häuserpreisindex (HPI) des Statistischen Bundesamts, der die Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen abbildet. Vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2022 sind die Preise um 62,9 Prozent gestiegen.

Ein Grund dafür ist die große Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. Die Zahl der Neubauten reicht nicht aus, um den Bedarf an Wohnungen zu decken. Deshalb herrscht vor allem in den Ballungsräumen Wohnungsnot. Laut einer Studie des Pestel Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE fehlen mehr als 700.000 Wohnungen, das demnach größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren.

Dass die Preise nun dennoch sinken, hat wenig mit dem Mangel und viel mit der Europäischen Zentralbank zu tun. Seit knapp einem Jahr kletterte die Inflationsrate erst langsam, dann immer schneller in die Höhe. Die EZB versucht sie seitdem abzubremsen, indem sie die Zinsen schrittweise erhöht, zu dem Banken ihr Geld bei der EZB anlegen können. Mit der Zeit verteuerte das die Kosten der Baukredite. Wer heute ein Darlehen braucht, zahlt dafür um die vier Prozent Zinsen, also das Vierfache dessen, was zuvor jahrelang üblich war.

Zinsen für Immobilienkredite stagnieren

Zinsbindungen im Vergleich



Quelle: Dr. Klein

Was das für die Monatsraten bedeutet, die Menschen nach dem Kauf aufbringen müssen, zeigen Durchschnittswerte des Finanzierungsdienstleisters Interhyp. Käuferinnen und Käufer zahlten Ende 2021 im Schnitt 510.000 Euro für eine Immobilie. Dafür nahmen sie 371.000 Euro an Kredit auf und brachten 139.000 Euro Eigenkapital ein. Sie tilgten im Jahr fast drei Prozent ihres Darlehens, die monatliche Rate für Zins und Tilgung lag im Schnitt bei 1.166 Euro. Ein Jahr später, Ende 2022, haben sich diese Zahlen aus Käufersicht drastisch verschlechtert. Die Kaufpreise sind zwar auf 472.000 Euro gesunken, die Käufer bringen aber mit 155.000 Euro mehr Eigenkapital ein. Ihre Darlehen sind niedriger, aber teurer. Und: Sie tilgen nur noch 2,4 Prozent davon im Jahr, ihre monatliche Rate liegt insgesamt bei 1.505 Euro, also knapp ein Drittel höher als ein Jahr zuvor.

"Unter dem Strich verschlechterte sich die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien deutlich", schrieb auch die Bundesbank in ihrem Monatsbericht von Februar. Nur Vermögende mit viel Eigenkapital konnten sich überhaupt noch ein Eigenheim leisten, für den großen Rest platzt der Traum.

Je mehr Eigenkapital, desto harmloser der Zins

Wie wichtig Eigenkapital aktuell ist, beobachtet auch Jörg **Rademacher**. Der Inhaber des Finanzierungsdienstleisters Immofinanz rät dazu, mindestens die Erwerbsnebenkosten und zehn Prozent des Kaufpreises angespart zu haben. Die Nebenkosten beinhalten die Notarkosten mit Grundbucheintrag, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer sowie gegebenenfalls Maklerprovision. Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro wäre das ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 75.000 Euro.

Damit Immobilien wieder erschwinglich werden, müssten die Preise noch weiter fallen. "Wenn die Nachfrage sinkt, sinkt auch der Preis", sagt Jörg **Rademacher**. Da tatsächlich weniger Immobilienkäufer auf dem Markt unterwegs sind, könnte sich ein neues Gleichgewicht einstellen. Doch erst wenn die Preise um 15 Prozent nachgeben würden, stehe der Markt wieder auf demselben Niveau wie noch vor der Pandemie Anfang 2020. "Viele Objekte waren übersteuert", sagt **Rademacher**, jetzt sieht er eine allmähliche Korrektur. Das kann man besonders gut in Deutschlands größten Städten beobachten. Nach Berechnungen des Finanzdienstleisters Dr. Klein verzeichneten Immobilien in Hamburg Ende 2022 den größten Preisrutsch: Um 5,65 Prozent fielen die Preise innerhalb eines Quartals. In München sanken die Preise um fast fünf Prozent, in Stuttgart und Frankfurt um rund vier Prozent.

Dass die Preise langsam sinken, ist auch ein Zeichen dafür, dass sich die Marktmacht von Verkäufern hin zu Käufern verschiebt. Wer kaufen will, muss nicht mehr bei jedem Angebot zusagen, sondern kann sich verschiedene Wohnungen

oder Häuser anschauen und in Ruhe abwägen. Auch über den Preis lässt sich wieder sprechen. "Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden unbedingt, den Preis zu verhandeln", sagt Mirjam Mohr, Vorständin bei Interhyp. Ein Argument gegenüber den Verkäuferinnen oder Verkäufern könne demnach auch das gestiegene Zinsniveau sein.

Mehr zum Thema

Immobilienpreise

Baukosten

Billiges Blech, lohnender Lehm

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-03/baukosten-teuerung-material-dach-fassade>]

KfW-Förderung

Wer nachhaltig baut, zahlt weniger

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-02/kfw-foerderung-hausbau>]

Hausbau

"Das frei stehende Einfamilienhaus ist ein aussterbendes Konzept"

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-01/hausbau-kosten-eigenheim-preise-sparen>]

Und noch einen wichtigen Verhandlungspunkt sieht Mohr: den Sanierungszustand vieler Gebäude. Die Kosten für den Austausch alter Öl- und Gasheizungen sind häufig nicht voll in den Angebotspreis einbezogen. Je nachdem, ob und wie ein Aus für konventionelle Heizungen politisch gewollt ist, beeinflusst das auch den anstehenden Sanierungsaufwand. Sollte er steigen, kann das wiederum den Kaufpreis drücken.

Doch allzu lange könnte dieser Spielraum nicht mehr bestehen, glaubt Michael Neumann. "Die Preissenkungen haben sich schon wieder etwas abgeschwächt", sagt der Berater des Immobilienfinanzierungsdienstleisters Dr. Klein. Er sieht die Nachfrage schon wieder leicht anziehen. Für ihn ist zudem fraglich, ob das aktuelle Zinsniveau ein Ausreißer nach oben ist – oder der Normalzustand. Neumann sieht die aktuelle Kreditbelastung historisch betrachtet als nicht sonderlich hoch. Vor einem Jahrzehnt waren die Zinsen noch auf einem ähnlichen Niveau, eher seien die der vergangenen Jahre unnatürlich niedrig gewesen. "Jetzt ist eine gute Möglichkeit zu kaufen", sagt Neumann deshalb. Zumindest in diesem Jahr, so glaubt er, würden die Zinsen und damit Finanzierungskosten nur noch weiter steigen.

Anmerkung der Redaktion: In einer früheren Fassung des Artikels war fälschlicherweise von monatlicher statt jährlicher Tilgung die Rede. Wir bitten dafür um Entschuldigung und haben den Text entsprechend korrigiert.