

Trotz sinkender Hauspreise kaum Interesse

Zwar sind Immobilien etwas günstiger geworden, doch steigende Zinsen dämpfen die Kauflust

Frankfurt – Wer angesichts des angespannten Frankfurter Mietwohnungsmarktes überlegt, sein Geld statt in eine hohe Miete lieber in den Erwerb eines Eigenheims zu investieren, schreckt offensichtlich trotz leicht gesunkener Immobilienpreise weiterhin vor der Entscheidung zurück. Das hat eine bundesweite repräsentative Umfrage der BHW-Bausparkasse ermittelt: Nur sechs Prozent der Befragten wollen in diesem Jahr eine Immobilie erwerben.

2012 waren es einer früheren Markterforschung zufolge noch doppelt so viele. Dass die Gründe für die Zurückhaltung die auf rund vier Prozent gestiegenen Zinsen für Baudarlehen und die anhaltende Inflation sind, ist für **Bernd Lorenz** vom Beratungsunternehmen **ImmoConcept** sachlich unbegründet: 1996 mussten für Baudarlehen ganze elf Prozent Zinsen gezahlt werden, bis 2008 seien es immer noch bis zu sieben Prozent gewesen. Der derzeitige Zinsanstieg werde vor allem deshalb als besonders hoch und belastend empfunden, weil das Zins-Tief von 0,73 Prozent im Jahr 2020 historisch niedrig gewesen sei und der Sprung sich besonders groß anfühle. Hinzu komme, dass die Entwicklung der Inflation für viele nicht einschätzbar und deshalb beunruhigend sei. Das seien aber „Gewöhnungseffekte“, weshalb er mit einer steigenden Akzeptanz rechnet. Der Immobilienmarkt sei, ähnlich wie die Börse, von „viel Psychologie“ geprägt.

Nachfrage wird bald lebhafter werden

Angesichts hoher Mieten und eines gerade in Frankfurt prekär knappen

Wohnungsangebots erwartet Lorenz deshalb schon im angebrochenen zweiten Quartal dieses Jahres, dass die Nachfrage nach Immobilien wieder lebhafter wird.

„Die Leute denken in Budgets“, so Lorenz. Viele passten gerade ihre Pläne für die Wunschimmobilie an den Immobilien- und Zinsmarkt an: „Entweder sie verändern den Standort und verlagern sich ins Umland, oder sie specken ihre Ansprüche an die Grundfläche ab.“

Wer ein Objekt suche, müsse auch in dieser etwas turbulenten Marktphase nicht zwingend von seinem Vorhaben abrücken, findet Max Herbst, Gründer der FMH-Finanzberatung. Der Vorteil, den Käufer jetzt hätten: Zeit, in aller Ruhe zu suchen und energetische Einbau- und Umbauarbeiten sorgfältig durchzurechnen. Der Druck, sich möglichst schnell für eine Immobilie zu entscheiden, bevor ein anderer Interessent sie wegschnappt, sei durch die gesunkene Nachfrage etwas raus. „Selbst wenn die Zinsen in der Zwischenzeit noch um 0,25 Prozent steigen sollten, kippt das den Immobilienerwerb bestimmt nicht“, sagt Herbst. Selbst in Metropolen wie Frankfurt gäben die Preise nach.

Auch Jörg Utecht, der Vorstandsvorsitzende von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen, sieht im Wandel des Immobilienmarkts gewisse Chancen für Käufer: „In den vergangenen Jahren haben wir einen Verkäufermarkt erlebt. Es gab weniger Objekte, auf die meist viele Interessentinnen und Interessenten kamen.“ Das wandle sich nun. Die Preise fielen, das Angebot an verfü-

baren Immobilien sei deutlich größer als zuvor. Mit einem schönen Nebeneffekt: Käufer könnten aufgerufene Preise nun sogar wieder verhandeln.

Laut Statistischem Bundesamt haben sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im letzten Quartal 2022 so stark verbilligt wie seit 16 Jahren nicht mehr. Im Schnitt betrug der Preisrückgang bei Wohnimmobilien demnach 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Dabei seien die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser tendenziell stärker gesunken als die von Eigentumswohnungen. Sogar vor begehrten Metropolen wie Frankfurt machte der Preissturz nicht halt: Dort musste für Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt 2,9 Prozent weniger bezahlt werden, für Eigentumswohnungen immerhin 1,6 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

Grundsätzlich müssten Menschen, die derzeit eine Immobilie kaufen oder bauen wollen, bei der Finanzierung umdenken, sagt **Bernd Lorenz**. Durch höhere Bauzinsen bleibe bei der Monatsrate ein geringerer Anteil für die Tilgung, die Laufzeit verlängere sich. Ein Schreckgespenst sollte das nicht zwangsläufig sein: Selbst wenn bei Eintritt ins Rentenalter noch eine Restschuld bestünde, könne die Finanzierung an neue Gegebenheiten angepasst werden. Und auch bei Arbeitslosigkeit gebe es „soziale Anker“: Für eine gewisse Zeit übernehme das Jobcenter die Zinszahlungen. Und Banken seien mehr und mehr bereit, den Tilgungsanteil der Monatsrate für bis zu fünf Jahre auszusetzen.

SYLVIA A. MENZDORF

Frankfurter Neue Presse

Publikation Frankfurter Neue Presse Stadt
Ausgabe 19.04.2023
Seite 7
Abo-Nr 066746
Treffer-Nr 312341
Suchbegriff (Bernd Lorenz) ImmoConcept GmbH

Autor*in SYLVIA A. MENZDORF
Ressort Lokales
Verlag Frankfurter Societäts-Medien G ...
Medientyp Regional mit Vollredaktion
Branche Nicht branchenspezifisch
Bundesland Hessen

Reichweite 64379
Verbreitet 22432
Verkauft 21546
Gedruckt 17559
AÄW/€ 1450.54
Erscheint täglich

Publikation	verkauft	verbreitet	gedruckt	Reichweite Mio	Medien-Nr
ü Frankfurter Neue Presse Stadt	21546	22432	17559	0.064379	1137
Frankfurter Neue Presse Neu-Isenburg	4689	5001	5477	0.014352	93124
Frankfurter Neue Presse Bad Vilbel	3086	3365	3901	0.009657	93123
Höchster Kreisblatt Frankfurt	3123	3328	3605	0.009551	69653
Höchster Kreisblatt Main-Taunus-Kreis	8342	8754	9588	0.025123	1534
Nassauische Neue Presse	11347	11449	12167	0.032858	1670
Taunus Zeitung	5974	6261	6727	0.017969	1267
Taunus Zeitung Usinger Neue Presse				0.0	93121
1 Ausgabe/n mit der Meldung					
8 gelesene Ausgaben in der Gruppe					
Gesamtverbreitung	54984	57262	55419	0.164338	

© Copyright des Artikels liegt beim Verlag