

Comeback der Bestandsimmobilien

Immobilien-Neubau in der Krise: „Wir werden einen heftigen Rückgang erleben“



IMAGO/Sven Simon

Spätestens seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine steckt der Neubau in der Krise. Materialmängel und der rasante Anstieg der Kosten machen neue Bauvorhaben unkalkulierbar. Jetzt glauben Experten an ein Comeback des Altbaus. Was bedeutet das für deren Preise?

Wenn Investoren in den vergangenen Jahren die Wahl zwischen einer neugebauten und einer bereits bestehenden Immobilie hatten, dann fiel die Entscheidung oft nicht schwer: „Der Neubau war der Liebling der Investoren“, sagt Jens R. Rautenberg zu FOCUS Online. Er ist Geschäftsführer bei der Conversio Gruppe, die Wohnimmobilien als Kapitalanlage bewerten. Zu seinen Kunden gehören in erster Linie Finanzdienstleister oder Banken.

Auf den Quadratmeterpreis heruntergerechnet sei ein gerade errichtetes Gebäude zwar deutlich teurer gewesen als ein Altbau. Doch nicht nur staatliche Begünstigungen wie das KfW Effizienzhaus 55, welches die Bundesregierung Anfang Januar nach einem Förder-Run von Bauwilligen stoppen musste, machten den Neubau für rund 70 Prozent zur ersten Wahl. Moderne Grundrisse und eine zeitgemäße Energieeffizienz zahlen nach wie vor auf das Attraktivitätskonto ein.

Immobilien: Der Neubau steckt in der Krise

Doch spätestens seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine steckt der Neubau in der Krise. Materialmängel und der rasante Anstieg der Kosten machen neue Bauvorhaben sowohl für die auftraggebenden Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker unkalkulierbar.

Zwar hatten sich Bauprojekte bereits während der Corona-Krise innerhalb eines Jahres um zehn bis 15 Prozent verteuert. Doch mit dem groß angelegten Überfall Russlands auf die Ukraine legten die Preise weiter zu.

Inzwischen beklagen 74 Prozent der Baufirmen laut einer Umfrage des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie Verzögerungen bei laufenden Bauprojekten. 35 Prozent sind im Mai sogar von Auftragskündigungen betroffen – und somit sechs Prozent mehr als noch Mitte April, sowie zehn Prozent mehr als Anfang März.

Kommt jetzt das Comeback der Bestandsimmobilien?

Die Prognose von Experten Rautenberg fällt daher drastisch aus. „Wir werden im Jahr 2022 und 2023 einen Rückgang der Neubautätigkeit erleben, der heftig sein wird“, sagt er.

Dabei war die Tendenz bereits im vergangenen Jahr rückläufig. So wurden laut Zahlen des Statistischen Bundesamts erstmals seit dem Jahr 2011 in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als noch im Jahr zuvor. Eine Bilanz, die allen voran das Bauministerium nicht zufriedenstellen kann. Schließlich wollte die amtierende Bundesregierung den Markt eigentlich durch den Bau von 400.000 neue Wohnungen im Jahr entlasten. 2021 wurden aber gerade einmal 293.393 Wohnungen fertiggestellt.

Weil Neubauprojekte künftig entweder ganz wegbrechen oder deutlich kostenintensiver werden, glaubt Rautenberg an eine Art Comeback der Bestandsimmobilien – auch wenn sie ja nie ganz von der Bildfläche verschwunden waren. „Da im Neubau das Angebot drastisch zurückgehen wird, wird der Bestand für Investoren, aber auch private Immobilienkäufer der neue Liebling werden“, analysiert er.

„Die Bundesregierung will, dass der Fokus auf der Bestandsertüchtigung liegt“

Auch der steigende Druck auf Eigentümer und Eigentümerinnen, ihre Immobilien energetisch zu sanieren, werde daran nichts ändern, ist Rautenberg sicher. So würden die mitunter hohen Kosten für deutsche Haus- und Wohnungsbesitzer im Zusammenhang mit den Klimaschutzmaßnahmen durch staatliche Förderprogramme abgedeckt. Er glaubt, dass es lediglich in Einzelfällen dazu kommen werde, dass Eigentümer und Eigentümerinnen die zusätzlichen Kosten nicht tragen können.

„Die Bundesregierung will, dass der Fokus auf der Bestandsertüchtigung liegt. Also werden auch die Förderungen, die jetzt ausgerollt werden, sich vor allem darauf konzentrieren, den alten Wohnungsbestand in Deutschland zu ertüchtigen“, ist er sicher.

Anlageberater, Finanzdienstleister, Banken – sie alle würden gerade gedanklich auf Bestandsimmobilien umsatzeln. Das jedenfalls sind seine Beobachtungen, die er längst nicht als einziger macht.

Preise für Bestandsimmobilien werden dennoch nicht ins Unermessliche steigen

Bei der Domicil Real Estate verfolgt man die aktuelle Lage am Immobilienmarkt genau. Daniel Preis, Vorstandsmitglied und Chief Sales Officer (CSO), spricht im Interview mit FOCUS Online ebenfalls von einer Verschiebung bei der Nachfrage hin zum Altbau.

Dass die Preise für Bestandsimmobilien jetzt aber ins Unermessliche steigen, glaubt er dennoch nicht – was in seinen Augen unter anderem an den geplanten Klima-Standards für den Gebäudesektor in Deutschland liegt. „Käufer werden in Zukunft [...] genauer auf eine Immobilie und ihren Sanierungsbedarf schauen und nicht mehr beide Augen zudrücken. Das wird dazu führen, dass einige Eigentümer je nach Lage von wahnwitzigen Preisforderungen abrücken müssen“, meint er.

Auch eine Maklerin, die anonym bleiben wollte, schilderte kürzlich gegenüber der „Wirtschaftswoche“: „Die Vorstellungen von Verkäufern und Käufern passen nicht mehr zusammen. Einige Eigentümer hätten bereits feststellen müssen, dass die den Höhepunkt des Marktes schon verpasst hätten. „Dass ich eine Immobilie am gleichen Wochenende acht Mal verkaufen könnte, so wie früher, das erlebe ich seltener.“