

Der Immobilienmarkt beruhigt sich

Interview: Sind Neubauwohnungen noch attraktiv?

Herr Woschek, am Immobilienmarkt steigt die Nachfrage wieder etwas an. Trifft das auch auf Nordhessen zu?

Das ist tatsächlich oft zu unterscheiden von den 5-7 Metropolen, die zur Bewertung der allgemeinen Marktentwicklung herangezogen werden.

Im Raum Kassel zeigt sich seit August 2023 eine leichte Beruhigung des Marktes, der insbesondere wegen Zinserhöhung und Inflationsängsten von hoher Unsicherheit geprägt war. Auffällig ist die Erholung am Speckgürtel von Kassel nördlich und südlich der A7.

Heißt das also, die Preise steigen bald wieder?

Ganz sicher. Das hat aber andere Gründe. Zunächst einmal gab es eine Preiskorrektur von etwa 12 %. Käufer hatten aufgrund Zinssteigerungen höhere Belastungen und zudem die Ungewissheit darüber, was in Bezug auf energetische Anforderungen seitens der EU noch investiert werden muss. Der Auslöser für höhere Preise liegt ganz einfach in den hohen Gestehungskosten im Neubau.

Wie ist das zu verstehen?

Naja, zunächst einmal benötigen wir in Deutschland ja jährlich 400.000 Wohnungen.

Demzufolge muss es Bauträger geben, die sich für die Projektentwicklung von Neubauten motiviert fühlen. Die Baupreise sind in den



Geschäftsführer Oliver Woschek ist seit 1998 im VR-Bank-Bereich tätig und gründete 2019 die vr-immo-partner gmbh.

ARCHIVFOTO: PETER ZERHAU

vergangenen 10 Jahren um ca. 70 % gestiegen (vgl. Baupreisindex), zudem sind die Zinsen zeitweise von 1 % auf über 4 % gestiegen. Wenn also weniger Käufer am Markt sind und der Projektentwickler nun auch höhere Kosten für die Vorfinanzierung der Projektanlaufkosten hat, gibt dieser die Preise an die Käufer weiter. Dazu kommt, dass Projektierer aktuell auch höhere Risikokosten einkalkulieren, weil nicht klar ist, ob das Projekt platziert bzw. abverkauft werden kann.

Das ist nachvollziehbar. Und welche Auswirkungen hat das auf den Bestand?

Bestandsimmobilien profitieren insofern davon, dass sie zeitversetzt nachziehen. Es gibt also immer ein Delta zwischen Neubau

und Bestandsimmobilie, das aktuell aus besagten Gründen wieder deutlich auseinander gelaufen ist und in den nächsten Jahren dann nachziehen wird.

Lohnt sich also der Kauf einer Neubauwohnung noch?

Für den Selbstnutzer grundsätzlich schon, weil der Immobilienkauf langfristig ausgerichtet ist und auch emotional geprägt ist. Für einen Kapitalanleger ist die Immobilie als Sachwert immer ein wichtiger Bestandteil seiner Asset Allocation.

Ein Renditeanleger sollte jedoch nicht verunsichert sein, wenn aktuell womöglich nur 2-3 % Rendite zu erzielen sind, da spielen steuerliche Aspekte und Mieterwartungen derzeit eine größere Rolle.

Werden also die Mieten weiter steigen?

Das ist anders gar nicht möglich. In Guxhagen liegen die Mieten beispielsweise aktuell schon bei ca. 11 EUR. Da wird es in den kommenden 5 Jahren sicher etwa 15 % Mietsteigerungen geben.

Welche Neubauprojekte sind dann also interessant und worauf sollten Kaufinteressenten achten?

Die Gestehungskosten sind in den letzten Jahren von rund 2.200 EUR/qm auf etwa 3.200 EUR/qm gestiegen. Unter Berücksichtigung von gestiegenen Auflagen, Abrisskosten und Risikoauflagen werden aktuell Kaufpreise von 5.000 - 6.000 EUR pro qm aufgerufen.

Haben Sie noch einen Tipp für uns?

Gerne. Sofern Projektentwickler kapitalstark sind und keine Finanzierung der Anlaufkosten benötigen, reicht oft eine geringere Marge. Unter www.wohntraum-doernhagen.de wird ein Neubauprojekt mit 16 Wohnungen in Fulda vorgeplant, das noch Verkaufspreise aus 2020 sowie einen Finanzierungsvorteil aufruft. Im Moment lohnt es sich also genauer hinzuschauen und zu vergleichen. Gleiches gilt auch für den Kauf oder Neubau von Wohnhäusern. Im Moment haben Käufer eine gute Verhandlungsposition und können oft 5-10 % Nachlass erhalten. **NH**