

JETZT EIGENTUM ERWERBEN ODER WARTEN?

Diese Frage beschäftigt nicht nur Käufer. Die gesamte Baubranche steht vor einer Herausforderung wie schon lange nicht mehr. Hier das Interview mit unserem Geschäftsführer Erik Koller zur aktuellen Lage:

Was passiert aktuell auf dem Baumarkt?

„Es sind spannende Zeiten für Immobilien. Die Bauzinsen haben sich vervierfacht, Kreditraten für eine Wohnung verdoppelt und die Banken verlangen mehr Eigenkapital. Selbst genehmigte Bauvorhaben werden auf Eis gelegt.“

Kann der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden?

„Die Bevölkerung ist in 2022 um 1,2 Mio. gewachsen und wächst weiter. Von den angestrebten 400.000 neuen Wohnungen wurden bislang 295.000 fertig gestellt und jetzt wird noch weniger gebaut. In der Folge steigen die Mieten.“

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise?

„Nach dem Anstieg der Finanzierungskosten können sich momentan viel weniger Menschen Wohneigentum leisten. Die hohen Mieten scheinen im Vergleich günstiger. Ich halte das für ein kurzzeitiges Phänomen. Wir haben keine Immobilienkrise sondern eine Finanzierungskrise. Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist weiterhin groß. Die Presse schreibt, dass die Preise sinken. Aktuell betrifft dies nur wenige Verkäufe. Eigentümer wissen, dass zu wenig Angebot wieder zu Preissteigerungen führen wird.“

Und wie steht es um die Baupreise?

„Baufirmen sind weniger ausgelastet - man bekommt wieder Handwerker. Aber die Materialpreise und auch die Löhne sind gestiegen. Das Handwerk hat Fachkräftemangel. Durch die exponentiell steigenden Anforderungen an Bauen können die Baupreise nicht wesentlich sinken. Verbesserter Wärmeschutz, schadstofffreie Baumaterialien, Wärmepumpe und Autoaufladestation uvm. haben bei uns zu einem Anstieg der Baukosten um 65% im Vergleich zu den Kosten vor 5 Jahren geführt.“

Ist mit einem weiteren Anstieg der Kosten zu rechnen?

„Davon gehen wir aus. Häuser sollen recyclingfähig rückbaubar und mit möglicher Materialtrennung errichtet werden. Solaranlagen sind zukünftig Pflicht. Das erfordert eine teure Planung und aufwendige Bauweise wie z.B. teilweise neuartige Verbindungen anstelle der Verklebungen. Aber auch auf Altbauten werden hohe Kosten zukommen. Ab 2030 soll die Sanierungspflicht energetisch schwacher Gebäude in Kraft treten.“

Welche Änderungen bzgl. Energiewende folgen noch?

„Deutschland hat sich schon 2019 gesetzlich verpflichtet bis 2045 klimaneutral zu sein, Bayern schon bis 2040. D.h. in 16 Jahren sollen hier keinerlei fossile Energieträger wie Gas, Öl, Benzin, Diesel oder Kohle mehr genutzt werden. Der Gebäudebestand muss von derzeit 75% fossile Energieträger auf 0 umgebaut worden sein. Die Energieversorger müssen auf regenerative Energieversorgung umstellen. Der Strombedarf wird sich verdoppeln. Energie generell, das Bauen und das Wohnen werden deutlich teurer werden.“

Was sind die Schlüsse für das Bauprojekt Dachsbau?

„Ich sehe Immobilien langfristig. Es entsteht eine tolle Wohnanlage in hervorragender Bauqualität mit schönen hellen Räumen, großen Balkonen und einer geschmackvollen Ausstattung. Die Option, im Alter dank Barrierefreiheit und Aufzug in der Wohnung bleiben zu können, ist ein großes Plus. Mit der Effizienzklasse A+ ist man für die Energiewende gerüstet. Mit steigenden Mietpreisen werden immer mehr Würzburger ins Umland ziehen. Falls mit den derzeitigen Finanzierungsbedingungen nicht alle Wohnungen verkauft werden, planen wir, diese als Mietwohnungen in unseren Eigenbestand zu übernehmen.“