

# Sollte man mit dem Planen und Bauen noch warten? Behauptungen vs. Fakten

Eine begründete Einschätzung von Dipl.-Ing. Dietmar M. Strick, Architekt und Immobilienmakler

Gerade wir in Deutschland sind schnell unzufrieden und jammern schnell. „Alles ist so schlecht und wird schlechter.“ Fakt ist aber, dass wir in der Welt mit den höchsten Lebensstandart haben. Wir werden immer älter, der Wohlstand auch für Geringverdiener wächst, die medizinische Versorgung, die Bildung, das Verständnis für andere Partner- oder Familienformen, der Umweltschutz, sogar die Digitalisierung wird immer besser.

Ja, es könnte noch besser sein, aber 95 % der Erdbevölkerung wären froh, solche „Probleme“ zu haben, wie wir.

Auf den Hochbau bezogen betrachten wir einmal Behauptungen und die Fakten dazu:

## Behauptung 1:

„Immobilien sind keine gute Kapitalanlage (mehr).“

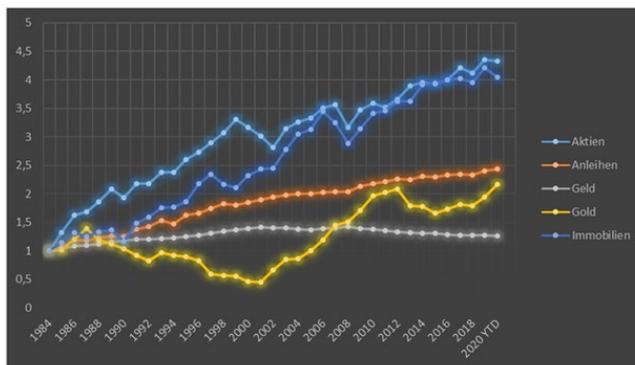
oder

„Wir bekommen eine Immobilienblase.“

## Fakten:

### Historische Renditen von Aktien, Immobilien, Anleihen, Bargeld und Gold seit 1985 im Vergleich

VON ANDREE • 2. DEZEMBER 2020 • ALLGEMEIN



Immobilien als Kapitalanlage

## Vor- und Nachteile einfach erklärt

12.12.2023 • 11 Minuten Lesezeit

 **Thomas Henrich**  
hausInvest Ratgeber-Autor



#### Das Wichtigste in Kürze

- Die Immobilienpreise schwanken, doch von einer „Blase“ kann weiter keine Rede sein: Ein Ende des Bedarfs an neuen Immobilien ist nicht in Sicht.
- Immobilien haben sich historisch als besonders krisensichere Geldanlage gezeigt. Der Kauf einer Eigenimmobilie hat aber auch seine Tücken, die Anleger:innen kennen sollten.
- Die Rendite setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen wie Vermietung und Wertsteigerung, aber auch aus der Nutzung von Steuervorteilen und sinnvoller Finanzierung.
- Wer die Sachkenntnisse nicht mitbringt oder das „Klumpenrisiko“ der Eigenimmobilie umgehen möchte, der kann auf weitere Formen von Immobilien-Investments setzen.

## Behauptung 2:

„Die Bauzinsen sind so teuer.“

## Fakten:

Die Zinsen für Baudarlehen waren vor wenigen Jahren tatsächlich ungewöhnlich / historisch niedrig. Aber im langfristigen Vergleich sind die Zinsen „heutzutage“ deutlich günstiger:



## Blick in die Vergangenheit zeigt, wie billig Immobilienkredite heute wirklich sind

Publiziert am 13.06.2014

Während Sparer unter der aktuellen Niedrigzinsphase leiden, dürfen sich Immobilienkäufer über beste Finanzierungsbedingungen freuen. Die Zinsen für das bekannte Immobiliendarlehen über 200.000 Euro mit der Laufzeit von 10 Jahren und einer 60-prozentigen Beleihung liegen im Juni 2014 bei rund 2,2 Prozent. Die monatliche Kreditrate kostet derzeit mit 533 Euro weniger als ein Drittel der Rate vom Juni 1980 - als rund 1.750 Euro für dasselbe Darlehen fällig waren. Und während Kreditnehmer in den achtziger Jahren allein fast die komplette Kreditsumme als Kosten kalkulieren mussten, müssen Häuslebauer heute nur noch knapp 42.000 Euro binnen zehn Jahren zahlen.

Zudem sind die aktuellen Zinsen auch im mittelfristigen Vergleichszeitraum sehr niedrig:



### 1. Die aktuelle Bauzinsen Entwicklung

Die Zinsen für Baufinanzierungen sind seit Ende 2021 deutlich angestiegen - allerdings ausgehend von einem historisch niedrigen Niveau. Die aktuellen Bauzinsen liegen immer noch unterhalb ihres langjährigen Durchschnitts.



Hinzu kommt, dass die Baufinanzierungs-Zinsen gesunken sind und aktuell weiter sinken:

NDR

# Banken in SH blicken optimistisch auf Baufinanzierungen

Stand: 06.01.2024 14:39 Uhr

Die Zinsen für langfristige Immobilienkredite sind vor kurzem gesunken. Die Banken in Schleswig-Holstein geben sich überwiegend optimistisch.

Jetzt sei ein guter Zeitpunkt, sich mit dem Immobilienkauf oder einer Anschlussfinanzierung zu beschäftigen, sagen die Volksbanken und Raiffeisenbanken in Schleswig-Holstein. 2023 war die Zahl der neuen Immobilienkredite in Schleswig-Holstein zurückgegangen. Dafür wurde im vergangenen Jahr stark in energetisches Modernisieren investiert, so ein Sprecher. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins zuletzt zum zweiten Mal in Folge unverändert gelassen - die Zinsen für langfristige Immobilienkredite sind seit Oktober 2023 um circa ein Prozent gefallen.

## Zinsen könnten weiter sinken

Der Sparkassen- und Giroverband in Schleswig-Holstein hält es für möglich, dass die Zinsen im kommenden Jahr wieder sinken könnten. Beim Sparen und Anlegen raten die Sparkassen

## Behauptung 3:

„Das Bauen ist so teuer geworden.“

### Fakten:

Die Preise im Baubereich sind in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Insbesondere der Handel, die Baustoffindustrie und viele Hersteller haben die sehr gute Konjunktur- und Auftragslage im Baubereich über Gebühr ausgenutzt.

Durch die nun sinkende Nachfrage sinken die Baupreise (vorallem im Material, aber auch für den Einbau) wieder.

Wir hören, dass viele nun ihre Preise noch weiter senken (müssen), aber sich um ihre Glaubwürdigkeit sorgen, wenn sie noch mehr und schneller ihre Preise senken.



FACHBEITRAG 11.09.2023

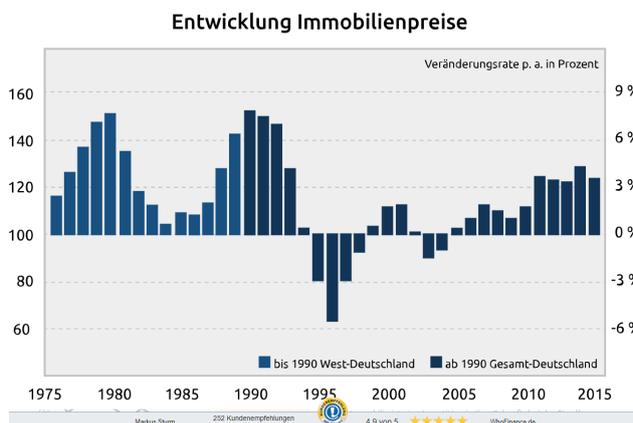
## Baupreise geben nach

Im Jahr 2023 werden die **Baupreise** voraussichtlich nochmals um 11 % ansteigen. Für **2024** hingegen wird mit einem **Rückgang** der Preise für Bauleistungen **um 2 %** gerechnet. Das zeigen die aktuellen Prognosen zur Entwicklung der Baupreise, die Kiel Economics Research & Forecasting im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt hat.

### PROGNOSE BAUPREISE

Jahr	Baupreisprognose Veränderung zum Vorjahr in %
2023	11,1
2024	-2,0
2025	-4,2
2026	-0,2
2027	-0,4

Auch über einen lang-, mittelfristigen Vergleich kann die Behauptung 3 entkräftet werden. Die Immobilienpreise waren Mitte der 70er- und zu Beginn der 90er-Jahre erheblich höher:



## Behauptung 4:

„Die Baukonjunktur ist viel schlechter geworden.“

oder

„Der Baubereich ist kräftig eingebrochen.“

## Fakten:

Die Baukonjunktur ist im Jahr 2023 real um nur 2 % zurückgegangen,  
2024 wird der Tiefbau ca. 7 % wachsen und der Hochbau nur 1 % (!!) verlieren.

Pressemeldung

06.12.2023

Baugewerbe

Baukonjunktur

Fachkräftesicherung

Wirtschaftsbau

DAS DEUTSCHE  
BAUWERBE



## Baukonjunktur 2023/2024: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit

### Wohnungsbau

Der Giftmix aus stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten hat wie erwartet vor allem im Wohnungsbau seine Spuren hinterlassen. Für 2023 rechnen wir mit einer **Fertigstellung** von 271.000 **Wohneinheiten** (WE). Für das kommende Jahr **verschlechtern sich die Zahlen deutlich**, so Schubert-Raab: „Die Abwärtsspirale geht weiter. Für 2024 erwarten wir nach derzeitigen Investitionsbedingungen nur noch die Fertigstellungen 235.000 WE. Damit rückt das unstrittige **Ziel der Ampel von 400.000 WE pro Jahr in weite Ferne**. Das heißt, es muss etwas getan werden und zwar jetzt! Wir brauchen die komplette schnelle Umsetzung des 14-Maßnahmen-Paketes und ein Zinsstützungsprogramm beim EH-55-Standard.“

Der Wirtschaftsbau erreicht 2023 einen Umsatz von ca. 59,6 Mrd. Euro, real ein Rückgang um 2 %. Auch 2024 setzt sich die geteilte Entwicklung fort. Der Wirtschaftstiefbau wächst real um 7 %, der Hochbau verliert real 1%. **Insgesamt werden im Wirtschaftsbau 2024 ca. 60 Mrd. Euro umgesetzt**, real **ein Zuwachs** um knapp **3 %**.

## Behauptung 5:

„Die Nachfrage nach Wohnungen / Häusern / Büros / Läden, Geschäften sinkt.“

oder

„Wer soll das denn noch bezahlen (mieten / kaufen)?“

oder

„Die Deutschen sterben aus (und damit die Konsumenten).“

## Fakten:

In den vergangenen Jahrzehnten wurde zu wenig gebaut.  
Und das sogar in den vergangenen Jahren der Bau-Hochkonjunktur.

Was sind die Gründe dafür?:

Steigende staatliche Überregulierung / unnötig, zusätzliche Bürokratie / nicht funktionierende Markteingriffe wie „Mietpreisbremsen“, stetiger Abbau von Steuervergünstigungen und langsamer Abbau von Subventionen.

Der Staat ist kein Bauherr. Und das ist auch nicht seine Aufgabe. Wenn er es doch versucht, sind die Ergebnisse unterdurchschnittlich – und teuer.

Sowie nicht zu unterschätzen, die Verbreitung von Sorgen und schlechter Stimmung durch (oftmals beruflich nicht qualifizierte) Politiker und der (zudem stetig ansteigenden Anzahl von) Medien, die um Schlagzeilen und damit Käufer, Abonnenten, Anzeigenkunden und gegen steigenden Kosten und Umsätze kämpfen müssen („Bad News Are Good News.“ Schlechte Nachrichten lassen sich eben besser verkaufen als gute).

Da sich nun viel Bauherren und Investoren - fälschlicherweise - (noch mehr) zurückhalten, führt das weiter zu (zu) geringem Angebot:

## Kölner Stadt-Anzeiger

Immobilien in Köln und Region

### Preise steigen wieder, Bauzinsen sinken – Was das für Käufer und Mieter bedeutet

Von Hendrik Geisler 27.01.2024, 17:10 Uhr

#### Die Nachfrage ist weiter hoch, das Angebot ist weiter gering

„In Relation zu den früheren Jahren fallen die jetzigen Preissteigerungen sehr gering aus: Statt seinerzeit mitunter um zehn Prozent sind die Kaufpreise jetzt um etwa ein Prozent gestiegen“, sagt Wirtz. Der Experte sieht auch keine Chancen, dass sie kurz- oder mittelfristig wieder fallen: „Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch. Das Angebot hingegen ist nach wie vor gering, und es ist auch kein Wachstum in Matthias Wirtz von KSK-Immobilien kann den Trend bestätigen, seine Daten zeigen, dass die Talsohle in der Region um Köln längst erreicht ist: „Die beurkundeten Preise hatten sich schon 2023 weitgehend stabilisiert, in Teilen gab es sogar schon wieder leichte Steigerungen“, sagt Wirtz. Die Makler der Kreissparkasse vermittelten im vergangenen Jahr rund 850 Objekte in der Region, wissen entsprechend genau, wie sich der Markt im Kölner Raum entwickelt.

Das ist für viele Bauherren und Investoren die nun investieren der grosse Vorteil. Vermieten und verkaufen wird nun wieder attraktiv(er):

## Süddeutsche Zeitung

Bau

### Wohnungsbau-Krise wird sich 2024 wahrscheinlich verschärfen

4. Januar 2024, 6:03 Uhr

München/Berlin (dpa) - Ökonomen und Baubranche erwarten im neuen Jahr eine anhaltende Talfahrt des Wohnungsbaus. Das Münchner Ifo-Institut schätzt, dass 2024 lediglich 225.000 Wohnungen fertig gestellt werden könnten, 45.000 weniger als im vergangenen Jahr. Pessimistisch sind auch die wichtigsten Branchenverbände: der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, auch wenn die jeweiligen Prognosezahlen sich etwas unterscheiden.

## Behauptung 6:

„Es wird ja nichts mehr gefördert.“

## Fakten:

Die Förderungen waren in der Tat schon mal kurzzeitig noch attraktiver, Aber es gibt immer noch sehr günstige Zinsen und für z.B. energieeffiziente Sanierungen auch noch Tilungszuschüsse (wie hier bei dem Beispiel wo bis zu fast der Hälfte des Darlehens nicht zurück gezahlt werden muss (!!)):

The screenshot shows the KfW website interface. At the top left is the KfW logo with the tagline 'Bank aus Verantwortung'. To the right is a search bar with the placeholder 'Suchbegriff eingeben' and a magnifying glass icon. Further right are links for 'Anmelden', 'English', and user profile icons. Below the logo is a navigation menu with categories: 'Privatpersonen', 'Unternehmen', 'Öffentliche Einrichtungen', 'Partnerportal', 'Internationale Finanzierung', 'Karriere', and 'Über die KfW'. A breadcrumb trail reads: 'Startseite > Privatpersonen > Bestehende Immobilie > Förderprodukte > Wohngebäude – Kredit (261)'. The main content area has a light beige background. On the left, it says 'BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE' and 'Wohngebäude – Kredit' in large green text, with the subtitle 'Haus und Wohnung energieeffizient sanieren'. On the right, there is a green box with 'KREDIT' and '261'. Below this is a section titled 'Das Wichtigste in Kürze' with a bulleted list: 'Förderkredit ab 0,99 % effektivem Jahreszins für Sanierung und Kauf', 'bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus', 'weniger zurückzahlen: zwischen 5 % und 45 % Tilungszuschuss', and 'zusätzliche Förderung möglich, z. B. für Baubegleitung'. At the bottom left, a disclaimer states: 'Die Förderung steht unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht grundsätzlich nicht.' At the bottom right, there is a blue button with the text 'Wie geht's weiter?' and a downward arrow.

Ob zukünftig der Staat dafür noch (viel) Geld zur Verfügung stellen wird / kann, ist fraglich.

Denn es muss u.a. die Energieversorgung sichergestellt, die Bundeswehr verteidigungsfähig gemacht, die Digitalisierung ausgebaut werden usw.

## Behauptung 7:

„Der Handel bricht ein.“  
oder  
„Geschäfte / Läden stehen leer.“

## Fakten:

Es gibt und gab immer Geschäftsleerstände.  
Die Zahlen des statistischen Bundesamtes beweisen, dass die Einzelhandels-Ergebnisse weiterhin gut waren, 2023 gab es kaum mehr oder weniger Umsatz:

Pressemitteilung Nr. 041 vom 31. Januar 2024

### **Einzelhandelsumsatz, Jahresergebnis 2023 (vorläufig)**

- 3,3 % im Jahr 2023 gegenüber 2022 (real, Originalwerte)
- +2,3 % im Jahr 2023 gegenüber 2022 (nominal, Originalwerte)
- 3,1 % im Jahr 2023 gegenüber 2022 (real, kalender- und saisonbereinigt)
- +2,5 % im Jahr 2023 gegenüber 2022 (nominal, kalender- und saisonbereinigt)

### **Einzelhandelsumsatz, Dezember 2023 (vorläufig, kalender- und saisonbereinigt)**

- 1,6 % zum Vormonat (real)
- 1,2 % zum Vormonat (nominal)
- 1,7 % zum Vorjahresmonat (real)
- +0,8 % zum Vorjahresmonat (nominal)

**DI STATIS**  
Statistisches Bundesamt

Erfolgreiche Handelskonzerne entwickeln neue Strategien für den sich verändernden Markt und die anspruchsvoller werdenden Kunden:

## Die Zukunftsstudie Handel 2024



Die neue Zukunftsstudie der renommierten Handels-Zukunftsforscherin Theresa Schleicher mit den zentralen Trends für den Handel 2024:

Kennen Sie den Moment, in dem man fast schon physisch spürt, dass sich etwas dreht? Dass sich der Knoten endlich löst und alles in den Fluss kommt, dass sich die Strapazen und Investitionen, die wir im Handel in den letzten Jahren auf uns nehmen mussten, sich langsam auszahlen und sich etwas Neues öffnet. Eine neue Rolle im Handel, ein neues Verständnis, ein Überdenken des rein kundenorientierten Ansatzes – schlicht weil die Kund:innen heute genauso überfordert sind, wie es viele Akteure in der Wirtschaft sind. Die Zukunftsstudie Handel berichtet über die zentralen Trends und Entwicklungen, die sich aus und in den Krisenjahren geformt haben, über gemeinschaftliche Werte, die sich in unserer Gesellschaft durchsetzen, Konsumfreude in Zeiten des Bewusstseins und Wege zum regenerativen Handel.



© Charlotte Schreiber/Otto Group  
Marcus Ackermann, Konzernvorstand  
Multichannel Distanzhandel, Otto Group

## Licht am Ende des Tunnels

Eines ist schon jetzt gewiss: Auch 2024 wird für den Handel angesichts der multiplen Krisen in Deutschland und der Welt ein außergewöhnlich herausforderndes Jahr. So ist das Konsumklima hierzulande zuletzt auf den niedrigsten Wert seit 15 Jahren gefallen, die Kaufkraft weiterhin gering. Die Otto Group agiert jedoch nicht zuletzt aufgrund der zwei sehr erfolgreichen Geschäftsjahre während der Coronapandemie auf einer soliden Basis. Und natürlich haben wir uns schnell und flexibel den neuen Marktsituationen angepasst – das macht uns stark für die Zukunft. Wir steuern konsequent auf Ergebnis, nicht auf Umsatz – und werden daran auch 2024 festhalten. Gleichzeitig sehen wir aber durchaus Licht am Ende des Tunnels. Die **Energiepreise sind zuletzt gesunken**, die **Inflation geht** in Deutschland und der Eurozone **zurück**. Es gibt also erste **Anzeichen einer konjunkturellen Erholung**. Das lässt mich zuversichtlicher und vorsichtig optimistisch nach vorn blicken.

### Zusammenfassung:

1. Die Immobilie bleibt die seit Jahrhunderten verlässliche Top-Kapitalanlage. (Wenn sie nicht an der falschen Stelle, sehr gut geplant und errichtet ist, sowie regelmäßig gepflegt wird.).
2. Worauf soll man warten?  
Dass die – guten – Bedingungen schlechter werden?  
Man nicht nur viel Zeit und damit Geld verliert, in der man noch keine (Miet- / Verkaufs-) Einnahmen) generiert und nichts tilgt?  
Dass die Vorschriften noch umfangreicher werden?  
Dass die Subventionen (z.B. der KfW) entfallen oder geringer werden?  
Dass es noch schwieriger wird ein Baugrundstück zu finden und eine Baugenehmigung zu erhalten?
3. Wenn Sie planen zu investieren, nutzen Sie die günstige Gelegenheit JETZT.

Euskirchen, 31.01.2024

Dipl.- Ing Dietmar Strick  
Architekt Bausachverständiger Energieberater Immobilienmakler