DRESDNER UND MEISSNER LA

DIENSTAG
15. NOVEMBER 2022

RADEBEUL, RADEBURG, MORITZBURG, COSWIG UND WEINBÖHLA

Immobilienpreise um zehn Prozent gefallen

Der Radebeuler Makler Jens Beck sieht aber nirgendwo eine Immobilienblase, die platzen könnte. Er favorisiert zwei Standorte im Kreis Meißen.

Immobilien-Sachverständiger und Makler: Jens Beck aus Radebeul. Auf dieser Fläche sollen neue Häuser errichtet werden. Die Preise für Immobilien sind allerdings auch in Radebeul seit einem halben Jahr etwas gefallen. Fotos: Arvid Müller

Herr Beck, vor einem halben Jahr sagten Sie, dass Sie im Landkreis Meißen und in Radebeul zwar keine Immobilienblase sehen, aber Druck auf die Preise. Was sagen Sie jetzt?

Es ist weit und breit immer noch keine Immobilienblase zu sehen, die platzen könnte. Doch es gibt noch stärkeren Druck auf die Preise.

Der Markt ist jetzt sehr vom Abwarten und – man kann sagen – sogar von Stillstand geprägt. Er wirkt ein wenig wie eingefroren. Wer eine Immobilie besitzt, möchte sie für weniger Geld nicht hergeben, und wer eine sucht, wartet auf bessere Zeiten, vor allem auf niedrigere Zinsen.

Das ist tatsächlich neu. Die Zinsen haben sich in diesem halben Jahr etwa verdreifacht. Ist das der Grund für den Stillstand?

Ja, das dürfte sicher der Hauptgrund sein. Eine Baufinanzierung ist jetzt richtig teuer geworden. Das Finanzierungsvolumen ist regelrecht eingebrochen, um etwa 30 Prozent zurückgegangen. Dennoch bleiben die Baupreise hoch.

Die Inflation schießt nach oben, lässt weniger Geld im Portemonnaie übrig und nicht zuletzt steigen die Energiepreise kräftig. Viele Menschen machen sich Sorgen wegen des Krieges in der Ukraine und über die konjunkturelle Entwicklung. Das ist doch kein gutes Umfeld für einen boomenden Immobilienmarkt.

Wie stark sind die Immobilienpreise im Landkreis Meißen gefallen?

Im letzten halben Jahr etwa um zehn Prozent in der Region Dresden und Radebeul. Etwas stärker fiel der Rückgang bei Renditeobjekten, also Mehrfamilienhäusern, aus. Da gaben die Preise sogar 20 bis 30 Prozent nach.

Offenbar könnten Baufirmen wegen nachlassender Nachfrage auch im Landkreis Meißen unter Druck geraten. Oder?

Tatsächlich haben Bauträger und Bauunternehmen großflächig ihre Projekte gestoppt. Angefangene Projekte werden noch zu Ende gebracht, neue aber nicht mehr begonnen. Das macht aktuell bei den hohen Kosten auch keinen Sinn, weil der Absatz nicht mehr da ist.

Die Bauträger müssten, um die hohen Kosten zu decken, sehr teuer verkaufen, wissen aber nicht genau, ob die Nachfrage dafür überhaupt noch da ist. Da bauen sie lieber nichts Neues. Das allerdings könnte die Preise für Baumaterialien wieder etwas zum Sinken bringen.

Das ist gut für den Käufer, oder?

Genau. Der Markt kippt gerade von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt. Bislang war es für den Verkäufer kein Problem, eine Immobilie loszuwerden. Die Käufer standen ja Schlange. Jetzt muss er sich mehr Mühe geben. Wir hatten so eine Phase schon mal von 1995 bis 2002, als die Preise sanken und die verbliebenen Käufer gut betreut werden mussten.

Dennoch: Ich habe schon wieder leichten Optimismus. Es gibt absolut keine Blase, und die Preise sind nicht so stark gefallen, wie viele erwartet haben. Die Zinsen bewegen sich eigentlich mit jetzt 3,8 Prozent immer noch auf günstigem Niveau im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt, der bei rund sechs Prozent liegt.

Haben Sie eine Zinsprognose?

Bei dieser hohen Inflation jetzt müssten die Zinsen weiter steigen. Dennoch glaube ich nicht, dass wir von aktuell etwa 3,8 Prozent auf über fünf Prozent gehen, zumal die Inflation ja vor allem von den Energiepreisen getrieben wird. Das kann auch schnell wieder drehen.

Ist eine Immobilie immer noch ein Inflationsschutz?

Prinzipiell ja. Auf lange Sicht auf jeden Fall. Kurzfristig allerdings gar nicht. Da haben wir jetzt eine Delle. Doch in ein paar Jahren ist die wieder weggebügelt.

Wie sieht es in den ländlichen Gebieten des Landreises Meißen aus?

Da haben wir gerade ein hohes Rückschlagpotenzial. Die Preise sind dort bereits stärker eingebrochen. Das liegt daran, dass in den letzten Jahren die Preise in den ländlichen Regionen viel stärker angestiegen sind als in den städtischeren.

Haben wir immer noch zu wenig Wohnungen im Landkreis Meißen?

Was wir auf jeden Fall haben, ist der Wunsch der Menschen nach einem Eigenheim. Der ist überall sehr stark ausgeprägt, tief in uns verwurzelt. Das stabilisiert den Markt auf lange Sicht. Wenn jetzt die Bautätigkeit zurückgeht, wird das knappe Gut Immobilie noch knapper, was die Preise stabilisieren sollte.

In Radebeul brummt das Immobiliengeschäft trotz Krise weiter. An der Baufläche Winzerstraße/Thomas-Mann-Straße sollen neue Stadtvillen entstehen.

Wenn Sie jetzt ein Eigenheim oder eine Wohnung im Landkreis Meißen kaufen müssten, für welchen Ort, welche Lage würden Sie sich entscheiden?

Wenn es keine Zwänge gibt, wie Arbeit platznähe, würde ich mich entweder für ne schöne, charmante Gegend mit Wa und Wiesen entscheiden oder für eine G gend mit guter Infrastruktur, anspreche den Häusern und gefestigtem Preisnivea Also für Moritzburg oder Radebeul.

Was halten Sie von Meißen, der Wiege Sachsens?

Meißen ist eine schöne Stadt, kommt ab nicht so richtig in Fahrt. Und das ge schon über 20 Jahre so. Mit dem Auto ist recht weit weg von Dresden. Die Preise h ben sich etwas nach oben entwickelt, ab der Knoten ist noch nicht geplatzt.

Wie schätzen Sie die Lage in Riesa ein?

Noch schlechter. Sie haben dort hohe B völkerungsverluste. Einigermaßen gut la fen Mehrfamilienhäuser zum Vermiete Als Investor kann man mit Immobilien Riesa nicht sehr gut schlafen. Zum Glü halten die großen Industriebetriebe wie ralpi und Wacker Chemie die Nachfra nach Wohnraum hoch.

Und Großenhain?

Da hat der Markt tüchtig Federn gelass Es laufen kaum noch Immobiliengesch te. Der Markt ist im Grunde tot. Vorerst.

Sollte man jetzt eine Immobilie kaufe oder noch warten?

Worauf wollen Sie warten? Wir werd nicht jünger und langfristig steigen Preise sowieso.

■ Das Gespräch führte Ulf Mallek.