

FOCUS



Scott Galloway

Was der Google-Kritiker über den Absturz von Big Tech denkt

Yotam Ottolenghi

Das Weihnachtsmenü des angesagtesten Kochs der Welt



FOCUS-LIS

Wo die Preise steigen,
wo sie fallen

IMMOBILIEN-KRISE

AUS DAS HAUS

**Teure Kredite, explodierende Kosten, Crashgefahr:
Wer kann sich den Traum vom Eigenheim noch leisten?**



WIRTSCHAFT

In Schiefelage

Die Folgen von Krieg und Inflation machen sich auch am Immobilienmarkt bemerkbar. Wer dennoch kaufen will, muss genau rechnen



Mein Haus, mein Kredit, meine Sorgen

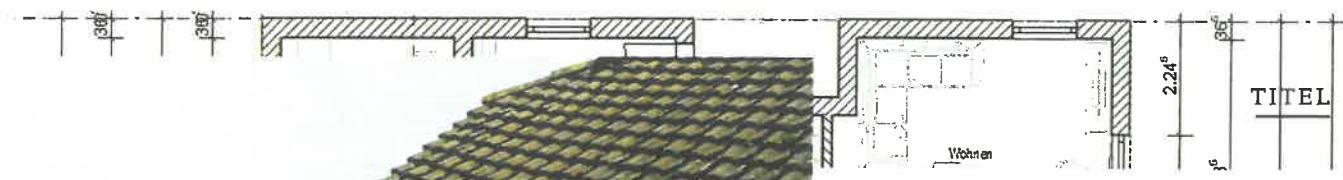
Die Immobilienpreise fallen – doch Verbraucher profitieren kaum. Im Gegenteil. Darlehen werden so teuer, dass viele sie sich nicht mehr leisten können. Platzt der Traum vom Eigenheim?

TEXT VON VON FELIX HECK, CARLA NEUHAUS,
LARA WERNIG UND MATTHIAS KOWALSKI



Mit Weitblick

Ilja und Volha Lukin haben ihr Haus in Dortmund noch gerade rechtzeitig gekauft. Wenig später hätten sie es sich aufgrund der steigenden Zinsen nicht mehr leisten können



A

Als Sina Zielke die Tür zum Garten öffnet, schießt Labrador Joshi an ihr vorbei und tobt durchs Laub. „Die Lage ist ein Traum für Familien und Hundehalter“, sagt die 41-Jährige. Das Haus mit der weißen Fassade und den blauen Fensterläden liegt im Südwesten Berlins. Doch von Großstadt merkt man hier nichts. Der Blick vom Garten fällt auf den angrenzenden Wald, vereinzelt sind Spaziergänger zu sehen. Ein paar Gehminuten entfernt liegt ein See.

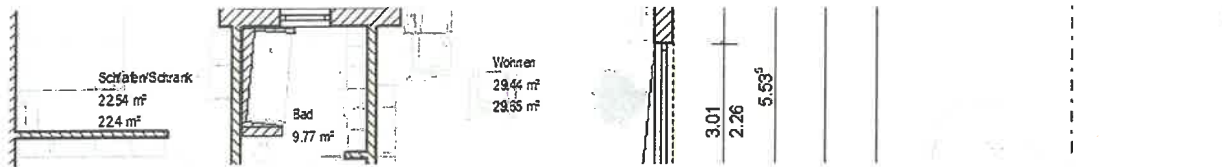
Mit dem Kauf des Hauses hat sich Zielke vor zehn Jahren einen Traum erfüllt. Seitdem wohnt die gebürtige Berlinerin hier mit ihren zwei Kindern und Hund Joshi. Vorher ist sie innerhalb der Hauptstadt mehrmals umgezogen. Als sie dann aber das Haus am Waldrand besichtigte, war klar: „Hier kann ich zur Ruhe kommen, obwohl es Berlin ist.“ Ein Happy End also? Mitnichten. Denn obwohl Zielke an ihrem Haus hängt, will sie es verkaufen. So schnell wie möglich.

Eine Vernunftentscheidung sei das, sagt sie. Ihr Haus steht unter Denkmalschutz, es energetisch umzurüsten wäre aufwendig und teuer. Schon jetzt ist ihre Gasrechnung massiv gestiegen. Und altersgerecht umbauen lässt sich ihr Heim auch nicht. Dass Zielke bei der Entscheidung auf ihren Kopf hört statt auf den Bauch, hat mit ihrem Job zu tun. Sie ist Maklerin und weiß: Wenn sie verkaufen will, dann jetzt.

Selbst in Großstädten fallen die Preise

Denn am Immobilienmarkt passiert gerade etwas, was noch vor einem Jahr undenkbar schien. Häuser, die früher innerhalb weniger Tage weg gewesen wären, werden auf einmal auch Monate später noch zum Verkauf angeboten – teils mit kräftigen Abschlägen. Selbst in Großstädten wie Hamburg, Frankfurt und Stuttgart fallen die Preise. Eine Auswertung von ▶

Foto: Maximilian Mann für FOCUS-Magazin



Erst wurde das Baumaterial teuer, dann das Heizen. Nun schießen auch noch die Zinsen in die Höhe

Immobilien Scout 24 für FOCUS zeigt, wo es besonders abwärtsgeht: Auf Rügen und in Biberach an der Riß gaben die Hauspreise im dritten Quartal um mehr als drei Prozent nach (siehe Seite 52). Wohnungen wiederum wurden zum Beispiel in Karlsruhe und Ulm günstiger. Zwar gibt es weiterhin auch Städte, in denen die Preise kräftig steigen, etwa in Potsdam, Chemnitz oder Aachen. Doch der Boom geht zu Ende.

Ablesen lässt sich das auch an dem Preisindex, den der Verband der deutschen Pfandbriefbanken regelmäßig erstellt. Jedes Quartal werten die Experten Daten von mehr als 700 Banken aus, Informationen von über 60 000 Immobilienverkäufen in Deutschland. Was dabei herauskommt, ist eine Art Fieberkurve, die seit der Finanzkrise ausnahmslos steil

nach oben ging. Nun aber hat sie einen Knick bekommen. Der Index ist gefallen, zum ersten Mal seit elf Jahren. Die Preise geraten ins Rutschen.

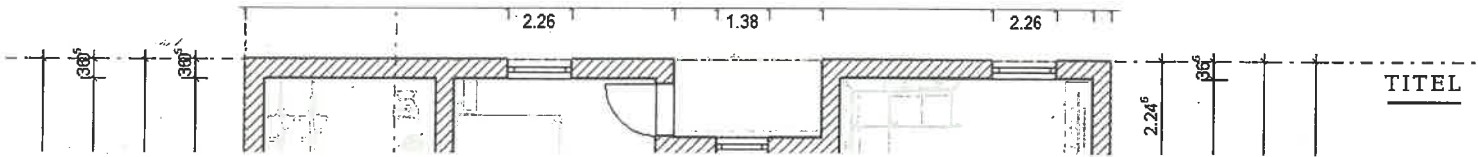
Das verunsichert Makler, Banker, Verbraucher. Zumal die fallenden Immobilienpreise nur ein Symptom sind. Wie der Schnupfen bei einer Erkältung. Das eigentliche Problem ist ein anderes. Kaufen und Bauen ist so teuer geworden, dass es sich kaum noch leisten kann. Erst stiegen die Preise für Baumaterialien von Holz bis Stahl, dann wurden die Handwerker knapp, legten die Kosten fürs Heizen zu. Und schließlich

schoßen auch noch die Immobilienzinsen nach oben – so schnell und stark, dass Experten sagen: Das haben sie noch nie gesehen. Eine teuflische Kombination also für alle, die sich nach den eigenen vier Wänden sehnen. Zumal die Zinsen sehr viel schneller und stärker steigen, als die Immobilienpreise fallen. Ist der Traum vom Eigenheim also ausgeträumt?

Eine Doppelhaushälfte in Dortmund, weißer Anstrich, dunkles Dach. Hier wohnt seit Kurzem Familie Lukin. Drei Jahre haben die Eltern, Volha und Ilja, nach einer eigenen Immobilie gesucht. Sie wollten raus aus ihrer 60-Quadratmeter-Wohnung, in der sie mit ihren zwei Kindern damals lebten. Sie wollten endlich Platz haben für Gäste, einen Garten, ein Arbeitszimmer für Ilja, der als IT-Experte arbeitet. Was ihre Suche

Platz für die Familie

Früher wohnten Volha und Ilja Lukin mit den Kindern in einer 60-Quadratmeter-Wohnung. Etwas Größeres zur Miete zu finden, das ins Budget passte, war unmöglich. Mit einem günstigen Kredit konnten sie dann aber ein Haus kaufen



erschwert hat: Finanziell haben sie sich ein striktes Limit gesetzt. Mehr als 1000 Euro im Monat wollen und können sie fürs Wohnen nicht ausgeben. Und doch sind sie fündig geworden – auf den letzten Drücker.

Rund 400 000 Euro zahlten die Lukins für ihr neues Eigenheim. Über den Finanzvermittler Baufi24 kamen sie an einen Immobilienkredit mit einem Zinssatz von 2,3 Prozent und einer Monatsrate von 1100 Euro. Damit liegen sie zwar knapp über ihrem Budget. Hätten sie aber auch nur eine Woche länger gewartet, wären sie schon bei 1200 Euro gewesen. So schnell geht es gerade aufwärts mit den Zinsen. „Es war ein Wettlauf gegen die Zeit“, sagt Volha Lukin. Teurer hätte es für sie nicht sein dürfen.

Umso glücklicher ist Familie Lukin, dass sie es noch so gerade geschafft hat. Schule und Arbeitsplatz sind von ihrem neuen Haus aus fußläufig erreichbar. Ein zusätzlicher Pelletofen macht sie weniger abhängig von der Gasheizung. Und

das Beste: „Jetzt haben wir Platz, eigene Zimmer für die Kinder und einen Garten. Toll ist das!“, sagt Ilja Lukin.

Wer hingegen nicht schnell genug war, der wird nun vom Zinsanstieg böse überrascht. Für ein Baudarlehen über zehn Jahre zahlten Verbraucher Anfang des Jahres noch ein Prozent. Im Oktober waren es bereits über vier Prozent. „Mit einer solchen Entwicklung hat im Januar noch keiner gerechnet“, sagt Baufi24-Chef Tomas Peeters.

Dass es so schnell nach oben geht, liegt an der Europäischen Zentralbank (EZB). Drei Mal hat sie die Leitzinsen in diesem Jahr bereits angehoben. Bei 2,0 Prozent liegen sie inzwischen. Das ist der Satz, zu dem die Banken sich selbst bei der EZB Geld leihen können. Er wirkt sich wiederum auf die Konditionen

aus, die Geldinstitute Sparern bieten und von Kreditnehmern verlangen.

Und ein Ende dieser Spirale nach oben ist bislang nicht absehbar. Bereits Mitte Dezember dürfte die EZB die Leitzinsen erneut anheben. Wie stark, hängt vom Ausblick der Ökonomen ab. Von der Frage, wie sich die Inflation entwickelt. Denn darauf reagieren die Zentralbanker mit ihren Zinsschritten. In Deutschland legten die Verbraucherpreise im Oktober um mehr als zehn Prozent zu, und auch

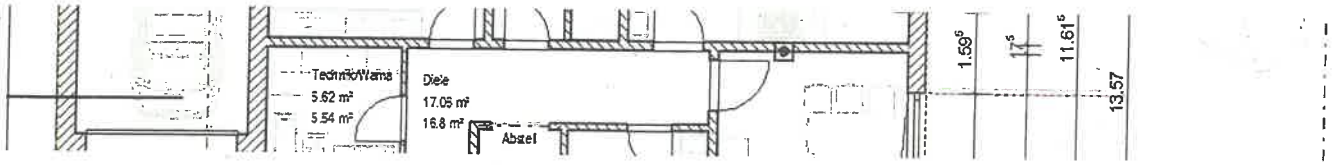
in der Eurozone, die die EZB im Blick hat, sind die Werte zweistellig. Durch höhere Zinsen versuchen die Zentralbanker die Nachfrage und damit die Preise zu drücken. Ein Medikament, das bislang kaum wirkt – dafür aber enorme Nebenwirkungen hat.

Und die bekommen vor allem die Immobilien- ▶

Zeit für Veränderung

Sina Zielke wohnt seit zehn Jahren mit ihrer Familie in einem Haus im Südwesten Berlins. Jetzt möchte sie schnell verkaufen und so die Lage am Immobilienmarkt nutzen. Denn noch sind die Preise hoch

2.78°
17°
1.88°
145°



Wo Immobilien teurer werden

Von Aurich bis Zwickau: In diesen 20 Städten und Kreisen steigen die Preise bundesweit am stärksten

WOHNUNG (BESTAND)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Wittenberg	+5,5%	1481
2	Brandenburg an der Havel	+5,4%	2923
3	Ostprignitz-Ruppin (Kreis)	+5,0%	2033
4	Potsdam	+4,8%	4052
5	Zwickau	+4,7%	1372
6	Chemnitz	+4,7%	1648
7	Zwickau (Kreis)	+4,6%	1365
8	Erzgebirgskreis	+4,6%	1237
9	Leipzig (Kreis)	+4,4%	1642
10	Nordsachsen	+4,3%	1595
11	Potsdam-Mittelm. (Kreis)	+4,3%	2496
12	Heinsberg (Kreis)	+4,3%	2323
13	Prignitz (Kreis)	+4,2%	1661
14	Kleve (Kreis)	+4,1%	2359
15	Oberhavel (Kreis)	+4,1%	2884
16	Müritz (Kreis)	+4,1%	2006
17	Havelland (Kreis)	+4,1%	2574
18	Vogtlandkreis	+3,8%	1217
19	Anhalt-Bitterfeld	+3,7%	1174
20	Dessau-Roßlau	+3,6%	1247

WOHNUNG (NEUBAU)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Zwickau	+4,7%	3133
2	Zwickau (Kreis)	+4,7%	3105
3	Erzgebirgskreis	+4,7%	3053
4	Chemnitz	+4,5%	3558
5	Vogtlandkreis	+4,5%	2906
6	Plauen	+4,2%	2931
7	Mittelsachsen	+3,8%	3265
8	Wittenberg	+3,8%	3765
9	Aachen	+3,8%	4778
10	Leipzig (Kreis)	+3,6%	3970
11	Görlitz	+3,5%	2106
12	Heinsberg (Kreis)	+3,5%	3550
13	Görlitz (Kreis)	+3,2%	1820
14	Nordsachsen	+3,2%	3694
15	Dessau-Roßlau	+3,1%	3785
16	Sächs. Schweiz-Osterzgeb.	+3,1%	3686
17	Kleve (Kreis)	+3,1%	3628
18	Aachen (Kreis)	+3,0%	3901
19	Anhalt-Bitterfeld	+2,9%	3606
20	Bitburg-Prüm (Kreis)	+2,7%	3479

HAUS (BESTAND)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Prignitz (Kreis)	+5,4%	1721
2	Uckermark (Kreis)	+4,8%	2051
3	Ostprignitz-Ruppin (Kreis)	+4,7%	2282
4	Wittmund (Kreis)	+4,4%	2669
5	Lüneburg (Kreis)	+4,2%	2929
6	Kleve (Kreis)	+4,2%	2871
7	Oldenburg (Oldenburg)	+4,2%	3426
8	Harburg (Kreis)	+4,2%	3395
9	Cloppenburg (Kreis)	+4,0%	2421
10	Hamburg	+4,0%	6093
11	Müritz (Kreis)	+3,9%	2209
12	Barnim (Kreis)	+3,9%	3077
13	Ludwigslust (Kreis)	+3,9%	2169
14	Rotenb. (Wümme) (Kreis)	+3,8%	2644
15	Lüchow-Dannemb. (Kreis)	+3,8%	1721
16	Stendal (Kreis)	+3,8%	1662
17	Friesland (Kreis)	+3,8%	2592
18	Wittenberg	+3,8%	1972
19	Leer (Kreis)	+3,8%	2517
20	Aurich (Kreis)	+3,7%	2674

* Preise pro Quadratmeter in €; +/-: Veränderung im Vergleich zum Vorquartal

Wo die Preise bereits fallen

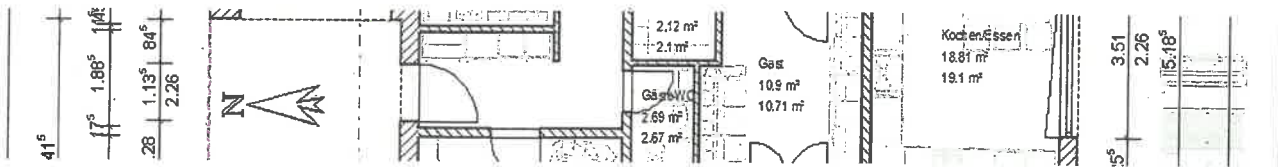
Von Rügen bis München: In diesen 20 Städten und Kreisen werden Häuser und Wohnungen günstiger

WOHNUNG (BESTAND)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Schwarzwald-Baar-Kreis	-2,4%	2427
2	Biberach (Kreis)	-2,3%	2877
3	Tuttlingen (Kreis)	-2,3%	2431
4	Memmingen	-2,0%	3393
5	Sigmaringen (Kreis)	-1,9%	2494
6	Unterallgäu (Kreis)	-1,9%	3383
7	Landsberg am Lech	-1,7%	4573
8	Karlsruhe	-1,7%	4170
9	Ulm	-1,7%	4110
10	Starnberg (Kreis)	-1,7%	6623
11	Reutlingen (Kreis)	-1,6%	3239
12	Augsburg	-1,6%	4618
13	Neu-Ulm (Kreis)	-1,5%	3350
14	Freiburg im Breisgau	-1,5%	4874
15	Alb-Donau-Kreis	-1,5%	3109
16	Ortenaukreis	-1,5%	3195
17	München (Kreis)	-1,5%	7138
18	Günzburg (Kreis)	-1,5%	3130
19	Zollernalbkreis	-1,5%	2403
20	Stuttgart	-1,4%	5219

WOHNUNG (NEUBAU)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Uecker-Randow (Kreis)	-2,3%	3024
2	Märkisch-Oderland (Kreis)	-1,9%	3150
3	Memmingen	-1,5%	4984
4	Schmallk.-Meining. (Kreis)	-1,4%	3490
5	Barnim (Kreis)	-1,4%	3971
6	Ostvorpommern (Kreis)	-1,4%	3571
7	Unterallgäu (Kreis)	-1,4%	5062
8	Suhl	-1,3%	3382
9	Hildburghausen (Kreis)	-1,2%	3425
10	Nordhausen (Kreis)	-1,1%	2932
11	Wartburgkreis	-1,0%	3430
12	Neu-Ulm (Kreis)	-1,0%	4846
13	Eichsfeld (Kreis)	-1,0%	3446
14	Rosenheim	-0,9%	7525
15	Günzburg (Kreis)	-0,9%	4463
16	Gotha (Kreis)	-0,9%	3422
17	Ebersberg (Kreis)	-0,7%	7612
18	Kaufbeuren	-0,7%	5101
19	Ostallgäu (Kreis)	-0,7%	5382
20	Eisenach	-0,7%	3393

HAUS (BESTAND)			
Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Biberach (Kreis)	-3,2%	3572
2	Schwarzwald-Baar-Kreis	-2,9%	3117
3	Unterallgäu (Kreis)	-2,9%	4141
4	Memmingen	-2,8%	3990
5	Sigmaringen (Kreis)	-2,4%	2959
6	Straubing	-2,4%	3929
7	Neu-Ulm (Kreis)	-2,4%	3789
8	Fürstenfeldbruck (Kreis)	-2,3%	7297
9	Starnberg (Kreis)	-2,3%	8494
10	Rastatt (Kreis)	-2,3%	3606
11	Straubing-Bogen (Kreis)	-2,3%	3013
12	Baden-Baden	-2,3%	3907
13	Göppingen (Kreis)	-2,2%	4384
14	Landau in der Pfalz	-2,2%	3269
15	Freiburg im Breisgau	-2,2%	5459
16	Ostalbkreis	-2,2%	3566
17	Alb-Donau-Kreis	-2,2%	3662
18	Günzburg (Kreis)	-2,1%	3429
19	Deggendorf (Kreis)	-2,1%	3272
20	Landsberg am Lech	-2,1%	6036

* Preise pro Quadratmeter in €; +/-: Veränderung im Vergleich zum Vorquartal



TITEL

HAUS (NEUBAU)

Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Oldenburg (Oldenburg)	+5,8%	4242
2	Wittmund (Kreis)	+5,4%	3556
3	Harburg (Kreis)	+5,4%	3991
4	Cluppenburg (Kreis)	+5,4%	3232
5	Hamburg	+5,3%	6515
6	Rotenb. (Wümme) (Kreis)	+5,2%	3284
7	Münster	+5,1%	5877
8	Kleve (Kreis)	+5,1%	3794
9	Warendorf (Kreis)	+5,1%	3824
10	Friesland (Kreis)	+5,0%	3435
11	Steinfurt (Kreis)	+5,0%	3694
12	Coesfeld (Kreis)	+5,0%	4049
13	Leer (Kreis)	+5,0%	3280
14	Osterholz (Kreis)	+4,9%	3371
15	Heinsberg (Kreis)	+4,9%	3777
16	Ammerland (Kreis)	+4,9%	3443
17	Aachen (Kreis)	+4,9%	4077
18	Wilhelmshaven	+4,8%	3420
19	Aurich (Kreis)	+4,8%	3538
20	Märkischer Kreis	+4,8%	3418

Quelle: immobilien.com24 für FOCUS

HAUS (NEUBAU)

Rang	Stadt	+/-*	Q3 2022*
1	Rügen (Kreis)	-3,4%	3466
2	Greifswald	-2,5%	3568
3	Stralsund	-1,7%	3700
4	Nordvorpommern (Kreis)	-1,7%	3343
5	Teltow-Fläming (Kreis)	-1,6%	3317
6	Berlin	-1,5%	6051
7	Ostvorpommern (Kreis)	-1,5%	3035
8	Unterallgäu (Kreis)	-1,4%	4639
9	Memmingen	-1,3%	4703
10	Neust. a.d.Aisch-Bad Wind.	-1,1%	3470
11	Oberallgäu (Kreis)	-1,0%	5791
12	Kitzingen (Kreis)	-1,0%	3615
13	Potsdam	-0,9%	5808
14	Ansbach (Kreis)	-0,9%	3377
15	Kaufbeuren	-0,9%	5072
16	Straubing	-0,9%	4359
17	Ansbach	-0,8%	3419
18	Neu-Ulm (Kreis)	-0,8%	4777
19	Ostallgäu (Kreis)	-0,8%	5119
20	Schweinfurt (Kreis)	-0,7%	3551

Quelle: immobilien.com24 für FOCUS

käufer zu spüren. Was der Zinsanstieg im Detail für sie bedeutet, rechnen die Sparkassen eindrucksvoll vor. Bei 50 000 Euro Eigenkapital und einer monatlichen Kreditrate von 1000 Euro konnte man sich am Jahresanfang in Baden-Württemberg noch nach einem Haus umschauen, das 580.000 Euro kosten sollte. Heute ist aufgrund der höheren Darlehenszinsen (fast vier Prozent statt einem) für das gleiche Geld nur noch eine Immobilie im Wert von 261 000 Euro drin. Wer dennoch ein teures Haus kaufen will, muss mit der monatlichen Kreditrate hochgehen – sonst zieht sich die Tilgung des Kredits zu lange hin.

Erschwert wird das Ganze durch die inzwischen besonders strenge Kreditprüfung der Banken. Denn bei der müssen die Geldinstitute die hohe Inflation berücksichtigen – also die Tatsache, dass ihre Kunden mehr Geld im Monat für Lebensmittel, Kleidung und Freizeit ausgeben werden. Haben sie früher lediglich mit 600 Euro für die Lebenshaltungskosten kalkuliert, sind es Brancheninsidern zufolge inzwischen eher 800 bis 900 Euro. Je mehr Menschen im Haushalt leben, desto höher fällt der Betrag aus. Pro weiterem Mitbewohner schlagen die Banken im Schnitt noch einmal 250 bis 350 Euro obendrauf.

Die Folge: Es bleibt weniger Geld übrig, das Verbrauchern zur Verfügung steht, um den Kredit zu tilgen. Das Risiko, dass sie sich übernehmen, steigt. Deshalb winken Banken auch ihrerseits immer häufiger ab, verweigern den Kredit. Zumal die Hauskäufer angesichts steigender Zinsen im Monat eigentlich eher mehr als weniger für die Kredittilgung aufbringen müssten.

Die Sorge ums Geld treibt viele um

„Für viele geht die Finanzierung schlicht nicht mehr auf. Sie werden aus dem Markt gedrängt“, sagt Michael Neumann, Chef des Lübecker Finanzierungsvermittlers Dr. Klein. Dabei wünschen sich noch immer viele Menschen ein Eigenheim. 92 Prozent der unter 30-Jährigen, haben Neumann und seine Kollegen kürzlich ermittelt, würden gern eine Immobilie kaufen. Auffällig viele, nämlich drei



»
Es werden bald mehr Immobilien auf den Markt kommen. Die Preise dürften sinken
«

Sina Zielke, Maklerin, will selbst ihr Haus verkaufen

Viertel, machen sich dabei allerdings Gedanken über die Finanzierung. Die Sorge, sich das eigene Haus oder die eigene Wohnung nicht leisten zu können, beschäftigt sie dabei sogar mehr als die Frage des Wohnorts.

Ein Thema ist das allerdings auch für alle, die schon vor bald zehn Jahren eine Immobilie gekauft haben und demnächst eine Anschlussfinanzierung brauchen. Auch sie müssen dann mit höheren Zinsen kalkulieren. Gut dran ist, wer sich rechtzeitig über ein Forward-Darlehen oder einen Bausparvertrag die niedrigen Konditionen gesichert hat (siehe Seite 54). Alle anderen könnte es hart erwischen. Wenn ihr Einkommen über die Jahre nicht gestiegen ist, dürften sie Probleme

mit der neuen, höheren Ratenzahlung bekommen – im schlimmsten Fall müssen sie ihr Haus verkaufen.

Dass die Deutschen derzeit zurückhaltender werden, spüren die Banken schon jetzt. Ihr Neugeschäft mit Immobiliendarlehen geht deutlich zurück. Und die Lage dürfte sich weiter zuspitzen. Ab Februar nämlich müssen die Banken neue Kapital- und Risikopuffer einhalten. Für die Geldinstitute ist das eine Mehrbelastung – die Bundesbank geht von insgesamt 22 Milliarden Euro aus. Geld, das die Institute an anderer Stelle erst einmal wieder reinholen müssen. Das schränke „unweigerlich die Kreditvergabemöglichkeiten der Institute ein“, sagt Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken.

Droht eine neue Finanzkrise?

Steigende Zinsen, sinkende Preise, eine nervöse Finanzaufsicht – all das erinnert an die Immobilienkrise im Jahr 2007. Ist es heute, 15 Jahre später, also wieder so weit? Platz bald die Blase? In den USA ging es damals schließlich ähnlich los: Angesichts steigender Hypothekenzinsen konnten viele Privathaushalte plötzlich ihre Kredite nicht mehr bedienen. Den meisten blieb nichts anderes übrig, als Wohnung oder Haus wieder zu verkaufen. Was den nächsten Schock auslöste: Auf einmal waren zu viele Immobilien auf dem Markt, die Preise brachen ▶

Foto: Marzena Skubatz für FOCUS-Magazin



ein. Letztlich kollabierten dadurch auch Banken. Die Lehman-Pleite löste eine weltweite Finanzkrise aus.

Verbandschef Tolckmitt aber geht nicht davon aus, dass sich die Geschichte hierzulande wiederholt. Deutsche Banken gelten im internationalen Vergleich als eher konservativ bei der Kreditvergabe. In den USA dagegen hatten vor dem Ausbruch der Krise auch viele Menschen ein Darlehen erhalten, die sich das gar nicht leisten konnten. Noch dazu gibt es in Deutschland eine vergleichsweise lange Zinsbindung, während in den Staaten die Zinsen für Immobilienkredite frei schwanken. Dadurch spüren die Hausbesitzer den Zinsanstieg dort sofort, während davon hierzulande nur jene betroffen sind, die erst noch kaufen oder eine Anschlussfinanzierung brauchen.

Es fehlt an neuen Wohnungen

Und ganz abgesehen davon bleibt der Bedarf an Wohnraum groß: „In Deutschland wurde in den vergangenen Jahren nicht auf Halbe gebaut“, sagt Tolckmitt. Im Gegenteil: Die Regierung selbst wird ihr Ziel, in diesem Jahr 400 000 Wohnungen zu schaffen, verfehlen. Das unterscheidet die Bundesrepublik etwa von Spanien, wo vor der Finanzkrise maßlos Wohnkomplexe hochgezogen wurden, bis die Blase platzte. „In Deutschland ist Wohnraum knapp“, bestätigt auch Michael Voigtländer, Ökonom am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. „Das heißt, die Nachfrage wird nicht von einem Tag auf den nächsten einbrechen.“

Auch Sina Zielke hofft daher, trotz allem einen Käufer für ihr Haus in Berlin zu finden. „Es gibt so viele Liebhaber dieser Lage, von den kleinen gemütlichen Häusern und auch vom Denkmal“, sagt sie. Würde es sich um eine Standard-Immobilie handeln, würde sie sich größere Sorgen machen. Noch dazu ist der Wert ihres Hauses in den letzten zehn Jahren enorm gestiegen – um gut zwei Drittel, vermutet Zielke.

„Vielleicht hätte ich vor einem halben Jahr noch einen höheren Preis bekommen“, meint sie. Aber auch so sollten die Einnahmen reichen. Wofür? Zielke will ein neues Haus kaufen, das energetisch auf dem neuesten Stand ist. Die Chancen stehen gut. Lange sei in ihrer Ecke von Berlin kaum etwas auf den Markt gekommen. Nun ändere sich das. So könnte sie am Ende doch noch zur Gewinnerin werden in dieser Krise. ■

Der neue Boom des Bausparens

Erst galt sie als spießig, dann als unrentabel: Nun erlebt die Kombination aus **Sparvertrag und Darlehen** dank steigender Zinsen ein Comeback. Was Verbraucher wissen sollten

Seine erste Immobilie kaufte Aleksandar Zjacic schon mit Anfang 20: eine kleine Mansardenwohnung in Wiesbaden, 27 Quadratmeter, die Toilette auf dem Gang. Einst hat dort sein Vater gewohnt, ein früherer Gastarbeiter aus dem ehemaligen Jugoslawien. 27 000 Euro zahlte Zjacic für die Wohnung unterm Dach – heute, 18 Jahre später, ist sie 250 000 Euro wert. Ein enormer Gewinn.

Doch für Zjacic war das erst der Anfang. „Diese erste Wohnung war mein Grundstein, um weitere kaufen und dann vermieten zu können“, sagt er. Als Logistiker hat sich der 39-Jährige sein Wissen über Immobilien weitgehend selbst beigebracht. Schätzen gelernt hat er dabei vor allem eines: das Bausparen. Diverse Bauspar-Verträge hat Zjacic über die Jahre abgeschlossen. Damit konnte er normale Bankkredite zurückzahlen, Bäder renovieren oder Wohnungen altersgerecht umbauen.

Dabei wirkt das Bausparen doch so langweilig, fast bitter: eine Mischung aus Sparplan und Immobilienkredit, bei dem Guthaben- und Darlehenszins für die gesamte Zeit fix sind. Erst spart man über Jahre Geld an, dann kann man ab einer gewissen Sparsumme das Darlehen zu den einst vereinbarten Konditionen nutzen. Obendrauf gibt es noch eine staatliche Förderung: Je nach Einkommen sind Zulagen von jährlich bis zu 470 Euro pro Person drin.

Ein deutsches Erfolgsmodell – das in den letzten Jahren jedoch ziemlich in Verruf geraten ist. In Zeiten niedriger Zinsen war das Bausparen wenig attraktiv. In der Ansparphase gab es kaum Zinsen, und auch der Kredit lohnte sich oft nicht, weil Banken günstigere Darlehen anboten. Noch dazu versuchten die Bausparkassen lange, Kunden mit hoch verzinsten

Sparverträgen loszuwerden, und führten neue Kontogebühren ein. Letztere kassierte der Bundesgerichtshof (BGH) gerade. Und auch sonst ist inzwischen vieles anders.

Die Zinsen steigen rasant, und damit erlebt das Bausparen ein Comeback. Wer darüber nachdenkt, perspektivisch mal ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, macht sich Gedanken, ob er sich das dann überhaupt noch

leisten kann. Entsprechend groß ist der Wunsch, sich die heutigen Zinsen für ein Darlehen in der Zukunft zu sichern.

Bausparkassen erleben deshalb einen regelrechten Boom. Die Landesbausparkasse LBS Südwest in Stuttgart zum Beispiel steigerte ihr Brutto-Neugeschäft in den ersten neun Monaten um ein Drittel. Aus anderen Teilen des Landes kommen ähnliche Zahlen. Zusammen genommen schlossen die Landesbausparkassen schon im ersten Halbjahr neue Bausparverträge mit einem Volumen von 21,5 Milliarden Euro ab.

Doch rechnet sich das Bausparen tatsächlich wieder? Die Stiftung Warentest hat sich das im Sommer anhand von drei Musterfällen genauer angeschaut, die jeweils eine Baufinanzierung in vier, acht oder

zwölf Jahren benötigten. Das Ergebnis: Im Vergleich zur klassischen Finanzierung über einen Bankkredit kamen die Tester auf Kostenvorteile für Bausparer von bis zu 4000 Euro. Durchgerechnet haben sie das für Bausparsummen von 87 000 bis 125 000 Euro.

Doch auch wer einen höheren Kredit braucht, profitiert vom Bausparvertrag. Das zeigt eine Beispielrechnung der unabhängigen Finanzierungsberatung Dr. Klein im Auftrag von FOCUS. In diesem Musterfall ging es um eine Immobilienfinanzierung in Höhe von 400 000 Euro. Die Summe ist auch deshalb so hoch



»
Es lohnt nicht, auf fallende Zinsen zu warten. Dann ist das Leben vorbei
«

Aleksandar Zjacic, 39, hat früh das Bausparen für sich entdeckt

5.19 | 1.26 | 2.04 | 82° | 1.01 | 1.05° | 3.40 | 1.26 | 70 | 86
 2.26 | 1.38 | 2.26

TITEL

angesetzt, um eine spätere Anschlussfinanzierung zu womöglich noch höheren Zinsen zu vermeiden. Die Beispielrechnung zeigt, dass Verbraucher in einem solchen Fall am besten mit einer Kombination aus Immobilienkredit und Bausparvertrag dastehen.

Unterstellt haben die Experten, dass die Hauskäufer gut 2400 Euro im Monat aufbringen können. Die könnten sie komplett in die Tilgung eines Kredits stecken oder aber einen Teil in einem Bausparvertrag anlegen. Letzteres heißt: Sobald der Sparvertrag zuteilungsreif ist, lösen sie ihr erstes Darlehen ab und nutzen den Bausparkredit. Das senkt insgesamt ihre Zinsbelastung: Sie sparen in diesem Beispielfall im Vergleich zum reinen Bankkredit über 6000 Euro und haben ihr Haus noch dazu über zwei Jahre früher abbezahlt.

Wie das kommt? „Während die Zinsen für Baufinanzierungen in den letzten Monaten zum Teil sprunghaft gestiegen sind, bieten viele Bausparkassen noch deutlich günstigere Konditionen für Bauspardarlehen an“, sagt Thomas Saar, Finanzierungsspezialist bei Dr. Klein. Aktuell seien die Zinsen für Bauspardarlehen zwei bis dreieinhalb Prozent günstiger als für Baufinanzierungen. Aber: „Auch die Bausparkassen werden ihre Konditionen nach und nach an die Marktentwicklung anpassen.“ Ein Vergleich möglichst vieler Bausparanbieter sei nötig, um die besten Konditionen aufzuspüren.

„Ein Bausparvertrag rettet zwar keine gesamte Finanzierung“, räumt Finanzexperte Saar ein. „Er kann aber – sinnvoll eingesetzt – zumindest einen Teilbetrag gegen steigende Zinsen absichern.“ Das gelte sowohl für Kaufinteressenten, die bei Abschluss der Erstfinanzierung mit einem Bausparvertrag für die Anschlussfinanzierung vorsorgen



möchten, als auch für Eigentümer, die sich für spätere Sanierungen wappnen wollen.

Trotzdem sollte man die Grenzen der Bausparfinanzierung realistisch einschätzen.

Niels Nauhauser von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hat die beiden Phasen des Bausparens genauer analysiert. „Während der Sparphase ist die Rendite aufgrund der Kosten meist negativ“, sagt er. „Der Bausparvertrag ist dann unrentabel. Nur wenn Sie eine Arbeitnehmersparzulage oder Wohnungsbauprämie erhalten, besteht die Aussicht auf eine attraktive Rendite.“

Das liegt an den vergleichsweise hohen Abschlusskosten sowie der weiterhin recht mickrigen Verzinsungen der Guthaben. Rein als Geldanlage taugt der Bausparvertrag derzeit also wohl eher nicht. Er macht nur Sinn, wenn man tatsächlich ernsthaft vorhat, in den nächsten Jahren ein

Trautes Heim

Aleksandar Zjacic, 39, hat mithilfe von Bausparverträgen bereits mehrere Immobilien gekauft – die erste mit Anfang 20. Einige vermietet er. Zuletzt hat er ein Haus in Wiesbaden erworben. Diesmal zieht er selbst ein

Haus oder eine Wohnung zu kaufen.

Und auch mit Blick auf die Darlehensphase hat Verbraucherschützer Nauhauser Zweifel, ob der Bausparer wirklich im Vorteil ist. Alle Beispielrechnungen, die Experten anstellen, gehen vom aktuellen oder von einem prognostizierten Zinsniveau aus. Nauhauser sagt jedoch: „Ob sich im Rückblick herausstellen wird, dass ein Bausparvertrag sich wegen der günstigen Darlehenszinsen gelohnt hätte, ist unsicher.“ Schließlich kann niemand vorhersagen, wo die Darlehenszinsen bei Zuteilung in sieben bis zehn Jahren liegen werden. Außerdem muss man das Darlehen auch genau dann gebrauchen, wenn die Bausparkasse es einem anbietet – ist die Traumimmobilie dann noch nicht gefunden, hat man Pech gehabt.

Der Wiesbadener Aleksandar Zjacic sieht diese Schönheitsfehler von Bausparverträgen durchaus: „Natürlich

ist es ein Nachteil, dass man bei Bausparverträgen zunächst eine Abschlussgebühr von ein bis zwei Prozent zu zahlen hat“, sagt er. „Da kommen dann wie bei mir mal eben 7000 bis 8000 Euro Kosten hinzu. Die muss man erst einmal stemmen. Aber bei längeren Laufzeiten rechnet es sich eben doch.“

Seine eigene Erfahrung im Immobiliengeschäft ist durchaus positiv: Zuletzt hat er Anfang des Jahres mit seiner Frau ein Haus in Wiesbaden gekauft. Vermieten will er es diesmal nicht, sondern selbst einziehen. Finanziert hat Zjacic es mit einem klassischen Annuitätendarlehen, das er mit einem Bausparvertrag kombiniert hat: 500 000 Euro mit einem Prozent Verzinsung über zwölf Jahre Laufzeit.

„Als 20-Jähriger würde ich heute auf jeden Fall wieder eine Immobilie kaufen – egal, ob die Zinsen jetzt bei drei oder vier Prozent liegen“, lautet sein Rat. „Es lohnt sich nicht, auf fallende Zinsen und fallende Immobilienpreise zu warten, da ist das halbe Leben schon vorbei.“

MATTHIAS KOWALSKI