

„Die Kaufpreise verändern sich“

Der jahrelange Immobilien-Boom ist durch steigende Zinsen jäh beendet worden. Expertin Anne Jasper rechnet im neuen Jahr mit einer anderen Normalität am Gütersloher Immobilienmarkt. Hauskäufer sollten sich womöglich in Stellung bringen.

Christian Geisler

Frau Jasper, schaut man als Gütersloher derzeit in die einschlägigen Immobilienportale, dann ereilt einen der Eindruck, als würden Inserate mit Objekten aus der Stadt lange online stehen. Spüren Sie aktuell eine generelle Zurückhaltung am Markt?

Anne Jasper: Das beobachten Sie richtig. Eigentümer sind gerade in einer Habachtstellung, aber auch die Kaufinteressenten sind zögerlich abwartend geworden. Gefühlt ist die Summe an Krisen im Jahr 2022 einfach zu groß gewesen. Krieg. Inflation. Energiekrise. Obwohl es uns hier ja vergleichsweise gut geht, warten derzeit viele ab und beobachten die weitere Entwicklung. 2023 wird in Bezug auf den Immobilienmarkt deshalb sicher anders als die letzten Jahre.

Würden Sie sagen, der Immobilienmarkt in Gütersloh ist derzeit von Angst geprägt?

Ich würde es eher Verunsicherung nennen. Wir befinden uns hier in einer sehr finanzstarken Region, in der auch große Unternehmen ansässig sind. Deswegen glaube ich, dass immer noch vielen Menschen im Kreis Gütersloh eine Investition in Immobilien möglich ist. Wegen der allgemeinen Verunsicherung, aber vor allem wegen der noch nicht klaren Kaufpreis- und Zinssituation ziehen sich einige aber temporär vom Markt zurück und warten lieber ab. Interessenten, die ursprünglich kaufen wollten, erkundigen sich jetzt vermehrt nach Mietobjekten. In diesem Sektor ist die Nachfrage deutlich gestiegen, wenn die Kombination aus noch hohem Kaufpreis und gestiegenem Zins die Miete günstiger erscheinen lässt.

Eine höhere Nachfrage führt in der Regel zu höheren Preisen. In diesem Fall zu Mieterhöhungen?

Das ist nicht auszuschließen, hängt natürlich auch vom allgemeinen Zustand einer Immobilie ab. Ist die Bestandsimmobilie zum Beispiel energetisch saniert? Ich denke, dass die Mieten in Gütersloh moderat steigen werden, da einige Vermieter, auch getrieben von der aktuellen Lage rund



In der Immobilienbranche hat sich der Verkäufer- eher zu einem Käufermarkt entwickelt, sagt Anne Jasper, Geschäftsführerin der Wolters Immobilien GmbH in Gütersloh.

Symbolfoto: dpa

um die Inflation, entsprechende Mieterhöhungen in Erwägung ziehen.

Auf dem Immobilienmarkt gehen jetzt die Spekulationen los. Die eine Seite hofft auf fallende Preise, die andere darauf, dass die Höchststände von vor einem Jahr wiederkehren. Was denken Sie, wie es kommt?

Die Höchststände von vor einem Jahr werden so schnell nicht zurückkehren. Ja, die Kaufpreise verändern sich, bleiben aber weiterhin auf einem hohen Niveau, verglichen mit früheren Zeiträumen. Deshalb ist die realistische Wertermittlung eines Maklers für die Verkäufer jetzt noch wichtiger geworden.

Wann sinken die Preise?

Es ist bereits soweit.

Was müsste denn passieren, damit potenzielle Käufer wieder häufiger zugreifen?



Anne Jasper ist seit Januar 2022 Geschäftsführerin der Wolters Immobilien GmbH an der Daltropstraße in Gütersloh.

Dazu werden sich die Kaufpreise der aktuellen Zinssituation anpassen müssen. Denn die Zinsen sind äußerst wich-

tig. Wenn sie nicht allzu sehr weiter steigen, glaube ich, dass wir hinsichtlich der Anzahl an Kaufinteressenten vielleicht wieder eine Normalisierung auf dem Markt sehen, analog den Zeiten vor dem Immobilienhype.

Wenn man aber davon ausgeht, dass die Zinsen steigen: Müsste man dann nicht seine Taktik ändern und gerade jetzt eine Immobilie über 90 bis 100 Prozent finanzieren?

Tendenziell ja. Wie hoch die eigene Finanzierung ausfallen kann, sollte natürlich jeder Käufer individuell und vor allem realistisch mit seinem Finanzierungsinstitut planen. Bei fallenden Preisen und steigenden Zinsen könnte der Immobilienkauf auch in ein paar Monaten zu einer in Summe ähnlichen Zins- und Tilgungsrate wie jetzt führen. Denn Zinsen von ähnlich einem Prozent werden wir so schnell

nicht wiedersehen.

Vernebelt die multiple Problemlage durch Krieg, Inflation & Co. nicht den Blick auf das Wesentliche? Die Knappheit von Wohnraum ist schließlich vorhanden.

Das ist so. Dabei spielen auch Neubauten eine Rolle. Wegen Lieferengpässen und steigender Rohstoffpreise erhöhen sich gerade in diesem Bereich die Kosten. Wenn dann aber in der Folge weniger neuer Wohnraum entsteht, sollte das Interesse für Bestandsimmobilien wieder anziehen. Steigt die Nachfrage, steigen wieder die Preise. Und dann sind wir wieder bei der Frage nach der Finanzierbarkeit.

Das klingt alles so, als befände sich der komplette Immobilienmarkt im Umbruch. Was macht Sie so sicher, dass es keine Blase gibt und der Markt crasht?

Im Großen und Ganzen kann

man sagen: Ja, es hat sich viel verändert. Und ja, wir haben eine geringere Nachfrage nach Kaufimmobilien als noch vor einem Jahr. Es ist aber nicht so, dass es gar keine Nachfrage gibt. Die ist durchaus vorhanden – und gewohnt wird immer. Deswegen glaube ich auch nicht, dass wir uns in einer Blase befinden und der Markt crasht. Letztlich normalisieren sich die Kaufpreise. Eine Blase sehe ich grundsätzlich nicht, wir haben in Deutschland und so auch in Gütersloh ganz klar zu wenig Wohnraum.

Klingt nach einer neuen Normalität.

Genau, es geht zurück in die Normalität. Wir sehen uns deshalb weiterhin in der Aufgabe Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter, mit diesen veränderten Gegebenheiten vertraut zu machen und zur Zufriedenheit aller Beteiligten zu begleiten.