

DAS MAGAZIN FÜR EIN NEUES ÖKOLOGISCHES BEWUSSTSEIN

# NATURSCHECK

www.naturscheck.de  
Jetzt auch als Online-Magazin

**\*EUR 5,-**



**ICH FRAGE MEIN HERZ  
UND MEIN GEWISSEN!**  
Interview mit der Sängerin  
und Musikproduzentin  
**JULIA NEIGEL**

**\* DER MENSCH IST FREI GESCHAFFEN...**  
Auch wenn der Teufel etwas anderes behauptet

**\* GLOBAL DENKEN, LOKAL HANDELN**  
Der individuelle Weg zur Nachhaltigkeit

**\* WASSER IST EINE KOSMISCHE SACHE**  
Am 22. März ist Weltwassertag



**\* WIR MÜSSEN ALLE ACHTSAMER KONSUMIEREN**  
Interview mit dem Ex-Fußballnationaltorhüter **TIMO HILDEBRAND**



## Fachkundige Beratung ist derzeit wichtiger denn je

Während vor einigen Jahren die Immobilienpreise förmlich durch die Decke schossen und auch weniger attraktive Häuser neue Besitzer fanden, ist nun sichtbar eine Trendwende zu erkennen. Gründe gibt es viele. Wir fragten den Immobilienexperten Martin Lang, wie er die aktuelle Lage rund um den Immobilienmarkt einschätzt und worauf wir uns in naher Zukunft einstellen müssen.

Lieber Martin, bei einem unserer letzten Gespräche vor vier Jahren war das Thema »der große Bauboom«. Es wurde sogar vor einer drohenden Immobilienblase gewarnt. Nun sind gleich mehrere Faktoren auf einmal eingetreten: Die Material- und Energiekosten explodieren, die Hypothekenzinsen steigen: und die Folge ist eine Rekordinflation. Wie erlebst du diese Entwicklung?

**Martin Lang:**

Es ist, wie du sagst. Beginnen wir bei den Hypothekenzinsen: Diese lagen Anfang 2022 noch bei durchschnittlich 0,73 %. Inzwischen sind wir bei 3,67 % angelangt. Wer vor einem Jahr also für 500.000 Euro Hypothekenkredit noch monatlich um die 1.200 Euro für Zins und Tilgung aufwenden mußte, bezahlt heute das Doppelte, wenn er aktuell einen Kredit aufnimmt. Würden die Immobilienpreise dieser Zinsentwicklung folgen, müßten sich die Marktpreise quasi halbieren. Was aber natürlich nicht der Fall ist. So sind derzeit viele Immobilienangebote übersteuert und für potentielle Käufer nicht mehr zu finanzieren.

Dazu kommen die steigenden Material- und Energiepreise...

**Martin Lang:**

Richtig. Auch für viele Häuslebauer kam in den letzten Jahren ein böses Erwachen. Teilweise mußte man während der Bauphase mehrfach nachfinanzieren, da vor allem der Holzpreis stark angestiegen ist. Und wer

sich ein älteres, sanierungsbedürftiges Haus gekauft hat, ist mit denselben Preissteigerungen konfrontiert. Vor allem Häuser aus den 60er- und 70er-Jahren sind betroffen, da hier meist sehr kostspielige Energiesanierungen anstehen. Da ist man schnell im sechsstelligen Bereich.

Wie wirkt sich das auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen aus? Wir hatten ja in den vergangenen Jahren einen echten »Käufermarkt«, bei dem die Nachfrage das Angebot übertraf.

**Martin Lang:**

So richtig spürbar ist die Trendwende seit Sommer 2022. Viele Immobilienmakler berichten, daß die Anfragen um ca. 80 % zurückgegangen sind. Dazu kommt, daß viele Immobilienbesitzer Preisvorstellungen haben, die aktuell nicht verwirklicht werden können. Wer also nicht unbedingt verkaufen muß, der sollte Geduld mitbringen und darauf hoffen, daß sich die Lage bald wieder stabilisiert.

Aufgrund der angesprochenen hohen Inflation investieren wohlhabende Menschen derzeit vor allem in Sachwerte wie Land und Immobilien. Hedgefonds wie Blackrock kaufen in den USA tausende Wohnungen auf. Lohnt sich die Investition in Immobilien in unserer Region – bei der aktuellen Preislage? Wie schätzt du das ein?

**Martin Lang:**

Wenn der Investor Geld zur



Verfügung hat und nicht finanzieren muß, auf jeden Fall. Zumal die Preise eher rückläufig sind. Auf jeden Fall ist es wichtig, den Markt aufmerksam zu beobachten.

Worauf sollten Immobilienbesitzer besonders achten, wenn sie derzeit verkaufen möchten?

**Martin Lang:**

Das erste ist Preissensibilität. Eine Studie besagt, daß sich eine Immobilie sehr langsam verkauft, wenn der Preis zu hoch angesetzt ist. Oft sinkt der Verkaufspreis dadurch auf etwa 15 % unter den Marktwert. Beim Verkauf müssen zudem einige rechtliche Dinge beachtet werden. So ist es seit Mai 2014 Pflicht, einen Energieausweis erstellen zu lassen. Bis auf wenige Ausnahmen gilt dies bei Verkauf und Vermietung einer Immobilie. Bei Martin Lang Immobilien ist dieser Service im

umfangreichen Leistungsangebot enthalten.

Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, müssen ebenfalls einige Punkte beachtet werden. Homestaging kann ein gutes Mittel sein. Mit Einsatz von Accessoires, Möbeln, Farbe und Licht etc. werden die Räumlichkeiten für den Verkauf vorbereitet und aufgehübscht. Da es bei einem Verkauf um sehr viel Geld geht, würde ich auf jeden Fall einen vertrauenswürdigen Fachmann zu Rate ziehen. Derzeit ist fachkundige Beratung wichtiger denn je.

### Weitere Informationen:

Martin Lang Immobilien  
Jägerhausstraße 30  
74199 Untergruppenbach

Tel. 07131 9739868  
www.martin-lang-immobilien.de