

Preisspirale dreht sich in Bayern weiter nach oben

Immobiliennachfrage auf Rekordniveau – Vor allem wegen Mini-Zinsen – Preiswachstum setzt sich fort

Von Hubert Obermaier

In Bayern wird so viel Geld in den Kauf von Baugrundstücken, Wohnungen sowie von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gesteckt wie noch nie: „Die Immobilienumsätze erreichen zum wiederholten Male Rekordwerte“, sagt Stephan Kippes vom Münchner IVD-Immobilieninstitut. Für den neuen Rekordwert und den gestiegenen Wunsch nach Wohneigentum gibt es vor allem einen Grund: die niedrigen Zinsen.

Die aktuelle Unsicherheit auf den Kapitalmärkten sorgt dafür, dass sowohl Privatanleger als auch Unternehmen ihr Kapital bevorzugt in Immobilien anlegen. Der Attraktivitätsverlust von klassischen Bankanlagen sowie derzeit sehr attraktive Zinskonditionen verstärken die Nachfrage zusätzlich. Vor allem in großen und mittleren Städten wird in Immobilien investiert, wie der IVD-Herbstmarktbericht zeigt.

In allen bayerischen Städten sind die Immobilien im Vergleich zum Frühjahr teurer geworden – vor allem in Augsburg (altes Reihenhäuser: 4,6 Prozent; Baugrundstück: 10,9 Prozent) und Ingolstadt (9,7 Prozent und 5,9 Prozent). Dort macht sich neben dem Wohnwert und dem Arbeitsmarkt die gute Anbindung an die Landeshauptstadt bemerkbar: Immer mehr Bürger und Kapitalanleger weichen wegen der überhöhten Preise in der Region München in diese beiden Städte aus.

Auch auf dem Wohnimmobilienmarkt in Regensburg ist eine ungebrochene hohe Nachfrage bei einem begrenzten Angebot zu beobachten. Zu den gefragtesten Objekten gehören Eigentumswohnungen. Dank ihrer schnellen Vermietbarkeit sind sie bei Käufern begehrt. Das treibt die Preise weiter in die Höhe. Im Ei-



Egal ob eine Villa, ein frei stehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Apartment – die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Bayern schnellen weiter in die Höhe.

Immobilienmarkt auch dieses Jahr wieder alle Rekorde. Ursache ist natürlich auch in der Landeshauptstadt neben der starken Nachfrage von Eigennutzern der Druck durch die Kapitalanleger. Besonders deutlich wird das beim Fünf-Jahres-Vergleich: Preissteigerung bei frei stehenden Einfamilienhäusern: 58,7 Prozent. Bei Bestands-Eigentumswohnungen: 63,9 Prozent.

Nach einer Hochrechnung des IVD-Marktforschungsinstituts auf Basis des erhobenen Grunderwerbssteueraufkommens steigen die Immobilienumsätze in Bayern bis Ende des Jahres voraussichtlich

verbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) werden sich die Preise für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland in den nächsten zwei Jahren im Schnitt um mehr als vier Prozent erhöhen. „Die seit 2010 steigende Einwohnerzahl in den deutschen Ballungsräumen ist der Haupttreiber der Preisdynamik auf dem Wohnimmobilienmarkt. Im Verhältnis dazu fiel die Bautätigkeit für weiteren Wohnraum in den dicht besiedelten Regionen zu schwach aus“, erklärt der BVR-Vorstand Andreas Martin. Verstärkt werde die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilieneigen-

sätzlichem Wohnraum – bleibt vor allem angesichts guter Chancen auf dem Arbeitsmarkt in den Ballungszentren hoch. „Auf Dauer ist ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum der entscheidende Faktor, der die Preissituation in den Städten entschärfen kann“, sagt Martin. Er fordert daher die Politik auf, für eine ausgewogene Wohninfrastruktur in den Ballungszentren zu sorgen. Dazu gehöre zum Beispiel, ungenutzte Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes konsequenter für den Wohnungsbau freizugeben, solange dies aus städtebaulichen Gründen zumutbar ist.