

Immobilien-Wahnsinn: Quadratmeter für 19000 Euro

Besonders in Großstädten müssen Käufer Schmerzgrenze höher ansetzen, um Wohnungen zu finden

(dpa) Der Immobilienmarkt in Deutschland driftet immer mehr auseinander. Während wohlhabende Kunden in München, Berlin oder Hamburg horrende Summen für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen zahlen, fehlen am unteren Ende Zehntausende Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. Der Bauboom, über den sich die Betriebe zum Auftakt der weltgrößten Baumesse bauma in München freuen, wird die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Bauwirtschaft nicht so schnell lindern.

„Die Frage der Stunde ist: Wie schaffen wir es, dass ein Investor im unteren und mittleren Segment wieder einsteigt in die Immobilien?“, sagt Andreas Demharter, Hauptgeschäftsführer des Landesverbandes Bayerischer Bauinnungen in München.

In München treibt der Immobilienmarkt immer neue Blüten: Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung zahlen Käufer dort in guten Lagen inzwischen 800000 Euro oder mehr. Unter 100000 Euro sind in zentra-

len Gegenden fast nur noch Garagenplätze zu haben: Bei Neubauprojekten wie einem Wohnturm namens „friends“ nahe der Münchner Innenstadt müssen Käufer aber auch schon für einen Tiefgaragenplatz 34900 Euro hinblättern.

Den höchsten Quadratmeterpreis aller Metropolen registrierte der Makler Engel & Völkers zuletzt für eine Wohnung in Berlin-Mitte: 19020 Euro – dicht gefolgt von Hamburg mit 19000 Euro. Tendenzen für eine Beruhigung des Marktes sehen Bauunternehmer, Makler und Kreditvermittler trotzdem nicht: Die Kauflust der Kunden sei ungebrochen. „Der Handel mit Luxusimmobilien in den exklusiven Lagen Deutschlands ist durch ein kontinuierliches Wachstum und eine anhaltende Nachfrage geprägt“, heißt es bei Engel & Völkers.

Der Immobilienfinanzierer Interhyp rechnet auch in Zukunft mit großem Interesse an Immobilien. Spätestens seit der Nullzins-Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB) stehe fest, dass günstiges Baugeld auch in den kom-

menden Jahren verfügbar sein wird. „Das wird die Nachfrage nach Wohneigentum auf einem hohen Niveau halten, insbesondere in den gefragten Ballungszentren“, sagt Chefanalyst Jan Hebecker. „Und weil dort das Angebot überschaubar ist, werden die Preise in den Metropolen weiter steigen.“ Banken raten angesichts der niedrigen Zinsen aber zumindest zu einer hohen Tilgung, damit bei Ablauf der Zinsbindung schon ein großer Teil des Kredits abbezahlt ist. Denn wie hoch die Zinsen in zehn oder 15 Jahren sind, weiß niemand.

Im vergangenen Jahr steckten die Verbraucher nach Hochrechnungen des Immobilienverbandes IVD so viel Geld in Immobilien wie nie zuvor: 219 Milliarden Euro. „Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassungen 1988“, teilte der Verband im Februar mit. Viele Baufirmen kommen mit den Aufträgen kaum noch nach – und haben auch für die kommenden Monate volle Bücher: Im vergangenen Jahr wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erstmals seit 2000 wieder

mehr als 300000 Baugenehmigungen erteilt. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft reichen die Zuwächse allerdings nicht aus, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn wegen der deutlich geringeren Bautätigkeit in den vergangenen Jahren fehlen in den Ballungsräumen bezahlbare Wohnungen. „Gerade angesichts der stark steigenden Zuwanderung muss die Politik sofort wirksame Maßnahmen ergreifen“, forderte der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, vor Kurzem. Bund, Länder und Kommunen müssten den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet fördern.

„Es reicht hinten und vorne nicht aus“, sagt der Sprecher der bayerischen Landesvereinigung Bauwirtschaft, Hans Auracher. Für private Investoren sei der Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment durch steigende Kosten und Bauauflagen nicht attraktiv genug. „Es wird kein Weg daran vorbeiführen, dass die Kommunen wieder zu Bauherren werden.“