

Immobilien in Bayern werden immer teurer

Verband: „Kaufpreise gehen durch die Decke“ – Und die Lage wird wohl länger angespannt bleiben

Von Hubert Obermaier

München ist ein teures Pflaster. Das ist keine Neuheit. Allein in den vergangenen zehn Jahren haben sich dort die Preise für Eigentumswohnungen verdoppelt. Und die neuen Zahlen des IVD-Marktberichts versprechen keine Besserung. Im Gegenteil. „Derzeit gibt es auf dem Wohnungsmarkt keine Anzeichen für eine Atempause“, sagt Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland Süd (IVD). Das gilt ebenso für den gesamten bayerischen Immobilienmarkt. „Die Kaufpreise gehen durch die Decke.“

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage und der „unzureichenden Neubautätigkeit“ wird sich die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt in nächster Zeit wohl kaum entspannen. Schon jetzt sei der Druck extrem hoch, betont Kippes. Die höchsten Preisanstiege verbucht wie schon im Herbst der Baugrund. Das Grundstück für ein Einfamilienhaus kostet 8,8 Prozent mehr als noch vor einem halben Jahr, neue Reihenmittelhäuser 5,7 Prozent, neue Doppelhaushälften

4,9 Prozent. Etwas gedämpfter fällt der Anstieg bei neuen Eigentumswohnungen (drei Prozent) und bestehenden Doppelhaushälften (2,7 Prozent) aus.

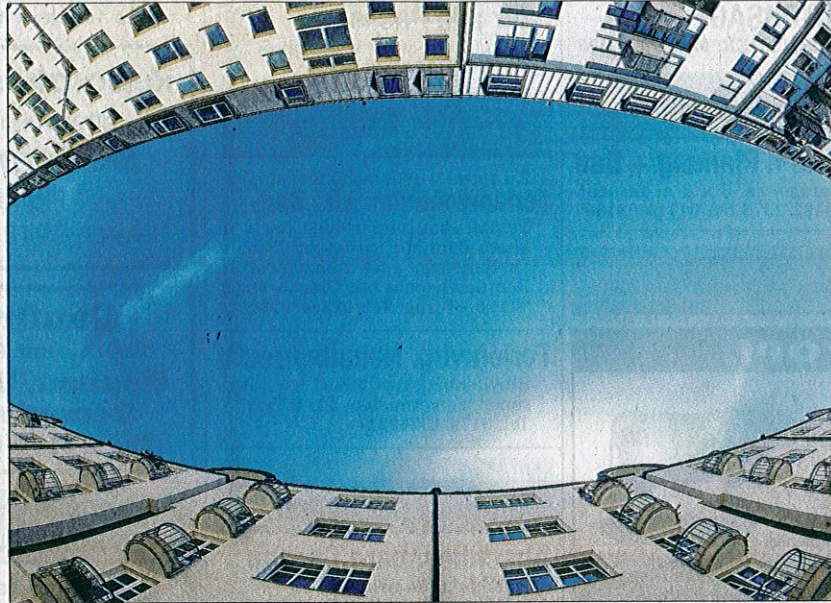
Deutlich wird die Preisexplosion im Zehn-Jahres-Vergleich: In diesem Zeitraum haben sich die Preise

zum Teil verdreifacht. Der Baugrundpreis für ein Einfamilienhaus ist heute nominal gesehen dreimal so hoch wie 2006. Dabei haben sich die Immobilienpreise von den verfügbaren Einkommen abgekoppelt. Das durchschnittliche Einkommen des Münchners immerhin legte seit

1995 um 42 Prozent zu. Die Kaufpreise schossen im gleichen Zeitraum um 106 Prozent in die Höhe

Nach Angaben des Immobilienverbands wird in der Landeshauptstadt inzwischen einiges getan, um dem Engpass auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. So werden etwa ehemalige Kasernen oder leer stehende Gewerbeflächen in Wohngebiete umgebaut, bestehende Wohnanlagen verdichtet werden. Zudem soll der schleppende Bau neuer Wohnungen beschleunigt werden, indem die Genehmigungsverfahren verkürzt werden.

Auch andere bayerische Städte kämpfen mit der anhaltenden Wohnungsnot: In Augsburg kostet der Wohnungs-Quadratmeter 3750 Euro, in Rosenheim 4040 Euro und in Regensburg 3600 Euro. Gerade der Wohnraum in den Groß- und Mittelstädten werde immer teurer. Dafür macht IVD-Institutsleiter Kippes vor allem zwei Gründe aus: Zum einen treiben historisch niedrige Zinsen und fehlende Alternativen für Investoren die Nachfrage in die Höhe. Zum anderen sorgt ein knappes Angebot an Wohnungen und Häusern für höhere Preise.



Die Immobilienpreise in vielen Regionen Bayerns steigen seit Jahren.