

Preise für Wohneigentum ziehen heuer weiter an

Neue Marktanalyse der Landesbausparkassen – Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin hoch

Von Hubert Obermaier

In vielen Regionen Deutschlands kennen die Immobilienpreise seit Jahren nur noch eine Richtung: nach oben. Dieser Trend dürfte sich nach Einschätzung von Fachleuten auch heuer fortsetzen: Die Landesbausparkassen (LBS) prognostizieren, dass sich Wohnimmobilien hierzulande bis zum Jahresende im Durchschnitt noch einmal um drei bis vier Prozent verteuern werden. Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen ist weiter hoch, vielerorts wird im großen Stil gebaut. Preisdämpfend wirkt sich das allerdings noch nicht aus.

„Die gute Nachricht ist, die Bautätigkeit reagiert und verspricht perspektivisch Entlastung“, sagt LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann angesichts des 2015 erreichten 15-Jahres-Hochs bei den Baugenehmigungen. „Allerdings müssen sich die Bundesbürger vorerst auf weiter steigende Preise einstellen.“ Die Landesbausparkassen veröffentlichten vor Kurzem ihre Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2016“, die umfangreiches Datenmaterial zur Entwicklung der Preise für Wohnungen, Häuser und Bauland enthält. Grundlage für die Marktprognose ist eine Umfrage

unter 600 Immobilienexperten von LBS und Sparkassen in allen Teilen des Landes.

Die Preisunterschiede bleiben der Studie zufolge enorm. Gebrauchte, frei stehende Einfamilienhäuser in München seien mit einer Million Euro mehr als zehnmal so teuer wie in einzelnen ostdeutschen Mittelstädten. Hinter der Landeshauptstadt folgen Regensburg (790 000 Euro), Stuttgart (780 000), Wiesbaden (750 000) und Freiburg im Breisgau (700 000). Teils noch teurer seien Immobilien in attraktiven Umlandgemeinden. Hier weise der Münchner Nobel-Vorort Grünwald mit 1,55 Millionen Euro den absoluten Rekord auf. In den Mittelstädten markierten Eisleben und Annaberg mit 55 000 und 60 000 Euro das untere Ende der Preisskala.

Ähnliche regionale Unterschiede gibt es bei gebrauchten Reihenhäusern – im Schnitt mit einem Preisvorteil gegenüber Neubauten von rund 23 Prozent. „Vereinzelt sind sie aber lagebedingt sogar genauso teuer wie Neubauten“, erklärt LBS-Verbandsdirektor Guthmann.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten ebenfalls eine zunehmende Nachfrage und steigende Preise fest. Allerdings ist der Preisunterschied zu einem Neubau (mit meist höherem

Standard) unverändert groß. Neue Eigentumswohnungen sind praktisch bundesweit teurer geworden, insbesondere an beliebten Touristenzentren, in Ballungsräumen und in Universitätsstädten. Grünwald liegt dabei mit 7500 Euro je Quadratmeter an der Spitze, gefolgt von München. Dort zahlt man 6500 Euro für den Quadratmeter.

Auch beim Bauland zeigt der Preistrend weiter nach oben. In den süddeutschen Groß- und Mittelstädten kosten Grundstücke inzwischen mehr als 400 Euro pro Quadratmeter. Im Norden muss der Kaufwillige 130 Euro für den Quadratmeter hinblättern, im Osten Deutschlands 80 Euro je Quadratmeter. Erneut ist München mit einigen Umlandgemeinden und Preisen von 1550 Euro je Quadratmeter Spitzenreiter.

Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien gibt es mehrere Gründe. Deutschland wächst. Dank einer starken Zuwanderung nimmt die Bevölkerung nicht mehr ab, sondern zu. Vor allem junge Leute ziehen vom Land in die Städte. Der Arbeitsmarkt hierzulande ist in einer guten Verfassung, die Reallöhne steigen. Viele Arbeitnehmer trauen sich jetzt, eine Eigenheim-Finanzierung zu wagen.

Von entscheidender Bedeutung

sind außerdem die niedrigen Zinsen: Um die Wirtschaft in den Krisenländern der Euro-Zone anzukurbeln, verleiht die Europäische Zentralbank an die Geschäftsbanken Geld zum Nulltarif. Die Institute geben das Geld billig an die Verbraucher weiter: Baugeld-Kredite mit einer Laufzeit von zehn Jahren sind in Deutschland derzeit oft schon für einen Zinssatz von weniger als 1,5 Prozent zu haben. Auf der anderen Seite bekommen Sparrer momentan kaum noch Guthabenzinsen, wenn sie Geld anlegen.

Unter Fachleuten ist umstritten, ob sich an den Immobilienmärkten in Deutschland bereits Preisblasen bilden, die irgendwann platzen und Geschäftsbanken in Schieflage bringen könnten. Die Bundesbank fürchtet, dass der Anstieg der Preise für Wohnimmobilien teilweise schon übertrieben ist: In den Städten betragen die Abweichungen nach oben schätzungsweise zehn bis 20 Prozent, schrieben die Notenbanker unlängst in ihrem Monatsbericht. „Eigentumswohnungen in den Großstädten weisen dabei nach wie vor die stärksten Überbewertungen auf“, hieß es. Etwa ein Fünftel des seit 2009 verzeichneten Preisanstiegs bei Wohnimmobilien in Städten könne auf das gesunkene Zinsniveau zurückgeführt werden.