

Auch in Bayerns Kleinstädten wird es immer teurer

Boom beschränkt sich nicht mehr auf Metropolen – Bundesbank warnt vor abrupter Preiskorrektur

Von Hubert Obermaier

Bayern, Land der Superlative. Gefühl gibt es kaum einen Rekord, den der Freistaat nicht gebrochen hat. Über den neuesten dürften sich indes nur wenige Bayern freuen: Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben schon wieder neue Höchstwerte erreicht – und die Preise schnellen noch weiter nach oben. Inzwischen hat der starke Anstieg der Immobilienpreise sogar kleine Städte und Gemeinden erfasst. „Der Boom auf dem Immobilienmarkt hat ganz Bayern erfasst“, berichtet Günther Gültling, Vorstandsmitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Auch in Städten mit unter 50000 Einwohnern haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit dem Frühjahr um 4,2 Prozent angezogen, wie der IVD mitteilt. Das war fast genauso hoch wie in größeren Städten mit mehr als 50000 Einwohnern. Dort kletterten die Preise im Schnitt um 4,7 Prozent nach oben.

In den vergangenen Jahren hatten die Preise in erster Linie in den Großstädten stark angezogen – und hier allen voran in München. In der Landeshauptstadt stiegen die Immobilienpreise aufgrund des stark ausgedünnten Angebots auf Rekordhöhen. Befeuert wird die Preisentwicklung laut Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, durch die Niedrigzinsphase sowie fehlende Anlagelalternativen.

Für frei stehende Einfamilienhäuser sind laut IVD in München

die Baugrundstücke im Herbst 2016 um 8,1 Prozent, für Geschossbau um 6,3 Prozent gestiegen. Neu errichtete Doppelhaushälften haben sich um 7,5 Prozent verteuert. Eigentumswohnungen folgen mit etwas Abstand (neu: +5,8 Prozent, Bestand: +5,7 Prozent). Besonders deutlich werden die Anstiege in München im Zehn-Jahres-Vergleich. Seit 2006 haben sich die Preise zum Teil verdreifacht.

Preise ziehen weiter an

Knapp und teuer ist Wohneigentum aber längst nicht mehr nur in der Metropolregion München. Laut IVD werden unter anderem auch in Regensburg und Passau mehr Wohnimmobilien nachgefragt als der Markt hergibt. In Regensburg war die Nachfrage schon immer sehr rege. Das große Interesse für Häuser zum Kauf und das kaum vorhandene Angebot spiegeln sich in der Preisentwicklung in der Universitätsstadt wider. In den Regensburger Randgemeinden steht ein geringes Angebot zur Verfügung. Im Einzugsgebiet ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen.

In Passau waren die Neubau-Aktivitäten der Vergangenheit sehr begrenzt und beschränkten sich vornehmlich auf kleinere Anlagen. Bedingt durch die große Nachfrage werden in der Drei-Flüsse-Stadt zwei Großprojekte in Zentrumsnähe realisiert. Der IVD äußert sich dazu zurückhaltend. Es bleibe abzuwarten, ob diese Bauvorhaben

den Bedarf decken können. Und wann kommt es zum Stopp in der Preisspirale? Hier meint IVD-Leiter Kippes: Tendenziell geht es weiter nach oben – wenn auch nicht mehr ganz so stark. Ungeachtet davon bleiben das eigene Zuhause oder das eigene Geschäft die Lebensziele vieler Bayern. Und diesen Traum lassen sie sich eine Menge Geld kosten. Allein von Januar bis September dieses Jahres gaben die Bayern 37 Milliarden Euro zum Kauf von Häusern, Wohnungen sowie Gewerbeimmobilien aus – so viel wie noch nie, erklärt der IVD.

Nach einer Hochrechnung der IVD-Instituts steigen die Immobilienumsätze bis Ende des Jahres auf über 49,3 Milliarden Euro. Ein erneuter Höchstwert. „Sollte der berechnete Wert für 2016 wirklich erreicht werden, wäre damit zum siebten Mal in Folge ein Rekordwert erreicht“, sagt Kippes.

Zum Vergleich: Im vergangenen Jahr wurden 44,9 Milliarden Euro ausgegeben, 2014 waren es 40,7 Milliarden Euro, 2013 wurden 38,5 Milliarden investiert. Da sind die 22,4 Milliarden Euro, die der Immobilienumsatz noch 1990 betragen hatte, eher schon schmalbrüstig.

Situation noch nicht akut

Nicht kritisch, wohl aber erhöhte Aufmerksamkeit wert ist der deutschlandweite Immobilienmarkt aus Sicht der Bundesbank. Die Banker haben dabei vor allem die Kreditvergabe der Hypotheken-Banken im Auge: „Aktuell gibt es keine An-

zeichen für eine exzessive Kreditvergabe oder eine Abschwächung der Kreditvergabestandards“, erklärte die stellvertretende Präsidentin der Bundesbank, Claudia Buch, diese Woche bei der Vorstellung des Finanzmarktstabilitätsberichts.

Kurze Zinsbindung riskant

Das allerdings müsse nicht so bleiben, vor allem, wenn doch einmal eine Zinswende eintreten sollte: „Finanzierungen, die unter den aktuellen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen, könnten sich dann als nicht nachhaltig erweisen.“ Derzeit sind Baukredite mit Laufzeiten von fünf oder zehn Jahren für wenig mehr als ein Prozent Jahreszins zu bekommen. Sollte sich das Zinsniveau in den kommenden Jahren aber klar nach oben verändern, würden so auf Häuslebauer die doppelten oder dreifachen Zinsbelastungen zukommen.

Sollten sich die Banken, vor allem aber die Verbraucher von dem derzeitigen Zinsniveau einullen lassen, bestehe darüber hinaus das Risiko einer „abrupten Preiskorrektur“. Riskant aus Verbrauchersicht seien vor allem kurze Zinsbindungen mit geringer Tilgung. Hier trägt nach Ansicht der Bundesbank der Verbraucher das maßgebliche Risiko, sollten die Zinsen doch einmal massiv steigen. Wie auch bislang schon, müssen Verbraucher ohnehin viele Randbedingungen etwa hinsichtlich der Kreditwürdigkeit und Beleihung erfüllen, um an so günstige Baudarlehen zu kommen.