

Preis-Entspannung? Abgesagt

Immobilien werden wieder teurer – und zwar kräftig. Und das nicht nur in München. Die AZ zeigt die Zahlen und die Hintergründe

Von Christian Pfaffinger

Fünf gradus, stimmt so – das können Wohnungskäufer in München jetzt schon so sagen, zumindest im Schnitt. Da kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung im Bestand nämlich jetzt 5000 Euro. Im Neubau schaut's natürlich noch ganz anders aus: 6700 Euro werden hier im Schnitt fällig.

Sie merken schon, er ist wieder da: der Preisanstieg. Sollte der nicht langsam abebben? War da was? Die AZ über einen Trend, der sich doch nicht gewendet hat.

Es gibt doch keine Seitwärtsbewegung

Der Anstieg verlangsamt sich, die Werte wachsen nicht mehr so stark, die Preiskurve bewegt sich seitwärts – all das war mal. Und zwar im Frühjahr. Da schien es wirklich so, als würden die Immobilienpreise in München ein Plateau erreichen, als wäre es einfach mal genug. Die Statistik legte das nahe, die Anstiege waren eher moderat.

Eine Delle war das wohl. Denn der Trend nach oben ist nicht gebrochen, im Gegenteil. Die Preise steigen wieder, und zwar kräftig. „Wir haben jetzt wieder große Pluszeichen bei den Preisen“, sagt Stephan Kippes vom Marktforschungsinstitut IVD Süd. „Die Seitwärtsbewegung, die einige vorhergesagt hatten, kommt in absehbarer Zeit doch nicht.“

Das heißt, die Preise bleiben doch nicht mal eine Zeit lang konstant, sondern sie steigen weiter. Und das jetzt wieder deutlicher.

Die neuen Durchschnittspreise in der Übersicht:

- **Baugrund:** für Einfamilienhäuser 1700 Euro/m², für Geschossbau 2220 Euro/m².
- **Eigentumswohnungen:** im Bestand 5000 Euro/m², im Neubau 6700 Euro/m².
- **Freistehende Einfamilienhäuser:** im Bestand mit gutem Wohnwert 1 230 000 Euro pro Objekt.
- **Reihenmittelhäuser:** im Bestand 710 000 Euro pro Objekt, im Neubau 790 000 Euro.
- **Doppelhaushälften:** im Bestand 910 000 Euro pro Objekt, im Neubau 1 020 000 Euro.

Um wie viel Prozent die Preise jeweils gestiegen sind, sehen Sie in der kleineren Tabelle auf der rechten Seite.

Die Preise hängen natürlich nicht nur vom Objekt, sondern auch von der Lage ab. Der IVD hat die Münchner Viertel wieder in einfache bis sehr gute Lagen eingewertet. Welche Bewertung Ihr Viertel hat und welche Durchschnittspreise sich dann mit dem Zustand des Objekts ergeben, lesen Sie in der größeren Tabelle rechts.

Die Experten üben Kritik an der Stadt

München wächst, es wird weiter wachsen – und das wohl stärker als bisher angenommen: „Der massive Zuzug von Flüchtlingen wird die Einwohnerzahlen noch wesentlich erhöhen“, sagt Stephan Kippes.

Die Vorhersage des Statistischen Landesamts, dass die Bevölkerung in München und Umland bis 2032 um 13,4 Prozent steigen werde, sei noch vor Einsetzen des großen Flüchtlingsstroms errechnet worden und aller Voraussicht nach zu niedrig angesetzt. „Umso problematischer wird, dass wir zu wenige Wohnungen bauen.“

Deshalb fordert Kippes, Wohnungsbau auch in Kerngebieten zu prüfen und mehr Nachverdichtung zuzulassen. Außerdem dürfe die Stadt jetzt nicht knickrig sein: „Die derzeitige Sparpolitik der Stadt ist hier nicht förderlich.“ Es brauche Geld für „wichtige infrastrukturelle Maßnahmen“.

Außerdem wünscht sich der IVD, dass mehr Gewerbe- in Wohnflächen umgewandelt werden. Denn Privatgrundbesitzer würden wegen geringer Renditen ihre Grundstücke derzeit nicht verkaufen, die Flächen ehemaliger Kasernen seien größtenteils schon aufgebraucht. Es müssten also dringend weitere Neubauwohnflächen ausgewiesen werden, sagt Stephan Kippes.

Umsatz-Rekord trotz wenig Angebot

Dass trotz enormer Preise in der Branche genug Geld da ist, zeigt ein Blick auf deren Umsatz: Rund zwölf Milliarden Euro waren es im dritten Quartal 2015 in der Immobilienwirtschaft in Bayern. Das sind 26 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum ein Jahr zuvor.

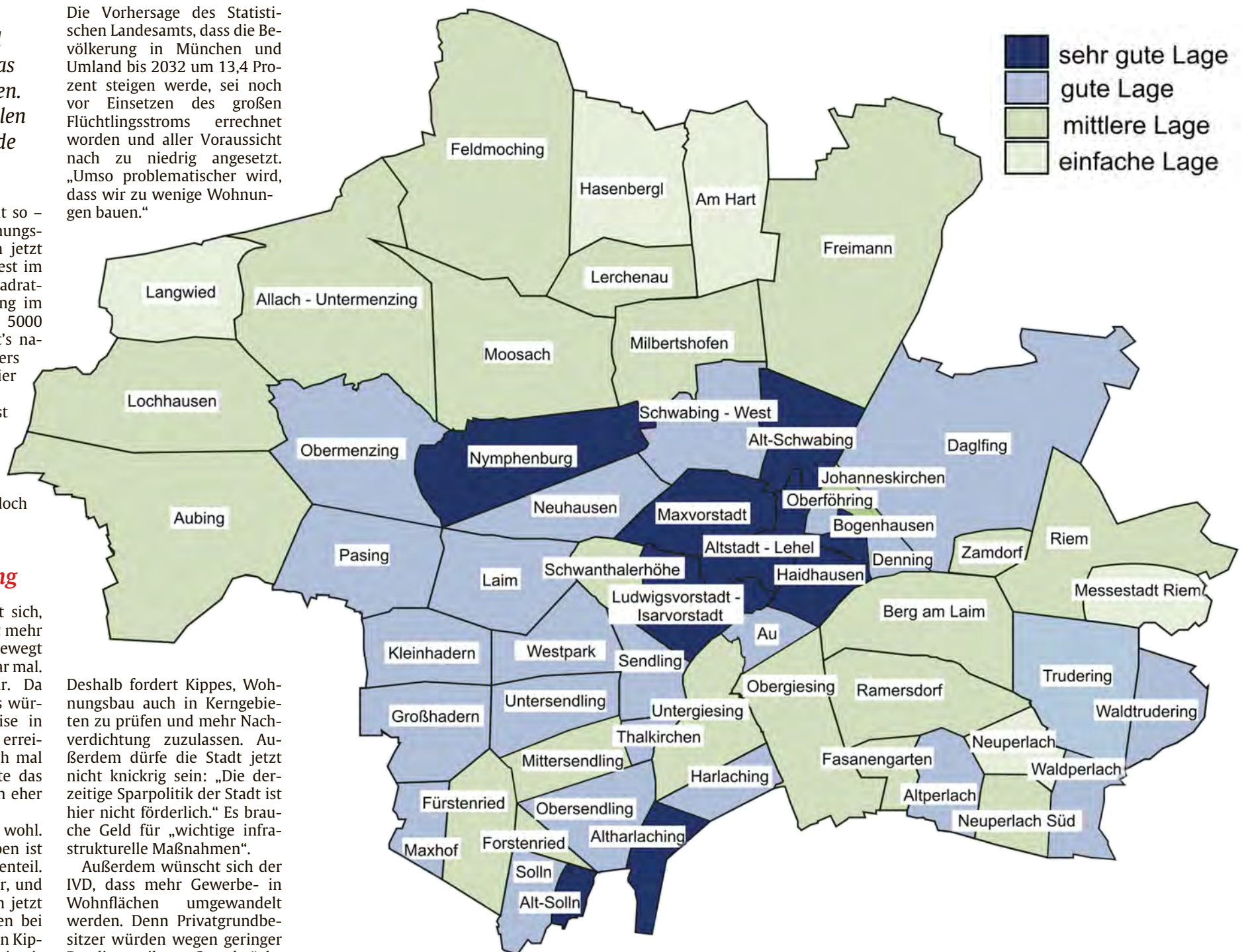
Im laufenden Jahr erreichen die Immo-Deals im Freistaat ein Rekordvolumen von 44 Milliarden Euro Umsatz, schätzt IVD-Experte Kippes – nach 40,7 Milliarden Euro im Jahr 2014 wieder ein neuer Rekordwert.

Und das, obwohl das Angebot gering sei. „Der Markt hätte noch viel mehr hergegeben, wenn es nur genügend Objekte gegeben hätte“, sagt Kippes.

Ein wichtiger Grund dafür seien nach wie vor die günstigen Bedingungen für Finanzierungen, sagt Claus Kiermaier von Orca Immobilien: „Es kaufen derzeit auch Leute, die früher einfach keine Immobilie hätten kaufen können.“ Das liege aber nicht an einer größeren Risikobereitschaft der Geldinstitute bei Krediten, sondern daran, dass die Zinsen nach wie vor historisch niedrig seien.

Der Wahnsinn zieht einfach weiter

In Augsburg ziehen die Preise für Baugrund gewaltig an: 10,4 Prozent mehr steigen jene für



Eigentumswohnungen in München Bestandsobjekte, beziehbar, 80 m² Wohnfläche

Preise in €/m ²	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Frühjahr 2015	Herbst 2015	Frühjahr 2015	Herbst 2015	Frühjahr 2015	Herbst 2015	Frühjahr 2015	Herbst 2015
einfach	3.100	3.150	3.400	3.450	3.850	3.950	--	--
mittel	3.450	3.550	3.900	4.000	4.400	4.500	5.300	5.450
gut	3.850	4.000	4.550	4.700	4.850	5.000	6.400	6.600
sehr gut	5.200	5.300	5.650	5.800	6.800	7.000	8.450	8.700

Entwicklung der Kaufpreise Frühjahr 2015 - Herbst 2015

Baugrundpreise für Einfamilienhäuser	+4,6 %
Baugrundpreise für Geschossbau	+5,7 %
freistehende Einfamilienhäuser	+2,5 %
Reihenmittelhäuser / Bestand	+2,2 %
Reihenmittelhäuser / Neubau	+2,6 %
Doppelhaushälften / Bestand	+2,8 %
Doppelhaushälften / Neubau	+3,0 %
Eigentumswohnungen / Bestand	+3,1 %
Eigentumswohnungen / Neubau	+4,7 %

Mehrfamilienhäuser, die für Einfamilienhäuser sogar knapp elf Prozent. Eigentumswohnungen im Bestand sind hier 9,1 Prozent teurer als noch vor einem halben Jahr.

Ebenso auffällig: Ingolstadt. Hier gibt es die stärksten Anstiege bei Häusern zum Kauf, vor allem bei Einfamilienhäusern (10,4 Prozent), Bestands-Reihenmittelhäusern (9,7 Prozent) und Neubau-Doppelhaushälften (11,8 Prozent).

Beide Städte sind klar im Sog der Münchner Preise. Sie sind von der Landeshauptstadt aus gut erreichbar, profitieren von

der wirtschaftlichen Stärke der Region und haben einen Vorteil gegenüber München: Da geht noch was.

So sagt Günther Gültling, Vorstand des IVD: „Bauträger aus München weichen auf diese Städte aus, weil es in München halt fast nichts mehr gibt.“

Claus Kiermaier von Orca Immobilien ergänzt: „Und auch die Kapitalanleger gehen dorthin, weil sie dort für ihr Geld noch wesentlich mehr einkaufen können und noch mehr Aussicht auf eine größere Aufwertung haben.“

IMMOBILIEN IM FREISTAAT

Steil aufwärts: der Bayern-Trend

Nicht nur in München und Oberbayern steigen die Immobilienpreise, sondern fast im ganzen Freistaat. Zumindest einmal im Schnitt: In der gesamt-bayerischen Betrachtung weisen im Herbst 2015 Kaufobjekte in allen Marktsegmenten eine steigende Tendenz auf. Am stärksten tendieren dabei Doppelhaushälften – Bestand und Neubau – mit 7,6 beziehungsweise 7,1 Prozent Zuwachs nach oben. Bei Eigentumswohnungen im Neubau hat der IVD Süd einen Anstieg von 6,1 Prozent und bei Baugrundpreisen für Einfamilienhäuser einen Zuwachs von 6,0 Prozent festgestellt.

Dabei fallen die Anstiege je nach Ortsgröße unterschiedlich aus: „Im Marktsegment Eigentumswohnungen im Bestand hatten die Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern mit

4,1 Prozent die stärksten Anstiege zu verzeichnen“, so IVD-Vorstand Günther Gültling, „gefolgt von Städten mit 10 000 bis 50 000 Einwohnern mit 3,8 Prozent.“ In den Großstädten lag der Anstieg in diesem Segment gegenüber dem Frühjahr 2015 demnach bei 3,3 Prozent und in den Städten mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern bei 1,7 Prozent.

Tatsächlich gibt es aber auch Orte im Freistaat, in denen die Preise nicht steigen – und teils sogar fallen. Dazu gehören etwa Hof und Neu-Ulm. Auch in Kempten und Passau bleiben die Preise größtenteils auf ihrem bisherigen Niveau. In Bamberg fallen sie teilweise, wobei es sich hier um Korrekturen vorheriger starker Anstiege handeln dürfte. Einen wirklichen Abwärtstrend gibt es allerdings in keiner bayerischen Stadt.