

Steigende Preise trotz Krise

Das deutsche Immobilienwunder

Von Nils-Viktor Sorge



DPA

Die Zinsen sind niedrig, die alternativen Anlagen nicht gerade attraktiv. Deshalb setzen Investoren und Eigennutzer immer stärker auf Immobilien. Experten sprechen bereits von einer Trendwende. Gerade in Ballungsräumen steigen die Preise rasant - zum Teil sogar zweistellig.

Hamburg - Der deutsche Immobilienmarkt kommt in Schwung. Niedrige Bauzinsen und der trotz Finanzkrise hierzulande weiterhin gute Ruf von Wohneigentum haben laut einer Untersuchung der Landesbausparkassen (LBS) dazu geführt, dass die Nachfrage wieder anzieht.

Das wachsende Interesse an Bestandsimmobilien zeige "genauso wie die allmähliche Belebung im Neubau, dass die Nachfrage anzieht und für die Zukunft wieder auf steigende Preise hindeutet", sagte LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm.

Damit bestätigt sich ein Trend, der sich seit Anfang des Jahres für Wohnimmobilien abzeichnet. Im März sorgte die Hamburger LBS mit einer Untersuchung für Aufsehen, nach der Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Jahresvergleich um 8,5 Prozent teurer wurden. Einen solchen Anstieg hatte es 20 Jahre lang nicht gegeben.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich weitgehend unbeeindruckt von der weltweiten Finanzkrise und der anschließenden Rezession gezeigt. Während in Spanien, Großbritannien und den USA inzwischen eine Erholung von zum Teil drastisch gesunkenen Niveaus einsetzt, mussten deutsche Hausbesitzer im Schnitt kaum Einbußen verzeichnen.

"Nachdem die Erwartungen der Experten vor dem Hintergrund der Krise im vergangenen Jahr etwas gedämpfter ausfielen, sind sie aktuell wieder zuversichtlicher - und zwar in allen Teilmärkten", heißt es in der Studie, die die LBS-Bundesgeschäftsstelle in dieser Woche vorlegte. Am deutlichsten sei der Stimmungsumschwung bei Neubauten zu bemerken.

Die Preise steigen vor allem in Großstädten

"Das Interesse an neuen Eigentumswohnungen wird von den Experten hierzulande so lebhaft wie seit langem nicht eingeschätzt", heißt es in der Studie. Gerade in den Ballungsräumen gelte "Wohneigentum auf der Etage als geeignete, preisgünstigere Alternative für die knappen Eigenheimangebote", sagte Hamm. Für Süddeutschland rechnen die LBS-Immobilien-gesellschaften, die die Lage in 670 deutschen Städten untersucht haben, mit Preissteigerungen von durchschnittlich ein bis zwei Prozent im kommenden Jahr.

In den vergangenen Monaten wurden die Erwartungen der Experten bereits zum Teil deutlich übertroffen. So verlangten Bau-träger in Dresden im April 2010 11,1 Prozent mehr für eine typische 80-Quadratmeter-Wohnung in mittlerer bis guter Lage als ein Jahr zuvor. In Frankfurt, Stuttgart und Hamburg stiegen die Preise um jeweils etwa sieben Prozent, in München um 4,4 Prozent. Für Berlin wurde ein Plus von fünf Prozent verzeichnet.

"Die Preise steigen besonders in den Großstädten", sagt der Vizepräsident des Maklerverbandes IVD, Jürgen Michael Schick, gegenüber "manager magazin". "Je besser die Lage, desto größer der Preisanstieg." Manch ein Experte bezeichnet die Lage in Großstädten schon als "extrem".

Auch gebrauchte Einfamilienhäuser werden teurer

Warum, wird besonders am Beispiel München deutlich. Dort steigen die Immobilienpreise weiter viel schneller als das durchschnittliche Einkommen der Bevölkerung. Um sich in der bayerischen Landeshauptstadt Wohneigentum leisten zu können, müssen Immobilienverkäufer laut LBS trotz gesunkener Bauzinsen etwa doppelt so viel wie das Durchschnittseinkommen verdienen (98 Prozent mehr). Noch vor einem Jahr hatte der Wert bei 93 Prozent gelegen.

Allerdings entspannte das gesunkene Zinsniveau die Lage in anderen Städten wie Frankfurt, wo der Immobilienerwerb gemessen am Einkommen nun leichter möglich ist. Außer neuen Eigentumswohnungen werden laut LBS vor allem gebrauchte Einfamilienhäuser in Großstädten und deren Speckgürteln teurer. In München kostet das typische Einfamilienhaus aus dem Bestand inzwischen etwa 750.000 Euro - ein Plus von drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wiesbaden und Heidelberg folgen mit je 550.000 Euro auf Platz zwei.

In einigen Umlandgemeinden klettern die Preise noch höher. In Bad Homburg nördlich von Frankfurt am Main kostet ein Durchschnittshaus 850.000 Euro, im nahen Oberursel 800.000 Euro.

ANZEIGE



XING: Schneller zum Erfolg
In 5 Minuten können Sie die News lesen oder 5 wertvolle Kontakte auf XING knüpfen!



Kandidaten bei Monster.de
Sie wissen nicht mehr, wo Ihnen der Kopf steht? Holen Sie sich bei uns Verstärkung!



Für Singles mit Niveau
Jetzt ElitePartner.de kostenlos kennenlernen und den richtigen Partner finden.

adcloud