

## Das Geschäft mit den Immobilien boomt

Rekord: Mehr als 200 Milliarden Euro wurden 2015 in Deutschland investiert

Berlin. Die niedrigen Zinsen kurbeln das Geschäft mit Immobilien in Deutschland immer stärker an. Wohnungen, Häuser und Grundstücke für 200 bis 210 Milliarden Euro dürften 2015 den Besitzer gewechselt haben, wie sich aus Schätzungen der amtlichen Gutachterausschüsse ergibt. "Wir knacken erstmals die 200-Milliarden-Euro-Marke", sagte Peter Ache, Geschäftsstellenleiter des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse. Dort werden bundesweite Zahlen seit 2007 erhoben. Angesichts weiter gesunkener Zinsen sei damit zu rechnen, dass die Summe 2016 noch steigt.

"Seit 2010 geht es linear nach oben, 2015 ist es sogar noch ein bisschen stärker gestiegen." Nicht für jeden rechne sich jetzt noch der Kauf, sagte Ache. "Im Hochpreissegment würde ich jetzt nichts kaufen, sondern abwarten." Die Gefahr einer Immobilienblase sehen die Ausschüsse noch nicht, einen weiteren Anstieg der Preise beurteilen sie jedoch skeptisch. "Wir beobachten mit Interesse und gespannt, was passiert, wenn die Zinsen ansteigen. Behalten dann die Immobilien ihren Wert?"

Der Arbeitskreis gewinnt seine Erkenntnisse aus den Kaufverträgen. Zu den Trendstädten zählen demnach weiter Düsseldorf, Leipzig, München, Frankfurt, Hamburg und Berlin. Auch im Umfeld dieser Städte stiegen die Preise, wie es hieß, deutlich. In Städten wie Hildesheim und Holzminden seien nun auch Steigerungen zu beobachten. "Auch in ländlichen Räumen sehen wir, dass die Preise anziehen. Die Leute finden in den Städten nichts mehr."

Weiter verteuert hat sich im vergangenen Jahr auch Ackerland, wie Ache sagte. Mancherorts sei es kaum günstiger als Gewerbeland. "Da können sie ihre Kühe besser auf einer Gewerbefläche melken und haben gleich die volle Erschließung." Viele Bauern setze das unter Druck, weil die Pachten entsprechend steigen. Der Höhepunkt des Preisanstiegs bei Ackerland könnte aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft im Westen jedoch erreicht sein. In Ostdeutschland seien weitere Aufschläge möglich.

## Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Auch das Jahresergebnis der LBS-Immobilien-Gesellschaften und der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Bayern) belegt diesen Trend. Mit 34.300 vermittelten Objekten (plus 1,9 Prozent) im Wert von 6,4 Milliarden Euro (plus 7,5 Prozent) haben die Makler von LBS und Sparkassen erneut einen Rekordumsatz erzielt.

"Das Vermittlungsgeschäft wird aktuell geprägt von der unverändert hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie einem knapper werdenden Angebot an Gebrauchtoobjekten", erklärte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann. Der inzwischen "angesprungene" Neubau verspreche perspektivisch Entlastung, "denn wer in eine neue Wohnung einzieht, macht in der Regel eine alte Wohnung frei". Diese Entwicklung brauche aber Zeit, sodass es eine natürliche Entwicklung sei, wenn bei anhaltender Knappheit die Preise für Bestandsobjekte weiter anziehen.

Von einzelnen "Hotspots" abgesehen seien die Immobilienpreise in Deutschland aber immer noch moderat. So kostete eine Eigentumswohnung aus dem Bestand bei LBS und Sparkassen im vergangenen Jahr durchschnittlich 127.000 Euro (plus 7,8 Prozent), ein Einfamilienhaus 181.000 Euro (plus 5,4 Prozent). "Obwohl die Käufer von Bestandsobjekten in der Regel noch zusätzlich Aufwendungen für Instandsetzung und Sanierung einkalkulieren müssen, machen diese Zahlen deutlich, dass Wohneigentum nach wie vor für große Teile der Bevölkerung erschwinglich ist", erläuterte Guthmann.

Von der steigenden Nachfrage nach Immobilien profitiert vor allem auch die Baubranche. So gingen im Januar 12,5 Prozent mehr Aufträge ein, als im Januar 2015. Und die Branche bleibt optimistisch: 94 Prozent der vom Ifo-Institut für den jüngsten Geschäftsklimaindex befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs

Monaten eine bessere oder gleichbleibende Geschäftslage – so viele wie nie zuvor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie erwartet für 2016 ein Umsatzplus von drei Prozent. Wer in den kommenden Monaten bauen möchte, sollte allerdings einiges Ersparnis mitbringen. Neubauobjekte kosten nach den vorliegenden Vermittlungsergebnissen sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern doppelt so viel wie Bestandsimmobilien. So mussten Erwerber im vergangenen Jahr durchschnittlich 255.000 Euro für eine neue Wohnung und 358.000 Euro für ein Haus bezahlen.

*(dpa)*