

Wohnungsmarkt wie leer gefegt

Immobilien: Preissteigerungen durch hohe Nachfrage bei wenig Angebot – Makler zahlen für Kontakte zu Verkäufern

MÜNCHEN/HAMBURG. In deutschen Großstädten sind zum Verkauf stehende Häuser und Eigentumswohnungen Mangelware. Nach jahrelangem Ansturm auf Immobilien finden Käufer vor allem in München, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart oder Köln kaum noch Angebote zu passablen Preisen.

»Das Objektangebot in den Metropolen wird geringer«, sagt Marcus Drost vom größten deutschen Immobilienportal Immobilienscout24. Drastische Preissteigerungen sind die Folge. »Je größer die Stadt, desto höher die Preise und Preissteigerungen«, berichtete der Immobilienverband Deutschland (IVD) gestern in Frankfurt.

Seit Beginn der Finanzkrise hat die Angst vor Bankenpleiten, Inflation und Schuldenkrise einen nie dagewesenen Immobilienboom ausgelöst. Zwar gab es auch früher ein Auf und Ab, das oft auch von politischen Entscheidungen ausgelöst wurde. Doch vom Boom seit Ende der 90er Jahre in den USA und anderen europäischen Ländern bekam der deutsche Immobiliensektor wenig mit. Von einer Blasenbildung kann aus Sicht des IVD aber keine Rede sein. »Die Preisanstiege sind Bestandteil eines längst überfälligen Aufholprozesses der deutschen Wohnungsmärkte«, sagt Präsident des IVD Jens-Ulrich Kießling.

Keine Immobilienblase befürchtet

In Berlin, das früher als günstiges Pflaster galt, werden nun bis zu 15 000 pro Quadratmeter gezahlt – dreimal so viel wie früher. Am angespanntesten ist die Lage derzeit in der bayerischen Landeshauptstadt, sagt Immobilienmakler Kai Enders. »München ist am allerschlimmsten.« In keiner anderen deutschen Großstadt sind Häuser und Wohnungen laut IVD so teuer. Trotzdem ist ein rasanter Preisverfall in den Großstädten aus Sicht von Experten nicht zu befürchten, weil durch wenige Neubauten das Angebot gering bleibe.



Häuser sind vielerorts Mangelware oder unbezahlbar – vor allem in den großen Städten. Nicht ganz so dramatisch ist es in Aschaffenburg, auch weil in der Vergangenheit Wohnraum geschaffen wurde – so wie hier im Neubaugebiet »Am Rosensee«.

Archivfoto: Victoria Schilde

Hintergrund: Der Immobilienmarkt in der Region

Der **Immobilienverband Deutschland (IVD)** listet in seinem Bericht auch die Preise für die Stadt **Aschaffenburg**:

So kosteten **Eigentumswohnungen** im vergangenen Jahr pro Quadratmeter fast 1300 Euro in Bestandsbauten, in Neubauten gut 2000 Euro. Für frei stehende **Einfamilienhäuser** errechnet sich ein Durchschnittspreis von gut 330 000 Euro. Für ein

Haus (Fläche 200 Quadratmeter) mit Wohnwert »sehr gut« beträgt der Preis jedoch gut 560 000 Euro. **Baugrundstücke für Einfamilienhäuser** kosten – abhängig von der Lage – zwischen 270 und 620 Euro pro Quadratmeter. Die **Kaltmiete** für eine **wiedervermietete Wohnung** betrug im Schnitt knapp **6,60 Euro** pro Quadratmeter, für einen Erstbezug

in einem **Neubau** betrug der Mietpreis etwa **8,70 Euro** pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In **Würzburg** kostete der Quadratmeter in Bestandsimmobilien ungefähr 7,00 Euro, in Neubauten 8,80 Euro. Mieten im **Umland von Frankfurt** schlugen mit etwa 8,10 Euro, in Neubauten 9,70 Euro zu Buche. In der **Frankfurter Kernstadt** waren es 10 beziehungsweise 13,10 Euro. (cof)

Angeheizt wird der Kaufrausch zudem durch historisch niedrige Baugeldzinsen von teils unter drei Prozent.

Goldene Zeiten für Makler? Nicht unbedingt: Zwar ist der Verkauf für sie in vielen Regionen so einfach wie selten – das Problem für sie ist aber, überhaupt noch Immobilien zu finden. Besonders kleinere Vermittlungsbüros ohne bundesweites Netzwerk sind händierend auf der Suche und zah-

len üppige Prämien für Tipps. Trotzdem ist die Nachfrage riesig. Einige Makler bieten bei begehrten Immobilien nur noch Sammeltermine an. Manchmal sagen Käufer sogar blind am Telefon zu – ohne die Wohnung überhaupt gesehen zu haben, erzählt ein Makler.

Zunehmend beliebt wird auch ein Bieterverfahren gegen Höchstgebot. Kaufinteressenten brauchen in die-

sem Umfeld starke Nerven und den Mut zu schnellen Entscheidungen. Als Geheimtipp gelten inzwischen wieder Immobilienanzeigen in den Zeitungen: Anders als im Internet werden dort nicht automatisch Hunderte vorgemerkte Interessenten per Mail über ein neues Inserat informiert – auf der Jagd nach der Traumwohnung kann das der entscheidende Zeitvorteil sein. *Daniela Wiegmann (dpa)*