

# Das eigene Heim wird immer teurer

Immobilienpreise steigen kräftig: Käufer müssen 25 Prozent mehr bezahlen als vor zwei Jahren, vor allem in Großstädten. In München kostet der Quadratmeter 8500 Euro, in Berlin fast 3200 Euro

VON KRISTIANA LUDWIG  
UND THOMAS ÖCHSNER

**Berlin** – Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, muss dafür immer mehr Geld bezahlen. 2016 haben Käufer für Wohnungen, Häuser oder Bürogebäude fast 25 Prozent mehr ausgegeben als vor zwei Jahren, insgesamt 237,5 Milliarden Euro für etwa eine Million Objekte. Dies ergibt sich aus dem wohl wichtigsten Bericht über den Immobilienmarkt in Deutschland, den die amtlichen Gutachterausschüsse vorgelegt haben. Von 2009 bis 2016 sind demnach die Kosten für den Immobilienkauf Jahr für Jahr um durchschnittlich neun Prozent gestiegen. Vor allem selbstgenutzter Wohnraum wird laut dem Bericht teurer.

Wie stark die Verkaufspreise angezogen haben, zeigt sich zum Beispiel bei ge-

brauchten Ein- und Zweifamilienhäusern. Dafür wurden im bundesweiten Mittel pro Quadratmeter 1545 Euro bezahlt – 145 Euro mehr als noch vor zwei Jahren. Besonders stark ist der Anstieg im oberen Preissegment: Eigenheime, die teuer sind beziehungsweise an gefragten Standorten wie in großen Städten stehen, werden der Studie zufolge „schneller teurer“.

Nach der Studie, für die eine Million Kaufverträge ausgewertet wurden, ist München die teuerste Stadt Deutschlands. Dort belief sich 2016 der mittlere Preis für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus bereits auf 8500 Euro je Quadratmeter. Dahinter folgen der Landkreis München mit 7500 Euro und Konstanz mit 5150 Euro. In Hamburg liegen dafür die Preise bei 3620 Euro, in Berlin bei 3190 Euro je Quadratmeter. Sehr viel niedriger sind die

Preise in ländlichen Gebieten mit teilweise unter 500 Euro. Auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen ist München Spitzenreiter, gefolgt von der Insel Sylt.

Eine Trendumkehr bei den Preisen sei „nicht in Sicht“, sagte Anja Diers, Vorsitzende des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse. Manche Preise in städtischen Gebieten hält sie für mittlerweile übertrieben hoch. Eine Immobilienblase mit der Gefahr, dass die Preise wieder stark fallen, sieht die Expertin jedoch nicht.

Dass für die eigenen vier Wände mehr Geld ausgegeben wird, führt Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung auf die ungebrochen hohe Nachfrage zurück. Die Menschen ziehe es vom Land in die großen Städte. Die Zuwanderung habe den Trend verschärft. Die historisch niedrigen Zinsen

würden ebenfalls dazu beitragen, dass viele Bürger ihr Geld in Immobilien anlegen wollten – genauso wie Investoren „insbesondere aus China“, sagte der Experte. Um den Preisanstieg und den Trend zu immer höheren Mieten zu stoppen, müssten Kommunen, Länder und Bund Baugrundstücke verbilligt abgeben. Gerade in den Städten fehle es jedoch oft an Bauflächen.

So haben sich in vielen Regionen die Preise für Bauland erhöht. Auch halten sich Eigentümer bereits mit dem Verkauf von Bauflächen zurück, weil das Warten auf noch höhere Preise lohnt und sie nicht wissen, wie sie den Verkaufserlös in Zeiten niedriger Zinsen anlegen sollen. „Wir haben ja auch einen Anlagenotstand“, sagte Waltersbacher. Sachwerte seien daher „besonders gefragt“. **► Seite 4, Wirtschaft**