

Immobilienboom oder Immobilienblase?

Von Wolfgang Sartory 1. Vorstand zur 105. Jahreshauptversammlung von Haus und Grund Weilheim am 28.10.2021

Zuerst ein kurzer Ausblick auf die Gesamtdeutsche Situation im Wohnungsbau.

Die starke Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot hat auch in den letzten Monaten zu weiter steigenden Immobilienpreisen geführt. Es wird zwar in Deutschland viel gebaut, doch es reicht nicht, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Es gab seit 1970 immer schon unterschiedliche Entwicklungen der Immobilienpreise sog. Zyklen mit Auf- und Abschwung.

Seit ca. 2013 sind aber die Immobilienpreise bei uns stetig gestiegen.

Inzwischen besteht der Käufermarkt aus Kapitalanleger auf der Suche nach Rendite oder bei den Eigennutzern ist die Erbgeneration unterwegs, die bereits über entsprechendes Eigenkapital verfügt.

Vor allem die starke Nachfrage in den Ballungsgebieten führt dazu, dass die Preise auch in den ländlichen Regionen deutlich angezogen haben.

Zusätzlich begünstigt der Mangel an Bauland den Preisauftrieb.

Dazu kommt, dass die derzeitige Niedrigzinspolitik dazu führt, dass eine Finanzierung der Immobilie immer billiger geworden ist und gleichzeitig die Alternativen in andere Anlageformen weniger attraktiv erscheint.

Nachdem auch der Landkreis Weilheim-Schongau zu einer attraktiven Region rund um München zählt, sind die Preise bei uns in den letzten Monaten geradezu explodiert.

Da verwundert es nicht, dass die Nachfrage auch in unserem Landkreis stetig zugenommen hat, sowohl bei Käufern als auch bei Mietern. Der etwas längere Weg zur Arbeit wird dann gerne in Kauf genommen. Zumal inzwischen der Arbeitsplatz oft auch zu Hause sein kann.

Was hat sich in Bezug auf **die Neubauaktivitäten** in den letzten Jahren denn bei uns in **Bayern** und speziell in unserem **Landkreis Weilheim-Schongau** getan?

Neubaugenehmigungen in Bayern

2008	35.000	
2013	56.000	
2014	58.700	
2015	62.200	
2016	74.600	
2017	74.990	
2018	73.140	
2019	64.710	
2020	67.494	
1. Halbj. 2021	35.104	Tendenz steigend

Wie schaut's bei uns im Landkreis Weilheim-Schongau aus?

Die Baugenehmigungen im Landkreis Weilheim-Schongau sanken seit 2016, allerdings scheinen sich die Baugenehmigungen in **diesem Jahr mit 401 Stück** wieder positiv zu entwickeln?

2009	476
2010	499
2011	504
2012	508
2013	599
2014	518
2015	670
2016	964
2017	781
2018	778
2019	745
2020	615 (Corona?)

1. Halbj. 2021 Stück 401

Wie haben sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren in unserem Landkreis bei **Neubauten** und bei **Bestandsobjekten** entwickelt

Die Zahlen wurden dem Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau entnommen, der vor Kurzem veröffentlicht wurde.

Beginnen wir mit den m²-Preisen für **Neubau von Eigentumswohnungen zum Erstbezug.**

Weilheim und Penzberg

Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche

2010	€ 2.738,-
2012	€ 3.194,-
2014	€ 3.770,-
2015	€ 3.810,-
2016	€ 3.960,-
2017	€ 4.440,-
2018	€ 4.840,-
2019	€ 5.332,-
2020	€ 5.851,-

Inzwischen werden in Weilheim und Penzberg für neu gebaute Wohnungen bereits auch Preise von ca. € 6.500,- pro m² aufgerufen.

Peißenberg/Schongau/Peiting

2010	€ 2.527,-
2012	€ 2.410,-
2014	€ 2.560,-
2015	€ 2.635,-
2016	€ 3.260,-
2017	€ 3.395,-

2018	€ 3.750,-
2019	€ 3.903,-
2020	€ 3.771,-

Die Verringerung des Neubaupreises bei Wohnungen in Peißenberg/Schongau/Peiting gegenüber 2019 ist eher eine statistische Größe, die keine Trendwende markiert. Für das Jahr 2021 werden wieder deutlich höhere m²-Preise erwartet, da der Westen des Landkreises mit der Entwicklung im Osten nachziehen dürfte.

In Peißenberg/Schongau/Peiting und in ländlichen Gebieten, liegen die Preise inzwischen schon bei € 4.200.- bis € 4.500.- pro m².

Bei den m²-preisen für Bestandswohnungen bzw. Gebrauchtwohnungen ab einem Baujahr nach 1978 lassen sich ebenfalls nur Durchschnittswerte darstellen, die den Trend steigender Preise weiterhin unterstützen.

Weilheim und Penzberg

Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche

2010	€ 2.244,-
2012	€ 2.364,-
2014	€ 2.838,-
2015	€ 2.660,-
2016	€ 3.250,-
2017	€ 3.320,-
2018	€ 3.650,-
2019	€ 4.130,-
2020	€ 4.882,-

Peißenberg/Schongau/Peiting

Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche

2010	€ 1.821,-
2012	€ 1.731,-
2014	€ 2.218,-
2015	€ 2.030,-
2016	€ 2.360,-
2017	€ 2.470,-
2018	€ 2.630,-
2019	€ 2.783,-
2020	€ 3.461,-

Erkennbar ist, dass aufgrund des geringen Angebotes und der starken Nachfrage, die Preise auch bei Gebrauchtwohnungen weiter angezogen haben.

Vom Landratsamt ausgewertete Kaufverträge für **gebrauchte Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

spiegeln auch nur ein ungenaues Bild über die Kaufpreisentwicklung wider, denn die Spannen sind hier zum Teil sehr groß. Die Umsätze lassen aber erkennen, dass auch hier die Nachfrage groß ist und die Kaufpreise nach wie vor auf einem hohen Niveau liegen.

Wir haben hier wieder die Durchschnittswerte für den **Gesamtlandkreis** verglichen und dabei nur **Objekte ab dem Baujahr 1975** erfasst, um einen Preistrend zu erkennen.

Entscheidend beim Kaufpreis ist die Lage der Immobilie und die Grundstücksgröße.

Einfamilienhäuser	Durchschnittskaufpreis	
	2010	349.000,-
	2012	416.000,-
	2014	414.000,-
	2015	420.000,-
	2016	440.000,-
	2017	570.000,-
	2018	660.000,-
	2019	668.000,-
	2020	814.000,-

(Spanne 300 T€ bis 1.7 Mio€)

DHH/REH	Durchschnittskaufpreis	
	2010	300.000,-
	2012	310.000,-
	2014	350.000,-
	2015	387.000,-
	2016	388.000,-
	2017	458.000,-
	2018	522.000,-
	2019	547.000,-
	2020	720.000,-

(Spanne 355 T€ bis 1,5 Mio€)

RH	Durchschnittskaufpreis	
	2010	235.000,-
	2012	237.000,-
	2014	265.000,-
	2015	284.000,-
	2016	321.000,-
	2017	360.000,-
	2018	490.000,-
	2019	495.000,-
	2020	577.000,-

(Spanne 300 T€ und 775 T€)

Der Angebotsmangel bei steigender Nachfrage, auch aus dem Münchner Bereich im Zuge der Stärkung des Home Office, hat sich weiter verschärft.

Kommen wir zu den derzeitigen **Neubaumaßnahmen:**
Neu gebaute DHH/REH kosten derzeit in

in Weilheim und in Penzberg	800 T€ bis 950 T€
Peißenberg	650 T€ bis 750 T€
Peiting u. Schongau	600 T€ bis 750 T€

Bei neu gebauten **Einfamilienhäusern** liegen die Kaufpreise, im Landkreis, abhängig von der Grundstücksgröße, in der Regel deutlich über 1 Mio €.

Kommen wir zu den **Grundstückspreisen.**

Grundstücke sind Mangelware und gerade für Privatkäufer immer schwieriger zu finden. Wenn dann doch einmal ein Grundstück auf den Markt kommt, müssen teils deutliche Preisaufschläge hingenommen werden.

Baugrundstücke zur Wohnbebauung

Die Bodenrichtwerte die vom Landratsamt Weilheim-Schongau alle 2 Jahre veröffentlicht werden, letzter Stand 31.12.2020, resultieren aus ausgewerteten Kaufverträgen der Jahre 2019 und 2020 und können von den aktuell verlangten Preisen bereits wieder ganz erheblich abweichen.

Bodenrichtwerten vom 31.12.2020 für

Weilheim	€ 900 - 1.100 pro m ² realistisch bis ca. € 1.300.-
Penzberg	€ 950 - pro m ² realistisch deutlich über € 1.000.-
Peißenberg	€ 480 - 600 pro m ²
Peiting	€ 320 - 360 pro m ² realistisch bis 500.-
Schongau	€ 290 - 340 pro m ² realistisch bis 500.-

Selbst in ländlichen Orten wie z.B. Polling oder Raisting liegen die Bodenrichtwerte bereits bei € 700 und darüber.

Kommen wir zu den derzeitigen Kreditzinsen.

Nach wie vor verursachen auch die niedrigen Kreditzinsen und die Nullzinspolitik bei Geldanlagen maßgeblich die starke Nachfrage nach Immobilien. Wenn dann noch „Strafzinsen“, sog. Verwarentgelte, berechnet werden, wird der Wunsch nach alternativen Kapitalanlagen bzw. Immobilien immer stärker.

Die Mietrendite als Entscheidungsgröße verliert in diesem Umfeld zunehmend an Bedeutung.

Es ist angesichts der hohen Verschuldung und der immer noch angespannten makroökonomischen Situation damit zu rechnen, dass sich die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank auch in nächster Zeit nicht wesentlich ändern wird.

Nach wie vor sind die Bauzinsen historisch niedrig. Allerdings sind die Anforderungen für günstige Finanzierungen, mitunter durch die Coronarisiken strenger geworden und gerade ältere Kreditnehmer tun sich oft schwer.

10 Jahre Zinsfestschreibung ca. 0,40 – 0,80 %
15 Jahre Zinsfestschreibung ca. 0,80 -1,10 %
20 Jahre Zinsfestschreibung ca. 1,10 – 1,30 %

Die Konditionen gelten, für Baudarlehen die erstrangig abgesichert sind und bis zu ca. 60 % des Beleihungswertes. Darüber hinaus werden die Konditionen etwas teurer.

Kommen wir zum aktuellen Mietmarkt.

Auch hier haben sich die Preise in den letzten Monaten weiter nach oben entwickelt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen und Miethäuser ist weiterhin sehr groß, denn auch die Angebote sind verhältnismäßig gering. Dies zeigt sich auch aus Berichten von Vermietern, die auf eine Anzeige für eine 3-Zi-Wohnung zu vermieten, zum Teil 100 Anfragen und mehr erhalten!

Homeoffice hat den Trend zusätzlich verstärkt.

Die m²-**Mietpreise für Neubau-Wohnungen** liegen in Weilheim und Penzberg zwischen € 12,- und € 15.- pro m²

In Peißenberg, Schongau u. Peiting bewegen sich die Mietpreise bei Neubauwohnungen zwischen ca. € 10,0 und € 12,50 ebenfalls bei großer Nachfrage.

Bei den **Gebrauchwohnungen** sind die Mietpreise abhängig von Alter, Größe, Ausstattung, Lage und Energiestandard.

Die Mietpreise pro m² für Gebrauchwohnungen, ohne Nebenkosten, bewegen sich in Weilheim und Penzberg zwischen € 10,00 und € 13,50 und in Peißenberg, Schongau und Peiting zwischen 8,50 und 10,00. Selbst in ländlicheren Bereichen werden diese Preise bezahlt.

Die Nachfrage nach neu gebauten RH oder DHH zur Miete ist ebenfalls sehr groß, bei wenig Angeboten.

In Weilheim u. Penzberg bewegen sich die Mietpreise zwischen € 1500,- - 2.000,- kalt zzgl. Nebenkosten.

In Orten wie Peißenberg/Schongau/Peiting und in ländlichen Regionen, werden für neu gebaute RH oder DHH zwischen € 1.500,- u. 1600,- verlangt.

Die vereinzelt angebotenen **älteren RH od. DHH** sind in der Regel auch schnell vermietet, denn die Nachfrage ist ebenfalls sehr hoch.

Die Mietpreise bei gebrauchten **RH bzw. DHH** je nach Lage, Alter, Größe der Wohnfläche, energetischen Standard und evtl. auch Größe des Grundstückes bewegt sich in unserem Landkreis zwischen € 1.100,- und € 2.000.—.

Vereinzelt werden auch **gebrauchte Einfamilienhäuser** angeboten. Die Mietpreise sind hier aber sehr individuell und sich abhängig von der Ausstattung, dem Alter, der Lage und dem Energiestandart.

Wir gehen davon aus, dass die **Mietpreise** wie auch die **Kaufpreise für Immobilien** in unserer Region auch in Zukunft auf dem derzeitigen Niveau bleiben werden, Tendenz leicht steigend.

Bedingt durch Prognosen über die Bevölkerungszunahme für den Landkreis Weilheim-Schongau und die allgemein anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum, wird sich das geringe Immobilienangebot in den nächsten Monaten bei uns nicht wesentlich verändern.

Dazu kommen die niedrigen Kreditzinsen, null Zinsen bei Geldanlagen und die inzwischen üblich Strafzinsen, schöner klingt der Begriff „Verwahrtgelt“ bei Sparguthaben.

Eine Entspannung am Immobilienmarkt wird nur dadurch erreicht werden, wenn das Angebot an Wohnraum größer wird.

Es mehren sich aber auch schon Stimmen, die von einer Immobilienblase sprechen. Von einer „Immobilien-Blase“ spricht man inzwischen in erster Linie in den Ballungszentren, während in unserem Landkreis, durch die anhaltende Nachfrage, die Immobilienangebote in der Regel schnell verkauft sind.

Eine Immobilienblase kann entstehen, wenn

- die Nachfrage größer ist als das Angebot
- die Verkäufer überhöhte Preise für die Immobilie verlangen, die wiederum von den Käufern akzeptiert werden.

Begünstigt wird diese Entwicklung durch

- niedrige Zinsen und entsprechend geringe Kreditkosten
- steigende Einkommen: Mehr Menschen können sich eine Immobilie leisten (hohe Nachfrage)
- die wirtschaftliche Lage: Ein Konjunkturaufschwung führt zu steigenden Immobilienpreisen, ebenso wie eine steigende Inflation

Bisher deutete ein Kaufpreis eine Immobilie von mehr als 30 Jahreskaltmieten (ca. 3,3 % Bruttomiete) oder höher, auf eine überzogene Preisentwicklung, mit einer Tendenz zur Überhitzung des Marktes hin.

Inzwischen ist dieser Wert schon deutlich überschritten und liegt bereits bei 40 Jahreskaltmieten (ca. 2,5 % Bruttomiete) und darüber.

Steuern wir daher bereits auf eine Immobilienblase zu oder hält dieser Immobilienboom noch weiter an?

Jüngste Beispiele in USA und Spanien in den Jahren 2007/2009 zeigen, dass beim Platzen einer Blase passieren kann und wie die Immobilienpreis ganz erheblich einbrechen können.

Nur weil die Immobilienpreise, die Mieten oder die Baukosten steigen kann man aber noch nicht von einer Blase sprechen, sondern das deutet in unserer Region nach wie vor auf einen **Immobilienboom** hin.

Zu erwarten ist eher, dass sich der **aktuelle Zyklus des Preisaufschwungs** in einen **moderaten Preisabschwung** ändern könnte, wenn

- mehr Angebot entsteht
- wenn Käufer nicht mehr bereit sind, die geforderten Preise zu bezahlen
- wenn die Kreditzinsen steigen
- wenn Kapitalanleger andere Anlageformen wieder interessanter finden
- wenn sich die konjunkturelle Situation verschlechtern sollte

Aber alle diese Voraussetzungen für einen Preisabschwung bzw. das Platzen einer Blase sind derzeit in unserer Region nicht zu erkennen. Deshalb wird der **Immobilienboom** in bei uns weiter anhalten, evtl. mit weniger Dynamik.

Immobilienblasen und deren Platzen sind eher in Großstädten wie z.B. München möglich, weil die hier aufgerufenen Immobilienpreise zum Teil nicht mehr nachvollziehbar sind. (Extrembeispiele wie Neubau 2-Zi-Penthouse-Eigentums-wohnung, 84 m², Nähe Theresienwiese € 2.230.000.- + Tiefgarage € 79.000.-)

Hier wird das Blasenrisiko insgesamt sehr hoch eingeschätzt.

Bei allen Überlegungen bleibt aber abzuwarten, welche politischen Entscheidungen eine neue Bundesregierung treffen wird, um die Angespannte Situation am Wohnungs- und Immobilienmarkt in den Griff zu bekommen.