

# Immobilienmarkt unter Druck

Ist die Party vorbei?

Von Lorenz Härtl, Dipl.-Immobilienökonom (ADI) und Wirtschaftswissenschaften (B.Sc.),  
2. Vorstand von Haus und Grund Weilheim, 106. Jahreshauptversammlung.

Zunächst ein paar Worte zur generellen Situation auf dem Immobilienmarkt.

In den vergangenen 10 Jahren gab es in den attraktiven Gebieten in Deutschland – wie zum Beispiel bei uns – nur eine Richtung bei den Immobilienpreisen: Nach oben.

Die vergangenen 10 Jahre waren also eine große Party für alle Investoren, vor allem für diejenigen, die ihre großen Vermögen in feste Anlagen wie Immobilien investierten. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Zum einen auf hohe Nachfrage durch Zuzug und veränderte Wohnbedürfnisse in attraktiven Gegenden (auch die Bevölkerungszahl in unserem Landkreis ist seit 2011 kontinuierlich gewachsen).

Die Coronakrise mit den neuen Möglichkeiten zur Nutzung des Homeoffice verstärkten zuletzt diesen Trend zusätzlich. Außerdem wurden die Zinsen für eine Baufinanzierung immer günstiger, was sich sehr vorteilhaft für den Immobilieneinkauf auswirkte. Auch wurde lange Jahre die Nachfrage durch zu geringe Bautätigkeit nicht befriedigt. Bauland war Mangelware, Geldmittel waren vor allem in der Erbgeneration genug vorhanden. Politische Regulierung gab sein Übriges, wodurch Anreize zur Schaffung von mehr Wohnraum reduziert wurden.

Insgesamt führte die günstige wirtschaftliche Entwicklung und vor allem die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken (die Politik der EZB ist eine der wichtigsten, wenn nicht die wichtigste Einflussgröße überhaupt!) zu einer ausgeprägten Assetblase, also einer Überbewertung der meisten Anlageklassen, wie Immobilien, Aktien, Gold, Unternehmensanteile, Startup-Bewertungen, Kryptowährungen und anderes. Die anhaltende und sich verstärkende Inflation hat diesen Trend noch befeuert.

Ungefähr seit Jahreswechsel 2021/2022 hat sich der Immobilienmarkt bei uns erheblich verändert. Verkäufer geraten zunehmend unter Druck, da sich viele Käufer durch die stark steigenden Baufinanzierungszinsen und die generelle Zinswende sowie durch die erheblich gestiegenen Baukosten weniger leisten können. Die hohe Inflation dämpft diesen Effekt jedoch etwas ab.

Also man könnte hier sagen: Die Party neigt sich dem Ende entgegen. Wie die Party ausgeht, also wie die Lage in Zukunft einzuschätzen ist, darauf werde ich am Ende des Vortrags kurz eingehen.

Zunächst gibt es einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt in Zahlen.

Beginnen wir mit den Baugenehmigungen.

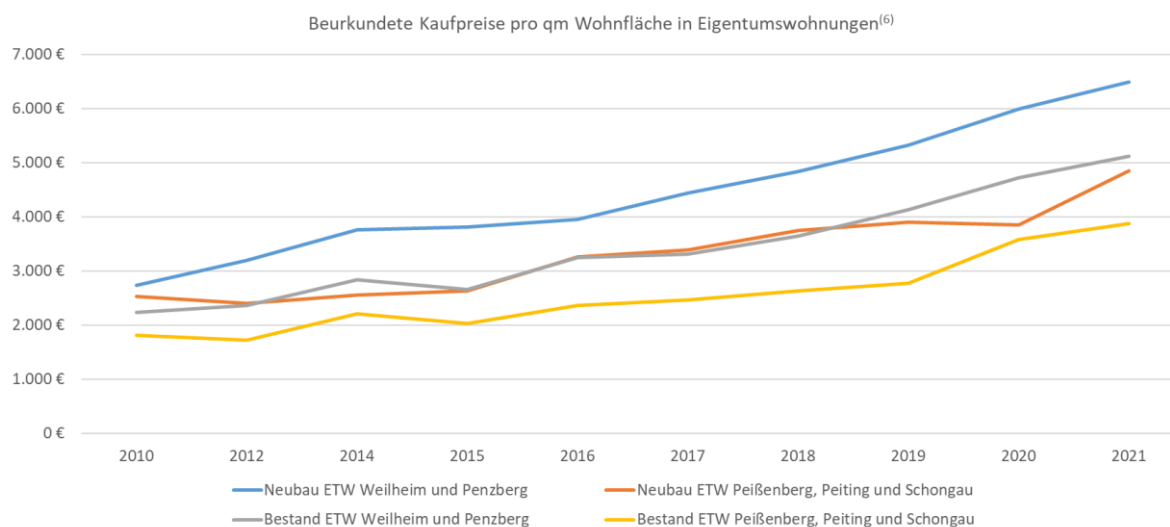
Neubaugenehmigungen im Landkreis WM-SOG	
2009	476
2010	499
2011	504
2012	508
2013	599
2014	518
2015	670
2016	964
2017	781
2018	778
2019	745
2020	615
2021	730

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
2021	68.575

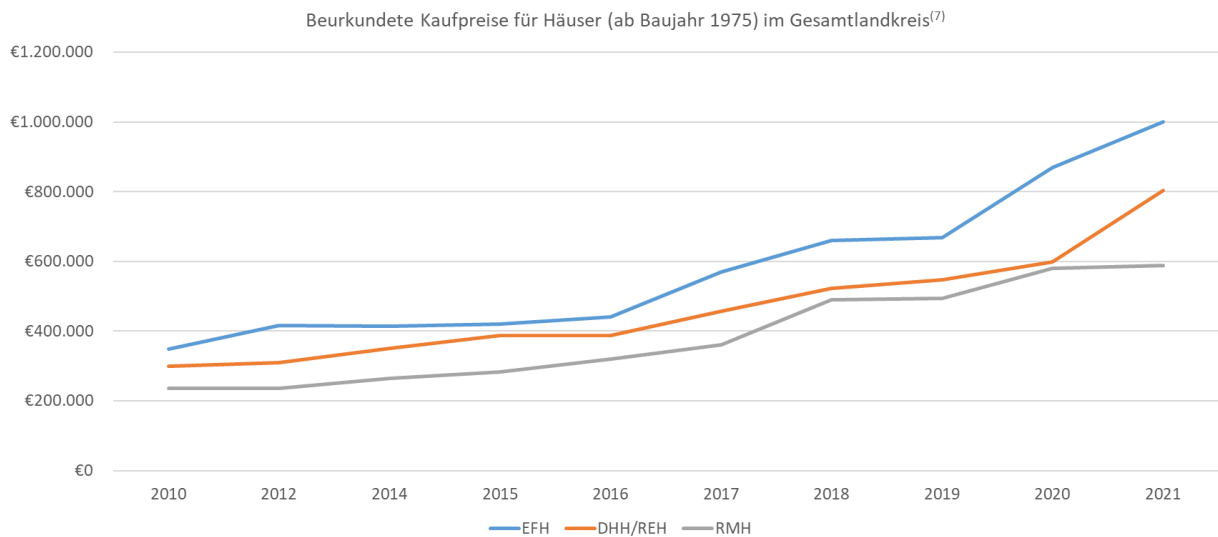
Die Anzahl der Kauffälle verändert sich nicht wesentlich in den vergangenen Jahren, aber der Geldumsatz ist kontinuierlich auf ca. 600 Mio € p.a. gestiegen. Grafik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zu finden.

Bezüglich der Preisentwicklung im vergangenen Jahr haben wir uns nochmal aktuell mit dem Gutachterausschuss des Landkreises abgestimmt.

Ich fasse Ihnen die Daten hier zusammen. Die Details können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2021 und dann voraussichtlich ab Herbst dieses Jahres dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnehmen, den jeder interessierte Bürger beim Gutachterausschuss käuflich erwerben kann.

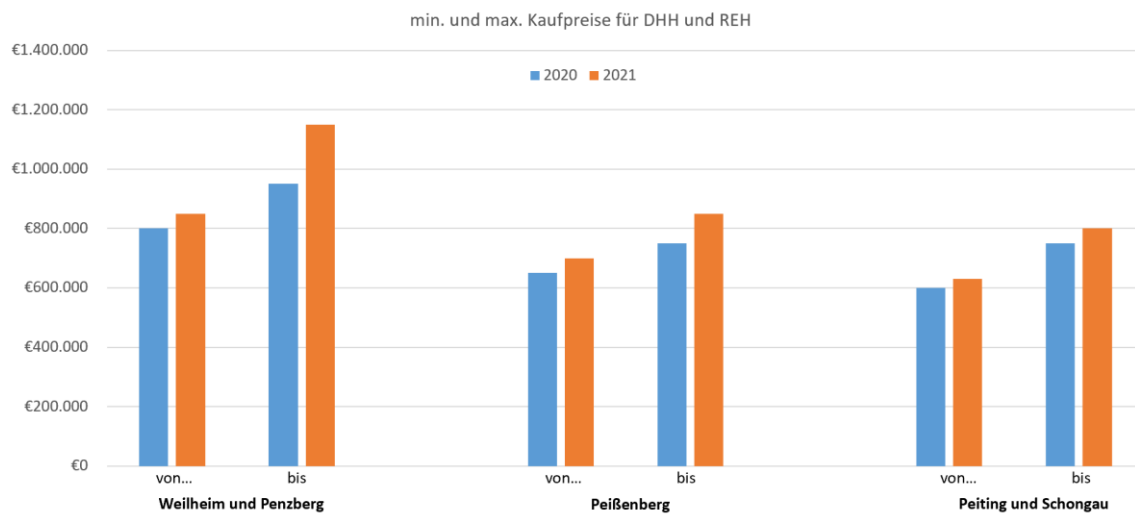


Jahr	Neubau Weilheim und Penzberg ETW	Neubau Peißenberg, Peiting und Schongau ETW	Bestand Weilheim und Penzberg ETW	Bestand Peißenberg, Peiting und Schongau ETW
2010	2.738 €	2.527 €	2.244 €	1.821 €
2012	3.194 €	2.410 €	2.364 €	1.731 €
2014	3.770 €	2.560 €	2.838 €	2.218 €
2015	3.810 €	2.635 €	2.660 €	2.030 €
2016	3.960 €	3.260 €	3.250 €	2.360 €
2017	4.440 €	3.395 €	3.320 €	2.470 €
2018	4.840 €	3.750 €	3.650 €	2.630 €
2019	5.332 €	3.903 €	4.130 €	2.783 €
2020	6.000 €	3.855 €	4.720 €	3.590 €
2021	6.497 €	4.850 €	5.120 €	3.875 €



Jahr	EFH	DHH/REH	RMH
2010	349.000 €	300.000 €	235.000 €
2012	416.000 €	310.000 €	237.000 €
2014	414.000 €	350.000 €	265.000 €
2015	420.000 €	387.000 €	284.000 €
2016	440.000 €	388.000 €	321.000 €
2017	570.000 €	458.000 €	360.000 €
2018	660.000 €	522.000 €	490.000 €
2019	668.000 €	547.000 €	495.000 €
2020	870.000 €	599.000 €	580.000 €
2021	1.000.000 €	804.000 €	588.000 €

## Neubaupreise DHH und REH:



## Neubaupreise EFH gesamter Landkreis:

2020: Je nach Ausstattung, Größe und Lage kosteten Einfamilienhäuser zwischen 1 Mio. und 1,8 Mio €

2021: Die Kaufpreise betragen etwa 1,2 Mio bis 2 Mio €

Kommen wir zu den Grundstückspreisen / Bodenrichtwerten.

Grundstücke sind immer noch Mangelware, insbesondere in guten Lagen. Entweder kommen sie nicht auf den Markt und werden weiter an die kommende Generation vererbt, oder sie werden von Bauträgern und Investoren nachverdichtet. Hier tut sich der private Endverbraucher schwer, im Wettbewerb mit zu halten.

Baugrundstücke zur Wohnbebauung:

Festlegung des Hauptfeststellungszeitpunkts auf den 01.01.2022, also neue Bodenrichtwerte aus den Kaufverträgen des Jahres 2021

Ort	von	bis
Weilheim	1.000 €	1.800 €
Penzberg	900 €	2.100 €
Peißenberg	550 €	850 €
Peiting	600 €	600 €
Schongau	450 €	650 €

Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 für

Weilheim € 1.000 - 1.800 pro m<sup>2</sup>, in der Innenstadt noch höher

Penzberg € 900 – 2.100 pro m<sup>2</sup>

Peißenberg € 550 – 850 pro m<sup>2</sup>

Peiting € 600 pro m<sup>2</sup>

Schongau € 450 – 650 pro m<sup>2</sup>, in der Innenstadt noch höher

Selbst in ländlichen Orten wie z.B. Polling liegen die Bodenrichtwerte bereits bei € 1.000 pro m<sup>2</sup>. In Polling und Hohenpeißenberg ist vor allem die Steigerung bemerkenswert: In Polling von 400 € zum 31.12.2016 auf 1.000 € zum 01.01.2022 und in Hohenpeißenberg von 400 € zum 31.12.2020 und 700 € zum 01.01.2022, in Peiting von 320 € - 360 € auf 600 €. In Weilheim gibt es abgesehen von den Randgemeinden kein Grundstück unter 1.000 € mehr.

Baufinanzierungszinsen sind ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Immobilienpreise.

Aktuell zahlt man fast 3% für eine 10 Jahresfinanzierung, das ist dreimal soviel wie noch vor 6 Monaten. Und damit die größte Steigerung seit über 10 Jahren. Gleichzeitig steigt die Inflation extrem an.

Die Nachfrage nach Mietraum im Landkreis ist ungebrochen hoch. Damit steigen die Mietpreise weiterhin an. Gesetzliche Regulierung und Steuern sowie Abgaben werden die Vermieter zusätzlich unter Druck setzen, sodass Mieten auch in naher Zukunft weiter steigen werden. Hinzu kommen Inflation und hohe Nebenkosten.

Ort	Neubau / Erstbezug Preise pro qm und Monat	Bestand Preise pro qm und Monat
Weilheim / Penzberg	13 € bis 17 €	11 € bis 15 €
Peißenberg / Peiting / Schongau	10,50 € bis 13,50 €	8,50 € bis 11 €

Ort	Neubau / Erstbezug DHH und RH Preise pro Haus und Monat	Bestand DHH und RH Preise pro Haus und Monat
Weilheim / Penzberg	1.500 € bis 2.100 €	1.100 € bis 1.800 €
Peißenberg / Peiting / Schongau	1.500 € bis 1.900 €	

Ausblick:

Immobilien bleiben ein gutes Investment und werden weiterhin Nutzen stiften, vor allem in attraktiven Gebieten wie dem Landkreis Weilheim-Schongau.

Aber es ziehen dunkle Wolken auf: Durch steigende Zinsen, die politische Großwetterlage, die Klima- und Energiekrise und Baupreissteigerungen gerät der Markt unter Druck.

Die Zentralbanken bewegen sich auf einer Gratwanderung zwischen zwei Szenarien:

- Zinsanhebung zur Bekämpfung der Inflation, mit der Gefahr der Auslösung einer Wirtschaftsrezession
- Erhöhung der Geldmenge durch weiteres „Geld Drucken“ zur Stützung der Konjunktur, mit der Gefahr der Erhöhung der Inflation

Ziel wird es aus Sicht der Zentralbank sein, ein sog. Softlanding zu erzielen, also Bekämpfung der Inflation, ohne die Wirtschaft (einschließlich des Immobilienmarkts) abzuwürgen, anstatt eines Hardlandings mit weitreichenden Konsequenzen für die Konjunktur und die Menschen