

Um-Frage

## Jones Lang LaSalle: Preisanstieg beschleunigt sich in den meisten deutschen Metropolen – Investmentmarkt für Wohnimmobilien äußerst lebhaft

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt haben 2011 einmal mehr insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen\*\* stark zugelegt. Den höchsten Anstieg im Jahresvergleich verzeichnete dabei München mit +20 %. Ein zweistelliges Wachstum zeigten auch Hamburg, Berlin und Frankfurt, um mehr als 5 % verteuerten sich angebotene Wohnungen in Düsseldorf. Stuttgart folgt mit +4 % bei etwas geringerer Dynamik als im Vorjahr. Nahezu auf Vorjahresniveau blieben die Kaufpreise schließlich in Köln und Leipzig.

Auch die Mietpreisentwicklung\*\* beschleunigt sich auf Jahressicht in einigen Städten. In Berlin und München steigen sie im Jahresvergleich noch einmal stärker als im Vorjahr. In Hamburg wird das zweite Jahr in Folge ein Anstieg um 8 % notiert. Nach einem nahezu stabilen Vorjahr haben die Mietpreise in München, der mit Abstand teuersten Stadt, 2011 deutlich angezogen (+7 %). Eine steigende Dynamik zeigten auch Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart mit Wachstumsraten in 2011 von 4 - 6 %, am unteren Ende der Preisskala verzeichnete Leipzig ebenfalls ein leichtes Plus. "Die Preise haben damit im Vergleich zum Vorjahr in den meisten untersuchten Städten noch einmal an Fahrt aufgenommen. Diese beschleunigte Entwicklung erinnert allmählich an internationale Wohnungsmärkte wie Großbritannien, wo es letztendlich zu Preisblasen geführt hat. Auch vor dem Hintergrund weiterhin niedriger Zinsen gibt es zurzeit keine Anzeichen für eine grundlegende Änderung dieses Aufwärtstrends", so Andrew M. Groom, Leiter Valuation & Transaction Advisory Jones Lang LaSalle Deutschland.

*Zum achten Mal hat Jones Lang LaSalle die Entwicklungen in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig untersucht. Analysiert wurden insgesamt 215.000 Mietangebote sowie 93.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen. Die Darstellung der analysierten Datensätze reicht bis auf Stadtbezirksebene, unterschieden in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Weitere detaillierte Auswertungen sind auf Anfrage verfügbar.*

### Untersuchungsergebnisse der Residential City Profiles im Überblick: Dynamischste Mietmärkte Berlin und Hamburg im Gleichschritt

Berlin bleibt sowohl im Ein- als auch im Zwei-Jahresvergleich der dynamischste Mietwohnungsmarkt der acht untersuchten Städte. Die Angebotsmieten stiegen 2011 um 9 % und seit Anfang 2010 um 16,5 % auf durchschnittlich 7,05 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. "Die besonders im Mietwohnungsbau nach wie vor sehr geringen Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig hoher Nachfrage werden die Mietpreisspirale an der Spree auch in den kommenden Jahren weiter nach oben drehen", so Roman Heidrich, Leiter Residential Valuation Advisory Berlin.

Die Entwicklung in Hamburg weicht mit + 8 % in 2011 bzw. +15,9 % (2010 - 2011) nur unwesentlich von der Bundeshauptstadt ab, allerdings bei deutlich höherem Mietpreisniveau (Ende 2011: im Schnitt rund 10,20 Euro/m<sup>2</sup>/Monat). Die Zahl der Baugenehmigungen hat in der Hansestadt 2011 zugelegt, ob sich daraus langfristig steigende Fertigstellungszahlen und eine entsprechend preisdämpfende Wirkung ergeben wird, bleibt abzuwarten.

Der Mietwohnungsmarkt des unangefochtenen Spitzenreiters München hat sich im Jahresvergleich spürbar belebt. Mit 12,65 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (+ 6,8 % in 2011) ist ein neuer Höchstwert zu notieren. Dabei hat die Preiswelle auch vergleichsweise günstige Quartiere im Norden und Süden der Isar-Metropole erfasst. Mit Plus 7,7 % innerhalb der letzten beiden Jahre erreicht die bayerische Landeshauptstadt allerdings bei weitem nicht die Dynamik Berlins oder Hamburgs. Frankfurt zählt in den letzten beiden Jahren zu den drei Städten mit dem stärksten Mietpreisanstieg (2010 - 2011: + 8,4 % auf 11,00 Euro / m<sup>2</sup> / Monat). 2011 gab es ein Plus von 4,3 %.

Auf Zweijahressicht reiht sich die Entwicklung in Düsseldorf mit 6,3 % hinter München und Frankfurt ein. Die durchschnittlichen Mietpreise im 2. Halbjahr 2011 lagen bei rund 8,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Sie unterschreiten damit mittlerweile nur knapp die Mieten in Köln (8,55 Euro/m<sup>2</sup>/Monat). Dabei verzeichnete die Niederrheinmetropole 2011 ein Anstieg um 5,6 %, in der Domstadt dagegen blieben die Mieten nahezu stabil.

Einen höheren Anstieg als im Vorjahr zeigte Stuttgart 2011 (+ 3,8 % auf 9,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat), bei etwas schwächerer Dynamik zum Ende des Jahres. Zusammengerechnet lag der Anstieg 2010 - 2011 bei 6,7 %. Besonders die bereits teuren und gehobenen Lagen profitieren von steigenden Mieten. Leipzig erfährt im Jahresvergleich stadtweit ein geringes Mietpreiswachstum von + 2 % auf rund 5,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat bei gleichzeitig höherer Dynamik im Innenstadtkern und den angrenzenden Stadtteilen.

*Hinweis: Miet- bzw. Kaufpreise beschreiben den Median, d.h. 50 % der Werte in einer Stadt liegen über diesem Wert und 50 % darunter.*

## Kaufpreise für Eigentumswohnungen: München und Hamburg noch teurer

Bei den Eigentumswohnungen eilt München den anderen deutschen Städten weiter davon. Dabei liegt nicht nur das allgemeine Preisniveau mit rund 3.920 Euro/m<sup>2</sup> in Deutschland an der Spitze, auch die Preisentwicklung mit + 20 % (+ 650 Euro/m<sup>2</sup>) innerhalb des vergangenen Jahres notiert Höchstwerte. Der Preisabstand zum zweit teuersten Eigentumsmarkt in Hamburg betrug Ende 2011 damit mehr als 1.000 Euro/m<sup>2</sup>. Die Hansestadt hat sich 2011 mit +16 % auf im Mittel 2.840 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls stark verteuert und behauptet den zweiten Platz vor Frankfurt (rund 2.730 Euro/m<sup>2</sup>). Der Aufwärtstrend ist in der Finanzmetropole mit 10 % zwar ebenfalls spürbar, bleibt aber deutlich hinter dem Spitzenduo.

Bei der Betrachtung der Kaufpreisentwicklung ist Berlin im Jahresvergleich mit + 13,6 % drittplatziert. Auch der prozentuale Anstieg über die letzten beiden Jahre ist mit 21 % sehr hoch. Trotzdem bleibt die Bundeshauptstadt hinter den Preisführern München (kumuliert für 2010 und 2011: +31,5 %) und Hamburg (2010 + 2011: + 29 %) zurück. Die Preise bewegen sich in Berlin mit 2.000 Euro/m<sup>2</sup> zwar noch im Mittelfeld der acht untersuchten Städte, haben damit aber das Niveau von Düsseldorf und Köln erreicht bzw. sogar schon übertroffen. In Düsseldorf stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahresverlauf um rund 6 % und lagen gleichauf mit Berlin bei 2.000 Euro/m<sup>2</sup>. Im benachbarten Köln stagnierten sie dagegen bei rund 1.880 Euro/m<sup>2</sup>. "Besonders in diesen beiden Städten am Rhein ist das Preisniveau und auch die Dynamik in den innerstädtischen Quartieren wesentlich höher als in den Randbezirken", so Sebastian Grimm, Leiter Residential Valuation Advisory Frankfurt.

*Asset und Share-Deals mit mindestens 10 Wohneinheiten und 75 % Wohnnutzung und ohne Vorabverkäufe von Projektentwicklungen*

In Stuttgart bleiben die Preise im Eigentumssegment auf Wachstumskurs. Sie legten nach + 7 % im Vorjahr 2011 um rund 4 % auf 2.200 Euro/m<sup>2</sup> zu. Einen weiteren Preisrückgang wurde dagegen in Leipzig registriert. Eigentumswohnungen verbilligen sich auf Jahres-sicht um 1,8 % auf 1.090 Euro/m<sup>2</sup>. Teilweise gibt es zwar gegenläufige Entwicklungen, allerdings nur in Teilsegmenten wie das innerstädtische Wohnen im Stalaltbau.

## Investmentvolumen 2011 fast verdoppelt - positive Aussichten für 2012

Mit einem Transaktionsvolumen\*\*\* von rund 5,8 Mrd. Euro wurde 2011 fast doppelt so viel in Wohnimmobilien investiert wie im Vorjahr. Dabei hat sich die Zahl der gehandelten Wohneinheiten auf 150.500 verdreifacht. Große Portfolioverkäufe und Kapitalmarkttransaktionen wie der Börsengang der GSW Immobilien AG oder die Übernahme der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG kennzeichneten das Transaktionsgeschehen des Jahres. Allein diese beiden Deals summierten sich auf 70.000 Wohnungen. Zusammen mit 19 weiteren Transaktionen mit mehr als 1.000 Wohneinheiten zeichneten sie für über die Hälfte (3,0 Mrd. Euro) des Transaktionsvolumens verantwortlich. Regionaler Schwerpunkt war Berlin mit über 40 % des Transaktionsvolumens und 50 % der gehandelten Wohneinheiten. Das Interesse durch in- und ausländische Investoren ist stark gestiegen bei noch attraktivem Preisniveau und guter Liquidität. Auf Platz 2 und 3 folgen Nordrhein-Westfalen mit rund 12 % des (knapp 9 % der Einheiten) und Bayern mit 8 % des Volumens bzw. 3 % aller veräußerten Wohnungen.

“Auch für 2012 rechnen wir weiter mit einem sehr hohen Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland. Mit dem bereits erfolgten Verkauf der LBBW Immobilien GmbH sowie durch weitere geplante Portfolioverkäufe und dem positiven makroökonomischen Umfeld, kombiniert mit mittelfristig niedrig bleibenden Zinsen und volatilen Kapitalmärkten, könnte das Transaktionsvolumen des Vorjahres sogar noch übertroffen werden”, so Andrew M. Groom.

**Dorothea Koch**

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was  
ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier.  
Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)