

Sanierung/Umbauen

Markt für Wohnimmobilien im Aufwind – Nachfrage nach Eigentumswohnungen wächst

Nach einer längeren Phase stabiler Immobilienpreise in Deutschland sind die Preise für Wohnimmobilien vor allem in den Großstädten gestiegen. Besonders hoch ist dort die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Eine Preisblase ist jedoch noch nicht erkennbar. Das geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Die Studie basiert auf einer Sonderauswertung der Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2010 im Bundesdurchschnitt etwa 195.000 Euro gezahlt, was einen deutlichen Zuwachs gegenüber den Vorjahren bedeutet: 2008 zahlten Erwerber von gebrauchten Eigenheimen im Mittel noch 177.000 Euro. Dabei liegen die Hauspreise in den Großstädten mit im Schnitt 278.000 Euro deutlich über dem Niveau im Umland, wo 2010 durchschnittlich 221.000 Euro gezahlt wurden, und mehr als doppelt so hoch wie im ländlichen Raum (111.000 Euro).

Hauspreis

Vor allem in den Großstädten wächst die Nachfrage nach Immobilien. Besonders gefragt sind Eigentumswohnungen. Aktuelle Daten der Gutachterausschüsse der Großstädte liegen bereits für das Geschäftsjahr 2011 vor. Gegenüber dem Vorjahr sind 2011 in den Großstädten die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen um rund 14 Prozent und von gebrauchten Eigentumswohnungen um etwa 9 Prozent gestiegen. Während die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen nur leicht anzogen, steigen die Preise für Neubauwohnungen spürbar. Der Kaufpreis für eine Wohnung im Bestand lag 2010 in Deutschland bei durchschnittlich 1.160 Euro pro Quadratmeter. Eine Neubauwohnung in Deutschland kostete 2010 mit durchschnittlich 2.400 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so viel wie eine Wohnung im Bestand. Eigentumswohnungen sind dabei für viele Privatpersonen ein sicherheits- und sachwertorientiertes Anlageprodukt. Die Staatsschuldenkrise in Europa und die günstigen Finanzierungsbedingungen - so die Studie - haben den Aufschwung in diesem Segment gefördert.

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen verläuft bei einer gesamtstädtischen Durchschnittsbetrachtung überwiegend kongruent zum Mietniveau. So werden die höchsten Wohnungsmieten und -kaufpreise in den wachsenden und wirtschaftsstarken Metropolen und Regionen wie München, Mittlerer Neckar, Rhein-Main, der Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen und Hamburg erzielt. In diesen dynamischen Wachstumszentren überwiegt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen das Angebot. Das führt zu weit überdurchschnittlichen Preisniveaus, die auch auf das Umland ausstrahlen. Dabei lässt die Entwicklung der Verkaufspreise im Jahr 2011 eine Preisblasenbildung nicht erkennen. Auf einigen lokalen Märkten ist derzeit eine besonders stark wachsende Nachfrage zu beobachten, die möglicherweise räumlich begrenzte Übertreibungen einschließen könnte.

Die ausführlichen Ergebnisse sind als Heft 10/2012 der Reihe BBSR-Analysen KOMPAKT erschienen. Die Ausgabe kann kostenfrei im BBSR angefordert werden: forschung.wohnen@bbr.bund.de. Eine PDF-Version ist unter www.bbsr.bund.de in der Rubrik "Veröffentlichungen" abrufbar.

BBSR