Führung/Kommunikation

60 Standorte im Deutschlandvergleich: Bedarf an Wohnraum unverändert hoch – regional unterschiedliche Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den deutschen Ballungsgebieten, zahlreichen Großstädten, Universitätsstädten aber auch in kleineren kaufkraftstarken Standorten sowie in begehrten Feriendestinationen ungebrochen hoch. Dementsprechend ist die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise weiterhin aufwärts gerichtet, wobei sich regionale Unterschiede beobachten lassen. Dies ist das Ergebnis des von Engel & Völkers vorgelegten „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2014/2015".

München ist Spitzenreiter bei den Wohnimmobilienpreisen

„Spitzenquadratmeterpreise für Wohnungen stellen wir in den Städten München, Hamburg, Berlin, Frankfurt, Köln, Stuttgart und Düsseldorf fest", sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG. So wurden im ersten Halbjahr 2014 in sehr guten Lagen von München und Hamburg bis zu 16.000 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen aufgerufen, dicht gefolgt von Berlin mit bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ebenfalls in München Höchstpreise von bis zu 13 Mio. Euro in sehr guten Lagen gezahlt. Neben den Großstädten wurden auch in den kleineren kaufkraftstarken Standorten Starnberg und Baden-Baden mit bis zu 10 Mio. Euro bzw. 5,5 Mio. Euro hohe Spitzenpreise erzielt. In Bad Homburg lag das Maximum bei 5 Mio. Euro. Liebhaberobjekte erzielten an allen Standorten vereinzelt noch weitaus höhere Kaufpreise.

Transaktionsvolumen: Berlin knackt Milliardenmarke

Die hohen Wohnimmobilienpreise an kleinen Standorten mit hoher Kaufkraft schlagen sich auch in den vergleichsweise hohen Positionen im Ranking der Transaktionsvolumina 2013 nieder. So erzielte Bad Homburg im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Transaktionsvolumen von 107,9 Mio. Euro und belegt damit den 26. Platz vor den Großstädten Dresden und Leipzig. Baden-Baden nimmt mit 60,8 Mio. Euro Umsatz Platz 34 ein und Starnberg sichert sich als kleinster Standort mit rund 23.000 Einwohnern Rang 38 (53,9 Mio. Euro). Die Spitzenposition nimmt wie im Vorjahresranking erneut Hamburg mit 1,315 Mrd. Euro ein, gefolgt von Berlin mit 1,159 Mrd. Euro. Die Hauptstadt verzeichnete auch den größten Umsatzanstieg unter den Top-10-Städten mit 16,4 Prozent gegenüber 2012 und knackte erstmals die Milliardenmarke. Zudem hat Berlin im Ranking der absoluten Transaktionsvolumina bei Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 4,332 Mrd. Euro München von der Spitzenposition verdrängt.

Dynamische Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen

Sinkende Haushaltsgrößen und der steigende Bedarf an Wohnraum in zentralen Lagen sorgen für einen anhaltend hohen Nachfrageüberhang in den 60 betrachteten Standorten des Marktberichts. Dieser wird nicht zuletzt durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank verstärkt. Während die Zahl der Baugenehmigungen lange Zeit rückläufig war und 2008 ihren Tiefpunkt erreichte, wurde 2013 der Bau von rund 266.000 Wohnungen genehmigt – so viele wie seit zehn Jahren nicht mehr. „Die dadurch steigende Bautätigkeit wird in den bevorzugten Standorten jedoch angesichts steigender Einwohnerzahlen vorerst keine merkliche Entspannung auf dem Wohnimmobilienmarkt bringen", sagt Kai Enders.

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Rund 540 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 60 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette.

Toplagen auf hohem Preisniveau – gute und mittlere Lagen ziehen nach

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt an den meisten von Engel & Völkers betrachteten Standorten für weiter steigende Immobilienpreise. Diese betreffen besonders die guten und mittleren Lagen, weil diese zunehmend als Alternative in den Fokus rücken. Denn das Angebot an Immobilien in sehr guten Lagen ist stark begrenzt. Hinzu kommt, dass Kaufinteressenten weniger kompromissbereit sind und nur dann hohe Preisforderungen für eine Immobilie akzeptieren, wenn sie alle wichtigen Kriterien erfüllt. Entsprechend ist an vielen Standorten besonders in sehr guten Lagen eine Stabilisierung der Preise zu beobachten. Hingegen bieten gute und mittlere Lagen noch mehr Entwicklungspotenzial. Darüber hinaus konnte Engel & Völkers an einigen Standorten einen Anstieg der Preisuntergrenzen in guten und sehr guten Lagen beobachten. So ist beispielsweise in Essen die Preisuntergrenze bei Ein- und Zweifamilienhäusern in guten Lagen gestiegen. Die Preisobergrenze blieb jedoch unverändert, sodass sich die Preisspanne verkleinert hat.

Hohe Nachfrage trifft auf geringes Angebot

Zu den aufstrebenden Standorten zählen besonders Universitätsstädte wie Kassel oder Mainz. Auch in den ostdeutschen Städten Dresden, Leipzig und Jena sieht Engel & Völkers noch viel Potenzial. Hier trifft ein stark steigendes Bevölkerungswachstum auf ein deutlich zu geringes Angebot an Wohnraum in den begehrten Lagen. Weiterhin knapp wird auch die Zahl verfügbarer Wohnimmobilien in Nürnberg bleiben, während gleichzeitig immer mehr Menschen nach einem Zuhause in der fränkischen Großstadt suchen. In Hannover sind eben-falls die bevorzugten Wohnlagen von einer zunehmenden Angebotsverknappung geprägt. Hier zeigt die Preiskurve weiterhin nach oben. Auch in Berlin ist die Preisspitze noch nicht erreicht, denn im Vergleich zu München und Hamburg ist das Preisniveau noch recht moderat. Dies zieht vor allem internationale Investoren in die Bundeshauptstadt. „Besonders im Premium-Segment ist in Berlin die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Hier ist noch Luft nach oben“, so Enders. Vergleichsweise gemäßigt sind die Preise für Eigentumswohnungen und die Mieten beispielsweise auch noch in Dresden.

Ausblick: Anstieg der Kaufpreise und Mieten an zahlreichen Standorten

Bedingt durch die steigenden Haushalts- und Zuzugszahlen in deutschen Städten werden die Wohnimmobilienmärkte in den betrachteten Standorten mittelfristig von einer steigenden Nachfrage geprägt sein. Auch eine Sättigung der Nachfrage im Luxussegment und bei Ferienimmobilien ist nicht zu erkennen. An mehr als der Hälfte der berücksichtigten Standorte ist mit einem weiteren Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien zu rechnen. „Dieser wird allerdings nicht so stark ausfallen wie in den Vorjahren. Im Mietsegment rechnen wir insbesondere in Universitätsstädten wie Aachen, Nürnberg, Leipzig und Jena mit einem Anziehen der Preise“, so Kai Enders abschließend. Insgesamt wird sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland auch weiterhin regional unterschiedlich entwickeln

Bettina Prinzessin Wittgenstein

Beratung, Verkauf, Vermietung oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 5.000 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 38 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der systematisch aufgebauten Dienstleistung. 2014 erhielt Engel & Völkers das Gütesiegel „Top Nationaler Arbeitgeber“ vom Nachrichtenmagazin „Focus“. Im gleichen Jahr wurde das Unternehmen Testsieger beim Maklerranking vom Deutschen Kundeninstitut (DKI) und dem Finanzmagazin „Euro am Sonntag“. Zudem ist Engel & Völkers Gewinner in der Kategorie „Beste Unternehmensmarke“ des „Marken Awards der Immobilienbranche 2014“ von ImmobilienScout24.
www.engelvoelkers.com
* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking 2011“

Eigentumswohnungen 2013

Rang	Stadt (Einwohner, 31.12.2013)	Mio. EUR
1	Berlin (3.421.829)	4.332,1
2	München* (1.407.836)	3.771,0
3	Hamburg (1.746.342)	1.785,0
4	Köln (1.034.175)	1.250,8
5	Frankfurt (701.350)	1.054,0
6	Düsseldorf (598.686)	887,3
7	Stuttgart* (604.297)	871,0
8	Nürnberg (498.876)	518,0
9	Leipzig (531.562)	515,0
10	Augsburg (276.542)	478,1
11	Dresden (530.754)	438,0
12	Bremen (548.547)	417,8
13	Hannover (518.386)	361,4
14	Freiburg (220.286)	357,0
15	Bonn (311.287)	299,0
16	Mannheim* (296.690)	294,1
17	Essen (569.884)	277,1
18	Wiesbaden (273.871)	269,6
19	Münster (299.708)	250,9
20	Mainz (204.268)	244,4
21	Heidelberg (152.113)	196,7
22	Dortmund (575.944)	172,6
23	Braunschweig (247.227)	155,2
24	Ulm (119.218)	151,3
25	Potsdam (161.468)	150,7
26	Bielefeld (328.864)	144,0
27	Kiel (241.533)	137,9
28	Konstanz (79.645)	136,7
29	Aachen (241.683)	136,5
30	Oldenburg (159.610)	132,4
31	Baden-Baden (53.012)	102,6
32	Ludwigshafen (161.518)	101,8
33	Bochum (361.734)	94,0
34	Rostock (203.431)	90,8
35	Erfurt (204.880)	83,9
36	Göttingen (121.961)	82,4
37	Saarbrücken (177.201)	81,5
38	Kassel (194.087)	77,9
39	Lübeck (212.958)	71,6
40	Bad Homburg (52.379)	63,3
41	Flensburg (83.971)	53,1
42	Jena (107.679)	50,1
43	Chemnitz (242.022)	50,0
44	Starnberg (23.223)	34,1
45	Schwerin* (91.583)	27,5

* ETW als Wohn- und Teileigentum zusammengefasst
Quelle: Gutachterausschüsse, Destatis, Engel & Völkers Residential
Bemerkungen: Würzburg k. A.

Im Ranking der absoluten Transaktionsvolumina von Eigentumswohnungen hat Berlin mit einem Volumen von 4,332 Mrd. Euro München von der Spitzenposition verdrängt. Quelle: Engel & Völkers

Ein- und Zweifamilienhäuser 2013

Rang	Stadt (Einwohner, 31.12.2013)	Mio. EUR
1	Hamburg (1.746.342)	1.315,2
2	Berlin (3.421.829)	1.159,1
3	München (1.407.836)	766,0
4	Köln (1.034.175)	596,0
5	Bremen (548.547)	384,5
6	Stuttgart (604.297)	366,9
7	Düsseldorf (598.686)	331,6
8	Dortmund (575.944)	239,7
9	Essen (569.884)	238,7
10	Hannover (518.386)	235,4
11	Nürnberg (498.876)	227,0
12	Frankfurt (701.350)	223,9
13	Bonn (311.287)	207,0
14	Münster (299.708)	203,8
15	Mainz (204.268)	161,4
16	Bielefeld (328.864)	155,5
17	Lübeck (212.958)	144,5
18	Aachen (241.683)	138,9
19	Augsburg (276.542)	134,7
20	Bochum (361.734)	130,0
21	Oldenburg (159.610)	129,3
22	Potsdam* (161.468)	126,0
23	Heidelberg (152.113)	123,5
24	Braunschweig (247.227)	120,7
25	Wiesbaden (273.871)	114,1
26	Bad Homburg (52.379)	107,9
27	Leipzig (531.562)	105,7
28	Dresden* (530.754)	100,0
29	Kiel (241.533)	93,8
30	Freiburg (220.286)	88,8
31	Göttingen (121.961)	71,3
32	Ulm (119.218)	68,3
33	Mannheim (296.690)	65,4
34	Baden-Baden (53.012)	60,8
35	Kassel (194.087)	59,9
36	Flensburg (83.971)	58,4
37	Konstanz (79.645)	55,8
38	Starnberg (23.223)	53,9
39	Saarbrücken* (177.201)	46,9
40	Rostock* (203.431)	33,7
41	Erfurt (204.880)	32,8
42	Chemnitz (242.022)	31,8
43	Schwerin (91.583)	27,1
44	Ludwigshafen (161.518)	25,7
45	Jena (107.679)	19,2

* ausgenommen Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Quelle: Gutachterausschüsse, Destatis, Engel & Völkers Residential
Bemerkungen: Würzburg k. A.

Mit 1,315 Mrd. Euro Umsatzvolumen nimmt Hamburg erneut die Spitzenposition im Ranking der absoluten Transaktionsvolumina von Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Quelle: Engel & Völkers