



Wohnungsmarkt auf Normalisierungskurs

Wohnungsmarkt auf Normalisierungskurs - LBS erwarten für 2014 nur noch Preisanstieg um rund drei Prozent - Knappheit bleibt im Süden am stärksten - Das Nachfragewachstum auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat nach der aktuellen Erhebung der Landesbausparkassen (LBS) den Zenit erreicht. "In diesem Jahr rechnen unsere Experten erstmals seit fünf Jahren wieder mit einem etwas geringeren Preisanstieg bis zum Jahresende", so Verbandsdirektor Hartwig Hamm heute bei der Vorstellung der LBS-Analyse "Markt für Wohnimmobilien 2014" in Berlin. Mit 2 bis 4 Prozent blieben die erwarteten Preissteigerungen insgesamt im Rahmen der allgemeinen Einkommensentwicklung. Basis der Daten ist die jährliche Umfrage bei LBS und Sparkassen, die mit Abstand die größte Maklergruppe Deutschlands sind. Ihre Fachleute berichten jeweils im Frühjahr über typische Preise für verschiedene Objektkategorien - in mittleren bis guten Lagen - und außerdem über die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation für die wichtigsten Wohnungsmarktsegmente, aktuell in rund 870 Städten. Im abgelaufenen Jahr haben die Preise für Wohnimmobilien nach Hammers Worten noch einmal teilweise um mehr als fünf Prozent angezogen. Fast überall kosteten jedoch Eigenheime und Eigentumswohnungen heute nicht oder nur wenig mehr als im Jahre 2000. Nur im Süden schlage sich die Schere zwischen hoher Nachfrage und knappem Angebot mittlerweile in deutlich höheren Preisen nieder. Abgesehen von dieser Region naht nach Einschätzung der LBS-Experten aber allmählich das Ende eines Aufholprozesses auf dem Wohnimmobilienmarkt, der hierzulande nach vielen Jahren mit konstanten und teils rückläufigen Preisen erst sehr spät eingesetzt hatte. Nicht zuletzt der wachsende Wohnungsneubau schaffe perspektivisch Erleichterungen - doch längst noch nicht in allen Nachfrage-Schwerpunkten. Enorme Wohnungsmarktunterschiede von Region zu Region gibt es deshalb nach LBS-Angaben nach wie vor bei den gebrauchten frei stehenden Einfamilienhäusern, die mit Abstand beliebtesten Objekte. An der Preisspitze bundesdeutscher Großstädte behauptet sich laut LBS-Immobilien-preisspiegel weiterhin München, wo es mit 900.000 Euro mehr als zehnfach so teuer ist wie in einzelnen ostdeutschen Mittelstädten. Hinter der bayerischen Landeshauptstadt folgen weitere süd- und südwestdeutsche Großstädte wie Regensburg (775.000 Euro), Stuttgart (700.000 Euro) sowie Freiburg (650.000 Euro). Teils noch teurer sind Immobilien in attraktiven Umlandgemeinden. So weist der Münchener Nobel-Vorort Grünwald mit 1,2 Millionen Euro sogar den absoluten Rekord auf. Und in Meerbusch sind die typischen Objekte mit 550.000 Euro um 100.000 Euro teurer als in Düsseldorf, in Kronberg mit 620.000 Euro rund 120.000 Euro teurer als in Frankfurt. Spitzenpreise gibt es nach Aussage der LBS-Experten auch in Regionen mit besonders reizvoller Landschaft: in den Voralpen Starnberg mit 1 Million Euro, am Bodensee Konstanz und Lindau mit 780.000 bzw. 650.000 Euro. Auf der anderen Seite verzeichnet der Immobilienpreisspiegel der LBS auch Halbmillionen-Städte, bei denen relativ günstige gebrauchte Einfamilienhäuser verfügbar sind. Typische Preise bewegen sich in Leipzig, Hannover, Bremen, Dortmund und Dresden, aber auch in Berlin in einer Bandbreite zwischen 220.000 und 280.000 Euro. In manchen Großstädten liegt das Preisniveau noch einmal deutlich niedriger, nicht nur in den neuen Ländern mit Halle und Magdeburg (160.000 bzw. 180.000 Euro), sondern vereinzelt auch im Norden (Bremerhaven mit 120.000 Euro) und im Westen (Siegen mit 175.000 Euro). In den Mittelstädten markieren Eisleben und Weißenfels mit 60.000 Euro das untere Ende der Preisskala. Auch beim Neubau von Reiheneigenheimen sind die Preise nach Auskunft der LBS-Experten zuletzt gestiegen. "Doch sind auch hier die Einstiegspreise für Wohneigentumsinteressenten nicht schlecht", so Hamm. Denn in Westdeutschland bewegten sie sich in Groß- und Mittelstädten um 230.000 Euro, im Osten und Norden sogar unter 200.000 Euro. Lediglich im Süden signalisiere der auf 350.000 Euro gestiegene Durchschnittspreis vielerorts echte Engpässe: So koste selbst "in der Reihe" ein neues Eigenheim in München 690.000 Euro und in Regensburg 575.000 Euro. In der Hälfte der Metropolen ab einer halben Million Einwohner (einschließlich Berlin) rangierten sie aber immer noch im Bereich bis zu 250.000 Euro. Ähnliche regionale Unterschiede gibt es laut LBS-Analyse bei gebrauchten Reihenhäusern, im Schnitt allerdings mit einem Preisvorteil gegenüber Neubauten von 20 Prozent. "Vereinzelt sind sie aber - wegen häufig guter Lage - sogar genauso teuer wie Neubauten, etwa in Bonn", so Hamm. Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Experten vielerorts merklich gestiegene Preise. Vor allem an touristisch interessanten Orten, in Ballungsräumen und Universitätsstädten sei Wohneigentum auf der Etage die gute Alternative für knappe Eigenheimangebote. Auch hier erreicht laut LBS-Preisspiegel Grünwald mit 6.500 Euro pro Quadratmeter den Spitzenwert, gefolgt von Gräfelfing (6.200), noch deutlich vor München (5.300 Euro) oder Hamburg (4.000 Euro). Bei den großen Metropolen liegen die Quadratmeterpreise in Hannover und Bremen, aber auch im Ruhrgebiet (Dortmund und Essen) im moderaten Bereich unter 3.000 Euro. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten gleichfalls eine zunehmende Nachfrage fest. Derzeit betrage der Abschlag für gebrauchtes Stockwerkseigentum im Vergleich zu Neubauten immer noch rund 40 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands lägen die Quadratmeter-Preise deshalb häufig um 1.100 Euro und lediglich im Süden bereits wieder bei 1.900 Euro. "Bei den heutigen Finanzierungskonditionen sind sie für die Bewohner damit nicht teurer als vergleichbare Mietwohnungen", hob der Verbandsdirektor hervor. Beim Bauland rechnen die Experten der LBS nach wie vor nicht mit einer Ausweitung des Angebots. Deshalb seien Grundstücke gerade in den süddeutschen Groß- und Mittelstädten mit fast 400 Euro pro Quadratmeter nochmals teurer als im Vorjahr. Das sei glatt dreimal so viel wie im Norden (130 Euro) und gar fast fünfmal so viel wie im Osten (80 Euro). Spitzenpreise würden in süd- und südwestdeutschen Großstädten wie München (1.250 Euro) samt einigen Umlandgemeinden, Stuttgart (900 Euro) oder Heidelberg (700 Euro) registriert. Laut LBS-Preisspiegel ist in vielen Mittelstädten und in mancher Großstadt (Bremerhaven, Chemnitz, Cottbus, Salzgitter) Bauland jedoch für unter 100 Euro pro Quadratmeter am Markt. Für den weiteren Jahresverlauf liegt nach Auskunft der LBS-Experten die prognostizierte Preissteigerung bei Bauland und Reihenhäusern im Bereich von 2,5 Prozent, bei gebrauchten Eigentumswohnungen und frei stehenden Einfamilienhäusern etwas höher. Noch etwas stärker wird der Preisauftrieb bei neuen Eigentumswohnungen mit 4 Prozent gesehen. Gleichwohl ändere dies nichts an der Tatsache, dass Immobilien hierzulande auch im internationalen Vergleich relativ günstig und wegen der niedrigen Zinsen auch gut bezahlbar seien. "Wenn es endlich gelingt, in den Ballungsräumen mehr bedarfsgerechten Neubau zu schaffen - gerade auch für Familien mit Kindern -, dann sind die Aussichten auf eine solide Wohnungsmarktentwicklung nicht schlecht", so Hammers Fazit. Für den weiteren Jahresverlauf liegt nach Auskunft der LBS-Experten die prognostizierte Preissteigerung bei Bauland und Reihenhäusern im Bereich von 2,5 Prozent, bei gebrauchten Eigentumswohnungen und frei stehenden Einfamilienhäusern etwas höher. Noch etwas stärker wird der Preisauftrieb bei neuen Eigentumswohnungen mit 4 Prozent gesehen. Gleichwohl ändere dies nichts an der Tatsache, dass Immobilien hierzulande auch im internationalen Vergleich relativ günstig und wegen der niedrigen Zinsen auch gut bezahlbar seien. "Wenn es endlich gelingt, in den Ballungsräumen mehr bedarfsgerechten Neubau zu schaffen - gerade auch für Familien mit Kindern -, dann sind die Aussichten auf eine solide Wohnungsmarktentwicklung nicht schlecht", so Hammers Fazit.

Telefon: 030/2 02 25-53 81
Telefax: 030/2 02 25-53 85
E-Mail: lbs-info@dsgv.de
URL: <http://www.lbs.de>
Pressekontakt: http://www.prmiximus.de/new/pmcounter.cfm?n_pnr_564204

Pressekontakt

LBS

10117 Berlin

lbs.de
lbs-info@dsgv.de

Firmenkontakt

LBS

10117 Berlin

lbs.de
lbs-info@dsgv.de

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen ist Interessenvertretung, Stabsstelle und zentrales Sekretariat der zehn Landesbausparkassen. Sie setzt sich insbesondere für die politischen Interessen der Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und der Öffentlichkeit ein. Gemeinsam mit dem Verband der Privaten Bausparkassen unterhält sie ein Büro in Brüssel.