

## Hauspreise wachsen mit den Einkommen

Hauspreise wachsen mit den Einkommen  
LBS erwarten Anstieg bis Ende 2013 um rund 3 Prozent - Stärkste Dynamik in Süddeutschland - Vielerorts sind Gebrauchtimmobiliien kaum teurer als vor 10 Jahren  
BERLIN - Die Belegung des deutschen Wohnungsmarktes hat nach der aktuellen Erhebung der Landesbausparkassen (LBS) inzwischen fast alle Teilbereiche und Regionen erreicht. "Auch jetzt bleiben die Preissteigerungen aber im Rahmen", so Verbandsdirektor Hartwig Hamm heute bei der Vorstellung der LBS-Analyse "Markt für Wohnimmobilien 2013". Zwar schätzten die Experten von LBS und Sparkassen den Preisanstieg bis zum Jahresende auf 2 bis 4 Prozent. Dies liege aber durchaus noch auf der Linie der allgemeinen Preis- und Einkommensentwicklung. Auswüchse bei den Immobilienpreisen seien weiter nur durch mehr Neubau zu vermeiden. "Die Politik kann hierfür mit lokalen Initiativen die nötigen Akzente beim Bauland und bei der Förderung setzen", so Hamm.  
Der LBS-Sprecher rief zugleich in Erinnerung, dass selbst nach der jüngsten Nachfragebelegung die Preise zumindest im Bereich der gebrauchten Eigenheime und Eigentumswohnungen - mit Ausnahme der süd- und süd-westdeutschen Städte - auch im Frühjahr 2013 kaum höher seien als vor zehn Jahren. Im Vergleich zu 2003 hätten vor allem die Preise neuer Eigentumswohnungen fast überall deutlich angezogen; sie entstünden jetzt zunehmend in den Ballungsräumen und Metropolen und wiesen teils auch eine bessere bauliche Qualität auf. "Insgesamt erleben wir damit immer noch eine gesunde Aufholentwicklung, ganz im Gegensatz zur Situation in manchen Nachbarländern", so Hamm.  
Basis der Daten ist die jährliche Umfrage bei den LBS-Immobilien-Gesellschaften (LBS-I) und Sparkassen, die mit 35.000 vermittelten Objekten (im Jahre 2012) 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 860 Städten Deutschlands.  
Enorme Wohnungsmarktunterschiede von Region zu Region gibt es nach LBS-Angaben traditionell bei den gebrauchten Einfamilienhäusern, meist in attraktiver Lage, die auf der Beliebtheitskala ganz oben stehen. An der Preisspitze bundesdeutscher Großstädte erscheint laut LBS-Immobilienpreisspiegel München, wo es mit 850.000 Euro mehr als zehnfach so teuer ist wie in einzelnen ostdeutschen Mittelstädten. Hinter der bayerischen Landeshauptstadt folgt bei den Großstädten der Südwesten und der Süden mit Wiesbaden (750.000 Euro), Regensburg (650.000 Euro), Stuttgart (610.000 Euro) sowie Heidelberg (580.000 Euro).  
Teils noch teurer sind Immobilien im attraktiven Umland der Metropolen. So weist der Münchener Nobel-Vorort Grünwald mit 1,1 Millionen Euro sogar den Rekordpreis auf. Aber auch in Meerbusch sind die typischen Objekte mit 535.000 Euro um 100.000 Euro teurer als in Düsseldorf, in Kronberg mit 680.000 Euro rund 200.000 Euro teurer als in Frankfurt. Spitzenpreise gibt es nach Aussage der LBS-Experten auch in touristisch geprägten Regionen. So ragt im Voralpenraum Starnberg mit 900.000 Euro heraus, am Bodensee Konstanz und Lindau mit 690.000 bzw. 605.000 Euro.  
Auf der anderen Seite verzeichnet der Immobilienpreisspiegel der LBS auch Halbmillionen-Städte, bei denen gebrauchte Einfamilienhäuser relativ günstig zu haben sind. Typische Preise bewegen sich in Leipzig, Hannover, Bremen, Dortmund, Essen und Dresden, aber auch in Berlin in einer Bandbreite zwischen 210.000 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. 150.000 Euro), sondern vereinzelt auch im Norden und Westen (Bremerhaven mit 115.000 Euro und Gelsenkirchen mit 170.000 Euro). In den Mittelstädten markiert 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. "Trotzdem sind gerade hier die Einstiegspreise für Wohneigentumsinteressenten immer noch alles andere als schlecht", so Hamm. Denn in Westdeutschland bewegten sie sich im Durchschnitt in Groß- und Mittelstädten um 220.000 Euro, im Osten und Norden sogar nur im Bereich von 140.000 bis 180.000 Euro. Lediglich in den süddeutschen Städten signalisierte der auf 330.000 Euro gestiegene Durchschnittspreis vielerorts echte Engpässe: So kostete selbst "in der Reihe" ein neues Eigenheim in München 690.000 Euro, in Stuttgart 480.000 und in Regensburg 475.000 Euro. Die Hälfte der Metropolen ab einer halben Million Einwohner rangierte aber im Bereich von 145.000 bis 250.000 Euro (Leipzig, Bremen, Dortmund, Hannover, Essen, Dresden und Berlin).  
Ähnliche regionale Unterschiede gibt es laut LBS-Analyse auch bei gebrauchten Reihenhäusern, im Schnitt allerdings mit einem Preisvorteil gegenüber Neubauten von 10 bis 20 Prozent. "Vereinzelt sind sie freilich - wegen ihrer guten innerstädtischen Lage - sogar teurer als Neubauobjekte, etwa in Bonn", so Hamm.  
Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Experten vielerorts jetzt wieder merklich steigende Preise. Vor allem an touristisch interessanten Standorten sowie in den Ballungsräumen und Universitätsstädten sei Wohneigentum auf der Etage eine realistische Alternative für die knappen Eigenheimangebote. Auch hier erreicht laut LBS-Preisspiegel Grünwald mit 6.400 Euro pro Quadratmeter den deutschen Spitzenwert, gefolgt von Gauting (5.250 Euro) und Starnberg (5.200 Euro), noch vor München (4.800 Euro) oder Hamburg (3.750 Euro). "Der Blick aufs Wasser hat aber auch in Eckernförde (mit 3.200 Euro) seinen Preis", sagte Hamm. Bei den großen Metropolen liegen die Quadratmeterpreise in Hannover und Bremen, aber auch in den Ruhrgebietsstädten Dortmund und Essen in einer moderaten Bandbreite von 1.800 bis 2.500 Euro.  
Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten gleichfalls eine zunehmende Nachfrage fest. Derzeit betrage aber der Abschlag für gebrauchtes Wohneigentum auf der Etage im Vergleich zu Neubauten immer noch 35 bis 40 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands lägen die Quadratmeter-Preise deshalb häufig um die Marke von 1.000 Euro und lediglich im Süden bereits wieder bei fast 1.800 Euro. "Vor allem bei den heutigen Finanzierungsbedingungen sind sie für die Bewohner damit nicht teurer als vergleichbare Mietwohnungen", machte der Verbandsdirektor deutlich.  
Beim Bauland rechnen die Experten der LBS noch nicht mit einer Ausweitung des Angebots. Deshalb sei der Quadratmeter Grund und Boden gerade in den süddeutschen Groß- und Mittelstädten mit 380 Euro merklich teurer als im Vorjahr - und koste zugleich dreimal so viel wie im Norden (120 Euro) und über fünfmal so viel wie im Osten (70 Euro). Extreme Grundstücksknappheit signalisierten die Spitzenpreise in süd- und südwestdeutschen Großstädten wie München (1.100 Euro) samt einigen Umlandgemeinden, Stuttgart (800 Euro) oder Heidelberg (680 Euro). Laut LBS-Immobilienpreisspiegel ist in vielen Mittelstädten und mancher Großstadt (Cottbus, Salzgitter, Bremerhaven, Chemnitz) Bauland jedoch für 100 Euro pro Quadratmeter, mancherorts sogar für weniger zu haben.  
Die Markteinschätzung der LBS-Experten macht die Ursachen für die aktuellen Knappheiten und Preissteigerungen überdeutlich: Zum einen nimmt die Nachfrage noch deutlich zu, gespeist von der relativ günstigen Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung, wieder wachsender Zuwanderung, großen Studentengängern sowie der Attraktivität der sicheren Anlageform "Immobilie" bei niedrigen Zinsen. Andererseits hat sich das Angebot noch nicht genug ausgedehnt und bleibt nach Angaben des LBS-Verbandsdirektors eng, gerade auch im Gebäudebestand. Zu Recht richte sich die wohnungspolitische Diskussion deshalb vorrangig auf die Frage, wie mehr Neubau in den Schwerpunkten der Nachfrage mobilisierbar ist - Mietwohnungen, ebenso wie bezahlbares Wohneigentum, vor allem für Familien mit Kindern. Lokale Bündnisse für den Wohnungsbau können nach Hamms Worten hier Abhilfe schaffen, mit den nötigen Akzenten bei der Baulandausweisung und -mobilisierung sowie mit gezielten Förderanreizen.  
Kontakt  
Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband  
Referat Presse  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin  
Telefax: 030 / 20225 - 5395  
Presse-Referentin  
Dr. Ivonn Kappel  
Ivonn.Kappel@dsgv.de  
Telefon 030 / 20225 - 5398  
Sekretariat  
Gerda Paulitz  
Gerda.Paulitz@dsgv.de  
Telefon 030 / 20225 - 5386  
img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n\_pindir\_531432" width="1" height="1">

## Pressekontakt

LBS

10117 Berlin

## **Firmenkontakt**

LBS

10117 Berlin

Weitere Informationen finden sich auf unserer Homepage