

Keine Entspannung auf dem Immobilienmarkt in Sicht

LBS erwarten für 2017 Preisanstieg zwischen 3 und 5 Prozent – Enorme regionale Wohnungsmarktunterschiede – Städte in Süddeutschland bleiben Preisführer

BERLIN – Die dynamische Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt wird sich auch im Jahr 2017 fortsetzen. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Frühjahrsumfrage unter 600 Immobilienmarktexperten von LBS und Sparkassen. Sie erwartet bis zum Jahresende Preisanstiege zwischen 3 und 5 Prozent. „Trotz der inzwischen angesprungenen Neubautätigkeit, die perspektivisch eine gewisse Entlastung verspricht, und der in Ballungsräumen bereits erreichten hohen Preisniveaus sehen wir für den Wohnungsmarkt noch keine Beruhigung. Vielmehr müssen sich die Bundesbürger auf Preissteigerungen einstellen, die deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegen“, resümierte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann heute bei der Vorstellung der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2017“ in Berlin.

„Nach Einschätzung unserer Experten resultieren die Preiserwartungen aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland bei gleichzeitig knapper werdenden Angeboten im Bestand sowie einer Neubautätigkeit, die sich nicht schnell genug auf die veränderte Marktlage einstellen kann“, erläutert Guthmann. Geprägt werde der Wohnimmobilienmarkt weiterhin durch außergewöhnlich attraktive Finanzierungsbedingungen, eine gute Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie dem weiter steigenden Wohnraumbedarf – auch aufgrund der Zuwanderung.

Basis der Untersuchung ist eine jährliche Umfrage bei LBS und Sparkassen in 402 Land- und Stadtkreisen. Die Immobilienexperten werden jeweils im Frühjahr über ihre Einschätzung zur Angebots- und Nachfragesituation auf dem Neubau- und Gebrauchtwohnungsmarkt sowie über typische Preise – jeweils in mittleren bis guten Lagen – vor Ort befragt. Erfasst werden damit für rund 960 Städte die aktuellen Preise für frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Bauland. Die Erhebung gewährt ein umfassendes Bild über die Wohnungsmarktsituation in Deutschland – zusammengefasst im „LBS-Immobilienpreisspiegel“.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist geprägt von enormen Preisunterschieden von Region zu Region. Dies gilt traditionell für gebrauchte frei stehende Einfamilienhäuser, meist in attraktiver Lage, die auf der Beliebtheitskala ganz oben stehen. An der Preisspitze bundesdeutscher Großstädte erscheint laut LBS-Immobilienpreisspiegel München, wo es mit 1,2 Millionen Euro mehr als zehnmal so teuer ist wie in einzelnen ostdeutschen Mittelstädten. Hinter der bayerischen Landeshauptstadt folgen bei den Großstädten der Südwesten mit Stuttgart (810.000 Euro), Heidelberg und Wiesbaden (790.000 Euro), Freiburg im Breisgau (770.000 Euro) und Frankfurt (745.000 Euro).

Teils noch teurer sind Immobilien in attraktiven Umlandgemeinden. So weist der Münchener Nobel-Vorort Grünwald mit 1,65 Millionen Euro sogar den absoluten Rekord auf. Und in Meerbusch sind die typischen Objekte mit 650.000 Euro um 150.000 Euro teurer als in Düsseldorf. Spitzenpreise gibt es nach Aussage der LBS-Experten auch in Regionen mit besonders reizvoller Landschaft: in den Voralpen Starnberg mit 1,25 Millionen Euro, am Bodensee Konstanz und Lindau mit 850.000 bzw. 670.000 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 280.000 und 370.000 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 140.000 Euro) und im Westen (Siegen mit

185.000 Euro). In den Mittelstädten markieren Eisleben und Grimma mit jeweils 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 Guthmann. Denn in Westdeutschland bewegen sie sich in Groß- und Mittelstädten um 270.000 Euro, im Osten und Norden zwischen 180.000 und 220.000 Euro. Lediglich im Süden signalisiere der auf 420.000 Euro gestiegene Durchschnittspreis vielerorts echte Engpässe. So koste selbst „in der Reihe“ ein neues Eigenheim in München 890.000 Euro und in Starnberg 860.000 Euro. In knapp der Hälfte der Metropolen ab einer halben Million Einwohner (einschließlich Berlin) rangierten sie aber immer noch im Bereich bis zu 310.000 Euro.

Ähnliche regionale Unterschiede gibt es laut LBS-Analyse bei gebrauchten Reihenhäusern – im Schnitt mit einem Preisvorteil gegenüber Neubauten von rund 23 Prozent. „Vereinzelt sind sie aber lagebedingt sogar genauso teuer wie Neubauten, etwa in Bad Soden“, so Guthmann.

Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Experten überall merklich gestiegene Preise, insbesondere auch an touristisch interessanten Orten, in Ballungsräumen und Universitätsstädten. Hier erreicht laut LBS-Preisspiegel Grünwald mit 7.900 Euro pro Quadratmeter den Spitzenwert, gefolgt von München (7.500 Euro). Weit vor Frankfurt, Stuttgart (5.100 Euro bzw. 5.000 Euro) und Hamburg (4.975 Euro) finden sich Gauting (6.800 Euro), Gräfelfing (6.500 Euro), Planegg und Starnberg (6.400 Euro bzw. 6.300 Euro). Bei den Halbmillionenstädten liegen die Quadratmeterpreise in Dortmund, Hannover und Dresden im moderaten Bereich von 3.000 Euro oder sogar darunter.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten gleichfalls eine zunehmende Nachfrage und steigende Preise fest. Allerdings ist der Preisunterschied zu einem Neubau (mit meist höherem Standard) unverändert groß. Derzeit betrage der Abschlag für gebrauchtes Stockwerkseigentum im Vergleich zu Neubauten im Durchschnitt immer noch rund 40 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands lägen die Quadratmeter-Preise deshalb häufig bei knapp 1.200 Euro, im Süden bei fast 2.500 Euro.

Bauland bleibt nach Experten-Einschätzung der Engpassfaktor Nummer eins auf dem Immobilienmarkt. In den süddeutschen Groß- und Mittelstädten seien Grundstücke mit 480 Euro pro Quadratmeter nochmals teurer als im Vorjahr. Das sei glatt dreimal so viel wie im Norden (150 Euro) und gar fünfmal so viel wie im Osten (90 Euro). Spitzenpreise würden in süd- und südwest-deutschen Großstädten wie München (1.800 Euro) samt einigen Umlandgemeinden, Stuttgart (1.050 Euro) oder Nürnberg (700 Euro) registriert. Laut LBS-Preisspiegel ist in vielen Mittelstädten und in mancher Großstadt (Bremerhaven, Chemnitz, Cottbus und Salzgitter) Bauland jedoch für unter 100 Euro pro Quadratmeter am Markt.

Für die weitere Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt wird es nach Einschätzung der LBS-Experten auch darauf ankommen, dass die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau vorankommt. „Mit den im vergangenen Jahr fertiggestellten 278.000 Wohnungen (plus 12 Prozent gegenüber 2015) ist Deutschland zwar auf dem richtigen Weg, doch noch ein ganzes Stück weit weg von den 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten, die gebraucht werden, um die gewachsene Nachfrage zu bedienen“, so Guthmann abschließend.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen - Referat Presse)