



LBS: WOHNUNGSMARKT BLEIBT ROBUST

11.06.2009 Fachinformation

Nach der Wohnungsmarktanalyse 2009 der Landesbausparkassen (LBS) sind gebrauchte Häuser für Eigenheim-Interessenten nach wie vor besonders attraktiv. Dabei diagnostizieren die Experten auch im Osten des Landes eine bemerkenswerte Preisstabilität. Die deutsche Großstadt, in der man am günstigsten Eigentumswohnungen erwerben kann, ist derzeit Cottbus. Basis der Veröffentlichung ist die jährliche Umfrage bei den LBS-Immobilien Gesellschaften (LBS-I) und Sparkassen. Mit knapp 26.000 vermittelten Objekten (im Jahre 2008) sind die Immobilien Töchter der LBS mit Abstand die größte Maklergruppe Deutschlands. Ihre Fachleute berichten jeweils im Frühjahr über die aktuelle Angebots-, Nachfrage- und Preissituation für die wichtigsten Wohnungsmarktsegmente in weit über 600 Städten Deutschlands. Erwartungsgemäß zeigen die aktuellen Daten erhebliche regionale Preisunterschiede für Wohneigentum, nach dem Motto "Höherer Wohlstand, höhere Preise". Das gilt gerade auch für gebrauchte frei stehende Einfamilienhäuser, die nach der LBS-Analyse auf der Beliebtheitskala ganz oben rangieren. Preisführer ist hier erneut die bayerische Landeshauptstadt München. Dort kostet das typische Bestandsobjekt in mittlerer bis guter Lage 730.000 Euro und damit gut 10 Prozent mehr als im Vorjahr. Unter den Großstädten liegt Wiesbaden auf Platz 2 mit 600.000 Euro, mit einigem Abstand dahinter folgen weitere west- und südwestdeutsche Zentren wie Heidelberg (490.000 Euro), Frankfurt (470.000 Euro), Freiburg (460.000 Euro) sowie Düsseldorf und Stuttgart (mit 450.000 Euro). Die teilweise erhebliche Attraktivität der Umlandgemeinden, aber auch touristisch geprägter Regionen zeigt sich nach Angaben des LBS-Sprechers daran, dass die Objekte etwa im Frankfurter Raum - besonders ausgeprägt in Bad Homburg, Eschborn und Oberursel mit 600.000 Euro - deutlich teurer sind als in der Mainmetropole selbst. Eine vergleichbare Situation findet man im Umland von Stuttgart oder von Düsseldorf, wo etwa auch in Ratingen der typische Preis bei 450.000 Euro liegt. Im Voralpenraum ragen Städte wie Starnberg (625.000 Euro) und Garmisch-Partenkirchen (590.000 Euro) heraus. Auf der anderen Seite gibt es nach der LBS-Übersicht große Städte mit über einer halben Million Einwohnern, bei denen das Preisniveau für gebrauchte Einfamilienhäuser um 200.000 Euro pendelt: nicht nur in Leipzig (185.000 Euro), sondern auch in Hannover (200.000) und Bremen (210.000 Euro). In manchen norddeutschen Großstädten liegt es noch einmal deutlich niedriger, in Bremerhaven sogar nur bei 80.000 Euro. Auch in ostdeutschen Städten wie Halle (125.000 Euro) finden sich ausgesprochen gut bezahlbare Einfamilienhäuser. Noch keine Markterholung sehen die LBS-Experten beim Neubau von Reiheneigenheimen. Hier gehen sie kurzfristig noch einmal von einer rückläufigen Nachfrage aus, die vorübergehend mit einer weiteren Abschwächung der Neubautätigkeit verbunden sei. Gerade Familien litten offenbar immer noch unter der Abschaffung der Eigenheimzulage, und die Impulse aus der neuen Wohn-Riester-Förderung machten sich noch nicht in der Breite bemerkbar. "Dabei sind die Einstiegspreise zur Zeit alles andere als schlecht", sagte der LBS-Verbandsdirektor. Denn selbst in Westdeutschland bewegen sich die Durchschnittspreise für neue Reihenhäuser in Groß- und Mittelstädten unverändert um 200.000 Euro, im Osten und Norden liegen sie sogar nur bei 130.000 bis 160.000 Euro. Lediglich in den süddeutschen Großstädten signalisiere der noch einmal leicht gestiegene Durchschnittspreis von 280.000 Euro die vielerorts vorhandenen Engpässe. Bei gebrauchten Reihenhäusern gibt es laut LBS-Analyse ähnliche regionale Unterschiede. Im Schnitt würden sie gegenüber Neubauten einen Preisvorteil von 15 bis 20 Prozent aufweisen. Insgesamt schätzen die Experten die Nachfrage nach entsprechenden Objekten weiterhin als konstant ein. Vor allem im Umland der großen Zentren wie im Frankfurter Raum kosten Reihenhäuser aus dem Bestand in ihren integrierten Lagen teilweise sogar ähnlich viel wie Neubauten. Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Vermittler neben dem Süden auch im Norden vielerorts wieder leicht steigende

Preise. Im wesentlichen entstünden sie an touristisch interessanten Standorten sowie in den Ballungsräumen. Dort gelte Wohneigentum auf der Etage als preisgünstigere Alternative für die knappen Eigenheimangebote. Den Spitzenwert in Deutschland erreicht in diesem Jahr Starnberg mit 3.550 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von München (3.400 Euro), Garmisch-Partenkirchen (3.300 Euro), Freiburg (3.200 Euro) sowie Hamburg (mit 3.000 Euro). Das untere Ende der Preisskala bei den Großstädten markiert Cottbus mit 1.000 Euro pro Quadratmeter für eine neue Eigentumswohnung. Einige Mittelstädte unterschreiten sogar diese Schwelle. Unter den Metropolen liegen die Quadratmeterpreise nicht nur in Dresden und Leipzig, sondern auch in Bremen und Hannover sowie den Ruhrgebietsstädten Essen und Dortmund in einer moderaten Bandbreite von 1.750 bis 2.000 Euro. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten insgesamt eine stabile Nachfrage fest. Das gleichzeitig zunehmende Angebot aus dem Bestand drücke aber noch auf die Preise. Derzeit betrage der Abschlag für gebrauchtes Wohneigentum auf der Etage im Vergleich zu Neubauten über 30 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands liegen die Preise laut LBS-Immobilienpreisspiegel häufig um oder sogar unter 1.000 Euro pro Quadratmeter, im Süden bei knapp 1.500 Euro pro Quadratmeter. Beim Bauland rechnen die LBS-Vermittler - parallel zu der schwachen Neubautätigkeit - noch nicht mit einer Ausweitung des Angebots. In diesem Markt zeigen sich im übrigen mit Abstand die größten regionalen Preisunterschiede. Der Quadratmeter kostet in den süddeutschen Groß- und Mittelstädten nach einem Anstieg auf 300 Euro (2008: 280 Euro) mehr als doppelt so viel wie im Norden (120 Euro) und sogar viermal so viel wie im Osten (70 Euro). Extreme Knappheit signalisieren die Spitzenpreise für Grundstücke in den süd- und südwestdeutschen Großstädten München (800 Euro), Stuttgart (650 Euro) und Heidelberg (630 Euro). In vielen Mittelstädten ist Bauland aber nach wie vor für unter 100 Euro pro Quadratmeter zu haben.

<https://bbu.de/beitraege/lbs-wohnungsmarkt-bleibt-robust>