

Um-Frage

Wüest & Partner Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012: Keine landesweite Immobilienpreisblase

Besonders in den Metropolen Hamburg, Berlin und den Städten Oldenburg, Ulm, Fürth, Erlangen, Nürnberg, Münster, Ingolstadt, Potsdam, Würzburg und Karlsruhe ist bis 2025 mit stark überdurchschnittlichen Preissteigerungen von Wohnungen zu rechnen. Demgegenüber werden sich die Preise in den meisten Regionen Ostdeutschlands unterdurchschnittlich entwickeln. Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarkt-Atlas von Wüest & Partner steht Deutschland gegenwärtig nicht vor dem - viel diskutierten - Platzen einer Preisblase bei Wohnimmobilien. Die Preissteigerungen sind derzeit durch fundamentale Marktentwicklungen verursacht.

Immobilienpreisblase: Gefahr für Deutschland?



Der Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012, Grafik Wüest und Partner

Die Wohnimmobilienpreise sind in den letzten Jahren vor allem in den Ballungszentren stark gestiegen. Die Angst vor dem Platzen einer Immobilienblase in Deutschland wächst. Doch steigende Preise sind allein noch kein Indiz für eine Immobilienpreisblase. Nur wenn diese Preissteigerungen auf Spekulation beruhen, beziehungsweise die Risiken des Immobilienmarkts falsch eingeschätzt werden, kann von einer (Spekulations-) Blase gesprochen werden. Derzeit liegen die Gründe für die Preissteigerungen mehrheitlich bei fundamentalen Marktentwicklungen.

In einem Berechnungsmodell wurde auf Basis von 23 Indikatoren eine «Fieberkarte» entwickelt, die mögliche regionale Überhitzungen in Deutschland aufdeckt. Im Modell weisen nur ausgewählte Standorte eine leichte Überhitzung des Immobilienmarktes auf. Dabei überrascht nicht, dass die Metropolregion München und die Stadt München selbst über einen «heißen» Wohnimmobilienmarkt verfügen. Städte wie Berlin und Hamburg besitzen noch einen ausgewogenen Markt. Die deutlichen Anstiege der Immobilienpreise für Wohnungen sind hier auf starke Bevölkerungs- und Nachfrageanstiege bei vergleichsweise geringer Neubautätigkeit zurückzuführen.

[Per KLIICK zur Studie «Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012» mit Daten zu Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Mieten, Preisen und Trends auf den regionalen Wohnungsmärkten](#)

www.de.wuestundpartner.com

Preisprognosen bis 2025

Um einen Blick in die zukünftige Wohnpreisentwicklung bis 2025 zu wagen, wurde ein Berechnungsmodell mit regionalen Wohnpreisindikatoren berücksichtigt. Ein überdurchschnittliches Preiswachstum bis 2025 ist vor allem in den Großstädten und deren Agglomerationen zu erwarten. Vor allem ländliche Gebiete im Osten aber auch vereinzelt im Westen Deutschlands werden eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung aufzeigen. Die stärksten Steigerungen der Wohnimmobilienpreise (Mieten) sind auch zukünftig für die Millionenstädte Hamburg und Berlin zu erwarten. Die regionalen Indikatoren weisen auf eine ähnlich starke Preisdynamik in den Städten Oldenburg, Ulm, Fürth, Erlangen, Nürnberg, Münster, Ingolstadt, Potsdam, Würzburg und Karlsruhe hin. Erst danach folgen andere deutsche Metropolen wie München, Frankfurt, Stuttgart, Köln oder Düsseldorf. Es ist erstaunlich, dass die Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit sich abzeichnenden Engpässen in der Wohnraumversorgung und stark steigenden Wohnungspreisen in den letzten Jahren sehr geringe Wohnungsfertigstellungen pro Einwohner aufweisen. Dies kann unter anderem mit Engpässen in der Verfügbarkeit von Wohnbauland erklärt werden. Ein weiterer Grund sind die hohen Baukosten - Neubau ist dadurch für Investoren nur im hochpreisigem Segment attraktiv.

Hohe Baukosten - Neubau ist dadurch für Investoren nur im hochpreisigem Segment attraktiv

Wohnkostenbelastung in den Städten deutlich höher

Für Deutschland liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote bei etwa 20% des verfügbaren Haushaltseinkommens. Hierbei ist ein sehr deutliches Stadt-Land-Gefälle festzustellen. In Städten wird ein deutlich höherer Anteil des verfügbaren Einkommens für Mieten ausgegeben als dies im ländlichen Raum der Fall ist. Sehr hohe Wohnkostenbelastungsquoten von 25 bis 27% weisen beispielsweise München, Berlin, Hamburg und Frankfurt/Main auf. Am höchsten sind sie in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg mit etwa 29%. Sehr geringe Quoten unter 14% werden in einigen Landkreisen Bayerns erreicht.

Wohnkostenbelastung - am höchsten sind sie in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg mit etwa 29%

Annika Steiner

