

Marktbericht Deutschland: Wohnimmobilien bestätigen vielerorts ihr Höchstpreisniveau – zahlreiche Regionen holen auf

- **Engel & Völkers veröffentlicht erstmalig „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2013/2014“**
- **Lokales E&V Marktwissen sowie Gutachterausschussdaten als Basis**
- **München, Hamburg, Berlin, Sylt und Tegernsee am teuersten**

Hamburg, den 2. Dezember 2013. Besonders in den deutschen Ballungsräumen und in den Ferienregionen ziehen die Mieten und Kaufpreise seit einigen Jahren deutlich an. Während die Preise in den meisten Metropolstädten im ersten Halbjahr 2013 das hohe Niveau vom Vorjahr bestätigten, holen nun kleinere Universitätsstädte sowie auch zahlreiche Städte und Regionen in Ostdeutschland auf. Dies ist das Ergebnis des erstmalig von Engel & Völkers veröffentlichten „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2013/2014“.

Der Marktbericht bietet einen Gesamtüberblick über die aktuelle Markt- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mieten an 50 Standorten. Der umfangreiche Atlas basiert auf dem Marktwissen der deutschen Engel & Völkers Shops sowie auf Datenmaterial von den jeweiligen Gutachterausschüssen.

München und Hamburg vor Berlin

„Wohnimmobilien haben sich in Deutschland bei Eigennutzern wie Investoren als sichere Anlageform etabliert. Das belegen gestiegene Transaktionszahlen und -volumina der verkauften Wohnimmobilien in den meisten von uns berücksichtigten 36 Städten“, sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG. Das höchste absolute Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen wurde 2012 in München mit rund 3,80 Mrd. Euro erzielt, dicht gefolgt von Berlin (rund 3,79 Mrd. Euro). Mit einem Umsatzvolumen von rund 1,30 Mrd. Euro führt Hamburg das Ranking der absoluten Transaktionsvolumina bei Ein- und Zweifamilienhäusern an. Aufgrund ihres hohen Preisniveaus schaffen es auch kleinere Großstädte wie Freiburg oder Mainz unter die Top 20 der Städte mit dem größten Transaktionsvolumen. Während die Transaktionsvolumina von Eigentumswohnungen vor allem in Ballungszentren wie Berlin, München oder Hamburg deutlich höher liegen als jene von Ein- und Zweifamilienhäusern, ist das Verhältnis in zahlreichen kleineren Städten wie Bremen, Flensburg oder Schwerin ausgewogener.

Auch bei den von Engel & Völkers ermittelten Kaufpreisen liegen die Metropolen München, Hamburg und Berlin vorne. Aufgrund der starken Nachfrage nach Zweitwohnsitzen erzielen einzelne Ferienregionen wie Sylt und Tegernsee ebenfalls sehr hohe Preise.

Steigende Zahl an Single-Haushalten

An nahezu jedem der betrachteten Standorte besteht in den bevorzugten Lagen ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Besonders in den Ballungsräumen und in Universitätsstädten wächst der Bedarf an Wohnfläche. Dies ist auf allgemeine Trends wie zunehmende Ansprüche durch wachsende Einkommen, einen steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen und der „Versingelung“ der Gesellschaft zurückzuführen. Der hohen Nachfrage nach

Wohnraum stand jedoch bisher eine über Jahrzehnte hinweg abnehmende Neubautätigkeit gegenüber, die erst in jüngster Zeit wieder anzieht.

Mittlere Lagen holen auf

In einigen Großstädten sind durch großflächige Hafenrevitalisierungsprojekte wie die Hafen-City in Hamburg, den Rheinauhafen in Köln oder den Hafen in Düsseldorf neue Wohnlagen entstanden, die der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenkommen. Während diese neue Premiurlagen markieren, entstehen vielerorts auch in mittleren Lagen attraktive Neubauprojekte, die das Preisniveau in einzelnen Mikrolagen steigen lassen. Großes Wertsteigerungspotenzial haben vor allem Lagen und Stadtteile, die an die traditionellen Toplagen angrenzen. „Angesichts des starken Nachfrageüberhangs nach Wohnraum ist die anziehende Neubautätigkeit an vielen Standorten begrüßenswert. Wir hoffen, dass künftige politische Entscheidungen diese Entwicklung auch weiterhin fördern“, sagt Kai Enders.

Studentenwohnungen gesucht

Niedrige Hypothekenzinsen und das schwindende Vertrauen in den Euro haben in den vergangenen Jahren und insbesondere seit der Finanzkrise 2008 das Interesse von Kleininvestoren an gut vermietbaren Wohn- und Ferienimmobilien verstärkt. Besonders in Universitätsstädten wie Münster, Freiburg und Konstanz sind Eigentumswohnungen, die an Studenten vermietet werden, sehr gefragt. Die vor einigen Jahren eingeführte G8-Initiative zur Verkürzung der Regelschulzeit und der darauf folgende Ansturm auf die Hochschulen verstärken diese Tendenz in zahlreichen Regionen. Hohes Potenzial bieten zudem ostdeutsche Städte wie Leipzig, wo die Mieten auf einem noch vergleichsweise moderaten Niveau liegen. Engel & Völkers geht davon aus, dass die Mieten hier in den nächsten Jahren steigen werden.

Höchste Eigentumsquote im Saarland

Die hohe Nachfrage nach einer eigenen Immobilie spiegelt auch die steigende Wohneigentumsquote wider, die im europäischen Vergleich mit rund 46 Prozent allerdings noch niedrig ist (Spanien: 85 Prozent). In den Jahren 2006 bis 2011 stieg die durchschnittliche Quote in Deutschland bereits um 0,5 Prozent, wobei deutliche regionale Unterschiede zu beobachten sind. Mit rund 58 Prozent markiert das Saarland das Bundesland mit dem höchsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum.

Ausblick

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird sich auch weiterhin dynamisch entwickeln. Viele Regionen – insbesondere ostdeutsche Städte wie Dresden und Leipzig – stehen erst am Anfang der Wachstumsphase. Andere haben sich bereits in den vergangenen Jahren rasant entwickelt, weshalb sich die Preise hier auf dem aktuellen Spitzenniveau einpendeln dürften. Diese könnten in einzelnen Mikrolagen allerdings noch einmal übertroffen werden. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich bei den Ferienimmobilien ab. „Während wir an gesuchten Standorten wie Sylt eine Stabilisierung der Preise auf einem hohen Niveau beobachten, legen Wohnimmobilien in zahlreichen anderen Regionen an der Nord- und Ostseeküste an Wert zu. Auch an den Ferienstandorten in der Alpenregion gehen wir von weiteren Preisanstiegen in den kommenden Jahren aus“, so Kai Enders abschließend.

Bildunterschriften:

(Bildquelle: Engel & Völkers)

1. Im Ranking der absoluten Transaktionsvolumina von Eigentumswohnungen nimmt München mit einem Umsatzvolumen von rund 3,80 Mrd. Euro die Spitzenposition ein.
2. Hamburg führt mit einem Umsatzvolumen von rund 1,30 Mrd. Euro das Ranking der absoluten Transaktionsvolumina bei Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS AG
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Leitung Globale Unternehmenskommunikation
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
Facsimile: 040-36 13 12 35
Bettina.Wittgenstein@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Rund 500 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 47 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 4.500 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 38 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der systematisch aufgebauten Dienstleistung. Die Europäische Gesellschaft für Immobilienmarkenbeobachtung mbH (EUGIMB) zeichnete Engel & Völkers 2012 als wertvollste Immobilienmarke Deutschlands in der Kategorie „Immobilienmakler“ aus.

* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking“

