

P R E S S E M I T T E I L U N G

Steigende Immobilienpreise ohne Ende?

Die neuen Regularien der Politik für den Immobilienmarkt, z.B. Geldwäschegesetz, Widerrufsrecht, Bestellerprinzip und Mietpreisbremse, haben bisher viel Staub aufgewirbelt und für Irritationen sowohl bei Investoren und Bauträgern, wie auch bei Maklern und Interessenten gesorgt. Etwas konnten sie nicht verhindern - den stetigen Preisanstieg im Immobilienbereich, vor allem in den Metropolregionen.

Über Sinn und Zweck der Mietpreisbremse wird immer noch heftig diskutiert. Dort, wo sie eingesetzt wurde, greift sie nicht. Der IVD hatte dies mehrfach prognostiziert und vor steigenden Mieten gewarnt, die aus dieser Gesetzesänderung resultieren. Aber erneut ist Justizminister Heiko Maas daran, eine entsprechende Verschärfung der Mietpreisbremse auf den Weg zu bringen –

Wir stehen ja wieder vor einem Wahlkampf !

Leider müssen auch dies die Mieter erneut ausbaden, denn alle diese Regularien schaffen keinen neuen Wohnraum sondern verschärfen weiter die Situation. Nur durch wesentlich mehr Flächen und ein ausreichendes Wohnungsangebot lässt sich auf Dauer die Mietpreissteigerung in den Ballungsgebieten in den Griff bekommen. Der IVD warnt abermals nachhaltig davor, permanent aus populistischen Gründen in den Markt durch Gesetzesänderungen einzugreifen. Dies führt selbst bei langfristigen Mietverhältnissen, die bisher ohne Mietsteigerung über Jahre hinweg ruhig liefen, dazu, dass nun der Vermieter „wachgerüttelt“ wird, die Mieten anzuheben, da er sonst dauerhaft unter dem Marktniveau bleibt und seine Immobilie an Wert verliert. Der Markt benötigt Flächen, Flächen, und nochmals Flächen und keine Eingriffe durch die Politik.

Trotz steigender Preise in allen Kategorien - Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen und Wohnmieten - kann von Stadtflucht nicht die Rede sein. Vor allem junge Leute ziehen vom Land in die Stadt. Viele Interessenten nehmen lieber eine kleinere Wohnfläche in Kauf oder verzichten auf ein Auto, um im städtischen Ballungsraum und somit auch meist näher am Arbeitsplatz zu bleiben und natürlich die günstigere Infrastruktur zu nutzen.

Obwohl in einigen Regionen/Gebieten äußerst rege Bautätigkeit herrscht (in Frankfurt wurden 2015 über 5000 Wohnungen genehmigt = innerhalb von 50 Jahren der 2.höchste Wert), reicht dies bei weitem nicht aus, da durch zu geringe Bautätigkeit in den vergangenen Jahren konstant eine Mangelsituation entstanden ist.

Auf dem Immobilienmarkt ist die Erschließung von neuem Bauland der Engpassfaktor Nr. 1. In den Universitätsstädten konkurrieren vor allem Studenten und Rentner um preiswerte kleine Wohnungen.

Weitere Gründe für die immer noch steigende Nachfrage nach Immobilieneigentum liegen in den günstigen Finanzierungsbedingungen einerseits und den geringen Guthabenzinsen für Sparer andererseits sowie in der positiven Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung.

Für aussagekräftige Zahlen zum vermehrten Wohnraumbedarf aufgrund der deutlichen Zuwanderung nach Deutschland ist es noch zu früh. Es bedarf längerfristig angelegter Erhebungen, regionale Immobilienmärkte müssen differenziert betrachtet werden, in welchen Haushaltsstrukturen leben Flüchtlinge vorzugsweise, wie viel Wohnraum fragen die aus Flüchtlingen bestehenden Haushalte nach, usw.

Schaut man auf die Statistik der genehmigten Wohnungen des Bundesamtes für Statistik in Wiesbaden in den vergangenen 25 Jahren, so kann man erstaunliche Werte ablesen:

1994 - 700.000 genehmigte Wohnungen
2000 - 285.000 genehmigte Wohnungen
2006 - 2008 - 175.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr
2010 - über 200.000 genehmigte Wohnungen
2014 - höchster Wert seit 11 Jahren = 285.100 genehmigte Wohnungen

d.h. im Jahr 2014 ist erstmals wieder der Wert aus dem Jahr 2000 erreicht worden!

Genehmigte Wohnungen

in Tsd.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015

Seit Ende 2009 steigt die Zahl der Baugenehmigungen stetig an. 2014 wurde mit insgesamt 285.100 Wohnungen der höchste Wert seit 11 Jahren erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Plus von knapp 5%.

Randnotiz:

Die ständig steigenden Mieten in den Metropolregionen wirken sich auch auf die Umzugsbranche aus: Jeder 4. Haushalt würde gerne in eine neue Wohnung ziehen, kann es aber aufgrund der Mieten nicht, sog. Lock-in-Effekt ("eingesperrt"), die Umzugsquote 2007: 13%, im Jahr 2015 9% (Quelle TECHEM).

Zu den Immobilienpreisen in Hessen im Einzelnen:

So liegen die **Grundstückspreise** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Frankfurt in guter Wohnlage bei 630 (570/Vorjahr) Euro pro m², in sehr guter Wohnlage bei 850 (750/Vorjahr) Euro pro m². Sehr gute Lage im Frankfurter Umland 475 €/m², Vordertaunus 1.100 €/m², Wiesbaden 1.150 €/m².

Für ein **freistehendes Eigenheim inkl. Garage** mit gutem Wohnwert müssen Käufer in Frankfurt durchschnittlich 700.000 (680.000/Vorjahr) Euro zahlen, der durchschnittliche Kaufpreis für sehr guten Wohnwert liegt sogar bei 1,1 Mio. (1,0 Mio./Vorjahr) Euro. Zum Vergleich: Frankfurt-Umland guter Wohnwert 390.000 €, sehr guter Wohnwert 530.000 €.

Reihenhäuser mit gutem Wohnwert sind in Frankfurt für nunmehr durchschnittlich 400.000 (390.000/Vorjahr) Euro zu erwerben. Deutlich günstiger geht es noch im Frankfurter Umland. Hier kann man ein Reihemittelhaus in guter Lage für durchschnittlich 350.000 Euro erwerben (280.000/Vorjahr).

Bei **Eigentumswohnungen (Bestand)** in Frankfurt muss der Käufer pro m² 3.500 (2.700/Vorjahr) Euro in guter Wohnlage, in sehr guter Wohnlage 5.500 (4.000/Vorjahr) Euro pro m² im Schnitt zahlen, für eine **Eigentumswohnung (Neubau)** in Frankfurt liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro m² bei 3.800 Euro in guter Wohnlage, für sehr guten Wohnwert muss der Käufer im Durchschnitt 4.300 Euro pro m² im Schnitt zahlen, Objekte in Toplagen schlagen sich sogar mit bis zu 8.000 Euro pro m² nieder (6.500/Vorjahr).

Die **Wohnungsmieten in Frankfurt** liegen im mittleren Wohnwert bei 10,00 (9,00/Vorjahr) Euro/m², bei gutem Wohnwert 13,00 (10,50/Vorjahr) Euro und sind bei sehr gutem Wohnwert auf 15,00 Euro gestiegen (13,00/Vorjahr). Ein ähnliches Bild ergibt sich auch für den **Neubau-Erstbezug**. Hier sind durchschnittlich 13,00 (12,50/Vorjahr) Euro für guten Wohnwert, für sehr guten Wohnwert 15,00 (13,50/Vorjahr) Euro zu bezahlen, für TOP-Lagen muss der Erstbezieher im Durchschnitt 20,00 Euro/m² ausgeben.

Frankfurt am Main, 27.06.2016

Abdruck honorarfrei bei Nennung der Quelle: IVD-Mitte

IVD – Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger