



Wohnimmobilienmarkt: Preise gestiegen, Bauaktivitäten auch

Im ersten Halbjahr 2018 haben sich trotz leichter Rückgänge der Wachstumsraten Eigentumswohnungen in der größten deutschen Städten im Durchschnitt um mehr als 8 Prozent im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2017 verteuert. Die Preiszuwächse liegen damit nach wie vor signifikant über Inflation und Langfristtrend.

Auch Bauaktivitäten nehmen zu

Wurden in den zehn größten deutschen Städten 2010 nur 20.000 Wohneinheiten fertiggestellt, waren es 2017 bereits 50.000. Die Bauintensität lag 2017 in sieben der zehn größten Städte über dem 25-Jahres-Durchschnitt. Vor allem Frankfurt, München, Düsseldorf und Berlin zeigen hier eine besondere Dynamik.

Baugenehmigung für 150.000 Wohnungen

Der sogenannte Bauüberhang macht deutlich, dass auch in den kommenden Jahren viele Wohnungen auf den Markt kommen, denn von 2010 bis 2017 wurden in den betrachteten Städten rund 150.000 Wohnungen genehmigt aber noch nicht fertiggestellt. Vor allem in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt ist die Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und -fertigstellungen groß.

Vom aktuellen Bauüberhang befinden sich rund zwei Drittel im Bau. Das bedeutet, dass rund 100.000 Wohnungen in den kommenden ein bis zwei Jahren fertiggestellt werden. Dabei

sind neu zu genehmigende Wohnungen noch nicht enthalten. Die hohen Fertigstellungen werden tendenziell Druck von Mieten und Kaufpreisen nehmen.

Haushaltsanzahl wächst schneller als Wohnungsanzahl

In den Jahren 2010 bis 2017 hat sich in den zehn Städten eine große Bedarfslücke akkumuliert. Die Anzahl der privaten Haushalte ist in diesem Zeitraum insgesamt um rund 600.000 gewachsen. Es wurden jedoch nur 250.000 Wohnungen fertiggestellt.

Das bedeutet, dass nach Abzug der neuen Wohnungen aus dem Bauüberhang immer noch eine beträchtliche Baulücke von deutlich über 200.000 Wohnungen bestehen bleibt. Zugleich wächst die Zahl der privaten Haushalte weiter an. Scope erwartet für die Top-10-Städte zusätzliche 100.000 private Haushalte bis 2020.

Weitere Mietpreisanstiege wahrscheinlich

Wegen des massiven Nachfrageüberhangs ist in den kommenden zwei bis drei Jahren nicht mit einer spürbaren Entlastung bei den Mieten und Kaufpreisen zu rechnen. Ein Rückgang der Mieten in den zehn größten deutschen Städten ist noch unwahrscheinlicher und überhaupt nur durch unerwartete externe Schocks und die damit verbundenen wirtschaftlichen Verwerfungen denkbar. Deswegen wird es wohl einen weiteren Mietpreisanstieg geben, der sich aber zunehmend dem Tempo der Inflation angleichen dürfte.

Ein Faktor, der weiteren Mietpreiserhöhungen eine Grenze setzt, ist der mittlerweile hohe Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen. In München, Berlin und Frankfurt ist die Mietkostenbelastung 2018 auf deutlich über 30 Prozent angestiegen. Der langfristige Durchschnitt liegt bei rund 25 Prozent.

Bild: © Andrey Popov / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4945492/wohnimmobilienmarkt-preise-gestiegen-bauaktivitaeten-auch/>