

IMMOBILIEN-STUDIE

Der Weg in die eigenen vier Wände wird immer schwieriger

von: Matthias Streit
Datum: 18.09.2018 19:02 Uhr

Wohneigentum gilt als zentraler Bestandteil der Altersvorsorge. Doch immer weniger Deutsche können sich eine Wohnung leisten – vor allem in Großstädten.

Erfurt. Wenn am Freitag in Berlin Politik und Immobilienbranche zum sogenannten Wohngipfel zusammenkommen, geht es im Kern um zwei Fragen: Wie lässt sich das Wohnungsangebot in den Großstädten schneller ausweiten – und wie kann es bezahlbar bleiben? Die Folgen des Wohnraummangels in den Ballungsgebieten zeigen sich dabei nicht nur an steigenden Mieten, sondern auch am Eigentumsmarkt.

2017 wurden in den 81 deutschen Großstädten 126.000 Wohnungen verkauft – 5,6 Prozent weniger als noch 2016. In den sieben größten Städten ist der Immobilienmarkt praktisch leer gekauft. In Stuttgart, Köln, Hamburg, Frankfurt und München brachen die Verkaufszahlen sogar um mehr als zehn Prozent ein.

Einzig Düsseldorf liegt mit 0,8 Prozent leicht im Plus. Dies geht aus einer Analyse der Immobilienfirma **Accentro** hervor, die sich auf Transaktionszahlen der Gutachterausschüsse beruft. „Das ist ein Alarmsignal und verheißt nichts Gutes für Veränderungen im Wohnraumangebot“, sagt **Accentro**-Chef **Jacopo Mingazzini**.

Dass weniger Eigentumswohnungen verkauft werden, hat laut **Reiner Braun**, Vorstand des Immobilienmarktforschers **Empirica**, mehrere Gründe. Zum einen schlugen die hohen Preise durch: Seit 2007 haben sich diese in Städten wie Berlin, München, Hamburg oder Düsseldorf mehr als verdoppelt. Laut der Studie kostete eine durchschnittliche Wohnung in München zuletzt 450.000 Euro, in Frankfurt waren es 408.000 Euro, in Hamburg 401.000 Euro.

Zum anderen führt **Braun** die rückläufigen Verkaufszahlen darauf zurück, dass immer mehr städtische Grundstücke für kommunale Wohnungsgesellschaften, also Miet- und Sozialwohnungsbau, reserviert werden. Bauland ist ohnehin ein knappes Gut in den Großstädten geworden.

Angesichts mangelnden Angebots und steigender Preise suchen Käufer zunehmend im Umland der Metropolen. Gut zu erkennen ist das laut der Studie im Rhein-Main-Gebiet. Zwar sind Wohnungen in Offenbach, Mainz, Wiesbaden und Darmstadt zwischen 30 und 40 Prozent günstiger als in Frankfurt.

Dennoch steigen auch hier die Preise, allein in Offenbach um mehr als 90 Prozent zwischen 2012 und 2017. Ein Ende des Aufwärtstrends sehen viele Beobachter trotz mancher Warnung vor Preisblasen nicht, vor allem wegen der großen Nachfrage. Zwar sind die Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren gestiegen. In den zehn größten Städten erkennt die Ratingagentur Scope aber immer noch eine „beträchtliche Baulücke“ von über 200.000 Wohnungen.

Viele Finanzexperten sehen in privatem Wohneigentum ein zentrales Element der Altersvorsorge. Jedoch können immer weniger Menschen angesichts des Preisbooms in die eigenen vier Wände. Laut des Instituts der deutschen Wirtschaft gab es 2016 nur noch 600.000 Ersterwerber einer Immobilie – drei Jahre zuvor war es ein Drittel mehr. Nur jeder zweite Deutsche besitzt Wohneigentum. In den Großstädten liegt die Quote zwischen 15 Prozent (Berlin) und 32 Prozent (Stuttgart).

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

URL <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-studie-der-weg-in-die-eigenen-vier-waende-wird-immer-schwieriger/23081396.html>