

18. September 2018, 10:02 Uhr

Verkaufszahlen rückgängig

Wohnungsmarkt in deutschen Großstädten leergefegt

Von Felix Sommerfeld

Das knappe Angebot und steigende Immobilienpreise führen dazu, dass in den deutschen Metropolen weniger Wohnungen verkauft werden. Viele Käufer weichen auf kleinere Nachbarstädte aus.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in vielen deutschen Großstädten zunehmend leergefegt. Die Folge: 2017 wurden deutlich weniger Wohnungen gekauft als noch im Vorjahr.

Besonders rückläufig sind die Verkaufszahlen in den meisten Metropolen des Landes: in Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Müncheningen die Verkäufe jeweils um zweistellige Prozentwerte zurück. In Berlin lag das Minus bei etwa fünf Prozent. Das geht aus dem Wohneigentumsreport 2018 hervor.

Der seit 2008 jährlich erscheinende Bestandsbericht wird von der Accentro Real Estate angefertigt. Das börsennotierte Immobilienunternehmen untersucht darin die Wohneigentumstransaktionen in den 81 bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands - ausgenommen Dortmund, wo in diesem Jahr die Zahlen fehlten. Der Studie liegen Daten der jeweils regionalen Gutachterausschüsse zugrunde, die tatsächliche Transaktionen dokumentieren.

In 52 der 81 betrachteten Städte wurden demnach 2017 weniger Wohnungen verkauft als im Jahr zuvor. Deutschlandweit wurden in den untersuchten Städten knapp 126.000 Bestands- und Neubau-Eigentumswohnungen verkauft - das entspricht einem Minus von etwa sechs Prozent.

Die allgemeine Abwärtsbewegung trifft allerdings nicht alle Regionen. Gerade bei einigen Städten in den neuen Bundesländern sind dynamische Entwicklungen zu beobachten. Chemnitz ist mit einer Steigerung um mehr als 83 Prozent bundesweiter Spitzenreiter. Auch Leipzig und Cottbus erlebten in den vergangenen Jahren einen Positivtrend.

Im Gegensatz zu den Vorjahren ist 2017 auch die Zahl der verkauften Neubau-Eigentumswohnungen zurückgegangen. Weniger als 30.000 neue Eigentumswohnungen wurden in deutschen Großstädten verkauft, das entspricht einem Minus um knapp 14 Prozent gegenüber 2016.

"Schwierige Genehmigungsbedingungen und fehlende Impulse zur Lösung des Problems führen dazu, dass sich der städtische Wohnungsmarkt weiter verkompliziert", sagt Jacopo Mingazzini, Vorstand der Accentro Real Estate. "Rapid steigende Preise und eine enorme Knappheit werden bei ausbleibenden Gegenmaßnahmen die ohnehin schon langen Schlangen bei den Wohnungsbesichtigungen künftig noch weiter anwachsen lassen."

Nicht nur die Verkaufszahlen sinken, sondern auch der Umsatz - erstmalig seit mehreren Wachstumsjahren. Der Gesamtumsatz ging im Vergleich zu 2016 um etwas mehr als ein Prozent zurück. Dass das Minus beim Umsatz deutlich geringer ausfällt als bei den Verkaufszahlen hat mit den nach wie vor steigenden Preisen zu tun.

In München, Hamburg, Düsseldorf und Berlin haben sich die durchschnittlichen Umsätze beim Verkauf von Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren mindestens verdoppelt. Während in der bundesdeutschen Hauptstadt im Jahr 2007 im Schnitt rund 113.000 Euro für eine Eigentumswohnung bezahlt werden mussten, waren zehn Jahre später 264.000 Euro fällig. Das entspricht einem Anstieg um mehr als 134 Prozent.

Die anhaltenden Preissteigerungen führen in Verbindung mit dem knappen Wohnungsangebot in den Metropolen dazu, dass sich zunehmend mehr Menschen in den umliegenden Städten niederlassen.

In Mainz, wo die Verkaufspreise im Vergleich zu Frankfurt rund ein Drittel günstiger sind, wurden 2017 knapp sieben Prozent mehr verkauft als im Vorjahr. In Frankfurt, der bevölkerungsreichsten Stadt Hessens, gingen die Verkäufe zeitgleich um mehr als 12 Prozent zurück.

In der Hansestadt Lübeck sind die Verkaufspreise im Vergleich zu denen der großen Schwester Hamburg fast 46 Prozent günstiger. Während die Verkaufszahlen in Lübeck im Jahr 2017 im Vergleich zu 2016 um mehr als 12 Prozent stiegen, sanken sie in Hamburg um mehr als 12 Prozent.

Die in Metropolregionen gelegenen Städte entwickelten sich preislich deutlich stärker als der Durchschnitt aller Städte - die Metropolen selbst nicht mitgerechnet. Zwischen 2012 und 2017 wuchsen die Wohnungspreise in Offenbach, der Nachbarstadt Frankfurts, um mehr als 90 Prozent, in Mainz um über 61 Prozent und in Lübeck um knapp 40 Prozent.

Für den Aufschwung dieser Städte sorgt zuallererst die Nähe zur jeweiligen Metropole. Möglich sei ihre Entwicklung aber nur, weil sie über eine gute Infrastruktur verfügten und auch sonst attraktiv seien. "All diese Städte haben gemein, dass sie sich positiv entwickeln - wirtschaftlich wie demografisch", sagt Mingazzini. Nur weil die Menschen nach Alternativen zur Metropole suchten, heiße das nicht, dass sie auf Urbanität verzichten wollten.