

Immobilien: Kaufpreise steigen noch schneller als Mietpreise

Die RWI-GEO-REDX Daten auf Grundlage der ImmobilienSout24-Angebote zeigen, dass die Verkaufspreise für Häuser im Jahr 2018 im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal deutlich angestiegen sind. Lag der Anstieg in den Jahren 2016 und 2017 noch bei sieben bzw. sechs Prozentpunkten, stiegen die Hauspreise im vergangenen Jahr um zehn Prozentpunkte. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Preise in den ersten beiden Monaten von 2019 nicht weiter gestiegen, ein Trend für 2019 lässt sich dadurch aber noch nicht ablesen. Ende 2018 kostete ein vergleichbares Haus 34 Prozent mehr als 2008. Demgegenüber steht eine Inflationsrate von ca. 13 Prozent im gleichen Zeitraum.

Bei Wohnungskäufen war bereits vorher ein starker Preisanstieg zu beobachten. Die Steigerung lag seit 2012 jeweils über fünf Prozentpunkten bis hin zu 13 Prozentpunkten in 2018 und setzt sich auch in den bisherigen Angeboten bis März 2019 ähnlich stark fort. Im Jahr 2018 kostete eine Wohnung 61% mehr als sie noch 2008 mit vergleichbarer Ausstattung gekostet hätte. Diese Preisentwicklung übertrifft dabei die Preisentwicklung bei Hauskäufen und Wohnungsmieten deutlich.

Die Preise für Neuvermietungen von Wohnungen haben sich in den vergangenen Jahren anders entwickelt. Nachdem der Preisanstieg zwischen 2010 bis 2016 stetig zwischen knapp zwei und vier Prozentpunkten (im Vergleich zu 2008) betrug und damit geringer als bei Wohnungs- und Hausverkäufen war, sind die Wohnungsmieten in den Jahren 2017 und 2018 stärker als die Häuserpreise und ähnlich stark wie die Wohnungsverkäufe angestiegen. Damit betrug die Veränderung der Mietpreise von Neuvermietungen im Jahr 2018 relativ zum Jahr 2008 insgesamt knapp 35 Prozent. Für das laufende Jahr lassen sich sogar sinkende Preise von Neuvermietungen beobachten, wenn man den Mittelwert der angebotenen Wohnungen vergleicht. Allerdings ist dieser Rückgang vor allem auf zwei Phänomene zurückzuführen. Es herrscht ein geringeres Angebot von hochwertigen Wohnungen und Wohnungen in teuren Regionen. Dadurch sinkt automatisch der Mittelwert unabhängig von der Preisentwicklung.

Werden jedoch sowohl diese regionalen Unterschiede als auch die Charakteristika der Wohnungen wie Ausstattung, Wohnungsgröße und Baujahr des Hauses berücksichtigt, steigen die Mietpreise deutschlandweit weiter an, allerdings weniger stark als in den beiden Vorjahren. Für eine gleichwertige Wohnung sind somit im Jahr 2019 höhere Preise als in 2018 zu zahlen. Innerhalb der teuersten Großstädte stagnierte der Preis oder sank im letzten Quartal 2018 oder ersten Quartal 2019 (insbesondere in Stuttgart) sogar teilweise. Eine Ausnahme bildet Frankfurt a.M. mit weiter deutlichen Preissteigerungen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2018 ist der Anstieg in allen Großstädten immer noch beträchtlich. Die Konzentration auf die größten Städte vernachlässigt auch, dass die Preise insbesondere in den Kreisen und Städten außerhalb der Großstädte deutlich steigen, die bereits auf einem relativ hohen Niveau waren. Beispiele hierzu sind Pforzheim, Nordfriesland, Konstanz, Heidelberg, Main-Taunus-Kreis, Freiburg, Dachau, Wiesbaden und Würzburg. Der Quadratmeterpreis ist hier in vergleichbaren Wohnungen innerhalb von 12 Monaten um über 2 Euro angestiegen.

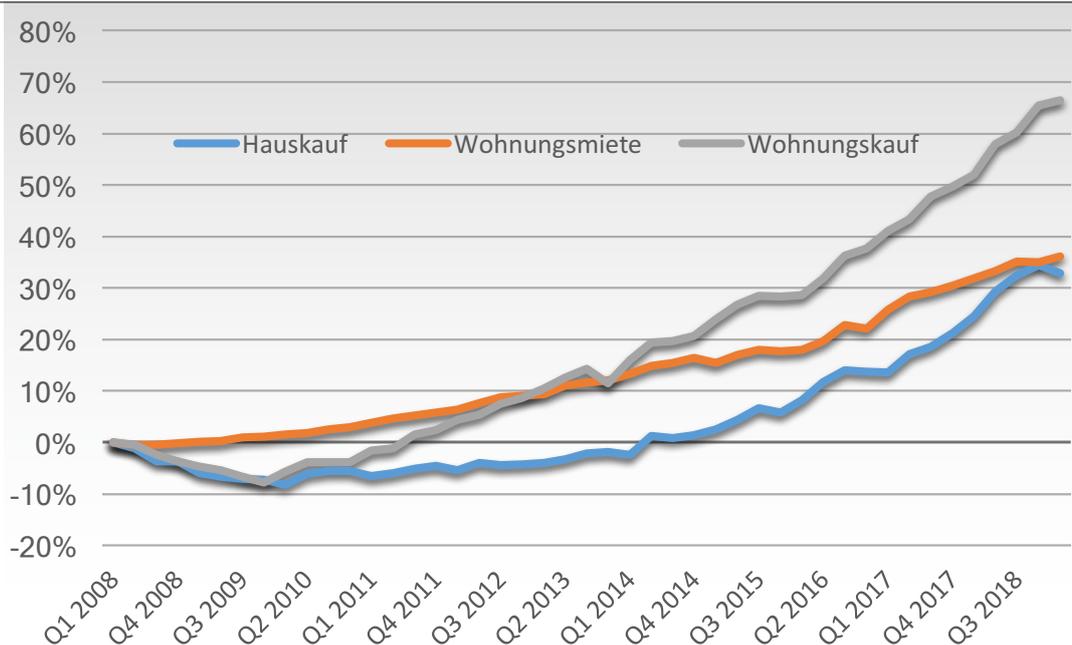
Auf regionaler Ebene ist das Preisniveau für Hauskäufe in der Stadt München nach wie vor am höchsten. Hier lag der Angebotspreis mehr als zweieinhalbmal über dem eines vergleichbaren Hauses im bundesdeutschen Durchschnitt. Es folgen die Landkreise München, Stuttgart und Starnberg. Grundsätzlich werden die höchsten Verkaufspreise im Süden Deutschlands, Hamburg, Berlin und entlang des Rheins erzielt. Am niedrigsten sind die Preise in der Mitte Deutschlands sowie in Ostdeutschland.

Auch die größten Preissteigerungen innerhalb von 10 Jahren sind in den hochpreisigen Regionen in Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Berlin und an der Rheinschiene zu beobachten sowie in einzelnen kreisfreien Städten. In den Kreisen mit der größten Steigerung, den Landkreisen München, Starnberg und Ebersberg, sind die Angebotspreise für Häuser aktuell doppelt so hoch wie im Jahr 2008. In der Stadt München liegt das Niveau etwa beim zweieinhalbfachen Wert. Es gibt aber auch 28 Landkreise, in denen gleichwertige Häuser zu nominal günstigeren Preisen als 2008 angeboten werden. Darunter sind vor allem westdeutsche Kreise, u.a. in Ober- und Mittelfranken.

Auch mit Blick auf das Preisniveau der Wohnungsmieten ist die Stadt München einsamer Spitzenreiter, der Durchschnittspreis ist mehr als doppelt so hoch wie im deutschen Durchschnitt. Stuttgart, der Landkreis München, Frankfurt a.M. und Kreis Starnberg folgen. Am unteren Ende befinden sich Landkreise und kleinere kreisfreie Städte außerhalb der Agglomerationszentren über Deutschland verteilt. Chemnitz befindet sich bei den Großstädten am unteren Ende mit 37% niedrigeren Mieten verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt.

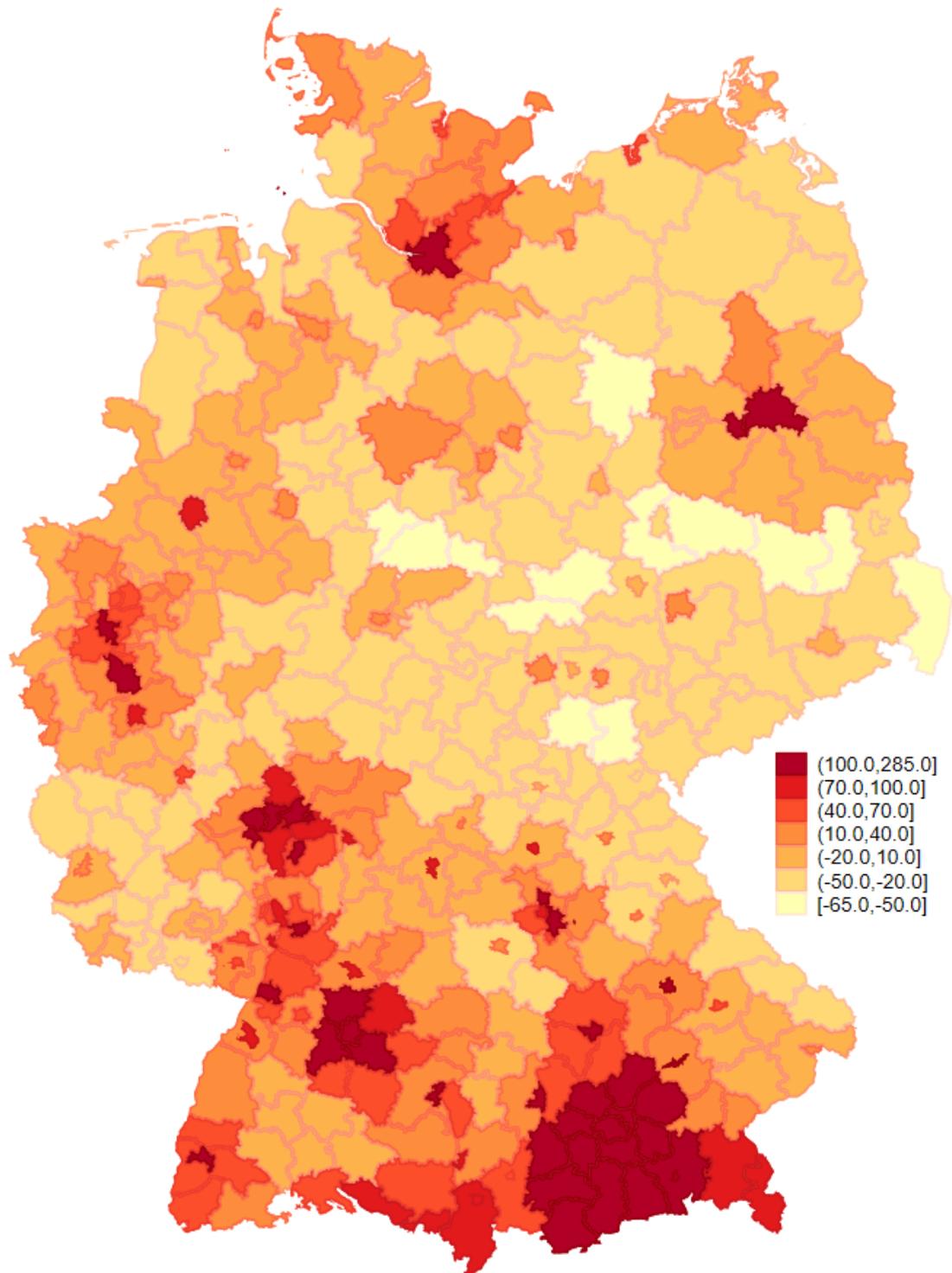
Abbildung 1: Vergleich Veränderung Preise Häuserkauf, Wohnungsmiete und Wohnungskauf

Gemessen relativ zum Jahr 2008



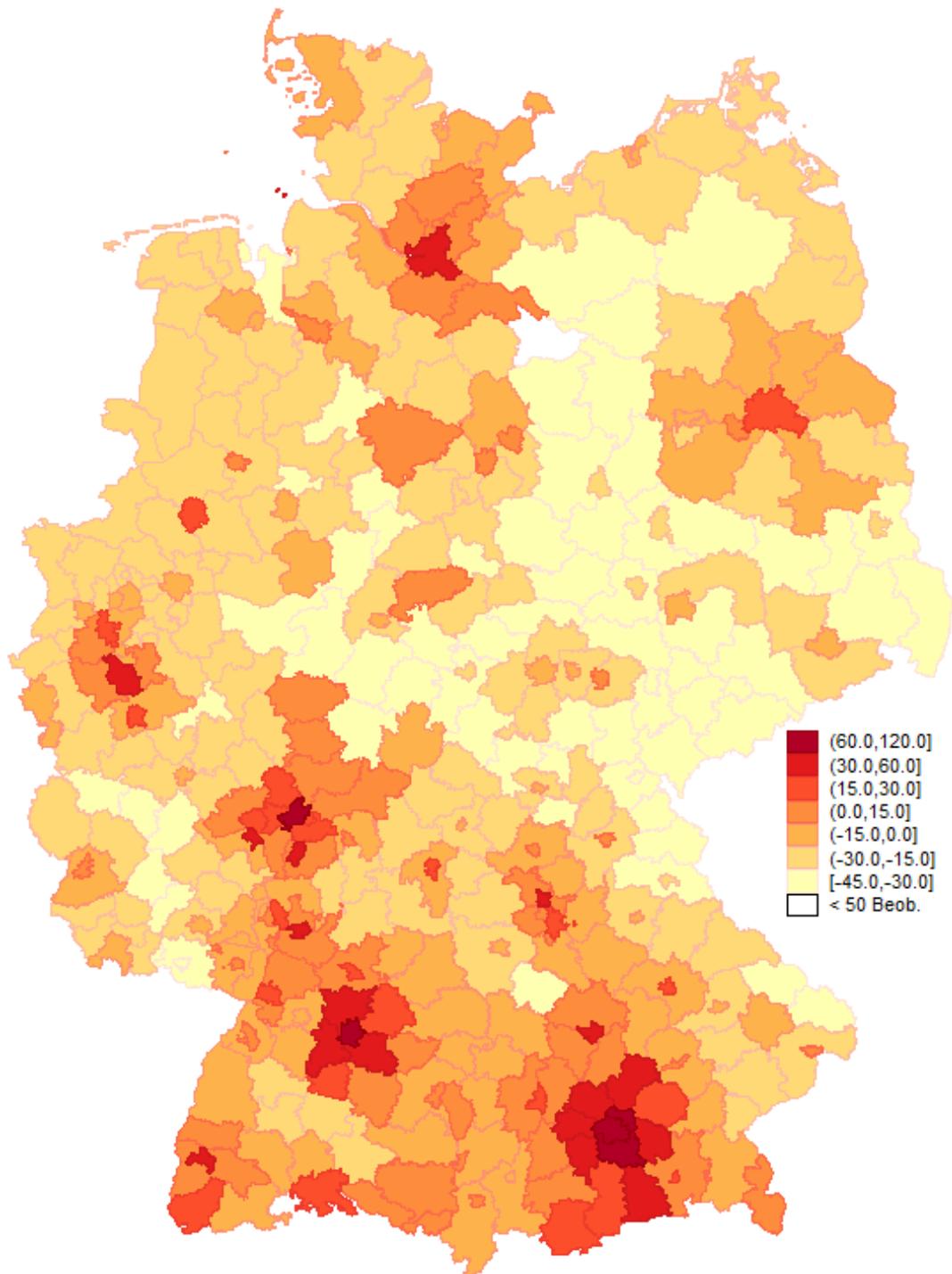
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von RWI-GEO-REDX mit Immobilienpreisdaten der Plattform ImmobilienScout24 unter Berücksichtigung der Charakteristika der angebotenen Immobilien durch eine hedonische Preisregression.

Abbildung 2: Preisindex Hauskauf 2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von RWI-GEO-REDX mit Immobilienpreisdaten der Plattform ImmobilienScout24 unter Berücksichtigung der Charakteristika der angebotenen Immobilien durch eine hedonische Preisregression.

Abbildung 3: Preisindex Wohnungsmiete 2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von RWI-GEO-REDX mit Immobilienpreisdaten der Plattform ImmobilienScout24 unter Berücksichtigung der Charakteristika der angebotenen Immobilien durch eine hedonische Preisregression.