

Berlin, 18. August 2005

Preise für Wohneigentum weitgehend stabil

– München mit Abstand teuerste Region in Deutschland –

Für ein Einfamilienhaus mußten im vergangenen Jahr in Westdeutschland durchschnittlich 167.900 Euro bezahlt werden; das war nur unwesentlich weniger (-0,9 Prozent) als im Jahr zuvor, in dem der durchschnittliche Preis bei 169.500 Euro gelegen hatte. Die Preise haben sich damit in den vergangenen sechs Jahren in Westdeutschland auf relativ hohem Niveau stabilisiert, nachdem sie in den 90er Jahren um mehr als 40 Prozent angestiegen waren. In Ostdeutschland lag der Durchschnittspreis mit 94.100 Euro 2004 um 1,9 Prozent unter dem Vorjahresniveau von 95.900 Euro. Spitzenreiter sowohl bei Eigenheimen als auch bei Eigentumswohnungen ist mit großem Abstand die Region München. Dies ergab die jetzt zum zehnten Mal im Auftrage des ifs Städtebauinstituts, Berlin, von Gewos, Hamburg, durchgeführte Untersuchung sämtlicher Verkaufsfälle von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, der einzigen Erhebung, die einen vollständigen und damit repräsentativen Überblick über die Grundstücksmärkte in Deutschland liefert.

Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts: "Von einzelnen Regionen abgesehen kann von einem generellen Preisverfall, wie verschiedentlich behauptet wird, überhaupt keine Rede sein. In Westdeutschland sind die durchschnittlichen Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen seit 1998 nahezu konstant geblieben. In Ostdeutschland scheint die seit Mitte der 90er Jahre anhaltende Abwärtstendenz allmählich zum Stillstand zu kommen."

Bei den Eigentumswohnungen seien die Preise in Westdeutschland mit durchschnittlich 121.000 Euro ebenfalls unverändert geblieben (-0,3 Prozent); in Ostdeutschland seien sie um 7,8 Prozent auf 102.600 Euro gesunken, nachdem sie 2003 relativ deutlich um fast 10 Prozent gestiegen waren. Dabei müsse man allerdings berücksichtigen, dass der Markt für Eigentumswohnungen in Ostdeutschland sehr stark von Berlin dominiert werde. Jokl: "In den vergangenen beiden Jahren wurde rund die Hälfte des ostdeutschen Umsatzes in Berlin erzielt. Durch den Verkauf hochwertiger Eigentumswohnungen im Stadtgebiet war es 2003 zu einem überproportionalen Anstieg der Preise um rund ein Viertel gekommen. Im Jahr 2004 wurden dagegen kaum Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment verkauft. Dadurch sank der Durchschnittspreis wieder."

Gegenstand der Untersuchung waren 430 000 Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen (Neubau- und

Gebrauchterwerbe), darunter 370 700 in Westdeutschland und 59 300 in Ostdeutschland. Gegenüber 2003 ist die Zahl der Verkaufsfälle in Westdeutschland um 3,2 Prozent zurückgegangen und in Ostdeutschland um 2,2 Prozent gestiegen.

Der DEIX Deutscher Eigentums-Immobilien-Index des ifs Städtebauinstituts ist 2004 in Westdeutschland mit 104 Punkten (1995 = 100) konstant geblieben. In Ostdeutschland ist der Index um 4 Prozentpunkte von 87 auf 83 gesunken. Hierfür sei der Preisrückgang bei den Eigentumswohnungen verantwortlich, deren Indexwert von 95 auf 87 Punkte abgesunken sei.

Seit der erstmaligen Erhebung im Jahre 1989 sei der DEIX (Gesamt) in Westdeutschland um 30 Prozentpunkte bzw. 40,5 Prozent gestiegen, wobei diese Entwicklung allerdings vor allem aus dem Preisanstieg in der ersten Hälfte der 90er Jahre resultiere. In Ostdeutschland sei der Index dagegen kontinuierlich von 100 im Jahre 1995 auf jetzt 83 gefallen.

Eine Differenzierung der Preise nach Bundesländern zeige, dass Einfamilienhäuser in Hamburg mit 270.700 Euro (- 3,6 Prozent) am teuersten gewesen seien. An zweiter Stelle rangiere Berlin mit 234.500 Euro, was einem geringfügigen Anstieg gegenüber 2003 von 0,3 Prozent entsprochen hätte. Mit einigem Abstand folge dann Bayern mit 200.800 Euro (-0,9 Prozent) vor Baden- Württemberg mit 190.900 Euro (-1,7 Prozent) und Hessen mit 177.400 Euro (-1,4 Prozent). Die niedrigsten Preise hätten in Sachsen-Anhalt mit 62.000 Euro (-2,2 Prozent) und Sachsen mit 76.800 Euro (-4,2 Prozent) gezahlt werden müssen.

Auch bei den Eigentumswohnungen liege Hamburg mit 169.100 Euro (-4,5 Prozent) an der Spitze. Dahinter rangiere Bayern mit 138.600 Euro (Plus 0,9 Prozent) knapp vor Hessen mit 132.300 Euro (-3,4 Prozent) und Baden-Württemberg mit 126.500 Euro (-1,1 Prozent). Die niedrigsten Preise für Eigentumswohnungen seien in Thüringen mit 79.000 Euro (-0,9 Prozent) und in Sachsen-Anhalt mit 80.200 Euro (+2,8 Prozent) zu zahlen gewesen.

Eine Aufschlüsselung der Immobilienpreise nach den dreizehn umsatzstärksten Regionen mache deutlich, dass auch 2004 die mit Abstand höchsten Preise für Einfamilienhäuser mit 367.800 Euro (-0,3 Prozent) in der Region München zu registrieren gewesen seien. Fast 100.000 Euro weniger kosteten Einfamilienhäuser im Durchschnitt in den nächst teureren Ballungsräumen Düsseldorf mit 271.700 Euro (+4,1 Prozent), Unterrhein (Frankfurt/Offenbach), mit 266.000 Euro (-0,7 Prozent) und Mittlerem Neckar (Stuttgart/Böblingen/Esslingen) mit 253.600 Euro (-0,5 Prozent). Am Ende dieser Skala seien die ostdeutschen Regionen Dresden und Halle/Leipzig mit Einfamilienhauspreisen von 105.300 Euro (-4,8 Prozent) bzw. 89.200 Euro (-4,4 Prozent) geblieben.

Bei den Eigentumswohnungen liege ebenfalls unverändert die Region München mit einem Durchschnittspreis von 195.500 Euro (+3,3 Prozent) an der Spitze, gefolgt vom Raum Mittlerer Neckar mit 149.100 Euro (+0,3

Prozent) und dem Raum Hamburg mit 144.400 Euro (-4,1 Prozent). Die preiswertesten Eigentumswohnungen gebe es in den Räumen Hannover mit 86.700 Euro (-3,2 Prozent) und Dresden mit 83.700 Euro (-15,6 Prozent).

Der längerfristige Vergleich zeige, dass es in den letzten zehn Jahren regelrechte Preiseinbrüche bei Eigentumswohnungen in Dresden (-38,7 Prozent) und dem Bundesland Brandenburg (-30,8 Prozent) sowie bei Einfamilienhäusern im Raum Halle/Leipzig (-35,4 Prozent) bzw. im Bundesland Sachsen-Anhalt (-41,3 Prozent) gegeben habe.



