

Wohnimmobilienmärkte

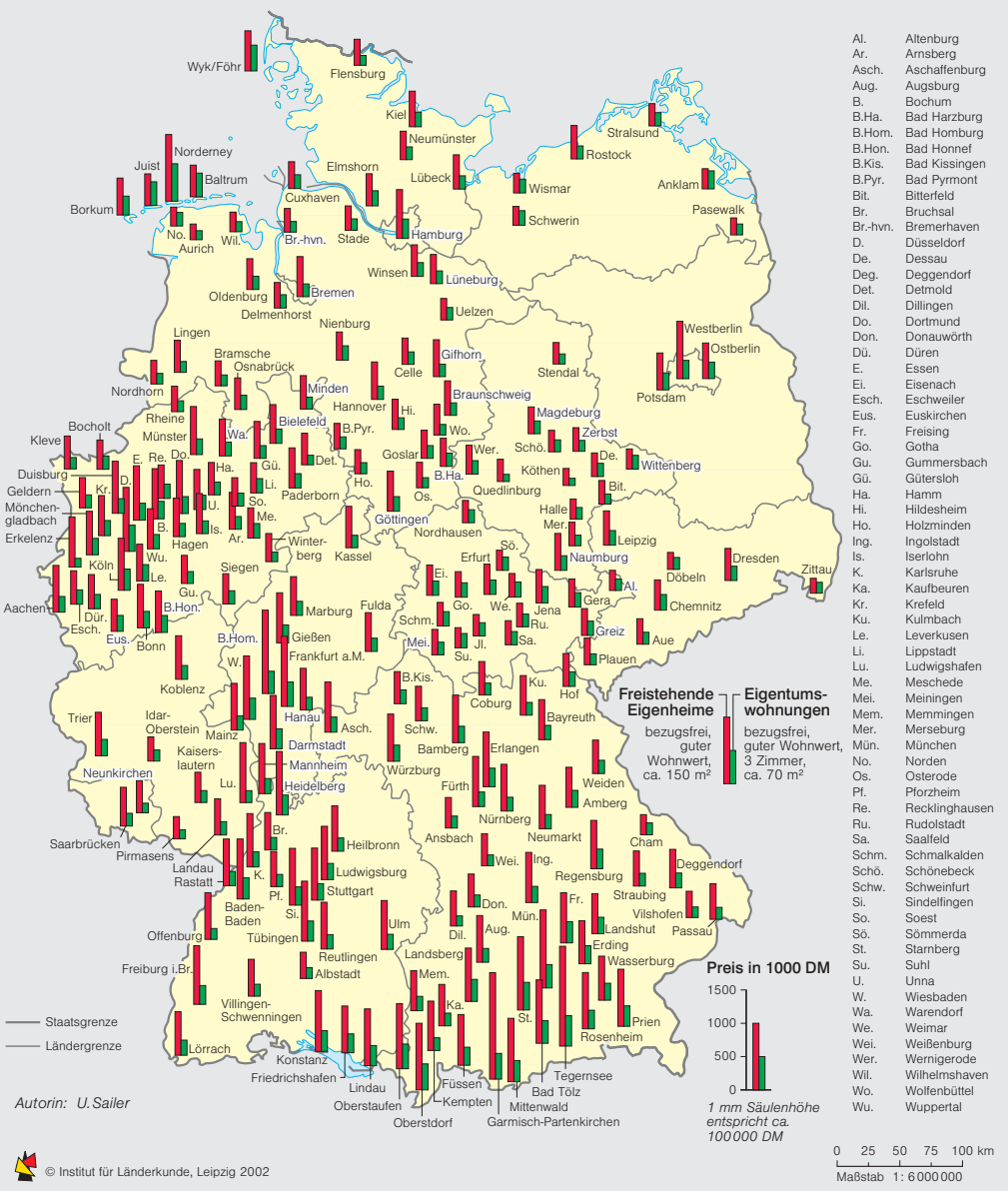
Ulrike Sailer

Der Wohnungsneubau wird durch die regionale Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie durch die Wohnbaulandsituation nachhaltig geprägt. Die höchsten Kaufwerte für baureifes Land werden in wirtschaftsstarke Verdichtungsräumen und in landschaftlich besonders attraktiven Gebieten erzielt **3**. Knappe Baulandreserven, die hohe Nachfrage und Hemmnisse bei der Baulandmobilisierung haben in den 1990er Jahren zu einer deutlichen Verteuerung von Baugrundstücken geführt. Derzeit sind in Hochpreisgebieten wie in Heidelberg, Stuttgart oder München durchschnittliche Kaufwerte von über 1200 DM pro Quadratmeter zu verzeichnen.

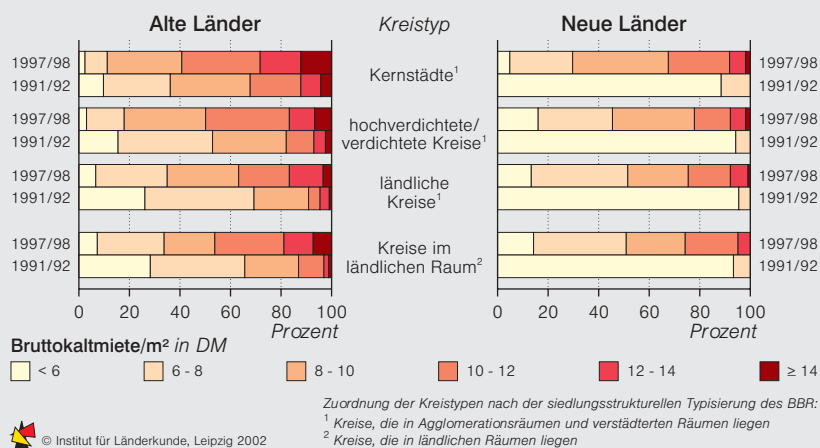
Erheblich niedriger sind die Baulandpreise in Ostdeutschland sowie in vielen Kreisen der mittleren und nördlichen Länder in Westdeutschland. Die günstigeren Kaufwerte haben in Ost-

deutschland zusammen mit der nachholenden Wohnflächennachfrage und den hohen Subventionen den Wohnungsneubau im Umland der Großstädte und an der Ostseeküste erheblich befördert. In Westdeutschland hat der Wohnungsneubau im weiteren Umland der Agglomerationen wegen der niedrigeren Bodenpreise und dem größerem Flächenangebot deutlich zugenommen. Über Rückkopplungseffekte hat dies zu einer zentrifugalen Ausweitung der höheren Bodenpreise geführt. In Süddeutschland kann Bauland heute nur noch in wenigen Kreisen für weniger als 100 DM pro Quadratmeter erworben werden. Unter Nachhaltigkeitsaspekten ist diese Entwicklung kritisch zu bewerten. Durch eine verstärkte Innenentwicklung in Baulücken und auf Gewerbe- und Militärbrachen sollte das sich immer weiter ins Umland verlagernde Siedlungsflächenwachstum eingedämmt werden.

1 Preise für Wohnimmobilien in ausgewählten Städten 1999



2 Miethöhen 1991/1992 und 1997/1998 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Eigenheime und Eigentumswohnungen

Auch gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen weisen erhebliche groß- und kleinräumige Preisunterschiede auf. Charakteristisch sind hohe Preise in bevorzugten Feriengemeinden sowie ein das Wohlstandsniveau nachzeichnendes Süd-Nord- und West-Ost-Preisgefälle. Weiterhin bestehen zentrale periphere Unterschiede zwischen Agglomerationskernen, Umland und ländlichen Räumen. Dies wird für ausgewählte Städte dokumentiert, obwohl die Preise nicht flächendeckend für Deutschland vorliegen **1**. Am Tegernsee oder in Garmisch-Partenkirchen sind für frei stehende Eigenheime mit 150 m² Wohnfläche und gutem Wohnwert rund 1,5 Mio. DM zu bezahlen. Vergleichbare Objekte kosten im Ruhrgebiet 600.000 DM, in vielen nord- und ostdeutschen Städten nur rund 400.000 DM.

Die Preise für Eigentumswohnungen und auch für Eigenheime haben in den letzten Jahren deutlich nachgegeben. Dies gilt insbesondere für Ostdeutschland. Hierin spiegeln sich die Kaufzurückhaltung wegen der Wirtschaftslage sowie die zusätzliche Angebotsausweitung durch die Wohnungsprivatisierung und durch Wiederverkäufe von Abschreibungsprojekten aus den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung. In Westdeutschland haben Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen den Preisrückgang in diesem Segment verstärkt. Darüber hinaus haben niedrige Hypothekenzinsen und die Umstellung der staatlichen Wohnungsbauförderung auf die progressionsunabhängige Eigenheimzulage die Nachfrage vieler Schwellenhaushalte vom Eigentumswohnungssektor zu Eigenheimen umgelenkt. Wegen des unterausgeschöpften Nachfragepotenzials nach selbst genutz-

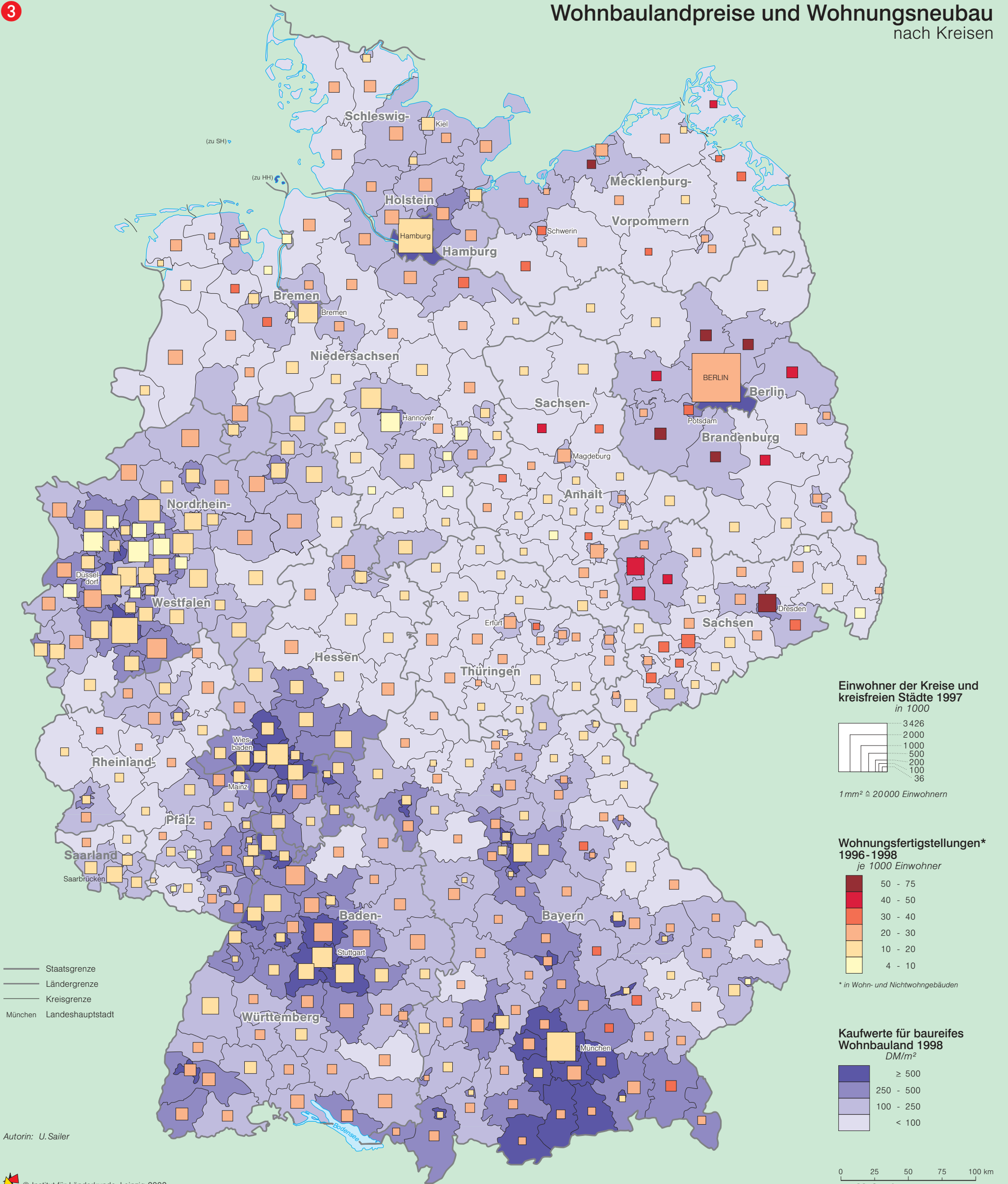
ten Wohnimmobilien ist in den nächsten Jahren ein Wiederanstieg der Preise für Eigenheime und für Eigentumswohnungen zu erwarten.

Mietwohnungen

Nach Jahren des schnellen Anstiegs sind seit Mitte der 1990er Jahre die Mieten spürbar zurückgegangen. Die umfangreiche Neubautätigkeit in der ersten Hälfte der 1990er Jahre hat auch zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt geführt. Dies konnte von vielen Haushalten zur Verbesserung ihrer individuellen Wohnsituation durch Umzug genutzt werden. Dennoch übertreffen in Westdeutschland in allen siedlungsstrukturellen Kreistypen die Bruttokaltmieten 1997/98 deutlich das Niveau von 1992/93 **2**. Hierbei ist der weit überproportionale Anstieg der Nebenkosten besonders zu berücksichtigen. In Ostdeutschland haben der Abbau der Mietpreisrestriktionen und umfassende Modernisierungen im Wohnungsbestand zur Ausdifferenzierung der Mieten geführt.

Preisgünstige Mietwohnungen haben überall in Deutschland in den 1990er Jahren abgenommen, wegen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Altbaumodernisierungen und in Westdeutschland auch wegen des Abschmelzens der preisgebundenen Sozialmietwohnungen. Hierdurch haben sich die Wohnungsversorgungsprobleme für ökonomisch schwache Haushalte und Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten verschärft (u.a. Alleinerziehende, Ausländer, kinderreiche Familien). Als Resultat des jüngeren Einbruchs im Neubau von Mehrfamilienhäusern wird die Anspannung auch in den mittleren und gehobenen Mietwohnungssegmenten in den nächsten Jahren wieder zunehmen. ♦

Wohnbaulandpreise und Wohnungsneubau nach Kreisen



Autorin: U. Sailer