

Wohneigentum wird teurer

Die Preise für Wohneigentum ziehen weiter an. Im vierten Quartal 2010 waren Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland erneut leicht teurer als im Vorquartal. So legte der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum im Quartalsvergleich um 0,6 Prozent zu und erreichte am Jahresende 108,6 Punkten (Basisjahr 2003). Damit verlangsamte sich die Verteuerung nur geringfügig, nachdem im dritten Quartal 2010 der Anstieg 0,8 Punkte betragen hatte. Gegenüber dem vierten Quartal des Jahres 2009 ist der Index um 1,5 Prozent gestiegen, wobei sich Einfamilienhäuser mit 2,0 Prozent stärker verteuerten als Eigentumswohnungen, für die binnen Jahresfrist nur 0,4 Prozent mehr bezahlt werden mussten.

Auch der Immobilienmakler Jones Lang Lasalle konstatiert einen Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise bei Eigentumswohnungen im zweiten Halbjahr 2010. In Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München betrug der Zuwachs bis zu zehn Prozent, in Düsseldorf, Leipzig und Stuttgart bis zu 2,8 Prozent. Nur in Köln blieben die Kaufpreise auf dem Vorjahresniveau. Damit stiegen die Preise für Wohneigentum auf der Etage gegenüber den Angebotsmieten überproportional stark. Allerdings sind die Mietpreise in den letzten zwei Jahren teilweise kräftig gestiegen. Die geringere Verteuerung bei neuen Mietangeboten in der zweiten Jahreshälfte 2010 wertet das

Beratungsunternehmen daher als Marktberuhigung. Berlin und Hamburg sind derzeit besonders dynamische Mietmärkte. Auch Stuttgart verzeichnet hohe Mietzuwächse, während sich in München der Preisauftrieb verlangsamt. Köln und Leipzig sind nach wie vor stabil in ihrer Mietentwicklung.

Die Verteuerung von Wohneigentum in den Ballungszentren erklärt sich aus einer gestiegenen Nachfrage, die nur auf ein geringes Angebot – vor allem im Neubau – trifft. Vor allem die unerwartet positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und die günstige Entwicklung des Arbeitsmarkts auf der einen Seite, aber auch die Furcht vor einer höheren Inflation im Zuge der exorbitanten Staatsverschuldung veranlassen offensichtlich mehr Haushalte, Wohneigentum zu erwerben. Einen zusätzlichen Anreiz stellt das (noch) sehr niedrige Zinsniveau dar, weil dadurch die Finanzierungskosten für ein Eigenheim im Verhältnis zum Mietaufwand relativ günstig sind.

Vor diesem Hintergrund erwartet der vdp auch 2011 einen weiteren moderaten Preisanstieg bei selbst genutzten Wohnimmobilien. Übertreibungen sieht der Hauptgeschäftsführer des Verbandes, Jens Tolckmitt, dennoch nicht, da der deutsche Wohnungsmarkt einerseits aufgrund der langfristigen Baufinanzierungen mit Festzinsbindung äußerst stabil ist. Andererseits wirkt ein ausgewogenes Verhältnis von Wohneigentums- und Mietangeboten als Marktkorrektiv. Red.