

## IVD-Deutschland-Trend Wohneigentum 2016/2017

### Wohneigentumspreise entwickeln sich dynamischer als in den Vorjahren

Die Preise für Wohneigentum sind im Jahr 2016 in allen Segmenten stärker angestiegen als in den Vorjahren. Insbesondere in den deutschen Großstädten registrierten die IVD-Marktberichterstatter deutlich stärkere Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern als in den vergangenen Jahren. Dies ist das zentrale Ergebnis des aktuellen IVD-Preisspiegels Wohneigentum, welcher die Entwicklung der Wohneigentumsmärkte in der Bundesrepublik erfasst. Für dieses Kompendium haben die IVD-Marktberichterstatter im zweiten und dritten Quartal 2016 in 370 Städten und Gemeinden die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen und Baugrundstücke dokumentiert.

„Ein entscheidender Grund für die aktuelle Preisentwicklung ist die hohe Liquidität im Markt, die dringend Anlagemöglichkeiten sucht. Getrieben durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sind alternative Anlagemöglichkeiten unattraktiv geworden, was zu einem starken Druck auf den Kaufmarkt geführt hat“, erläutert Jürgen Michael Schick, Präsident des IVD. Ein weiterer Grund für den Preisanstieg sei die Wohnraumknappheit. Immer mehr Menschen ziehe es in die Metropolen. „Trotz allgemein gestiegener Bauaktivitäten gibt es eine ausgeprägte Unterversorgung im Angebot – bei immer größer werdender Nachfrage. Die Politik hat viel zu spät auf die sich andeutende Wohnraumknappheit reagiert. Die Folgen dieses verschleppten Wohnungsbaus spiegeln sich aktuell in den gestiegenen Preisen wieder“, kommentiert Schick.

### Eigentumswohnungen: Preisdruck nimmt zu - insbesondere in den Metropolen

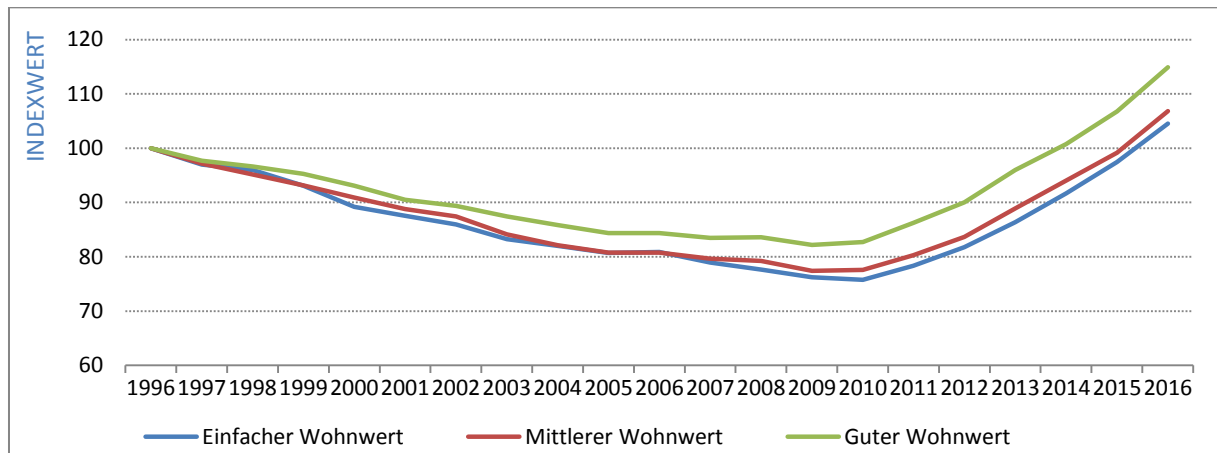
Im Bundesdurchschnitt sind die Eigentumswohnungspreise 2016 (Bestand, mittlerer Wohnwert) um gut 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen. 2015 lag die Preissteigerung in diesem Segment noch bei knapp 5 Prozent. Damit hat sich der seit 2010 begonnene Preisanstieg auch im Jahr 2016 fortgesetzt (vgl. Grafik 1). Auffällig ist der Preistrend insbesondere in den deutschen Metropolen. In den 14 deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern waren Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert im Schnitt 9,4 Prozent teurer als im Vorjahr (+7,5%). Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert ist in den Metropolen noch deutlicher angestiegen – im Schnitt waren hier Preissteigerungen von 11,6 Prozent zu verzeichnen (im Vorjahr 6,6%). Ebenso kräftig zogen die Preise für Eigentumswohnungen in der Städteklasse 250.000 bis 500.000 Einwohner an. Hier zahlt der Käufer einer Eigentumswohnung (mittlerer Wohnwert) durchschnittlich 1.550 Euro pro Quadratmeter und damit rund 8,6 Prozent mehr als im Jahr 2015 (vgl. Grafik 2).

Die höchsten Quadratmeterpreise werden nach wie vor in München aufgerufen. Für eine Eigentumswohnung im Bestand muss der Käufer derzeit im Schnitt 4.200 Euro pro Quadratmeter

zahlen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie das stark ausgedünnte Angebot sorgen in der bayerischen Landeshauptstadt seit Jahren für kontinuierlich steigende Immobilienpreise. Im Metropolenvergleich verzeichnete Frankfurt am Main den stärksten Preisanstieg. Dort haben sich Eigentumswohnungen (Bestand, mittlerer Wohnwert) 2016 um fast 19 Prozent verteuert (vgl. Grafik 3).

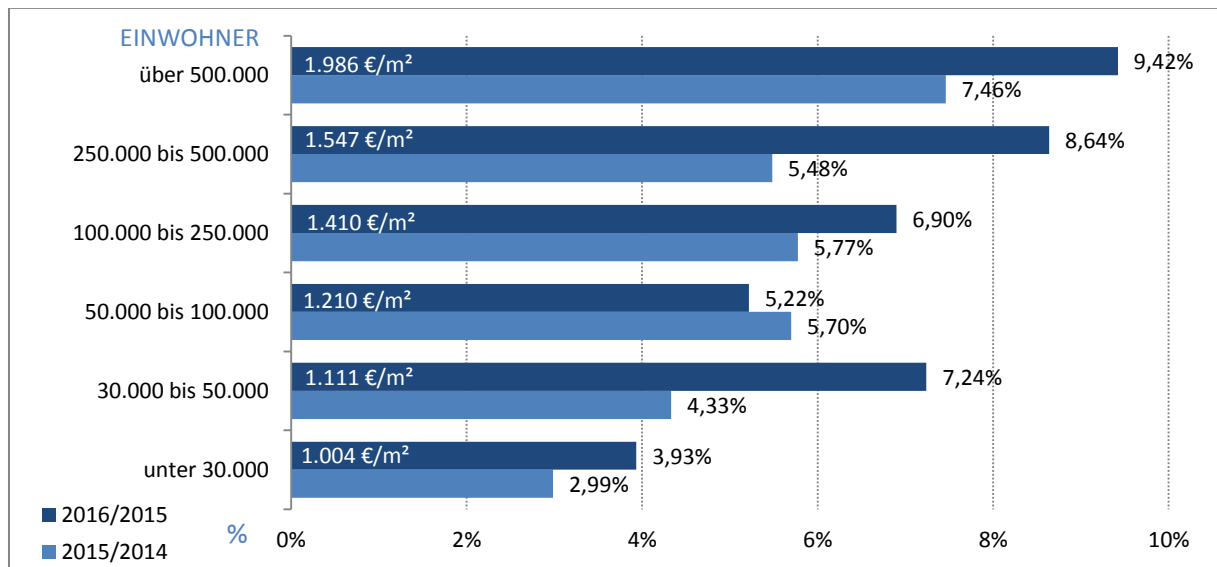
**Grafik 1: Eigentumswohnungen - Preisverlauf 1996 bis 2016**

Indizierte Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Bestand) in Deutschland (Basisjahr 1996 = 100)



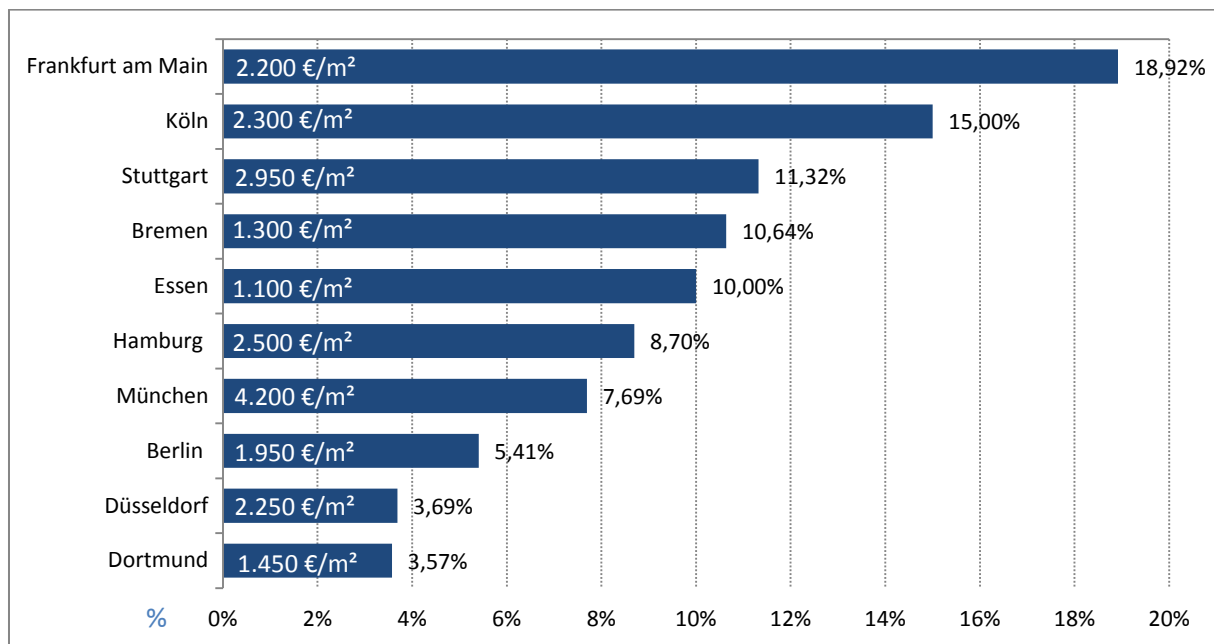
**Grafik 2: Preisveränderungen bei Eigentumswohnungen - Bestand**

Relative Preisveränderung bei Eigentumswohnungen, 2016 gegenüber den Vorjahren in Prozent, Preis in Euro/m<sup>2</sup> (Bestand, mittlerer Wohnwert), unterteilt nach Städteklassen



### Grafik 3: Eigentumswohnungspreise in den Großstädten

Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent, Preise in Euro/m<sup>2</sup> (Bestand, mittlerer Wohnwert)

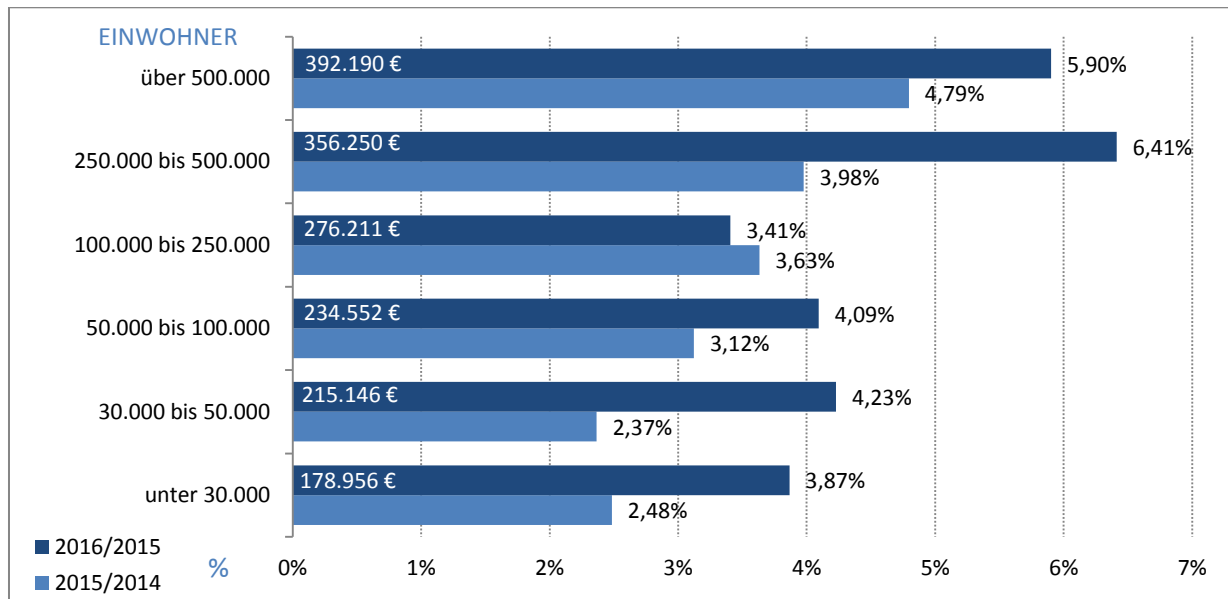


### Einfamilienhäuser: Anhaltend hohe Nachfrage

Die Preise für Eigenheime sind in fast allen Städte kategorien stärker angestiegen als im Vorjahr. Im Schnitt muss der Käufer eines Einfamilienhauses (mittlerer Wohnwert) in Deutschland derzeit 4,2 Prozent mehr zahlen als im Jahr 2015 – im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1 Prozent. Günstige Finanzierungsbedingungen und eine Zunahme des verfügbaren Einkommens (nominal 2,9 Prozent) heizen die Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowohl in den Großstädten als auch in den Klein- und Mittelstädten deutlich an. Das höchste Preisniveau weisen dabei Einfamilienhäuser in den Großstädten auf. Der Durchschnittspreis lag 2016 in der Städte kategorie über 500.000 Einwohner bei rund 392.000 Euro (mittlerer Wohnwert). Im Vergleich dazu zahlt der Käufer in Kleinstädten mit weniger als 30.000 Einwohnern im Schnitt weniger als die Hälfte für ein vergleichbares Eigenheim (vgl. Grafik 4). Deutliche Niveauunterschiede zeigen sich aber auch bei der Betrachtung der Eigenfamilienhauspreise in den Metropolen. Während in München aktuell 840.000 Euro für eine Bestandsimmobilie (mittlerer Wohnwert, ca. 125 m<sup>2</sup>) aufgebracht werden müssen, lässt sich ein Eigenheim in Berlin mit 295.000 Euro vergleichsweise günstig erwerben (vgl. Grafik 5).

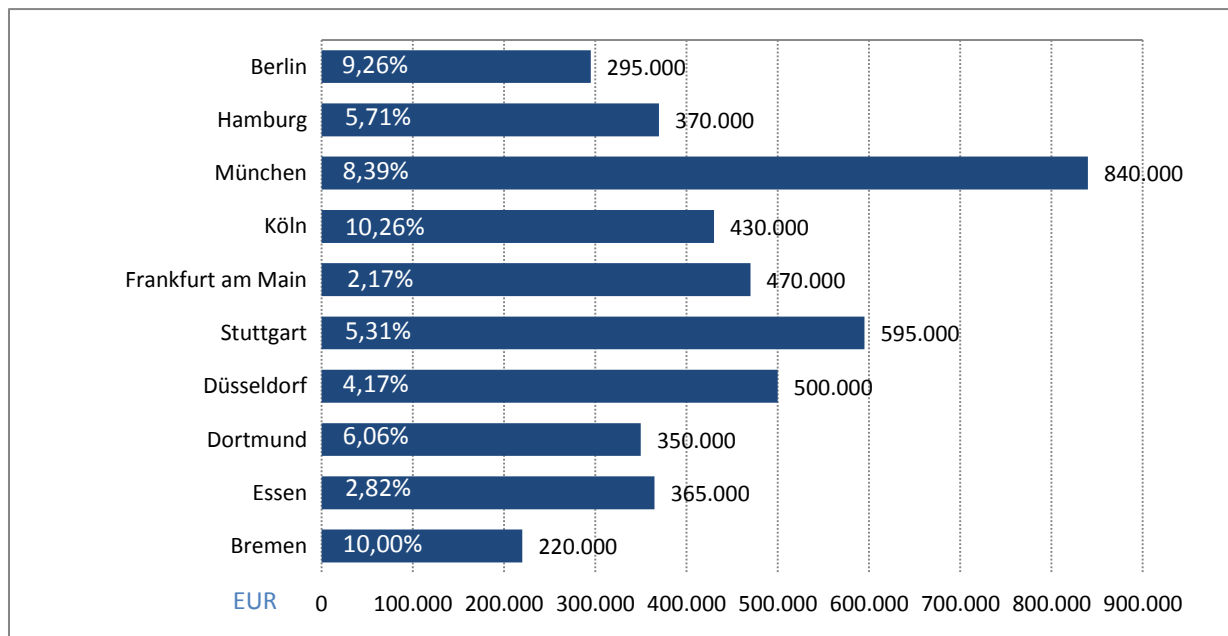
**Grafik 4: Preisveränderungen bei Einfamilienhäusern**

Relative Preisveränderung bei Einfamilienhäusern (mittlerer Wohnwert, ca. 125 m<sup>2</sup>) 2016 gegenüber den Vorjahren in Prozent, Preis in Euro, unterteilt nach Städteklassen



**Grafik 5: Einfamilienhauspreise in den Großstädten**

Gesamtobjektpreis in Euro (Bestand, mittlerer Wohnwert) und Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



## Erschwinglichkeit von Wohneigentum auf historisch höchstem Niveau

Trotz gestiegener Preise ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum aktuell auf dem historisch höchsten Niveau. Das zeigt der aktuelle Erschwinglichkeitsindex des IVD. Der Erschwinglichkeitsindex setzt sich aus den Faktoren Immobilienpreise, Löhne sowie Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, ein Einfamilienhaus zu erwerben. Der Indexwert erreichte 2016 mit 143 einen Höchststand, vor zehn Jahren lag dieser noch bei unter 100. Die steigenden Einkommen und die niedrigen Zinsen kompensieren derzeit die gestiegenen Immobilienpreise und verbessern die Leistbarkeit für Privathaushalte.