

Expo Real 2009

28. September 2009

TÜV SÜD analysiert Deutschlands Wohnimmobilienmärkte

München. TÜV SÜD präsentiert zur Expo Real 2009 erstmals eine umfangreiche Datenauswertung für den deutschen Wohnimmobilienmarkt (Halle C1, Stand 121). Die unabhängige Analyse von vier Millionen Objektdaten umfasst die Preisentwicklung und die künftige Standortstärke. Ergebnisse: Die Preise im deutschen Wohnungsmarkt sind nach wie vor stabil. Hohe Immobilienpreise müssen sich auch künftig durch die jeweiligen Standortbedingungen rechtfertigen lassen. Die Expo Real findet vom 5. bis 7. Oktober 2009 in München statt.

Die Spezialisten der TÜV SÜD ImmoWert GmbH haben die Wohnimmobilienmärkte aller 428 Landkreise und kreisfreier Städte in Deutschland analysiert und kommen zu dem Ergebnis, dass sich die Preise trotz Wirtschaftskrise stabil entwickeln. „In den guten und besten Lagen besteht weiterhin Aufwärtspotenzial“, sagt Holger Busch, Sprecher der Geschäftsführung von TÜV SÜD ImmoWert GmbH. Hauptgründe für die insgesamt robuste Preisentwicklung sind einerseits solide Wertansätze des deutschen Sachverständigenwesens ohne Potenzialüberschätzung des Bestandes und andererseits eine zu geringe Bautätigkeit im Wohnungsmarkt, die in den Ballungsgebieten auf eine steigende Flächennachfrage trifft. „In Großstädten wie Düsseldorf, Frankfurt und München liegen die jährlichen Baugenehmigungen weit unter dem Bedarf“, erklärt Busch. „Bis 2020 sind daher Unterdeckungen von bis zu 20.000 Wohnungen in den Großstädten vorstellbar, was die Preise kräftig steigen lassen dürfte.“

Für die Analyse der Wohnimmobilienmärkte wendet TÜV SÜD ImmoWert einen ganzheitlichen und neutralen Ansatz an. Dank des dichten Netzes eigener, qualifizierter Experten und Daten zu über vier Millionen Einzelobjekten hat TÜV SÜD ImmoWert umfassende Marktanalysen für zunächst 23 Wirtschaftsregionen entwickelt. Der Vergleich von Mietpreis, Erstkaufspreis, Wiederverkaufspreis und Baupreis zeigt die aktuelle Preislage und Tendenzen der künftigen Preisentwicklungen.

Innovativer Vergleich von Preisniveau und Marktstärke

Eine Besonderheit ist das von TÜV SÜD ImmoWert entwickelte Ranking von Wohnimmobilienmärkten in den 428 Kreisen Deutschlands. Dafür haben die Experten die relative wirtschaftliche Stärke der regionalen Wohnimmobilienmärkte berechnet. In das Ranking wurden neben dem Preisniveau erstmals

auch die konjunkturellen und demographischen Faktoren wie Arbeitslosenquote, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Bevölkerungsprognose, Altersstruktur und Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte ausgewertet und in Bezug zu einander gesetzt. „Die Gewichtung und Berechnung dieser einzelnen Faktoren geschieht explizit aus dem Blickwinkel eines unabhängigen Wertgutachters ohne Einfluss persönlicher Wunschvorstellungen“, betont Holger Busch.

Immobilienpreise von Standortbedingungen abhängig

Aus dem Vergleich der einzelnen Wohnimmobilienmärkte geht hervor, dass sich hohe Immobilienpreise auch künftig durch die jeweiligen Standortbedingungen rechtfertigen lassen müssen. Oft begünstigt eine hohe Konzentration zukunftsweisender Branchen oder eine umfangreiche Investitionstätigkeit in eher ländlichen Regionen eine hohe relative Marktstärke bei vergleichsweise gemäßigten Immobilienpreisen. „So steht München, gemessen am Immobilienpreisniveau zwar weit oben auf Platz 2. Doch mit Blick auf die relative Marktstärke befindet sich die bayerische Landeshauptstadt als bestplatzierte Großstadt lediglich auf Platz 20 des Rankings“, erläutert Holger Busch.

Der Unterschied zwischen aktuellem Preisniveau und künftiger Marktstärke kann besonders markant bei Standorten ausfallen, die sich in größere Abhängigkeit einzelner, konjunkturanfälliger Branchen befinden. „Die Identifikation attraktiver Immobilienstandorte in zunehmend schwächer werdenden Regionen ist eine wesentliche Leistung unserer Marktreports“, betont Busch. „Wer sich einzig darauf beschränkt, die Attraktivität eines Marktes nur anhand des Preisniveaus zu beurteilen, lässt die künftige Marktstärke aufstrebender Standorte und neuer Cluster-Regionen außer Acht. „Anforderungen an sorgsam ermittelte Nachhaltigkeitsaspekte bedürfen schon heute umfassenderer Betrachtungsweisen. „Wir halten es für das richtige Signal“, so der Geschäftsführer von TÜV SÜD ImmoWert, „mit einer unabhängigen und nicht nur auf Preisdaten reduzierte Marktanalyse, die Transparenz in der Immobilienwirtschaft zu erhöhen.“

Auszüge aus den TÜV SÜD-Marktreports für die drei Städte München, Frankfurt am Main und Hamburg sind auf der folgenden Seite zu finden.

Auszüge aus den TÜV SÜD-Marktreports

München

Marktstärke: Platz 20 von 428

Sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise sind in München verhältnismäßig hoch (Erstkaufpreise in einfachen Lagen: ab 2.400 EUR/m²). Besondere Anziehungskraft haben in München die hohe Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die Einbindung der Universitäten in das Wirtschaftsleben. Trotz der stetig wachsenden Bevölkerung (Bevölkerungswachstum bis 2020: 8-9 Prozent) ist die Arbeitslosenquote relativ gering.

Lage	Einfach	Durchschnittlich – Gut	Beste
Mietmarkt Neuvermietung EUR/m ² Netto kalt	8,00 - 10,50 →	9,00 - 14,00 →	12,50 - 17,50 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Erstverkauf EUR/m ² Wfl.	2.400 – 3.000 →	2.900 – 4.800 ↗	4.500 – 8.000 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Wiederverkauf EUR/m ² Wfl.	1.800 – 2.200 →	2.100 – 3.800 →	3.000 – 5.700 →
Bauland in EUR/m ²	500 - 650	600 – 1.200	1.150 – 2.600

Frankfurt am Main

Marktstärke: Platz 40 von 428

Immobilien sind in Frankfurt aktuell noch günstiger zu erwerben als in anderen, vergleichbaren Städten (Durchschnittlicher Erstkaufpreis: 2.200 -3.100 EUR/m². Bis 2020 rechnet der Marktreport für die Finanzmetropole und ihr Umland mit einem Bevölkerungswachstum von rund drei Prozent. Werttreibende Faktoren in Rhein-Main sind die überdurchschnittlich ausgebaute Infrastruktur und die stabile Arbeitsmarktlage.

Lage	Einfach	Durchschnittlich – Gut	Beste
Mietmarkt Neuvermietung EUR/m ² Netto kalt	6,30 -7,50 →	7,50 -14,00 ↗	12,00 -17,00 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Erstverkauf EUR/m ² Wfl.	2.000 - 2.300 →	2.200 – 3.100 ↗	3.200 – 4.700 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Wiederverkauf EUR/m ² Wfl.	1.200 – 1.700 →	1.500 – 2.800 →	2.800 – 3.600 →
Bauland in EUR/m ²	Bis 380	380 – 620	560 - 750

Hamburg

Marktstärke: Platz 42 von 428

Die Preise für Hamburgs beste Wohnlagen sind mit bis zu 9.500 EUR/m² bereits bundesweite Spitzenwerte. Trotzdem ist hier nach wie vor ein starker Aufwärtstrend zu verzeichnen, auch in durchschnittlichen und guten Lagen. Bis 2020 prognostiziert der Marktreport ein Bevölkerungswachstum von zwei Prozent. Die Hansestadt profitiert von ihren Freizeitangeboten, von einer niedrigen Arbeitslosenquote und ist eine der wenigen deutschen Städte mit positiver Fernwanderungsbilanz.

Lage	Einfach	Durchschnittlich – Gut	Beste
Mietmarkt Neuvermietung EUR/m ² Netto kalt	6,00 - 8,00 →	7,50 -13,00 ↑	12,00 -18,00 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Erstverkauf EUR/m ² Wfl.	1.800 – 2.500 →	2.200 – 4.500 →	4.200 – 9.500 ↑
Kaufpreise Eigentumswohnungen Wiederverkauf EUR/m ² Wfl.	1.200 – 1.500 →	1.500 – 3.500 ↑	3.500 – 6.000 ↑
Bauland in EUR/m ²	150	150 - 600	600 – 1.500

Über die TÜV SÜD ImmoWert GmbH

Die TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat sich auf die nachhaltige Bewertung komplexer Wohn-, Gewerbe-, Sonder- und Managementimmobilien für Banken, Versicherungen, Wirtschaftsunternehmen, Investoren und Kommunen spezialisiert. Zu den umfangreichen Leistungen, die an acht Standorten in Deutschland angeboten werden, gehören unter anderem Verkehrswertgutachten, Marktwertermittlung, Beleihungswertgutachten, Portfolioanalysen und Due-Diligence-Prüfungen. Die TÜV SÜD ImmoWert GmbH ist eine Tochtergesellschaft der TÜV SÜD AG.

Media-Kontakt:

Dr. Thomas Oberst TÜV SÜD AG Unternehmenskommunikation INDUSTRIE Westendstr. 199, 80686 München	Tel. +49 (0) 89 / 57 91 – 23 72 Fax +49 (0) 89 / 57 91 – 22 69 E-Mail thomas.oberst@tuev-sued.de Internet www.tuev-sued.de
---	---