

Pressemitteilung

Baukindergeld lässt Eigenheimtransaktionen auf Rekordwert steigen, Kauffälle von Eigentumswohnungen erneut rückläufig

- Rund 248.500 Eigenheimverkäufe in 2018, Umsatzanstieg auf 66,3 Mrd. Euro
- Transaktionen von Eigentumswohnungen auf rund 313.000 gesunken, Umsatzvolumen auf 65,9 Mrd. Euro gestiegen
- Deutlicher Rückgang der Transaktionsaktivität in den Großstädten

Im Jahr 2018 haben die Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit bundesweit rund 248.500 Kauffällen ein neues Allzeithoch erreicht. Das geht aus der diesjährigen IMA[®] Immobilienmarktanalyse vom GEWOS Institut hervor, die in der kommenden Woche veröffentlicht wird und die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht. „Das im vergangenen Jahr eingeführte Baukindergeld hat zu einem zusätzlichen Run auf Eigenheime geführt“, sagt Sebastian Wunsch, bei GEWOS für die IMA[®] verantwortlich. „Nach Rückgängen um 0,7 % in 2016 und 0,8 % in 2017 ist die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im vergangenen Jahr um 2,1 % gestiegen. Der entsprechende Geldumsatz erhöhte sich um 9,7 % und damit bereits das elfte Jahr in Folge“, so Wunsch weiter. Mit Transaktionen im Wert von rund 66,3 Mrd. Euro wurde in 2018 das siebte Jahr in Folge ein neuer Umsatzrekord am deutschen Eigenheimmarkt erzielt – das Eigenheimsegment avancierte somit zum umsatzstärksten Marktsegment am deutschen Immobilienmarkt, noch vor dem Teilmarkt für Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Transaktionspreis für Eigenheime legte in 2018 um 7,5 % zu, auf rund 267.000 Euro im bundesweiten Mittel.

„Die positive Entwicklung der Kauffallzahlen im Eigenheimsegment in 2018 ist insbesondere auf steigende Bestandstransaktionen zurückzuführen. Die Transaktionen von Neubauten sind im vergangenen Jahr – in den Kreisen und kreisfreien Städten für die uns entsprechende Zusatzinformationen vorliegen – um 4,0 % zurückgegangen“, sagt Sebastian Wunsch. Dies korrespondiert auch mit der Entwicklung der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment: In 2018 ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 2,4 % auf rund 103.400 gesunken. Bereits seit einigen Jahren befindet sich der Eigenheimbau auf einem historisch niedrigen Niveau, in den vergangenen zehn Jahren wurden im Schnitt jährlich nur 99.400 Wohneinheiten fertiggestellt, um die Jahrtausendwende waren es jährlich noch mehr als doppelt so viele.

Unter den deutschen Bundesländern verzeichnete Thüringen in 2018 die positivste Entwicklung im Eigenheimsegment, die landesweite Zahl der Kauffälle erhöhte sich um 10,3 % auf rund 5.200 – der Geldumsatz stieg um 22,9 % auf knapp 600 Mio. Euro. Deutlich steigende Kauffallzahlen waren in 2018 auch in Schleswig-Holstein (+8,8 %) und Hamburg (+5,8 %) festzustellen. Unter den großen deutschen Städten stellt Hamburg mit dem Zuwachs an Kauffällen allerdings die Ausnahme dar. In den übrigen A-Städten waren die Eigenheimverkäufe im vergangenen Jahr rückläufig – so zum Beispiel in Frankfurt und Stuttgart (-13,4 bzw. -4,0 %). „Die Umlandkreise der großen Städte gehören traditionell zu den umsatzstärksten regionalen Eigenheimmärkten in Deutschland. Im vergangenen Jahr waren hier vielfach stark steigende Kauffallzahlen und Geldumsätze zu beobachten“, erläutert Sebastian Wunsch. „So zum Beispiel im Kreis Pinneberg im Hamburger Umland, wo sich die Zahl

der Eigenheimverkäufe in 2018 um 23,6 % auf rund 1.700 erhöhte oder im Main-Kinzig-Kreis im Umland Frankfurts mit einem Zuwachs von 19,0 % auf 1.400 Kauffälle.“ Hohe Steigerungsraten waren im vergangenen Jahr ebenfalls in den Umlandkreisen Kölns, Düsseldorfs und Hannovers festzustellen.

Weiter steigende Umsätze mit Eigentumswohnungen trotz rückläufiger Verkaufszahlen

Der Teilmarkt für Eigentumswohnungen war im vergangenen Jahr nur noch das zweitumsatzstärkste Marktsegment am deutschen Immobilienmarkt. Die Zahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen ist in 2018 zurückgegangen auf rund 313.000 Kauffälle. Mit -0,8 % fiel der Rückgang in 2018 jedoch schwächer aus als im Vorjahr, als ein Minus von 3,4 % zu verzeichnen war. Aufgrund des anhaltenden Preisauftriebs erhöhte sich der bundesweite Geldumsatz mit Eigentumswohnungen in 2018 um 4,8 % auf rund 65,9 Mrd. Euro. Im bundesweiten Mittel verteuerten sich Eigentumswohnungen um 5,6 %, der durchschnittliche Transaktionspreis lag bei rund 210.500 Euro.

„Insbesondere in den großen Städten stellen wir einen deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivität im Bereich Eigentumswohnungen fest“, sagt Marktanalyst Sebastian Wunsch. „Dies war bereits in den Vorjahren der Fall, in 2018 hat sich der Negativtrend jedoch verstärkt – der Markt scheint nun vollends leer gefegt zu sein.“ In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten ist die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 6,0 % auf rund 56.500 zurückgegangen, der entsprechende Geldumsatz erhöhte sich infolge weiter steigender Preise um 3,5 % auf rund 19,4 Mrd. Euro. In 2018 entfielen auf die Top10 der deutschen Städte 29,4 % des bundesweiten Umsatzes mit Eigentumswohnungen. Allein in Berlin wurden in 2018 rund 18.900 Transaktionen von Eigentumswohnungen registriert – 11,7 % weniger als noch im Vorjahr. Das Umsatzvolumen in der Hauptstadt erhöhte sich dagegen weiter, um 7,0 % auf rund 6,1 Mrd. Euro. Das insgesamt geringere Transaktionsaufkommen ist laut Sebastian Wunsch weniger auf eine sinkende Nachfrage, als vielmehr auf das immer knapper werdende Angebot zurückzuführen. „Die Zahlen der Wohnungsinserate auf den Immobilienplattformen gehen sukzessive zurück. Hinzu kommen die teilweise bereits sehr hohen und überwiegend weiter steigenden Preise“, so Wunsch.

Zusätzliches Angebot durch entsprechenden Neubau kommt nur schleppend auf den Markt. Mit bundesweit rund 64.900 fertiggestellten Eigentumswohnungen in 2018 befindet sich die Bautätigkeit in dem Segment im längerfristigen Vergleich weiter auf einem niedrigen Niveau, in den Neunzigerjahren wurden im Schnitt jährlich mehr als doppelt so viele Eigentumswohnungen gebaut. In 2018 ist der Bauüberhang im Neubau von Eigentumswohnungen auf rund 180.700 genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohneinheiten gestiegen (+8,4 % gegenüber 2017), hiervon waren rund 56.500 Einheiten bereits „unter Dach“, d.h. rohbaufertig. „Die Pipeline ist also gefüllt, nur dauert der Bau immer länger: In 2018 ist die Abwicklungsdauer im Bau von Eigentumswohnungen im Bundesdurchschnitt auf 26 Monate gestiegen, in Berlin liegen derzeit rund 36 Monate zwischen Genehmigung und Fertigstellung einer Eigentumswohnung“, sagt Sebastian Wunsch.

Dementsprechend sind in 2018 – wie bereits im Vorjahr – insbesondere die Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen zurückgegangen und dies vor allem in den großen Städten. In der Summe der zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte gingen diese um 18,1 % zurück auf rund 12.600, der mit diesen Verkäufen verbundene Geldumsatz lag im vergangenen Jahr bei rund 6,1 Mrd. Euro (-12,4 % gegenüber 2017). Unter den Städten entwickelte sich die Transaktionsaktivität jedoch uneinheitlich: Während die Kauffallzahlen in Hamburg, Essen und Bremen gegenüber dem Vorjahr

gestiegen sind – in Hamburg sogar sehr deutlich um 18,8 % auf rund 2.000 – waren in den übrigen Städten teils erhebliche Rückgänge der Kauffallzahlen zu verzeichnen. So zum Beispiel in Düsseldorf (-36,2 %), Stuttgart (-33,9 %) und Frankfurt am Main (-22,2 %). „In Köln sind die Erstverkäufe regelrecht eingebrochen: Mit rund 500 Kauffällen standen in der Domstadt am Jahresende 2018 nur noch halb so viele Transaktionen zu Buche wie noch in 2017. In Berlin sank die Zahl der Neubauproduktionen um 26,8 % auf rund 4.200, der entsprechende Geldumsatz belief sich in 2018 auf rund 1,8 Mrd. Euro“, sagt Sebastian Wunsch. Auch in München – dem zweitumsatzstärksten regionalen Markt für Eigentumswohnungen – gingen die Erstverkäufe nach dem deutlichen Rückgang des Vorjahres in 2018 weiter zurück, um 9,1 % auf rund 2.700 Kauffälle. Der entsprechende Geldumsatz lag in der bayrischen Landeshauptstadt im vergangenen Jahr bei rund 1,6 Mrd. Euro und damit – aufgrund des höheren Preisniveaus – nur leicht unter dem Volumen Berlins.

Über die Immobilienmarktanalyse IMA®:

GEWOS erfasst mit der Immobilienmarktanalyse IMA® jährlich für alle Stadt- und Landkreise Deutschlands die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und die mit diesen Verträgen verbundenen Geldumsätze. Damit ist die IMA® die einzige umfassende Analyse des Kaufgeschehens von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, deren Ergebnisse flächendeckend in tiefer regionaler Differenzierung auf tatsächlichen Verkäufen beruhen. In die aktuelle Analyse sind rund 904.000 Eigentümerwechsel aus dem Jahr 2018 eingeflossen. Ergänzend zur Analyse des Transaktionsgeschehens des jeweils abgelaufenen Jahres, beinhaltet die IMA® fundierte Prognosen für das laufende und das kommende Jahr auf Basis umfangreicher Zeitreihen – jeweils in kleinräumiger Gliederung und differenziert nach sektoralen Teilmärkten.

Über GEWOS:

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut berät GEWOS seit 50 Jahren private und öffentliche Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Bausparkassen und Versicherungen, Kammern und Verbände sowie die öffentliche Hand. In unseren Büros in Hamburg und Berlin entwickeln wir für unsere Kunden maßgeschneiderte und praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien. Unser Tätigkeitsspektrum reicht von der Erhebung und Analyse immobilienwirtschaftlicher Daten über die Erstellung von Mietspiegeln, Schlüssigen Konzepten, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepten bis hin zur wohnungswirtschaftlichen Strategieentwicklung und zum Qualitätsmanagement.

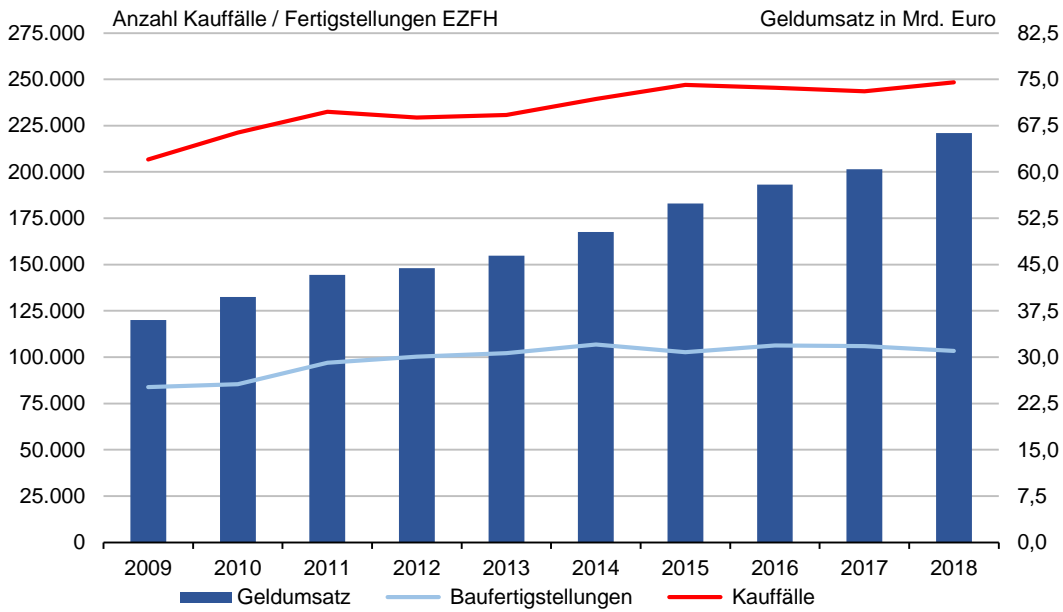
Ansprechpartner bei Rückfragen:

Sebastian Wunsch
GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7, 20354 Hamburg
T 040 69712 219
M 0162 1019 142
sebastian.wunsch@gewos.de

Anlagen:

Abb. 1: Eigenheimverkäufe in Deutschland 2009-2018

Abb. 1: Eigenheimverkäufe in Deutschland 2009-2018



Quelle: GEWOS, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Destatis