

# Wo Wertverluste drohen

Immobilien sind nicht so sicher wie oft behauptet. In vielen Regionen werden die Preise sinken. Dadurch könnte die Ungleichheit in Deutschland steigen.

Das eigene Heim gilt als sichere Geldanlage. Viele erwerben eine Immobilie auch in der Hoffnung, dass diese im Wert steigt. Doch vielerorts wird diese Rechnung nicht aufgehen. Aufgrund der schrumpfenden Einwohnerzahl wird die Nachfrage nach Immobilien in weiten Teilen Deutschlands zurückgehen – und damit auch die Preise. Die Vermögensungleichheit könnte dadurch zunehmen. Das ist das Ergebnis einer von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Die Wissenschaftler haben anhand von aktuellen Marktdaten und einer Vorausberechnung der Bevölkerungszahl ermittelt, wie sich die Immobilienpreise in einzelnen Regionen bis 2030 verändern werden.

Demnach dürften die Marktwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Viertel der 402 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland um mehr als 25 Prozent sinken. Damit werde die Investition in eine selbstgenutzte Immobilie in vielen Regionen „aus ökonomischer Sicht weniger interessant“, heißt es in der Studie. Vor allem in Ostdeutschland ist die Lage heikel: Hier könnte die Einwohnerzahl prozentual zum Teil zweistellig abnehmen. In der Folge dürften die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den meisten Landkreisen Sachsens, Sachsen-Anhalts und Mecklenburg-Vorpommerns um mehr als ein Viertel fallen. Süddeutschland dürfte dagegen vom Preisverfall kaum betroffen sein.

Was das konkret heißt, zeigt sich am Beispiel der Landkreise Harz in Sachsen-Anhalt und Biberach in Baden-Württemberg: Für den Harz wird ein Bevölkerungsrückgang von rund 15 Prozent bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Nach der Modellrechnung des DIW dürfte der Quadratmeterpreis je Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Landkreis um etwa 275 Euro oder gut 40 Prozent fallen. Im Kreis Biberach dürfte sich die Bevölkerungszahl um etwa zwei Prozent erhöhen. Bei den Häuserpreisen wird es den Berechnungen zufolge zu einem Anstieg von 150 Euro pro Quadratmeter oder knapp zehn Prozent kommen.

Mit kräftigen Preisanstiegen ist in Ballungsregionen zu rechnen – in immerhin 32 Städten und Landkreisen dürften die Häuserpreise um mehr als ein Viertel zulegen. Das liegt einerseits daran, dass mehr Menschen aus ländlichen Gegenden in die Städte ziehen, weil sie dort bessere berufliche Perspektiven erwarten. Andererseits nimmt in den Großstädten die Zahl der Haushalte zu, in denen eine Person allein lebt. Dadurch steigt die Wohnflächennachfrage pro Kopf. Mit weiter steigenden Häuserpreisen ist auch in München und Umgebung zu rechnen, wo bereits heute mit die höchsten Immobilienpreise erzielt werden.

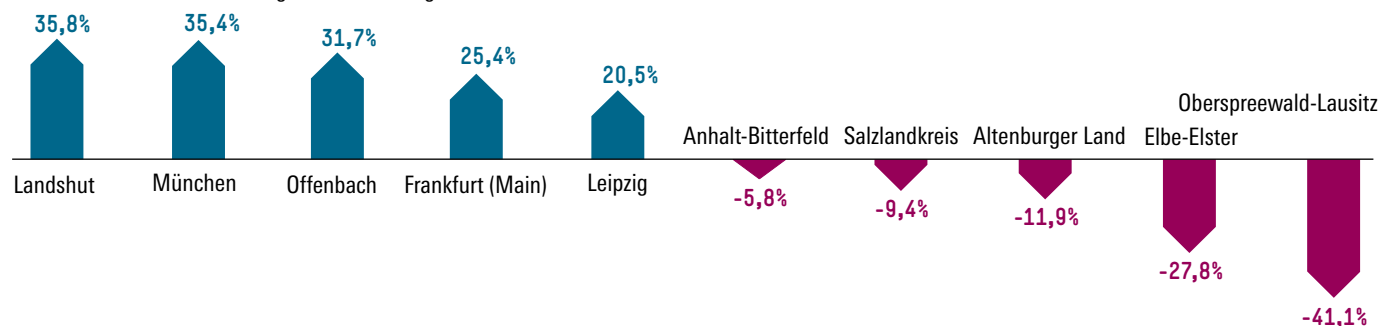
Noch deutlicher als bei den Ein- oder Zweifamilienhäusern zeigt sich dieser Trend bei Eigentumswohnungen. In 133 der 402 Kreise ist mit einem Rückgang der Wohnungspreise von über einem Viertel zu rechnen. In vielen Großstädten dürften die Preise für Eigentumswohnungen dagegen stark anziehen – in 50 Städten und Kreisen um durchschnittlich mehr als ein Viertel.

Die starke Polarisierung der Immobilienpreise ist gesellschaftlich von hoher Bedeutung: Das Eigenheim sei für viele Deutsche bislang „die wichtigste Vermögenskomponente“, so die Wissenschaftler. Sinkende Immobilienpreise in weiten Teilen des Landes könnten dazu führen, dass das Haushaltsnettovermögen vieler Menschen sinkt – und die Ungleichheit im Land steigt. Sollten sich die Immobilienpreise wie vom DIW prognostiziert verändern, könnte dadurch die Vermögensungleichheit in Deutschland bis 2030 um zwei Prozent gegenüber dem Jahr 2012 zunehmen. Zudem bestehe die Gefahr, dass mit einem Bevölkerungsrückgang auch die finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand geringer werden und damit „ganze Regionen in einen sich selbst verstärkenden Abwärtsprozess geraten“. <

Quelle: Christian Westermeier, Markus M. Grabka: Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030, DIW-Wochenbericht Nr. 23/2017 Download: [bit.do/impuls0828](http://bit.do/impuls0828)

## Absturz Ost

So haben sich die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2012 und 2015 entwickelt in ...



Quelle: Westermeier, Grabka 2017 Grafik zum Download: [bit.do/impuls0829](http://bit.do/impuls0829) Daten: [bit.do/impuls0830](http://bit.do/impuls0830)

Hans Böckler Stiftung