



Europace Kurzstudie:

Standardimmobilie zu Luxuspreisen:

Das 'New Normal' des Wohnens?

Stand Juli 2021



europace

Europace Kurzstudie: Standardimmobilie zu Luxuspreisen: Das 'New Normal' des Wohnens?

Immobilien werden immer teurer. Aktuell liegt der durchschnittliche Wert einer gehandelten Immobilie bei 493.000 Euro. Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes ist es trotzdem möglich, hochpreisige Immobilien bei entsprechendem Eigenkapital mit einem Durchschnittseinkommen zu finanzieren. In dieser Studie betrachten wir diese Immobilien mit einem Wert von über 750.000 Euro.

Übersicht

In einigen Regionen Deutschland sind Häuser nicht mehr unter 750.000 Euro zu erwerben. Dies gilt zum Beispiel für die Gegend um München¹, aber auch in Berlin, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf kann man eine ähnliche Entwicklung erkennen.

Nachfrageentwicklung

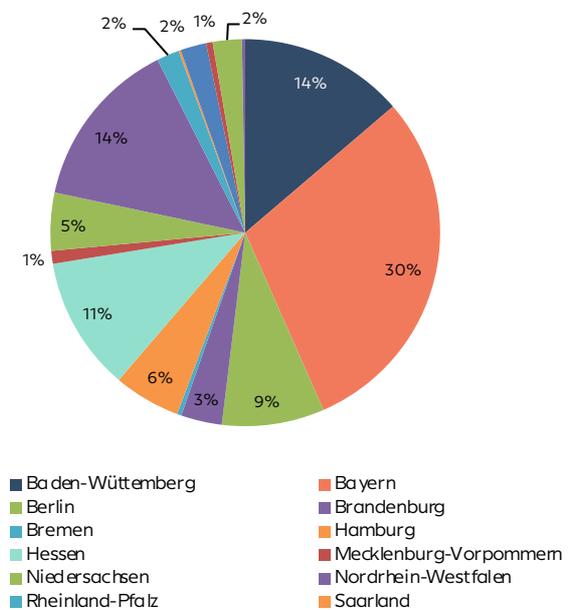
In dieser Untersuchung betrachten wir, wie sich die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien entwickelt.

Abbildung 1: Entwicklung des Anteils von Immobilien mit einem Kaufpreis von über 750.000 €



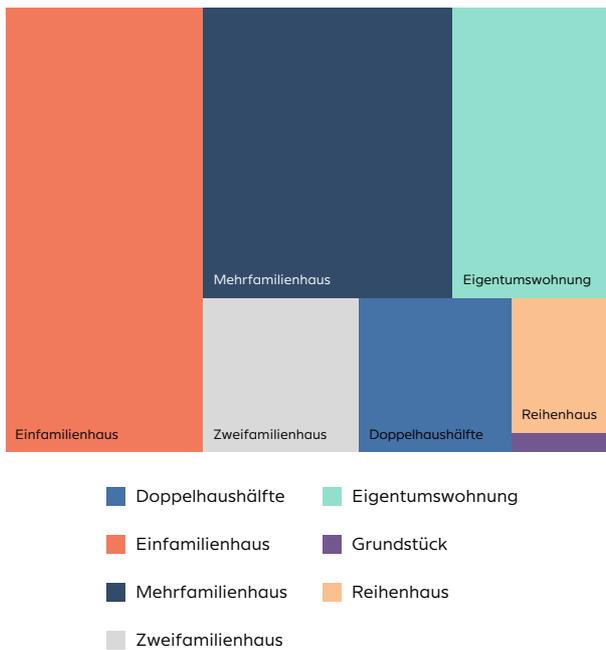
In Abbildung 1 ist der Anteil der Immobilien dargestellt, die einen Kaufpreis bzw. Herstellungskosten von 750.000 Euro und mehr bzw. 1 Mio. Euro und mehr haben. Während dieser Wert 2016 bei 1,65% bzw. 0,62% lag, können wir 2021 einen deutlichen Anstieg auf 6,79% bzw. 2,56% sehen. Inzwischen gehören derartige Preise somit zum Standard und sind keine Randerscheinung mehr.

Abbildung 2: Immobilien mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. € nach Bundesländern



Im Folgenden betrachten wir Objekte mit einem Wert von 1 Mio. Euro genauer. Bei der Verteilung über die Bundesländer lässt sich in Abbildung 2 erkennen, dass Bayern mit deutlichem Abstand führend ist. Danach folgen Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg, was aufgrund der absoluten Größe nicht verwunderlich ist, sowie Hessen. Hier dürfte Frankfurt am Main und dessen Umgebung als Treiber wirken.

Abbildung 3: Immobilien mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. € Anteil der Objektarten



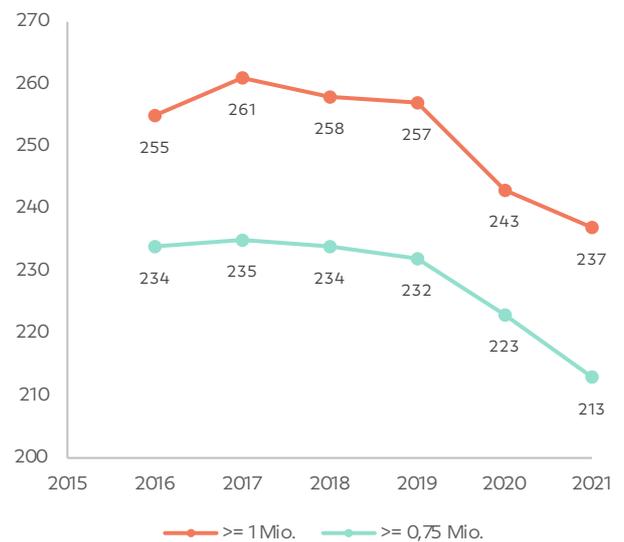
Bei der Verteilung nach Objektarten liegt das Einfamilienhaus mit fast 33% vor dem Mehrfamilienhaus, das sonst nur einen geringen Anteil am Gesamtvolumen ausmacht. Eigentumswohnungen folgen mit 17%. Insbesondere bei Reihenhäusern können wir im Zeitverlauf eine deutliche Steigerung bei den Preisen erkennen. Während 2018 nur 0,5% der Häuser einen Preis von über 1 Mio. Euro hatten, liegt der Anteil dieses Segmentes jetzt bei fast 5%. Es lässt sich also feststellen, dass Millionenobjekte inzwischen in allen Objektklassen und Regionen zum Standard gehören. In naher Zukunft können wir auch keine Anzeichen feststellen, dass sich diese Entwicklung ändern wird.

Eigenschaften der Immobilien

Wenn man hochpreisige Immobilien betrachtet, könnte man davon ausgehen, dass diese eine größere Wohnfläche haben, sodass der Preis pro Quadratmeter eigentlich im Rahmen der Erwartungen liegt.

Daher sehen wir uns auch an, inwieweit sich die Flächen über die Zeit geändert haben. Während die Wohnflächen tatsächlich aktuell mit 237 qm und 213 qm über dem allgemeinen Durchschnitt von 154 qm liegen, haben sich in diesem Segment die Flächen im Zeitverlauf reduziert.

Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche im Zeitverlauf



Fazit

Wir können sehen, dass sich die Nachfrage nach teuren Immobilien im Zeitverlauf erhöht. Es scheint kein Problem zu geben, Objekte mit einem Kaufpreis über 1 Mio. Euro zu finanzieren.

Quellen

1.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wolfratshausen/bad-toelz-wolfratshausen-haeuserkauf-immobilien-ein-markt-fuer-millionaere-1.5349317>

Über Europace

Der internetbasierte Finanzierungsmarktplatz Europace ist die größte deutsche Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite. Ein voll integriertes System vernetzt mehr als 750 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Pro Monat wickeln mehrere tausend Nutzer über 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 8 Mrd. Euro über Europace ab.

Europace ist mit dem TÜV Datenschutzgutachten zertifiziert. Die Europace AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hypoport SE, die an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet ist. Ende 2015 wurde Hypoport in den SDAX aufgenommen.

Europace hat es sich als Ziel gesetzt, finanzielle Freiräume zu schaffen. Mit Daten soll das Erlebnis der Kunden für die Finanzierung vereinfacht werden. Neben unseren Indizes, die in der Fachpresse regelmäßig Verwendung finden, beleuchten wir in unseren Studien spezifische Fragestellungen, um dem wachsenden Informationsinteresse unserer Kunden Rechnung zu tragen.

Herausgeber
Europace AG
Heidestraße 8
10557 Berlin

Autoren
Christian Weiner – Senior Data Analyst

V.i.S.d.P.
Thomas Heiserowski
Stefan Münter

E-Mail:
presse@europace.de
Stand: Juli 2021