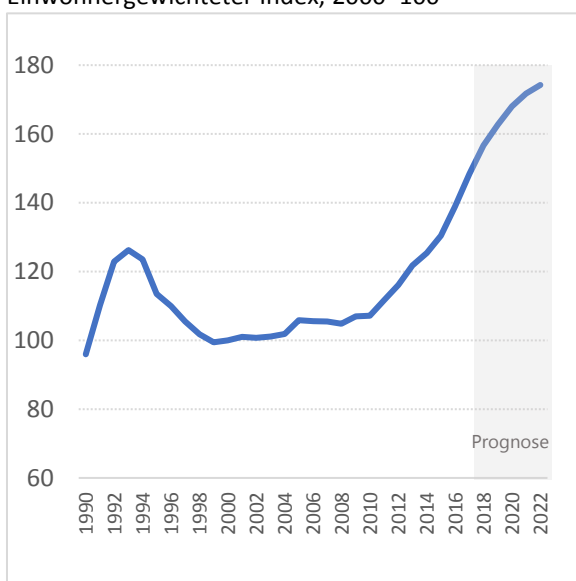


vdpResearch-Immobilienmarktprognosen: Weiterhin aufwärts, jedoch schwächer

Dr. Bettina Krois
Q2.2018

Die deutschen Hauspreise steigen und steigen: Auch im ersten Quartal 2018 weist der Wohnimmobilien- Preisindex der vdpResearch ein deutliches Plus auf; die Steigerung im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt 9 %. Es mehren sich Stimmen, die ein Ende dieser positiven Immobilienmarktentwicklung prophezeien. Kommt es zu Crash auf den Immobilienmärkten? Anhand der Prognosen der vdpResearch kann diese Frage verneint werden. Diese antizipieren weiterhin steigende **Wohnungspreise**: Im Vergleich zu den vergangenen Boomjahren verlangsamt sich das Preiswachstum zwar – ein Rückgang ist für Deutschland insgesamt jedoch über den gesamten Prognosezeitraum von fünf Jahren nicht in Sicht.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen, Deutschland gesamt
Einwohnergewichteter Index, 2000=100



Dies ist auch zutreffend, wenn die Betrachtung auf die Top-7-Standorte beschränkt wird: Auch hier kann – bei grundsätzlich positiver Entwicklung – ein Abflachen der Wachstumskurve und damit eine Normalisierung der Preisdynamik zum Ende des Prognosezeitraums festgestellt werden.

Getrieben wird die positive Preisentwicklung im Wesentlichen von dem in den Ballungsräumen knappen und damit hochpreisigen Baulandangebot, den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Bevölkerungsentwicklung.

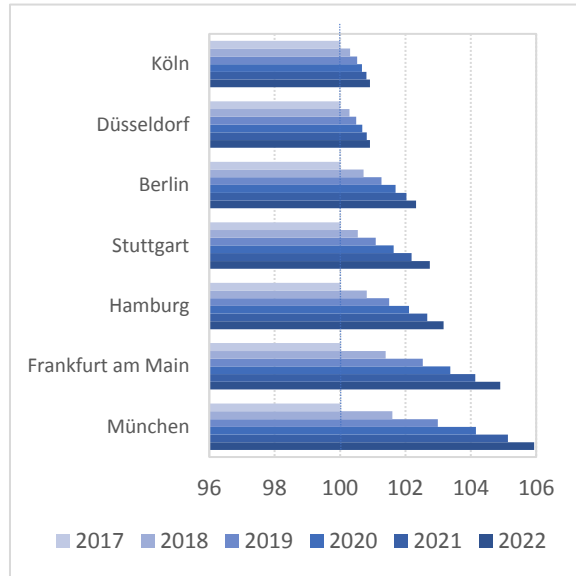
Preisentwicklung Eigentumswohnungen, Top-7-Standorte
Index, 2000=100



Diese weicht dabei wesentlich von dem bis vor wenigen Jahren antizipierten Demografie-Kollaps ab: Alle Top-7-Standorte erfahren über den hier betrachteten Prognosezeitraum einen Bevölkerungsanstieg.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung, Top-7-Standorte

Index, 2017=100

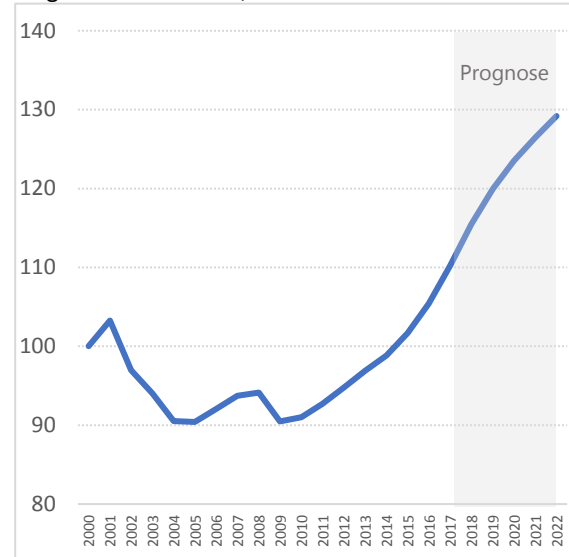


Die allgemein prognostizierte positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands – d. h. zufriedenstellendes Wirtschaftswachstum, niedrige Zinsen sowie hohe Beschäftigtenzahlen – lässt auch die **Büromieten** steigen: Wie in der Abbildung dargestellt, antizipiert die vdpResearch für die Top-7-Standorte eine Fortsetzung des Anstiegs der letzten Jahre; für Deutschland gesamt wird ebenfalls eine im Mittel positive, wenngleich schwächere, Mietentwicklung prognostiziert. Für den Büro-Mietmarkt kann also eine nachhaltige, positive Entwicklung festgestellt werden. Kritischer ist die Entwicklung auf dem Investment-Markt:

Bei der derzeitigen niedrigen Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Märkten ist bei einer risikogerechten Immobilienbeurteilung ein weiterer Anstieg der Kapitalwerte wenig plausibel.

Mietentwicklung Büroimmobilien, Top-7-Standorte

Ungewichteter Index, 2000=100



Für die **Mietmärkte für Einzelhandels- und Lager-Logistik-Immobilien** wird vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Lage von einer moderat positiven Entwicklung ausgegangen, für 2018 wird beispielsweise ein Mietanstieg von 2,4 bzw. 1,6 % (ungewichteter Mittelwert der Top-7-Standorte) erwartet.

Als **Fazit** ist festzuhalten, dass die Perspektive für den deutschen Immobilienmarkt für die nächste Zeit günstig ist. Voraussetzung ist allerdings, dass die positive Prognose der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands nicht durch unerwartete Schocks – wie beispielsweise eine erneute Eurokrise oder der drastischen Verschlechterung der Welthandelsbedingungen – ins Negative gekehrt wird.

Datenquellen:

vdpResearch, Einwohnerentwicklung: Bayerisches Landesamt für Statistik, Hessisches Statistisches Landesamt, IW-Trends, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen sowie Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.