

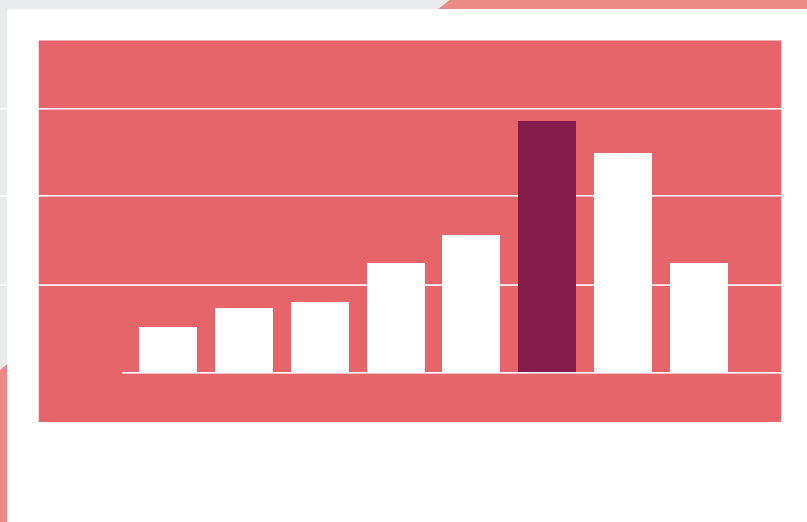
# SPOTLIGHT

Zur Lage am Immobilienmarkt

Q1. 2019

## Immobilienmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2019

Dr. Franz Eilers, vdpResearch



# Immobilienmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2019

Vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass Wohn- und Büroraum knapp und teuer ist, insbesondere in den prosperierenden Ballungsgebieten. Hieran hat sich in den vergangenen 12 Monaten nichts geändert – außer, dass die Mieten, Preise und Kapitalwerte heute noch höher sind als zum Jahresanfang 2018.

Dass die Teuerung auf den Wohnungs- und Büromärkten anhalten konnte und aller Voraussicht zumindest teilweise vorerst anhalten wird, hat Gründe:

1. Wohn- und Büroraum ist unverändert schwer zu bekommen, viele Interessenten, wenig Angebot. Der Neubau von Wohn- und Büroimmobilien hat dabei im vergangenen Jahr kaum für Entlastung gesorgt. Entsprechend ist sowohl auf den Wohnungs- als auch auf den Büromärkten der Leerstand weiterhin niedrig, zwar nicht überall, aber gerade dort, wo Mietflächen aktuell nachgefragt und benötigt werden.
2. Wohn- und Büroimmobilien waren auch im vergangenen Jahr als Anlageobjekte sehr

begehrnt. Animiert durch anhaltend niedrige Zinsen und den Mangel an Anlagealternativen hielt die Kaufbereitschaft an. Zwar ging die Zahl der Objekttransaktionen zum Teil zurück, aber nicht mangels Kaufinteresse, sondern weil weniger Eigentümer bereit waren, ihre Immobilien trotz gestiegener Preise zu liquidieren. Die Zinsen werden voraussichtlich keinen Sprung nach oben machen, allerdings könnte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Nachfrage und Investitionsbereitschaft ein wenig dämpfen.

Die folgenden Seiten geben anhand ausgewählter Indikatoren einen aktuellen Überblick über die Entwicklung der Wohnungs- und Büromärkte in Deutschland. Dem Überblick ist aufgrund der hohen konjunkturellen Reagibilität der Immobilienmärkte eine Zusammenfassung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vorangestellt. Es zeigt sich, dass das Wirtschaftswachstum, die Entwicklung von Verbraucherpreisen, Einkommen, Beschäftigung und Zinsen wesentliche Stützpfeiler der gegenwärtigen Hausse am Immobilienmarkt sind.

# Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft blieb im vergangenen Jahr etwas hinter der erwarteten Entwicklung zurück. Sondereffekte in der Automobilbranche und ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen führten dazu, dass das Wirtschaftswachstum an Dynamik verlor. Über das Jahr gerechnet stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2018 nur noch um 1,5 %, nachdem in beiden Jahren zuvor jeweils ein Plus von mehr als 2 % realisiert werden konnte. Gleichwohl gab es einiges auf der Habenseite zu verbuchen: die Beschäftigung stieg erneut kräftig an und die Arbeitslosenquote sank auf das niedrigste Niveau seit 1989.

Aller Voraussicht nach wird die deutsche Wirtschaft in 2019 und 2020 weiter moderat expandieren. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einem BIP-Wachstum in Höhe von 1,5 % aus. Die Deutsche Bundesbank prognostiziert für dieses und das nächste Jahr jeweils eine Zunahme des realen BIPs von 1,6 %. Wieder andere – zum Beispiel das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie – sehen ein BIP-Wachstum von lediglich 1 % (2019). Dabei erwarten alle, dass von der Inlandsnachfrage positive Impulse ausgehen, während der Außenbeitrag (Saldo aus Ex- und Importen) auf-

grund deutlich anziehender Importe als Wachstumsbremse gesehen wird. Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass nach allen Vorhersagen die positive Beschäftigungsentwicklung anhalten wird. Von Anfang 2010 bis Ende 2018 stieg die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 4,1 Millionen Personen, während die Arbeitslosenquote von knapp 8 % auf unter 5 % sank. Eine tragende Säule des Beschäftigungsaufbaus war in dieser Zeit die Migration. Nach Angaben des Sachverständigenrats stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Ausländer um fast 2 Millionen Personen auf nunmehr 3,5 Millionen Personen. Ohne die Erwerbsmigration wäre der starke Beschäftigungsanstieg nicht möglich gewesen. Im laufenden und kommenden Jahr wird die Zahl der Erwerbstätigen um 0,8 % respektive 0,5 % steigen, folgt man den Prognoserechnungen der Deutschen Bundesbank. Dabei könnte das Ergebnis durchaus besser ausfallen, denn Engpässe am Arbeitsmarkt begrenzen zunehmend die Wachstumsmöglichkeiten. Das wird besonders in der Baubranche deutlich.

2016 war die Umlaufrendite für deutsche Staatsanleihen mit langer Restlaufzeit mit nahe null bereits so tief, wie es irgend geht. 2017 gab es einen geringfügigen Anstieg, 2018 im Jahresdurchschnitt ein marginales Plus. Ende

Alles in allem ist der wirtschaftliche Hintergrund gut und das Zinsumfeld weiterhin expansiv.

2018 rentierten öffentliche Anleihen mit einer Restlaufzeit von 9 bis 10 Jahren wieder bei 0,2 %. Von einer Normalisierung der Zinsen kann angesichts dieser geringen Höhe nicht gesprochen werden, zumal die Inflationsrate bei rund 2 % liegt.

Alles in allem ist der wirtschaftliche Hintergrund gut und das Zinsumfeld weiterhin expansiv. Dies wird dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Wohnungen und Büros anhalten wird. Schon in den letzten Jahren waren das Wirtschaftswachstum und die niedrigen Zinsen die wesentlichen Triebfedern.

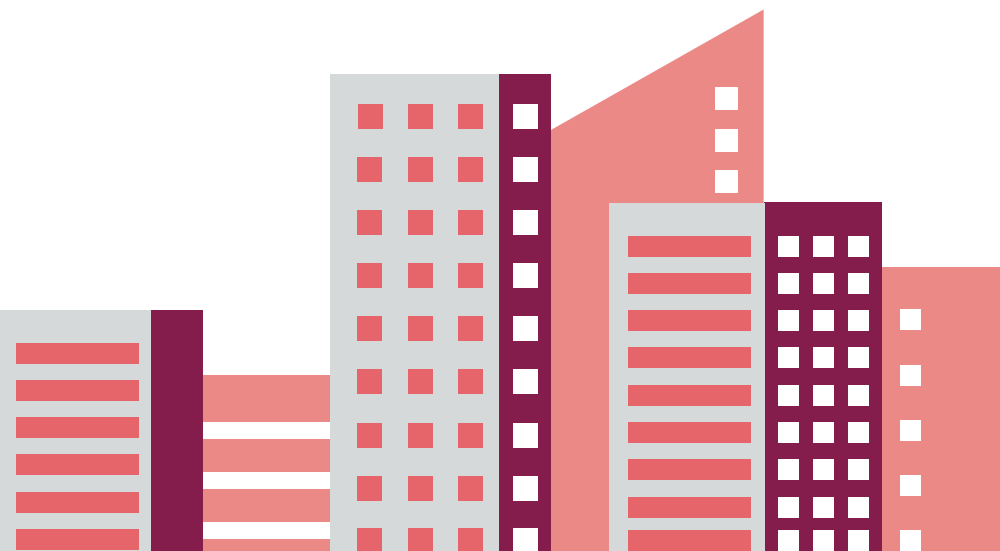
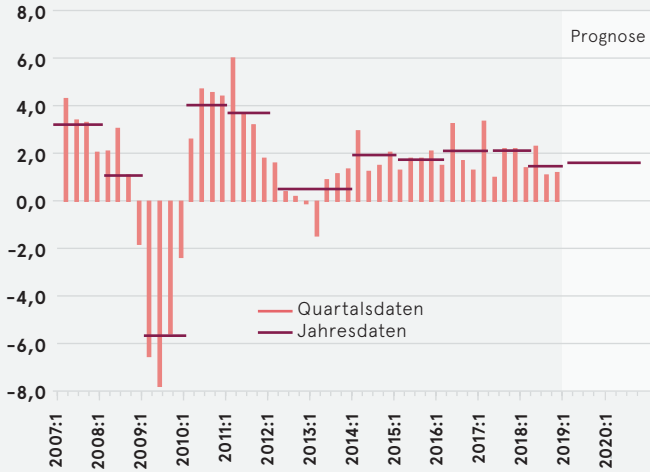


Abbildung 1: Indikatoren zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

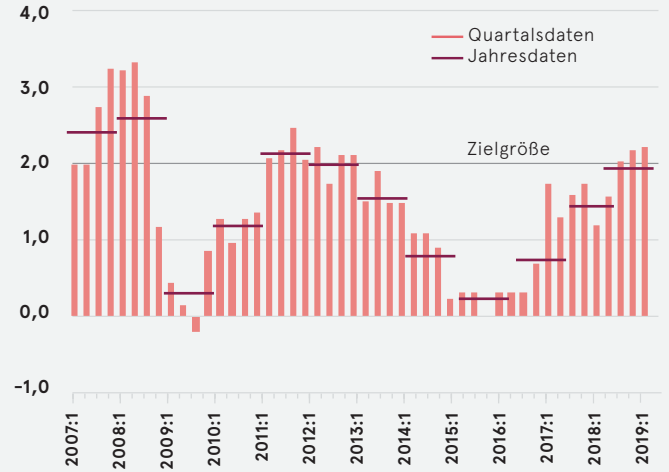
**Reales Bruttoinlandsprodukt**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent



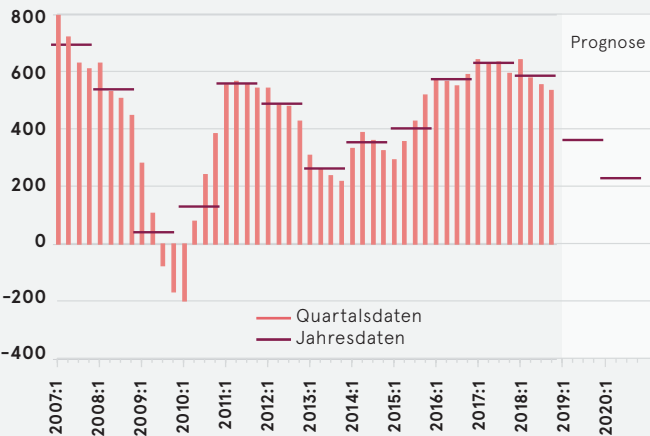
**Verbraucherpreise**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent



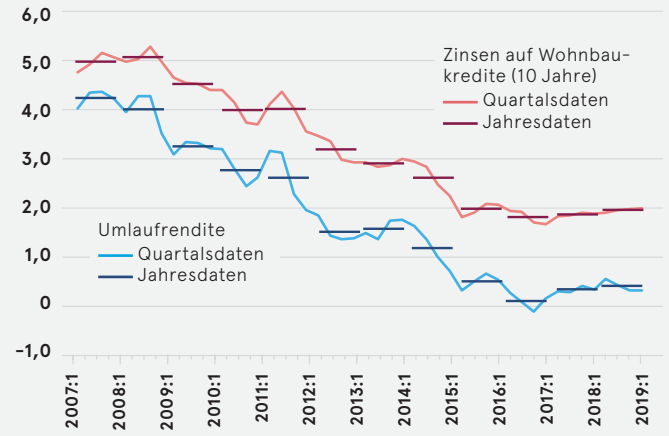
**Erwerbstätige**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Tsd.



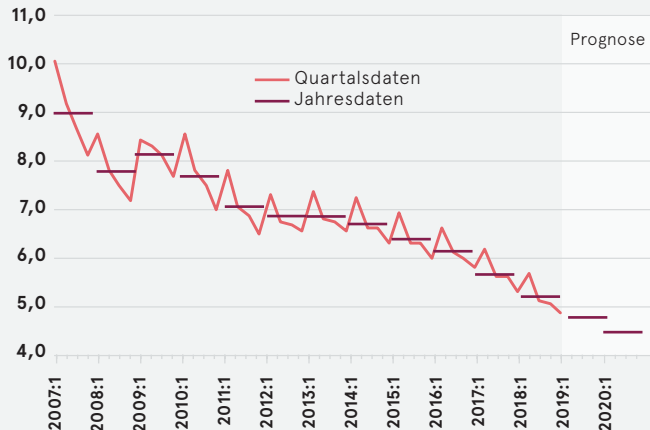
**Umlaufrendite auf Staatsanleihen und Zinsen auf Wohnungsbaukredite**

in Prozent



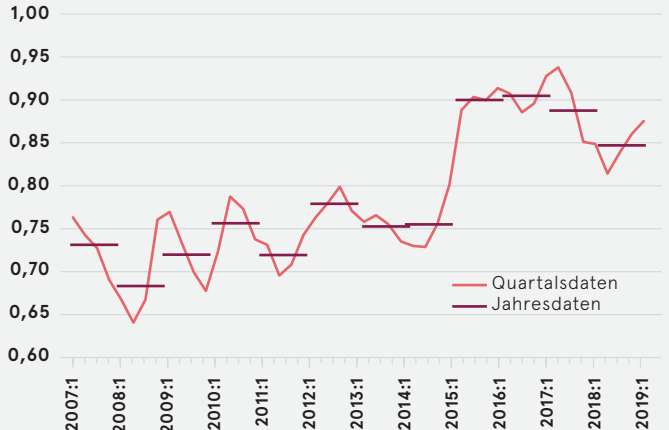
**Arbeitslosenquote**

in Prozent



**Devisenkurs**

Euro je Dollar



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11

# Wohnungsmarkt

Die Preise für Wohnimmobilien sind 2018 erneut deutlich gestiegen. Der vdp-Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser kletterte im Jahresdurchschnitt um 8,2 % nach oben, die Preise für Eigentumswohnungen legten um 5,8 % zu. Zudem stiegen die Kapitalwerte für renditeorientierte Mehrfamilienhäuser um 9 %. Weit oberhalb dieser bundesweiten Zahlen rangieren die entsprechenden Angaben für die Top-7-Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/M, Stuttgart und Düsseldorf). Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen hier um 8 % und die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser um 10,4 %.

Wie lässt sich die starke Verteuerung im letzten Jahr erklären, und wie ist die weitere Entwicklung vor dem Hintergrund der erreichten Miet- und Preisniveaus einzuschätzen? Während die Neuvertragsmieten im Wesentlichen durch das Angebot und die Nachfrage nach Mietwohnungen bestimmt werden, ergibt sich die Entwicklung der Kaufpreise durch das Marktgeschehen auf den Märkten für „Second-Hand“-Wohnimmobilien. Auf diesen Märkten stagniert die Zahl der Kauffälle seit mehreren Jahren, nur die Geldumsätze legen gemäß den steigenden Preisen deutlich zu. Obgleich die Besitzer von Wohnimmobilien in und um die „angesagten“ Städte durch den Preisanstieg heute auf dem Papier sehr viel reicher als vor einigen Jahren sind, werden die möglichen Gewinne nicht mitgenommen. Es mangelt an der Bereitschaft zu verkaufen, oder anders herum: Trotz der hohen Preise stößt das Bestreben potenzieller Käufer Wohnimmobilien zu erwerben auf wenig Gegenliebe.

Was die Motive dieser Verkaufszurückhaltung sind, ist nicht eindeutig geklärt. Eigennutzern bleibt in der Regel nichts anderes übrig, als in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben; denn gerade dort, wo Wohnungen knapp und teuer sind, häufen sich weder auf dem Mietmarkt noch auf dem Eigentumsmarkt die Angebote. Auch für diejenigen, für die Wohnung und Haus vor allem ein Anlagegut darstellen, gibt es gute Gründe, das jeweilige Objekt im Bestand zu behalten: a) Es mangelt

als Lebensmittelpunkt und zur Kapitalanlage. Will man in den prosperierenden Regionen die Dynamik der Mietentwicklung ursächlich abbremsen, wird man die in diesen Regionen chronisch angespannten Wohnungsmärkte der Kernstädte entspannen müssen. Da es nur bedingt gelingen kann, die Wohnungsnachfrage räumlich anders auf den in geographischer Hinsicht unterschiedlich angespannten Markt zu verteilen, bleibt nur das Wohnungsangebot als Anknüpfungspunkt, um für eine

## Top-7-Städte :



**Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen hier um 8 % und die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser um 10,4 %.**

an alternativen Geldanlagemöglichkeiten. Der Erwerb anderer Objekte führt nur zu hohen Transaktionskosten. Und b) Wenn man davon ausgeht, dass die anhaltende Nachfrage weitere Preissteigerungen auslöst, wirkt ein Verkauf auch bei steigenden Preisen und stabiler Nachfrage wenig attraktiv. Denn auch das durch einen Verkauf erwirtschaftete Geld muss wiederum angelegt werden.

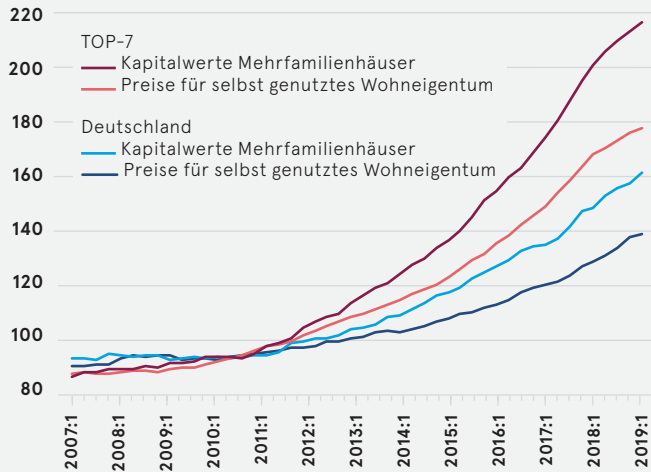
Der Anstieg der Preise ist zu wesentlichen Teilen zwei Größen zuzuschreiben, nämlich den regional angespannten Wohnungsmärkten und den niedrigen Zinsen. Die angespannten Wohnungsmärkte sorgen für steigende Mieten, die niedrigen Zinsen für die starke Nachfrage nach Wohneigentum

Entspannung zu sorgen. Hierfür ist eine deutliche Angebotsausweitung durch den Neubau von Wohnungen notwendig. Genehmigungen und Fertigstellungen haben trotz der kräftigen Ausweitung seit 2010 bisher nicht ausgereicht, der Nachfrageentwicklung gerecht zu werden. Deutlich sichtbar wird dies am Wohnungsleerstand, der in zahlreichen Städten sehr niedrig ist. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) weist in seiner jüngsten Marktbeschreibung für die Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin Leerstandsquoten in Höhe von 0,9 %, 1,4 % und 1,6 % aus. Der Neubau, der im laufenden Jahr auf den Markt gelangt, wird an dieser Situation nichts ändern. Zwar weisen verschiedene Städte mittlerweile einen

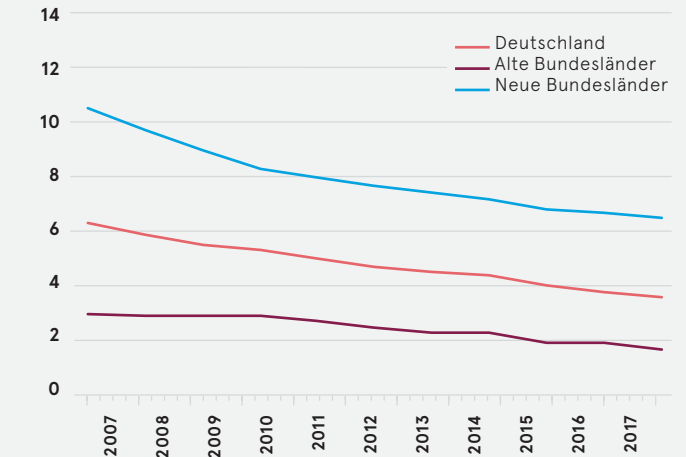
## Abbildung 2: Indikatoren zum Wohnungsmarkt

### Preise und Kapitalwerte Wohnimmobilien

Index, 2010 = 100

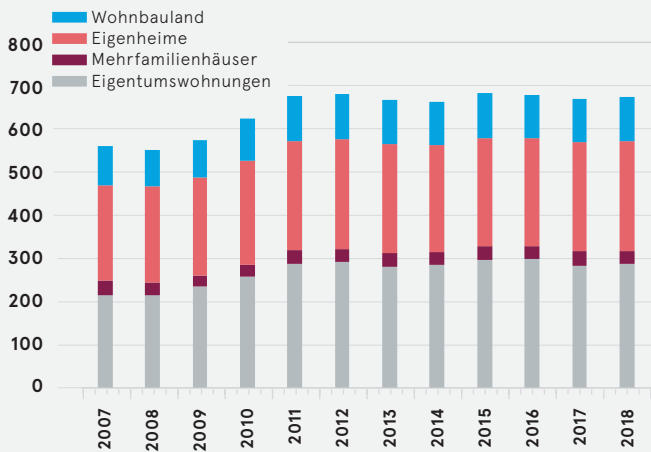


### Wohnungsleerstand in % des Bestandes



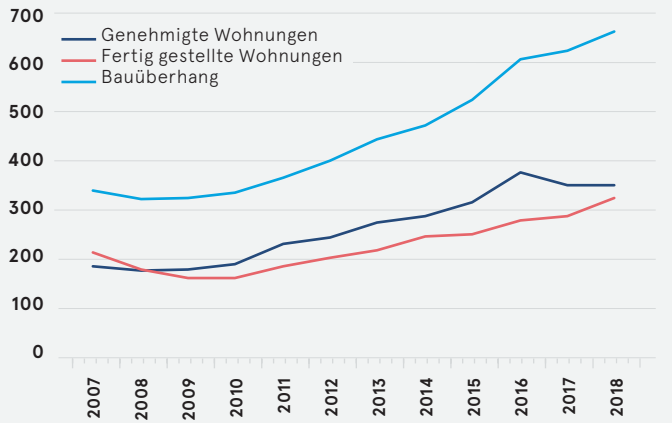
### Verkäufe auf dem Bestandsmarkt

in Tausend



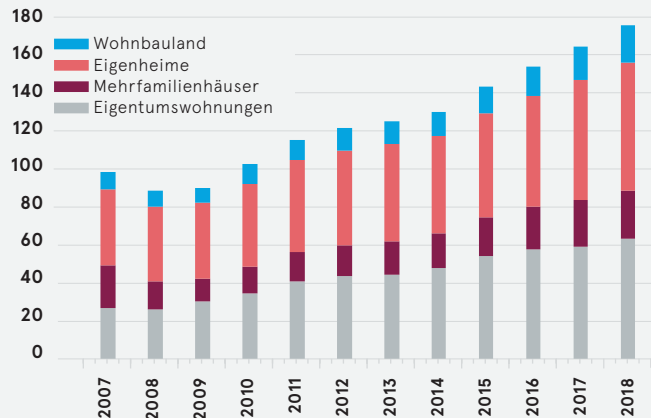
### Bauüberhang, genehmigte und fertig gestellte Wohnungen

in Tausend



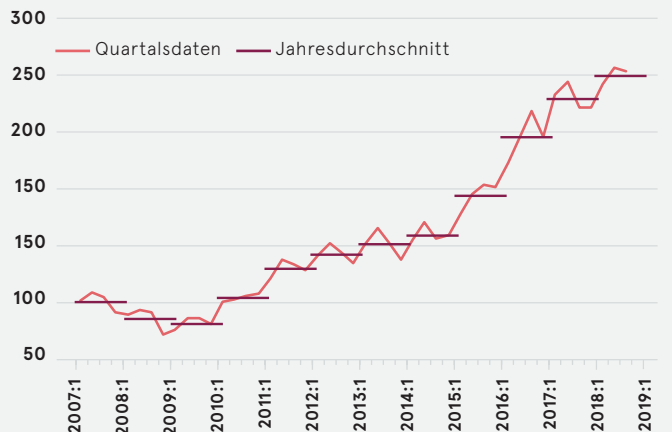
### Geldumsatz auf dem Bestandsmarkt

in Mrd. €



### Auftragsbestand Wohnungsbau

Volumenindex, 2010 = 100



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11

erheblichen Bauüberhang aus, eine von manchen befürchtete überzogene Neubautätigkeit ist aber schon aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung in der Baubranche derzeit nicht möglich.

Was bleibt? Es ist davon auszugehen, dass die Mietmärkte trotz der höheren Neubautätigkeit im laufenden Jahr angespannt bleiben. Dies wird zum einen dazu führen, dass die Umzugshäufigkeit auf dem bestehenden niedrigen Niveau verbleiben wird; Umzüge führen zu neuen Verträgen, die i. d. R. eine höhere Miete nach sich ziehen. Zum anderen werden die Neuvertragsmieten weiter steigen und – zeitlich verzögert – zu höheren Bestandsmieten führen. Es ist aus sozialen Gründen zu hoffen, dass der Anstieg der Mieten verhalten bleibt. Ein Rückgang der Neuvertragsmieten ist nicht zu erwarten.

Damit sind wir beim zweiten Hauptgrund des starken Preisanstiegs, den niedrigen Zinsen. Diese begünstigen erstens die Finanzierbarkeit von Wohn-



## Angesichts niedriger Zinsen besitzen Wohnimmobilien als Anlagegut sowohl für Investoren als auch für Privathaushalte eine hohe Attraktivität.

eigentum und verstärken damit über die Eigentumsnachfrage mittelbar die Preisentwicklung. Zweitens haben Zinsen einen unmittelbaren Preiseffekt. Der Preis einer Wohnung kann bei Eigennutzern als Gegenwartswert der für die Zukunft eingesparten Mietzahlungen verstanden werden. Der Diskontierungsfaktor zur Bestimmung des Barwertes der eingesparten Mietzahlungen wird durch das aktuelle Zinsniveau beeinflusst. Niedrige Zinsen gehen unter sonst gleichen Bedingungen mit einem niedrigen Diskontierungsfaktor einher. Ein niedriger Diskontierungsfaktor führt

bei gegebenen Mieten zu hohen Preisen, ein sinkender Diskontierungsfaktor zu steigenden Preisen. Drittens: Wohneigentum, das als Kapitalanlage dient, wird mit Anlagealternativen verglichen. Angesichts niedriger Zinsen besitzen Wohnimmobilien als Anlagegut sowohl für Investoren als auch für Privathaushalte eine hohe Attraktivität, wenn sie höhere Renditen versprechen als etwa Bankeinlagen oder Wertpapiere wie Staatsanleihen und Aktieninvestments. Dies ist gegenwärtig eindeutig der Fall, wenn man den Wohnungsmarkt als Ganzes betrachtet.

## = Fazit

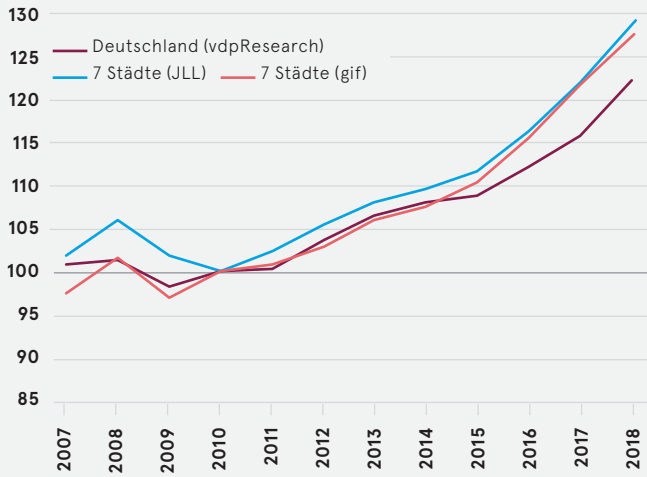
Es ist momentan nicht abzuschätzen, ob die Kredit- und Kapitalmarktzinsen in 2019 steigen werden. Am aktuellen Rand ist tendenziell eher das Gegenteil zu beobachten. Nachdem die Zinsen im Verlauf der Jahre 2017 und 2018 sehr leicht nach oben tendierten, neigen sie seit Ende 2018/Anfang 2019 wieder geringfügig nach unten. Eine Zinswende steht offenbar nicht vor der Tür, weder in die eine noch in die andere Richtung. Das bedeutet, dass der Kauf von Wohnimmo-

bilien vorerst weiter attraktiv bleiben sollte, ohne dass von der Zinsseite zusätzliche Impulse oder bremsende Einflüsse ausgehen. Sollten die Zinsen in nächster Zeit in etwa auf dem aktuellen Niveau verbleiben, gehen wir deshalb vor dem Hintergrund der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung davon aus, dass der Anstieg der Preise an Dynamik verlieren wird. Wir rechnen mit einem Preisanstieg in Höhe des Anstiegs der Mieten.

Abbildung 3: Indikatoren zum Büromarkt

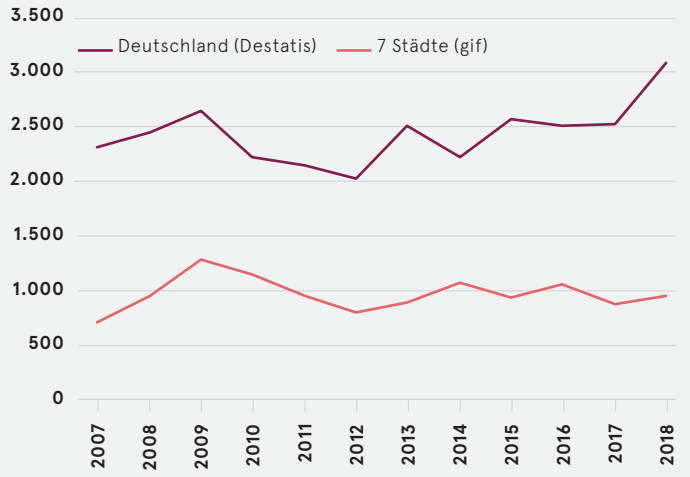
**Büromieten**

Index, 2010 = 100



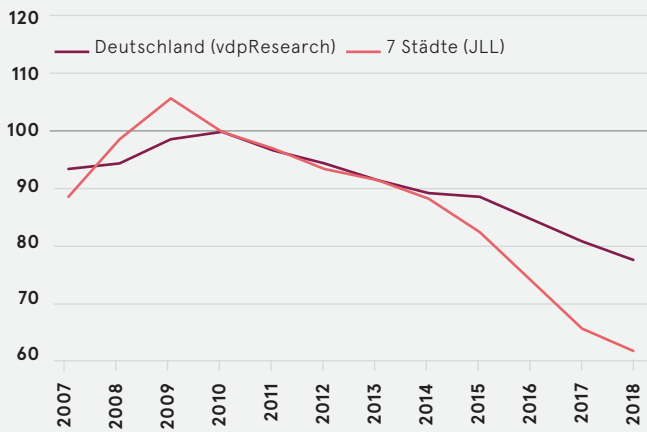
**Neubau**

in 1.000 qm



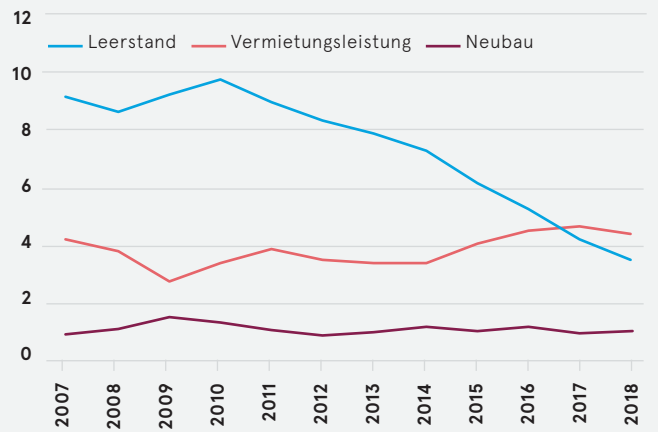
**Anfangsrenditen**

2010 = 100



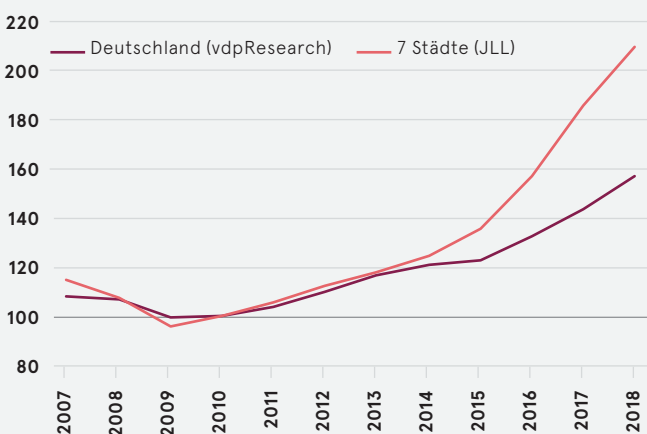
**Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand**

in % des Bestandes



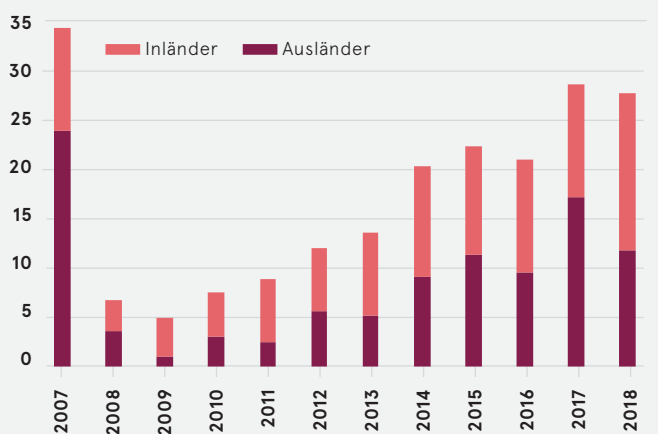
**Kapitalwerte**

2010 = 100



**Investitionsvolumen**

in Mrd. €



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11



# Büromarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen wird im Kern durch die Arbeitsplatzentwicklung im Dienstleistungssektor determiniert. Diese Entwicklung ist – wie anfänglich dargestellt – eindeutig expansiv, was mit Blick auf den Büromarkt deutlich an den Indikatoren „Vermietungsleistung“ und „Büroflächenleerstand“ abzulesen ist. Die gute Beschäftigungsentwicklung hat im vergangenen Jahr erneut eine vergleichsweise hohe Vermietungsleistung bewirkt. Da zugleich weniger Bürofläche neu entstanden ist als hätte vermietet werden können, sind die Leerstände ein weiteres Mal gesunken. Ende 2018 standen bundesweit weniger als 5 % des Büroflächenbestandes leer, in den sieben größten deutschen Büromärkten betrug die gewichtete Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt 2018 nur noch rund 3 %. Mit anderen Worten: Der Büroflächenmarkt ist in den prosperierenden Ballungsgebieten leergefegt.

Diese Situation ist zunehmend folgenreich für die Höhe und den Verlauf der Büromieten. Verschiedenen Quellen zufolge sind die Büromieten bei anziehender Dynamik zuletzt kräftig

gestiegen. In großer Übereinstimmung zeigen sowohl die das Prime-Segment abdeckende Mietindizes der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und von JLL als auch der wesentlich breiter aufgestellte Index von vdpResearch erhebliche Zuwachsraten auf. Nach den Angaben der gif sind die Mieten im Jahresverlauf 2018 um 5,1 % gestiegen und JLL kommt für den Zeitraum von Ende 2017 bis Ende 2018 auf ein Wachstum von 7 %. Ähnlich – wenn auch nicht ganz so hoch – fallen die Messergebnisse von vdpResearch aus, die einen Anstieg der Mieten in Höhe von 5,5 % anzeigen.

Die Büromieten werden 2019 weiter steigen. Durch die insgesamt schwächere gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird zwar der Beschäftigungsanstieg an Tempo verlieren und sich der Bedarf an zusätzlichen neuen Büroflächen abschwächen, aber insgesamt bleibt sowohl die Nachfrage nach Flächen als auch ihre Auslastung hoch. Die Belegung der Neubautätigkeit, die in den vorliegenden Planungen und Baugenehmigungen zum Ausdruck kommt, wird vorerst nicht ausreichen,

die Märkte grundsätzlich zu entspannen. Erstens weisen viele projektierte und im Bau befindliche Flächen bereits eine hohe Vorvermietung auf. Zweitens ist das Fertigstellungsvolumen insgesamt nicht ausreichend hoch, zumal Kapazitätsengpässe im Hochbau das Tempo der Neubautätigkeit bremsen.

Was den Investmentmarkt betrifft ist an erster Stelle darauf hinzuweisen, dass die Kapitalwerte für in Deutschland gelegene Büroimmobilien in 2018 erneut stärker gestiegen sind als die Mieten. Hinter dieser anhaltenden Divergenz stehen fallende Anfangsrenditen (Liegenschaftszinsen, Nettoanfangsrenditen). Zwei Gründe sind hierfür ausschlaggebend, nämlich das unverändert niedrige Zinsniveau und die damit verbundene Suche institutioneller Investoren nach rentierlichen Immobilienanlagen. Im vergangenen Jahr gab es auf der Zinsseite – wie vorstehend angesprochen – kaum Bewegung und das Investmentvolumen auf dem Büromarkt, das in den Jahren zuvor kräftig gestiegen war, gab auf sehr hohem Niveau nur geringfügig nach.

## = Fazit

Mit welcher weiteren Entwicklung ist auf den Investmentmärkten zu rechnen? Zunächst ist folgendes festzuhalten: Die Leerstände auf den Flächenmärkten sind und bleiben niedrig, die Mieten werden aller Voraussicht nach weiter steigen. Das heißt, der Cash-Flow, den die Büroimmobilien im laufenden Jahr insgesamt abwerfen werden, wird höher ausfallen als im vergangenen Jahr. Zudem gilt, dass keine Hinweise auf ein steigendes Zinsniveau vorliegen. Das spricht zusammengenommen für eine kurzfristig stabile Nachfrage nach Anlageobjekten auf den Büromärkten, auch wenn die Kaufpreise bereits sehr hoch sind. Dies wiederum kann zur Folge haben, dass die Anfangsrenditen erneut leicht nachgeben werden, was den Abstand zwischen den

Mieten und Kapitalwerten weiter vergrößern würde. Angesichts der erreichten Abstandsweite stellt sich aber mehr und mehr die Frage: Kann dieser Abstand bestehen bleiben oder wird es in absehbarer Zeit zu einer Korrektur kommen? Diese Frage lässt sich kaum beantworten. Erstens ist nicht abzuschätzen wie lange das Niedrigzinsniveau noch anhalten wird. Und zweitens gibt es bislang keine Erfahrung über die Auswirkungen langanhaltend niedriger Zinsen auf das (Risiko-)Verhalten von Immobilieninvestoren auf den Büromärkten. Entsprechend ist die weitere Entwicklung aufmerksam zu beobachten. Grundsätzlich deutet sich ein vorsichtigeres Investorenverhalten an. Das Tempo des Rückgangs der Anfangsrenditen hat sich zuletzt reduziert.

Indikatoren	Quellen
<b>Abbildung 1</b>	
<b>Reales Bruttoinlandsprodukt</b> (Veränderung gegenüber Vorjahr in %) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Historische Entwicklung</li> <li>■ Prognose für 2019 und 2020</li> </ul>	Statistisches Bundesamt Deutsche Bundesbank
<b>Erwerbstätige</b> (Veränderung gegenüber Vorjahr in 1000) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Historische Entwicklung</li> <li>■ Prognose für 2019 und 2020</li> </ul>	Statistisches Bundesamt Deutsche Bundesbank
<b>Arbeitslosenquote</b> (Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Historische Entwicklung</li> <li>■ Prognose für 2018 und 2019</li> </ul>	Bundesagentur für Arbeit Deutsche Bundesbank
<b>Verbraucherpreise</b> (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)	Statistisches Bundesamt
<b>Umlaufrendite und Zinsen auf Wohnbaukredite</b> (in %) <ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsen auf Wohnbaukredite (10 Jahre)</li> <li>Umlaufrendite für Anleihen der öffentlichen Hand (Restlaufzeit 9 bis 10 Jahre)</li> </ul>	Deutsche Bundesbank OECD
<b>Devisenkurs</b> (Euro je Dollar)	OECD
<b>Abbildung 2</b>	
<b>Preise für Wohnimmobilien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Selbst genutztes Wohneigentum, Deutschland (Index, 2010=100)</li> <li>■ Selbst genutztes Wohneigentum, Top 7 (Index, 2010 =100)</li> <li>■ Mehrfamilienhäuser, Deutschland (Index, 2010=100)</li> <li>■ Mehrfamilienhäuser, Top 7 (Index, 2010 =100)</li> </ul>	vdpResearch vdpResearch vdpResearch vdpResearch
<b>Verkäufe auf dem Bestandmarkt</b> (in Tausend) <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die auf der Grundlage von Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und eigener Hochrechnungen ermittelt werden.</li> </ul>	vdpResearch
<b>Geldumsatz auf dem Bestandmarkt</b> (in Mrd. Euro) <ul style="list-style-type: none"> <li>Geldumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der auf der Grundlage von Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und eigener Hochrechnungen ermittelt wird.</li> </ul>	vdpResearch
<b>Wohnungsleerstand</b> (in % des Wohnungsbestandes) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Alte Bundesländer</li> <li>■ Neue Bundesländer</li> <li>■ Deutschland</li> </ul>	GdW GdW GdW
<b>Bauüberhang, genehmigte und fertig gestellte Wohnungen</b> (in Tsd.) <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Angaben für 2018 wurden von vdpResearch geschätzt.</li> </ul>	Statistisches Bundesamt vdpResearch
<b>Auftragsbestand Wohnungsbau</b> (2010 = 100)	Statistisches Bundesamt

## Indikatoren

## Quellen

## Abbildung 3

**Büromieten** (2010 =100)

- Deutschland  
Index für Neuvertragsmieten in guter Lage für Büroflächen in Deutschland insgesamt (Jahresdurchschnitt).
- 7 Städte  
Bestandsgewichteter Index für Spitzenmieten in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.
- 7 Städte  
Bestandsgewichteter Index für Spitzenmieten in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

vdpResearch

JLL

gif

**Anfangsrenditen** (2010 =100)

- Deutschland  
Index der Liegenschaftszinsen für in Deutschland gelegene Büroimmobilien in guter Lage (Jahresdurchschnitt).
- 7 Städte  
Aggregierter Index der Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in 1A-Lagen (Spitzenrendite) in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

vdpResearch

JLL

**Kapitalwerte** (2010 =100)

- Deutschland  
Quotient von Mietindex (Deutschland) und Index der Liegenschaftszinsen (Deutschland).
- 7 Städte  
Quotient von Mietindex (7 Städte) und Index der Nettoanfangsrendite (7 Städte).

vdpResearch

JLL, eigene Berechnungen

**Neubau** (in 1.000 qm)

- Deutschland  
Fertig gestellte Büro- und Verwaltungsgebäude in Deutschland insgesamt in 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Angaben für 2018 wurden von vdpResearch auf der Grundlage von Baugenehmigungen mittels einer Realisierungsfunktion geschätzt. Die Realisierungsfunktion bildet den Zusammenhang zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab.
- 7 Städte  
Fertigstellungen von Büroflächen in 1000 m<sup>2</sup> Mietfläche in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

Statistisches Bundesamt

gif

**Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand** (in %)

- Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand in % des Bestandes an Büroflächen in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart

gif, eigene Berechnungen

**Investitionsvolumen** (in Mrd. Euro)

- Objekt- und Portfoliakäufe gleich oder größer 5 Millionen €. Die Käufe umfassen nur Büroimmobilien.

RCA

## **Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber nationalen und europäischen Aufsichtsbehörden. In den Verbandsgremien werden pfandbriefspezifische Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

### **Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.**

Georgenstraße 21  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 20915-100  
E-Mail: [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

## **vdpResearch GmbH**

Die vdpResearch GmbH ist eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, die sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen beschäftigt. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach zentralen Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich immobilien-spezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

### **vdpResearch GmbH**

Georgenstraße 22  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 206229-265  
E-Mail: [kontakt@vdpresearch.de](mailto:kontakt@vdpresearch.de)  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)