

## PRESSEMITTEILUNG

vdpResearch-Immobilienmarktmonitoring 2019

### Weitere hohe Dynamik am Immobilienmarkt mit deutlichen regionalen Unterschieden

Obwohl die Volkswirtschaft im vergangenen Jahr eine leichte Eintrübung verzeichnete, hat sich der Teuerungsprozess am deutschen Immobilienmarkt ungebrochen fortgesetzt. Hier und da hat sich der Preisanstieg jedoch ein wenig abgeschwächt. Dies ist das Ergebnis des neuen Marktmonitoring der vdpResearch GmbH, welches die regionale Immobilienpreisentwicklung auf Postleitzahlenebene abbildet.

Die einzelnen Objektarten betrachtet ergeben sich dabei folgende aggregierten Veränderungsdaten gegenüber dem Vorjahr:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: 8,2 %
- Eigentumswohnungen: 5,8 %
- Mehrfamilienhäuser: 9,0 %
- Büroimmobilien: 7,7 %
- Handelsimmobilien: 1,7 %
- Lager-Logistik-Immobilien: 2,5 %
- Gemischt genutzte Objekte: 4,4 %

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Dynamik der Preisentwicklung nach wie vor regional sehr unterschiedlich. Betrachtet man allein das Segment „Selbst genutztes Wohneigentum“, wo die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen zusammengefasst betrachtet wird, wurden 2018 Steigerungsraten in einer Spanne von 1,4 % bis rund 11 % ermittelt. Spitzenreiter ist dabei Berlin. In München und Hamburg hat sich das Wachstum dagegen etwas abgeschwächt hat. Wie die nachfolgende Karte zeigt, hat dagegen in beiden Fällen der Preisanstieg in den angrenzenden Landkreisen an Dynamik zugenommen.

Auf die regionalen Unterschiede angesprochen erklärt Dr. Franz Eilers, Leiter der Immobilienmarktforschung der vdpResearch: „Grundsätzlich ist die Preisentwicklung in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung zu sehen. Gleichzeitig ist eine hohe Übereinstimmung der Entwicklung der Preise und Mieten festzustellen. Allerdings kommt es zu einem asymmetrischen Verhalten. In Kreisen mit rückläufigen Einwohnerzahlen liegen die Wachstumsraten der Mieten und Preise nahe beieinander. In den stark wachsenden Kreisen und zuzugsstarken kreisfreien Städten steigen die Preise weit stärker als die Mieten. Hier besteht mittlerweile eine hohe Preis-Miet-Differenz.“

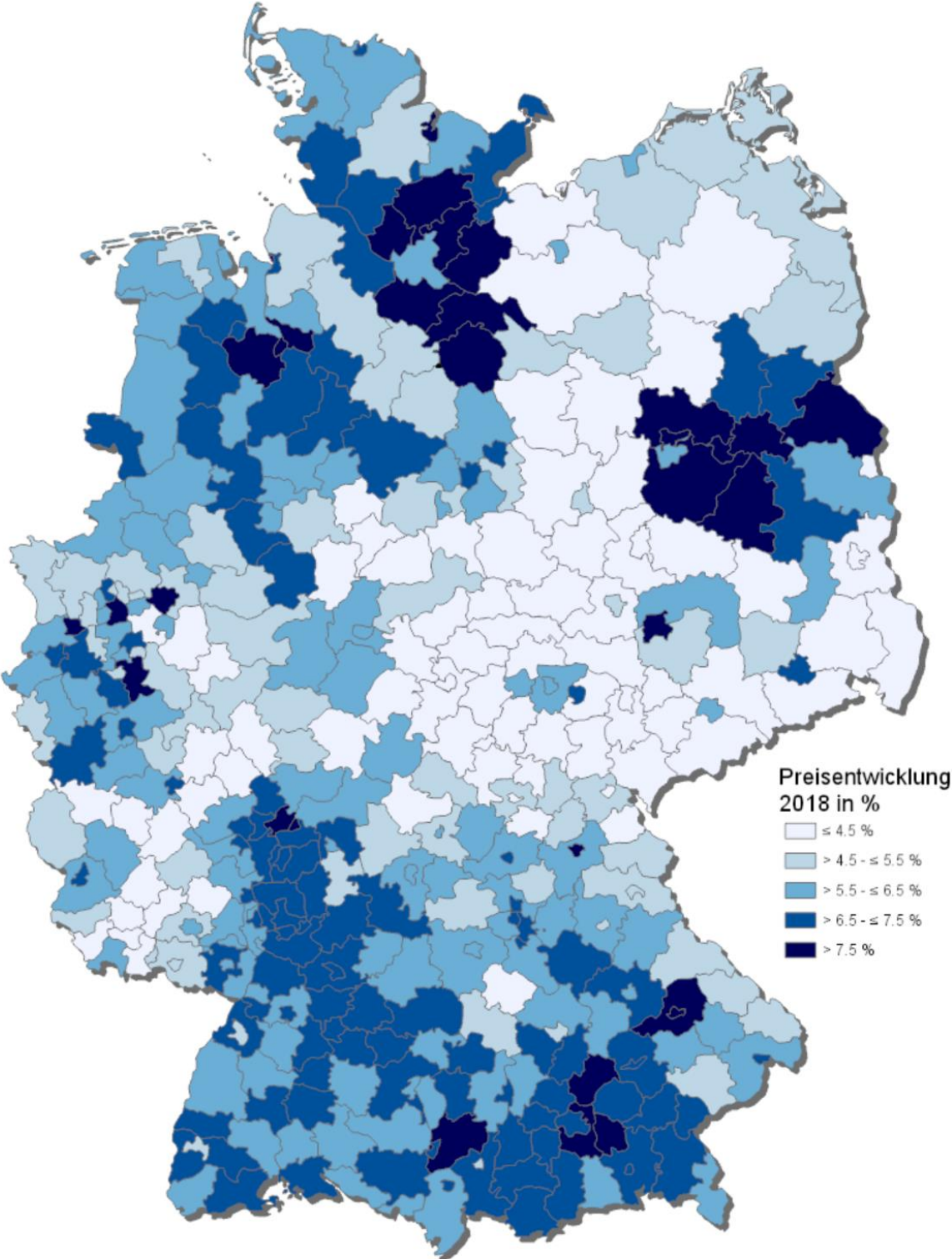
Im gewerblichen Bereich spiegelt sich die Dominanz der Big-7-Städte auf dem Büroinvestmentmarkt auch in der Preisentwicklung wider. Ebenso verzeichneten B-Standorte wie beispielsweise Leipzig und Bonn und Städte wie Potsdam und Karlsruhe einen überdurchschnittlich starken Preisanstieg.

Mittlerweile ermittelt die vdpResearch zum neunten Mal die regionale Immobilienpreisentwicklung. Die Ergebnisse werden von mehr als 90 % der in Deutschland tätigen Kreditinstitute zur Überwachung ihrer Immobilienwerte nach Artikel 208 (3) der Capital Requirement Regulation (CRR) verwendet. Danach müssen die Werte von Gewerbeimmobilien mindestens einmal im Jahr und die von Wohnimmobilien alle drei Jahre überwacht werden, wenn sie als Kreditsicherheit fungieren.

**Pressekontakt:**

vdpResearch GmbH  
Hildegard Höhlich  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin  
hoehlich@vdpresearch.de

Abbildung: Preisentwicklung von selbst genutztem Wohneigentum 2018 nach Landkreisen



Quelle: vdpResearch GmbH 2019