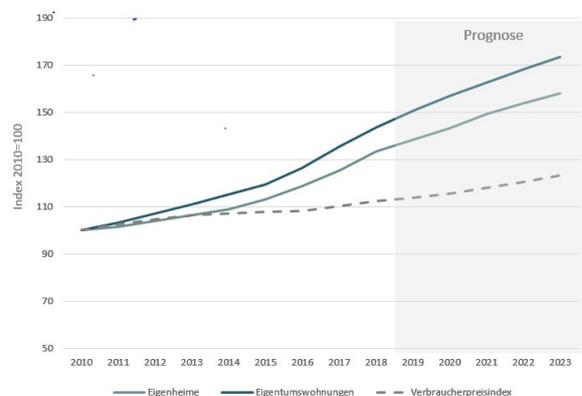


## Immobilienmarktprognose der vdpResearch: Abschwächung des Wachstums ohne Crash

Dr. Bettina Krois  
26. Juni 2019

Der Hauspreisindex des vdp zeigt auch 2019 weiter nach oben: Die Preise für Wohnimmobilien stiegen deutschlandweit im ersten Quartal 2019 um 7 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Auffällig ist dabei, dass die Preissteigerung in den Top-7- Standorten mit 5,6 % etwas geringer ausfällt. Diese Entwicklung ist neu, von 2009 bis gut in das Jahr 2018 hinein kletterten die Preise in den Top-7- Standorten deutlich stärker als die Preise in der Fläche. Wie ist die Abschwächung der Top-7- Wachstumsraten zu interpretieren? Ist dies der von einigen Analysten antizipierte Anfang vom Ende, d. h. der Beginn einer Immobilienmarktkrise – oder doch Ergebnis gesunder Marktmechanismen? In einem funktionsfähigen Markt führen steigende Preise zu einer Ausweitung des Angebots. Diese wirkt dann wiederum einer Preisüberhitzung entgegen. Und genau dieser Mechanismus ist auf den deutschen Immobilienmärkten zu beobachten: Während die Baufertigstellungen 2018 deutschlandweit um magere 0,4 % stiegen, wiesen die hochpreisigen Top-7- Standorte eine deutlich höhere Angebotsausweitung auf. In München stiegen die Baufertigstellungen beispielsweise um 11 %, in Hamburg mit mehr als 10.000 fertiggestellten Wohnungen sogar um 34 %. Der Angebotsausweitung steht eine, trotz der leichten konjunkturellen Eintrübung, stabile Nachfrage gegenüber. Diese resultiert aus den weiterhin niedrigen Zinsen – d. h. guten Finanzierungsbedingungen sowie mangelnden Anlagealternativen im risikoarmen Segment – und der grundsätzlich positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung. Die Prognosen der vdpResearch gehen vor diesem Hintergrund von einer Abschwächung des Preiswachstums auf positivem Niveau aus. Mit Blick auf Eigentumswohnungen wird beispielsweise für 2020 ein Rückgang der Teuerungsrate auf gut 4 % prognostiziert; über den Prognosezeitraum von fünf Jahren ein durchschnittliches Preiswachstum von gut 3 % p. a. vorhergesagt.

### Preisentwicklung Wohnimmobilien Historie und Prognose, Deutschland gesamt Einwohnergewichteter Index



Im Bereich Gewerbeimmobilien prognostiziert die vdpResearch die Entwicklung der Mieten für Büro-, Einzelhandels- und Lager/ Logistik- Immobilien sowie Preise für Gewerbegrundstücke. Letztere weisen – wie auch in der Vergangenheit – eine schwächere Dynamik auf als die Wohnbaulandpreise, für 2019 und 2020 wird von einem mittleren Preisanstieg von über 3 % ausgegangen. Im Bereich der Gewerbemieten wird die positivste Entwicklung für die Büromieten prognostiziert, während die Steigerung der Einzelhandelsmieten hinter der Inflationsrate zurückbleiben wird, d. h. reale Rückgänge verzeichnet werden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Ausblick für den deutschen Immobilienmarkt moderat positiv ist – die Preiswachstumsraten der vergangenen Jahre werden nicht mehr erreicht, jedoch weiterhin leichte reale Steigerungen erzielt. Die Prognosen der vdpResearch auf Ebene der 401 deutschen Kreise zeigen allerdings auch, dass die Dynamik der Miet- und Preisentwicklung nach wie vor – in Abhängigkeit von der lokalen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung – regional unterschiedlich ausfällt.