

Berichte und Analysen

vdpResearch Immobilienmarktmonitoring 2020

Gemessen an der Entwicklung der Mieten und Preise blieb der deutsche Immobilienmarkt im vergangenen Jahr auf Wachstumskurs. Allerdings fiel das Marktergebnis in Abhängigkeit von Objektart und Region sehr unterschiedlich aus. Dies zeigt das aktuelle Marktmonitoring der vdpResearch GmbH.

Nach den wichtigsten Objektarten differenziert ergeben sich folgende aggregierte Veränderungsdaten gegenüber dem Vorjahr:

Ein- und Zweifamilienhäuser: 7,0 %

Eigentumswohnungen: 5,9 %

Mehrfamilienhäuser: 6,2 %

Büroimmobilien: 9,6 %

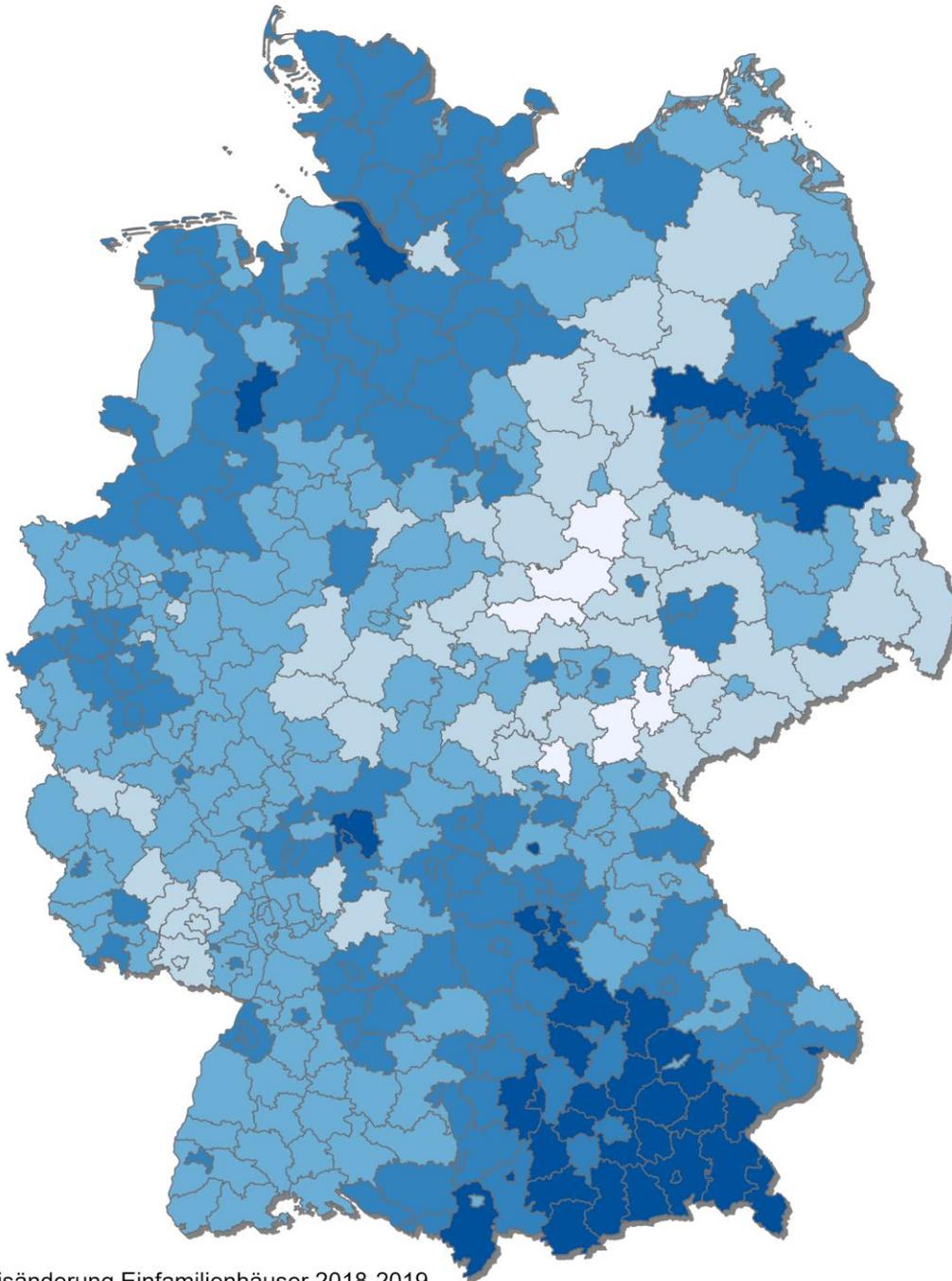
Handelsimmobilien: -0,2 %

Lager-Logistik-Immobilien: 3,7 %

Danach sind über das ganze Land betrachtet die Preise für Büroimmobilien am stärksten gestiegen, gefolgt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Am unteren Rande rangieren Handelsimmobilien, die als einzige Objektart bundesweit leicht nachgaben.

Über diese objektartspezifischen Unterschiede hinaus sind erhebliche regionale Differenzen festzustellen. Als Beispiel dient die folgende Karte. Dort ist auf Kreisebene für 2019 die prozentuale Veränderung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Monitoring - Veränderung Einfamilienhäuser



Preisänderung Einfamilienhäuser 2018-2019

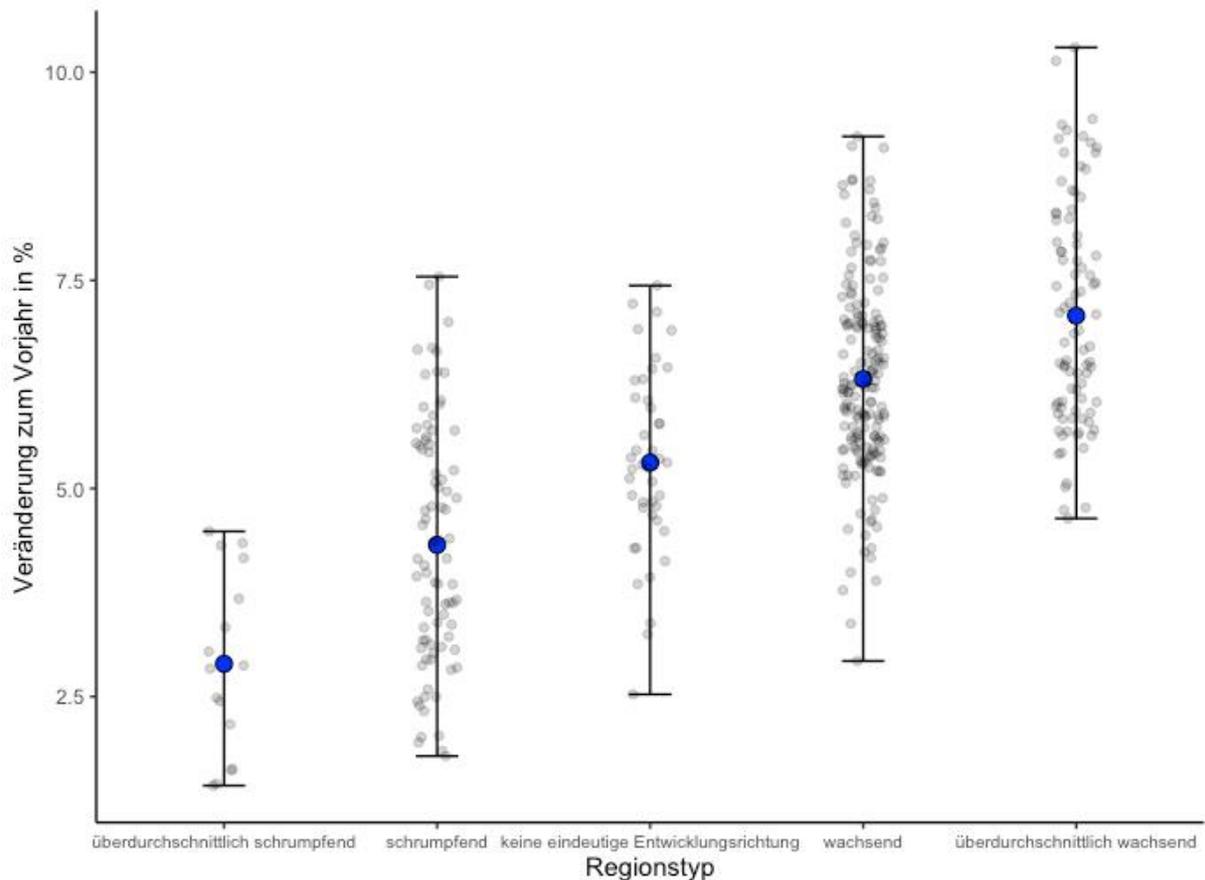
Veränderung in %

-  ≤ 2
-  ≤ 4
-  ≤ 6
-  ≤ 8
-  > 8

0 50 100 200 km

© vdpResearch 2020

Dabei sind die in der Karte zum Ausdruck kommenden Wachstumsunterschiede vor allem soziodemografischen Einflüssen geschuldet, was an der nachstehenden Abbildung abzulesen ist.



Die Abbildung stellt die Verteilung der Preisänderungsraten der 401 Stadt- und Landkreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeteilt nach den unterschiedlichen Schrumpfungs- und Wachstumsregionen¹ anhand von Intervallen dar. Diese stellen die Spannweite, gemessen als Differenz zwischen der höchsten und niedrigsten Wachstumsrate in der jeweiligen Region dar. Die durchschnittliche Wachstumsrate ist als blauer Punkt

¹ Die Einteilung der einzelnen Stadt- und Landkreise in Wachstumsregionen erfolgt durch das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

ingezeichnet. Die grauen Punkte stellen die Wachstumsraten der Stadt- und Landkreise dar, welche in diese Kategorie fallen.

Es zeigt sich, dass die Preisentwicklung mit durchschnittlich 2,8% in überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen deutlich schwächer ausfällt, als z.B. in Regionen die keine eindeutige Entwicklungstendenz aufzeigen. Hier sind die Preise durchschnittlich um 5,3% gestiegen. Am höchsten ist die Preisänderung mit durchschnittlich 5,8% in Regionen die überdurchschnittlich wachsend sind.

Mittlerweile ermittelt die vdpResearch zum zehnten 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.