

vdpResearch Immobilienmarktmonitoring 2020

Trotz des durch anhaltende politische Unsicherheiten

und der schwächelnden Exportwirtschaft bedingten geringen Wirtschaftswachstums in 2019, präsentierte sich der Immobilienmarkt robust. Der Anstieg der Preise unterscheidet sich aber in Bezug zu der betrachteten Objektart und der Region, so dass sich in der Folge ein differenziertes Bild ergibt. Dies ist das Ergebnis des aktuellen Marktmonitoring der vdpResearch GmbH, welches die regionale Immobilienpreisentwicklung auf Postleitzahlenebene abbildet.

Für die einzelnen Objektarten ergeben sich dabei folgende aggregierte Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr:

Ein- und Zweifamilienhäuser: 7,0 %

Eigentumswohnungen: 5,9 %

Selbstgenutztes Wohneigentum:

Mehrfamilienhäuser: 6,2 %

Büroimmobilien: 9,6 %

Handelsimmobilien: -0,2 %

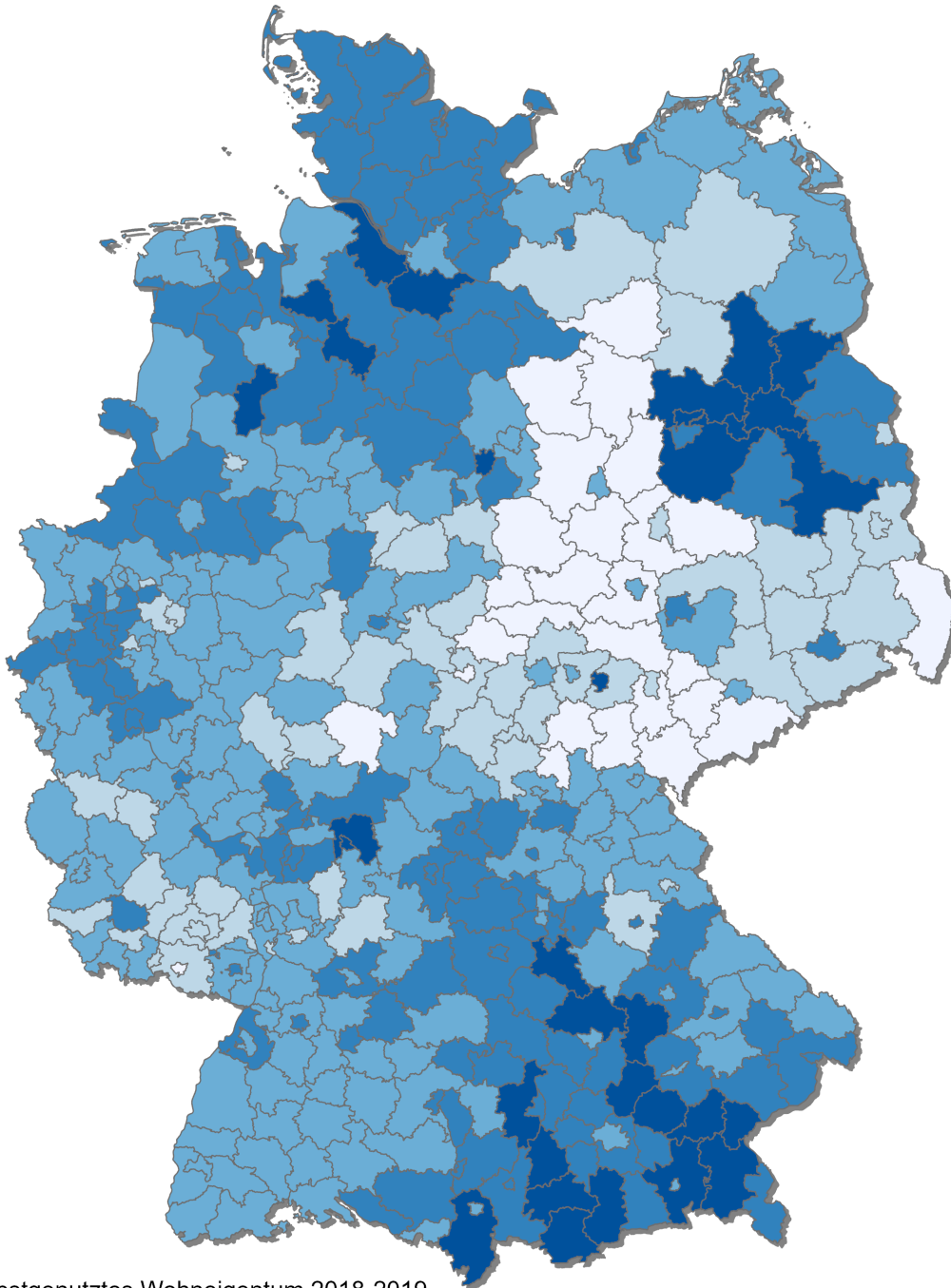
Lager-Logistik-Immobilien: %

Gemischt genutzte Objekte: %

Auch im Jahr 2019 spiegeln sich die regionalen Unterschiede in der Preisentwicklung wieder.

Nachstehende Karte zeigt die jährliche prozentuale Veränderung der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum.

Monitoring - Veränderung selbstgenutztes Wohneigentum



Selbstgenutztes Wohneigentum 2018-2019

Veränderung in %

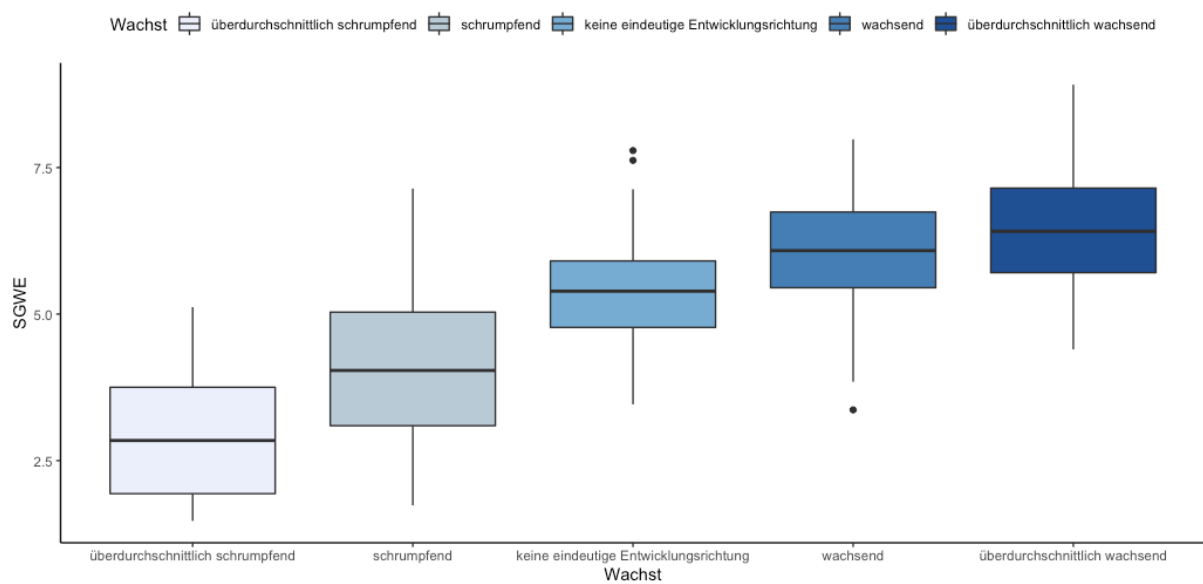
- ≤3
- ≤4,5
- ≤6
- ≤7,5
- >7,5

0 50 100 200 km

© vdpResearch 2020

Es zeigt sich aber auch, dass die Dynamik der Preisentwicklung in den Märkten mit zuletzt hohen Preissteigerungen nachgelassen hat. Die dort schon vorherrschenden hohen Preisniveaus engen den Spielraum für eine weitere hohe Preisdynamik ein.

Nach wie vor aber gilt, dass die Preisentwicklung sehr stark von den regionalen soziodemografischen Faktoren abhängt wie die nachstehende Abbildung zeigt.



Diese stellt die Verteilung der Preisänderungsraten der 401 Stadt- und Landkreise für selbstgenutztes Wohneigentum aufgeteilt nach den unterschiedlichen Wachstumsregionen¹ anhand von Box-plots dar.

So zeigt sich, dass die Preisentwicklung mit durchschnittlich ?? % in überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen deutlich schwächer ausfällt, als in Regionen die keine eindeutige Entwicklungstendenz aufzeigen. Hier sind die Preise durchschnittlich um ?? % gestiegen. Am höchsten ist die Preisänderung in Regionen die überdurchschnittlich wachsend sind. Hierzu zählen ...

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

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. Ein anderes Bild zeigt sich im Einzelhandel.

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.