

# Aktuelle Ergebnisse aus der vdpResearch

## Käufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien

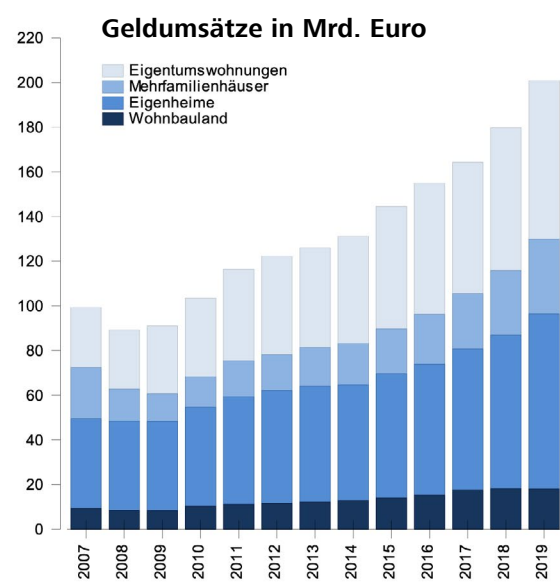
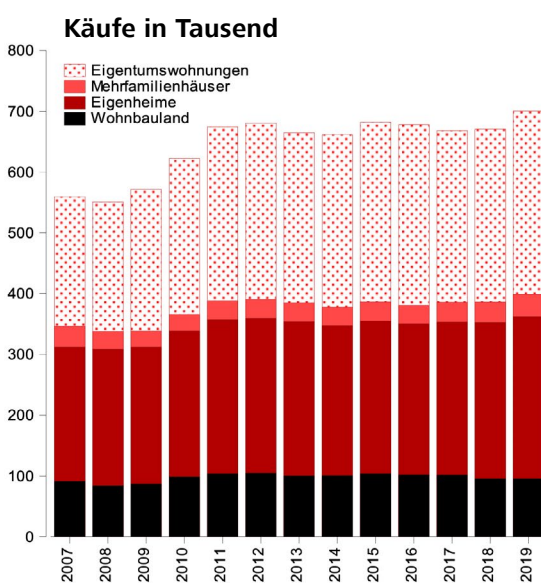
In Deutschland wurden im Jahr 2019 rund 745.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien zu einem Betrag in Höhe von 266,6 Mrd. Euro erworben. Damit übertraf die Zahl der Verkaufsfälle deutlich das Vorjahresniveau: 2018 wechselten rund 711.000 Objekte den Eigentümer. Noch stärker als die Zahl der Transaktionen legte der Geldumsatz zu; dieser stieg im Vorjahresvergleich um rund 13 % und erreichte damit einen neuen Höchststand.

Grundlage dieser Daten sind Angaben der Örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die Angaben werden seit Jahren von vdpResearch flächendeckend auf Kreisebene getrennt nach den Objektarten Wohnbauland, Gewerbebauland, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigen-

tumswohnungen und bebaute Gewerbeimmobilien erhoben. Da einige Gutachterausschüsse keine Angaben über Kauffälle und Geldumsätze veröffentlichen, werden zusätzliche Berechnungen vorgenommen, die die Lücken schließen.

Transaktionen und Geldumsätze mit Immobilien auf der regionalen Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten sind aus verschiedenen Gründen von hoher Relevanz. So lassen sich hieraus Marktanteile in der regionalen Immobilienfinanzierung ableiten. Die Zahl der Transaktionen informiert über den Grad der regionalen Marktliquidität und die Höhe der Durchschnittspreise ist ein aussagekräftiger Indikator für die Attraktivität des jeweiligen Marktes.

## Kauffälle und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt



Quelle: vdpResearch, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Etwa 94 % der Transaktionen und 75 % der Geldumsätze entfielen 2019 auf unbebaute und bebaute Wohnimmobilien. Mit Ausnahme der Objektart Wohnbauland stiegen hier in allen Teilsegmenten sowohl die Transaktionen als auch die Umsätze. Dabei führten stark steigende Preise dazu, dass das Umsatzwachstum deutlich höher ausfiel als das Wachstum der Transaktionsfälle.

Nach den bisher vorliegenden Daten für das erste Halbjahr 2020 hat die Corona-Pandemie während der Lockdown-Phase die Zahl der Transaktionen in allen Segmenten des Immobilienmarktes gebremst. Dennoch ist zu erwarten, dass über das ganze Jahr 2020 gesehen die Zahl der Kauffälle ähnlich hoch

sein wird wie in 2019. Gleichzeitig zeigen unsere Preismessungen, dass sich das Wachstum der Wohnimmobilienpreise mit der Corona-Krise nur verlangsamt, aber nicht ins Gegenteil verkehrt hat. Der Lockdown hat die Bedeutung der eigenen Wohnung sehr deutlich in Erinnerung gerufen. Wir gehen davon aus, dass die durch die Corona-Krise ausgelöste Rezession zwar in den nächsten Monaten zu einem vorsichtigeren Kaufverhalten auf dem Wohnungsmarkt führen wird. Gleichwohl bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch aufgrund der extrem niedrigen Zinsen hoch. Die Preise werden also weiter steigen, allerdings mit einer niedrigeren Rate als in den letzten Jahren.

### Käufe landwirtschaftlicher Flächen

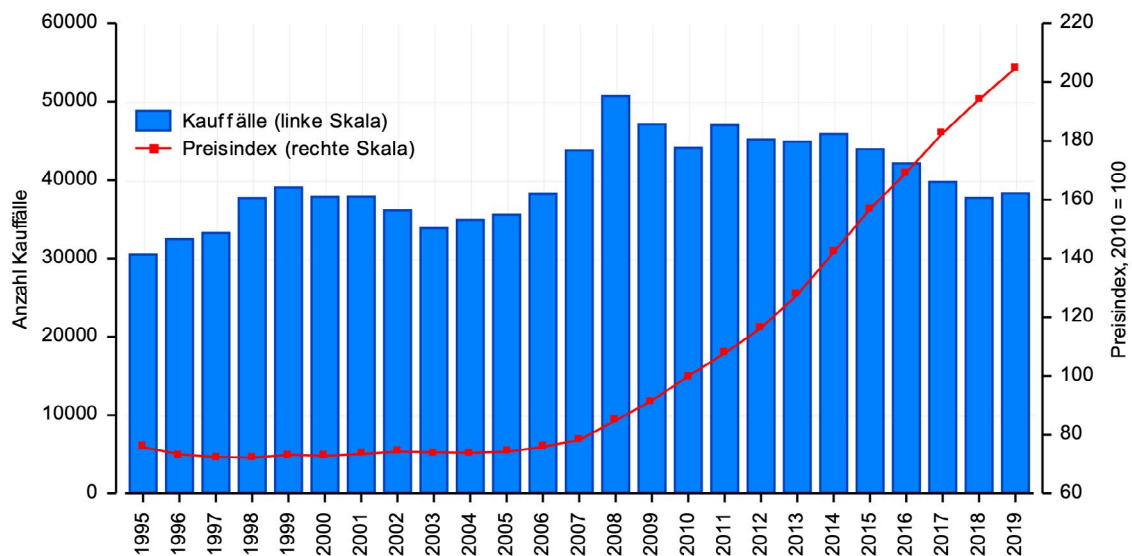
Die Preise für „landwirtschaftliche Flächen“ waren auch im letzten Jahr aufwärtsgerichtet. Nicht überall, aber in zahlreichen Regionen folgen die Preise für Acker- und Grünland seit einigen Jahren einer ausgeprägten Aufwärtsbewegung. Die Bewegung hat in 2019 angehalten, allerdings erneut etwas an Dynamik verloren. Nach Berechnungen der vdpResearch, für die eigene Daten, Unterlagen der Statistischen Landesämter und Berichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ausgewertet wurden, sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland um 5,5 % gestiegen, nach 6,3 % in 2018 und jeweils 7,9 % in beiden Jahren zuvor. Dabei verteuerten sich die Preise auf dem Gebiet der alten Bundesländer mit einem Plus von 6 % erneut stärker als in den neuen Bundesländern, wo die Preise um 4,9 % stiegen.

Anders als in den Jahren zuvor war der Preisanstieg nicht von einer fallenden Zahl von Kauffällen begleitet. Erstmals seit 2014 wurden im vergangenen Jahr mehr Käufe getätigt als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen wird für das Markt-Monitoring nach Art. 208 (3) CRR erfasst. Die Monitoring-Ergebnisse liegen nunmehr ab sofort auch für diese Objektart vor. Darüber hinaus werden die Märkte für die Wohnobjektarten „Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Eigentumswohnungen“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die Gewerbeobjektarten „Büroimmobilien“, „Handelsimmobilien“, „Produktions- und Lagerimmobilien“ sowie „gemischt genutzte Objekte“ erfasst.

Berlin, den 30.9.2020

### Entwicklung der Kauffälle und der Preise für landwirtschaftliche Flächen



Quelle: vdpResearch; Statistisches Bundesamt