

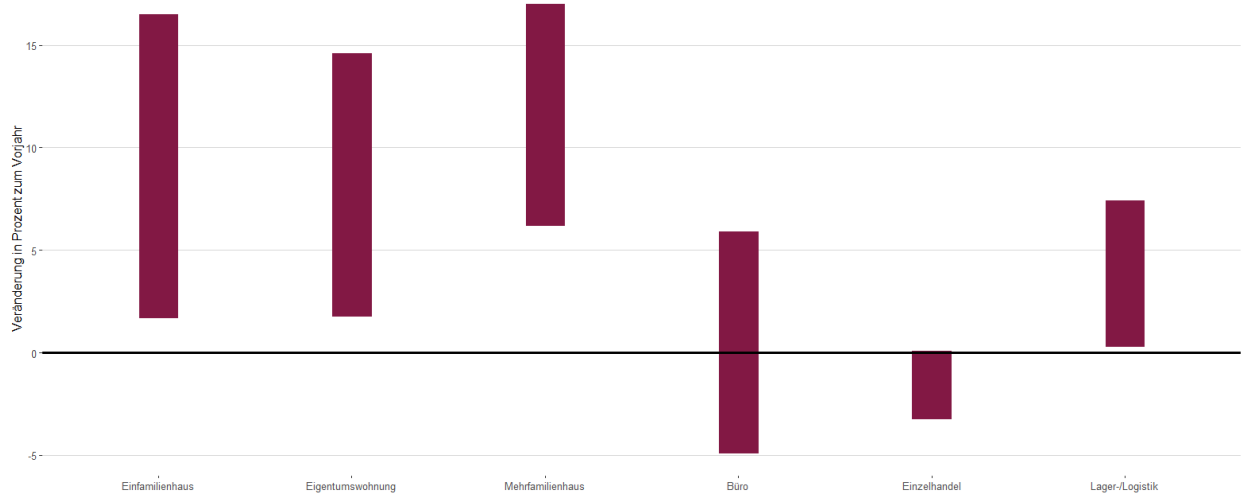
## Immobilienmarktmonitoring 2022

Erhebliche Unterschiede kennzeichnen weiterhin das Preisgeschehen auf den Immobilienmärkten in Deutschland. Auf der einen Seite sind stark steigende Preise für Wohnimmobilien festzustellen. Dem stehen auf der anderen Seite moderate Preisveränderungen auf den Märkten für Gewerbeimmobilien gegenüber, wobei sich hier je nach Objektart negative oder positive Entwicklungen weitgehend ausgleichen.

Zu diesem Ergebnis gelangt das jüngst von vdpResearch veröffentlichte Immobilienmarktmonitoring, das die regionale Entwicklung der Preise und Kapitalwerte für zentrale Immobilienarten abbildet. Grundlage des Monitorings ist die Marktschwankungsdatenbank (MSKDB).

Die MSKDB setzt sich zusammen aus der Transaktionsdatenbank (TADB) der vdpResearch und der Zentralen Immobiliendatenbank (ZIMDB) der Sparkassenfinanzgruppe. In Summe stehen die Kreditinstitute, die an einer der beiden Datenbanken beteiligt sind, für zwei Drittel der Immobilienfinanzierungen in Deutschland.

Abbildung 1



Die vorstehende Abbildung stellt die zentralen Ergebnisse der Messung dar. Zu sehen sind für die sechs Objektarten, die das Immobilienmarktmonitoring gegenwärtig erfasst, die Spannen der Preis- bzw. Kapitalwertveränderungen für das vergangene Jahr über alle 401 deutschen Stadt- und Landkreise. Wird nach Wohn- und Gewerbeobjektarten gegliedert, sticht Folgendes ins Auge:

1. Die Preise und Kapitalwerte für Wohnimmobilien stiegen in allen Kreisen und über alle Objektarten an. Zum Teil fiel das Wachstum sehr stark aus. In einzelnen Kreisen legten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser um mehr als 15 % zu. In Summe fiel das Preiswachstum im Jahr 2021 deutlich stärker aus als im Jahr zuvor.
2. Die Preisentwicklung auf den Märkten für Gewerbeimmobilien war weit weniger einheitlich und aufwärts gerichtet die als auf den Märkten für Wohnimmobilien. Auf den Büromärkten wurden je nach Kreis Preisveränderungen zwischen +/- 5 % realisiert. Die Preise für Einzelhandelsimmobilien blieben im Jahr 2021 nahezu flächendeckend hinter den Preisen zurück, die im Jahr 2020 gezahlt worden waren. Demgegenüber legten die Preise für Lager-Logistik-Immobilien im vergangenen Jahr erneut deutlich zu; hier kam es in einzelnen Kreisen zu einem markanten Anstieg.

Wie oben erwähnt, bildet die Marktschwankungsdatenbank (MSKDB) die statistische Grundlage des Immobilienmarktmonitorings. Diese Objektdatenbank stellt einen Meilenstein in der Immobilienmarkt-beobachtung dar, weil sie die Daten der Transaktionsdatenbank (TADB) von vdpResearch mit den Daten der Zentralen Immobiliendatenbank (ZIMDB) der Sparkassenfinanzgruppe zusammenführt. In die TADB liefern zahlreiche Mitgliedsinstitute des Verbandes der Deutschen Pfandbriefbanken (vdp), rund 700 Mitgliedsinstitute des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und weitere Kreditinstitute ein. Die ZIMDB bündelt die entsprechenden Objektdaten der Sparkassen.

Die Auswertung der MSKDB erfolgt durch vdpResearch unter Verwendung der von ihr entwickelten statistischen Modelle zur Messung von Marktschwankungen in Zusammenarbeit mit dem DSV. Auf Basis dieser Modelle werden seit Jahren die granularen Marktschwankungsmessungen einer Vielzahl von Kreditinstituten jährlich zur Verfügung gestellt.