

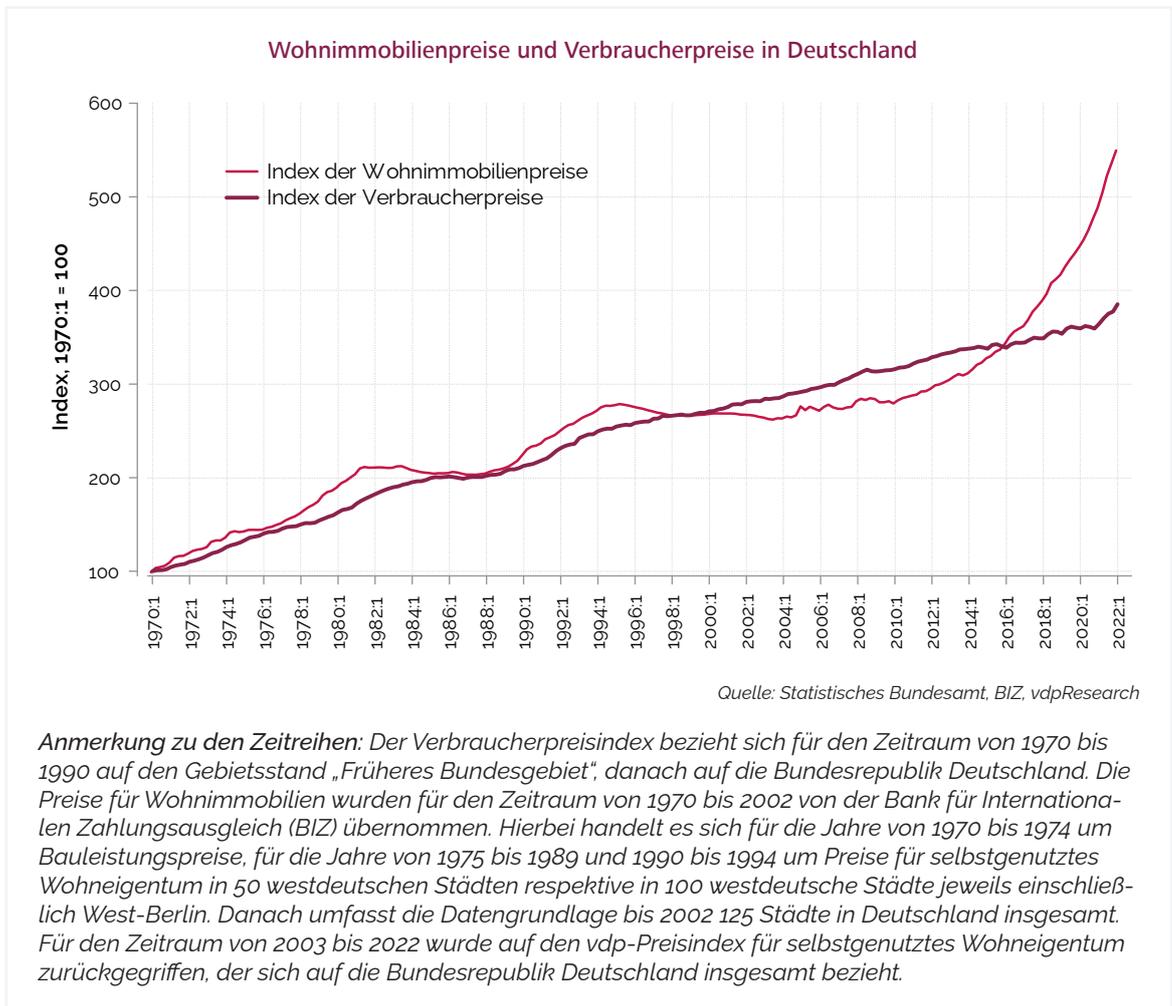
Zur langfristigen Entwicklung der Wohnimmobilienpreise im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung in Deutschland

In der vergangenen Dekade sind die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung außerordentlich stark gestiegen. Hierfür lassen sich zwar plausible Erklärungen finden, gleichwohl ist ihre Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Veränderungen immer wieder in Frage zu stellen. Wie die Preise im Allgemeinen, so steigen auch die Preise für Immobilien meistens und fallen ganz selten, zumindest hierzulande. Dabei besteht zwischen der allgemeinen Preisentwicklung und der Entwicklung der Immobilienpreise gewöhnlich eine hohe Übereinstimmung, vor allem was den langfristigen Trend betrifft. Wieso sollte es auch anders sein, warum sollten die Preise auf dem Immobilienmarkt - von temporären Boom-Phasen abgesehen - stärker steigen als die Preise im Rest der Wirtschaft?

Tatsächlich sind die Wohnimmobilienpreise in der Bundesrepublik Deutschland zwischen Anfang 1970 und Ende 2015 mit der gleichen durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate gestiegen wie die Verbraucherpreise, wobei letztere üblicherweise als Maß für die allgemei-

ne Preisentwicklung in einer Volkswirtschaft herangezogen werden. Sowohl die Wohnimmobilienpreise als auch die Verbraucherpreise legten im Mittel um rund 2,7 % per anno zu. Zwar gab es in diesen viereinhalb Jahrzehnten immer wieder Zeitspannen, in denen die Wachstumsraten dieser beiden Messgrößen nicht übereinstimmten und das Zeitreihenpaar auseinanderstrebte, aber die waren im Hinblick auf Zeitraum und Größenunterschied alles in allem überschaubar.

Die jüngste Vergangenheit weicht hiervon ab. Nach einer zuvor stagnierenden Entwicklung tendieren die Wohnimmobilienpreise in Deutschland seit dem Jahr 2010 stark aufwärts. Das Tempo des Anstiegs legte dabei bis zuletzt von Quartal zu Quartal tendenziell zu, sodass die Preise für Häuser und Wohnungen mittlerweile ein Niveau erreicht haben, das als vergleichsweise hoch einzuschätzen ist. Das zeigt die nachstehende Abbildung sehr deutlich. Es ist unmittelbar zu erkennen, dass sich die Wohnimmobilienpreise außergewöhnlich weit von der allgemeinen Preisentwicklung abgesetzt haben. Seit dem Jahr 1970 gab es keinen annähernd so großen Abstand zwischen



den Indizes. Was lässt das für die weitere Entwicklung erwarten? Gemessen an der historischen Entwicklung und den aktuellen Marktbedingungen sollten sich die beiden Zeitreihen in nächster Zeit wieder annähern. Die Annäherung wird aller Wahrscheinlichkeit nach schrittweise verlaufen und sich über einen längeren Zeitraum hinziehen. Auf der einen Seite werden steigende bzw. höhere Zinsen den Anstieg der Wohnimmobilienpreise kräftig abbremsen. Wir haben vor einiger Zeit auf diesen Punkt hingewiesen (vdpResearch, Marktaspekte März 2022). Auf der anderen Seite erleben wir aktuell einen starken

Anstieg der Verbraucherpreise. Auch wenn sich dieser Anstieg in den nächsten Quartalen wieder abschwächen sollte, wird er gleichwohl stärker ausfallen als der Anstieg der Wohnimmobilienpreise. Das Zeitreihenpaar wird also wieder zueinanderstreben.

Autor



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung