



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis Immobilienpreise
am 16. Oktober 2017 in Bonn

Immobilienpreise und Wohnungsmieten sind in den letzten Jahren in vielen Regionen stark gestiegen. In anderen Räumen waren sie stabil oder sogar rückläufig. Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist für eine zunehmende Zahl von Haushalten in prosperierenden Regionen erschwert. Für Privathaushalte verringert sich wieder die Erschwinglichkeit des Kaufs von Immobilien. Umso wichtiger ist es, die sehr differenzierten Mieten- und Preisentwicklungen in Deutschland fundiert zu analysieren und zu bewerten, um zielgerichtet Maßnahmen für eine nachfrageorientierte Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung umzusetzen.

Daher tagt jedes Jahr im Herbst der Arbeitskreis Immobilienpreise im BBR in Bonn. Das Programm der letzten Sitzung war wieder breit gefächert und bot spannende Diskussionen, deren Ergebnisse in diesem Heft dargestellt sind:

- Aktuelle Trends und Einschätzungen zu Immobilienpreisen
- Messung von Preisübertreibungen, Überhitzungen und Immobilienpreisblasen
- Wirkung der Immobilienkreditvergabe auf Marktentwicklungen
- Strukturierung von Immobilierteilmärkten
- Immobilienmarktbericht Deutschland
- Hypoport Regionalindex

Immobilienpreisentwicklungen in Deutschland

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnungs- und Baulandengpässe sorgen in zahlreichen wachsenden Städten und Regionen Deutschlands für stark steigende Immobilienpreise und Mieten. Die Bezahlbarkeit des Wohnens erscheint bei hohen Preissteigerungen für viele Haushalte gefährdet. In Regionen mit anhaltendem Bevölkerungsrückgang fehlt andererseits vielfach die Nachfrage nach Immobilien – mit der Folge sinkender Preise und zunehmender Leerstände. Dadurch mangelt es dort an Kapital für Instandsetzungen oder Modernisierung in die Jahre gekommener Gebäude. Immobilienpreisentwicklungen haben eine hohe gesellschaftliche und wirtschaftliche Relevanz. Es ist wichtig, die regionalen Unterschiede auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zu erkennen, die Ursachen und Wirkungen dieser Trends abzuschätzen und politisch sowie planerisch zu reagieren.

Deshalb ist es dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ein Anliegen, an der Verbesserung der Datengrundlagen, der Berechnungsverfahren und der Ergebnisdarstellung für eine differenzierte und nutzerorientierte Immobilienpreisanalyse mitzuwirken. Seit 2009 organisiert das Bundesinstitut jährlich den Arbeitskreis Immobilienpreise. An diesem Arbeitskreis wirken Immobilienmarktexperten aus Bundesbehörden, Gutachterausschüssen, Banken und kreditvermittelnden Instituten, wissenschaftlichen Einrichtungen und Kommunen mit. Ziel ist die Weiterentwicklung und Harmonisierung des amtlichen und nicht-amtlichen Datenangebots von Immobilienpreisen und Mieten



für die Belange der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung. Über die methodischen und inhaltlichen Diskussionen der mitwirkenden Akteure werden Informationen zu aussagekräftigen Verfahren und Produkten ausgetauscht und neue Ansätze zur Umsetzung von Datenerhebungen und Analysen angeregt. Der Erfahrungsaustausch geht dabei auch über den eigentlichen Arbeitskreis hinaus. Es konnten bereits verschiedene Kooperationen zwischen den mitwirkenden Experten angeregt werden.

Mit dem vorliegenden Heft werden die Ergebnisse der 9. Sitzung des Arbeitskreises Immobilienpreise am 16. Oktober 2017 in Bonn zusammengefasst.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Robert Kaltenbrunner

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Ergebnisse im Überblick

Die starken Preissteigerungen in vielen wachsenden Städten und Regionen lassen sich auch über verschiedene Immobiliensegmente hinweg mit Hilfe unterschiedlicher Immobilienpreisquellen belegen. Es bestehen Abweichungen bei den Entwicklungsverläufen verschiedener Immobilienpreisindizes. Sie sind auf unterschiedliche Berechnungsmethoden, verschiedene Datenquellen und -arten, unterschiedliche Gewichtung und differierende Marktsegmente zurückzuführen. Diese Unterschiede fußen auf der jeweiligen Verfügbarkeit der Daten und den Zielsetzungen der Preisanalysen. Die Bereitstellung dieser Informationen über die einzelnen Preisindizes ist für das Verständnis, die richtige Interpretation und die Vergleichbarkeit der Ergebnisse unerlässlich und sorgt somit für die notwendige Transparenz. Über den regelmäßigen Fachaustausch trägt auch der Arbeitskreis Immobilienpreise mit dazu bei.

Es besteht ein breiter Konsens, dass derzeit in Deutschland weiterhin nicht von einer Immobilienpreisblase gesprochen werden kann. Lokale Überbewertungen oder Überhitzungen auf besonders angespannten Märkten sind erkennbar. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien, moderate Steigerungen der Immobilienkreditvergabe und hohe Kreditvergabestandards wirken aber einer Blasenbildung entgegen. Allerdings besteht bisher auch noch kein überzeugender Ansatz, um das Platzen oder eine deutliche Abkühlung von Immobilienpreisblasen vorauszusagen. Die Situationen der Immobilien- und Finanzmärkte zwischen und innerhalb von Staaten können sehr unterschiedlich sein und somit entsprechend verschiedene Einflussfaktoren zum Tragen kommen, die ein mögliches Platzen erkennen lassen würden.

Der im Dezember 2017 veröffentlichte Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) verdeutlicht das vielfältige Immobilienmarktgeschehen in den Teilräumen Deutschlands sowie in unterschiedlichen Segmenten. Im Vordergrund stehen dabei Transaktionszahlen, Geldumsätze sowie Kaufpreise und deren Entwicklungen. 2016 wurden fast 25 % mehr für Immobilien ausgegeben als noch zwei Jahre zuvor. Während Käufer im Jahr 2014 191 Mrd. € investierten, waren es im Jahr 2016 bereits 237,5 Mrd. € – bei 1 Mio. Transaktionen. Von 2009 bis 2016 stiegen die Ausgaben für den Immobilienkauf um jährlich 9 %.

Nach Berechnungen von Hypoport sind die Preisentwicklungen der letzten Jahre in den zehn untersuchten Metropolräumen ausnahmslos positiv. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind aber groß. Eigentumswohnungen weisen in den letzten zehn Jahren wiederum in allen Regionen höhere Steigerungen auf als Einfamilienhäuser.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien unter Federführung des

AK OGA und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) konnten bereits zahlreiche Immobilienarten definiert, abgegrenzt und beschrieben werden. Ergebnisse dazu wurden in der Broschüre „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“ veröffentlicht.¹ Weitere Teilmärkte sowie Abstimmungen mit Immobilienspezialisten werden folgen.

Die vielfältigen im Arbeitskreis Immobilienpreise vorgestellten und diskutierten Themen zeigten einmal mehr die große gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien und den Bedarf fundierter und kontinuierlicher Immobilienmarktbeobachtung. In den letzten Jahren haben die Vielfältigkeit der Immobilienpreisanalysen verschiedener Anbieter und deren Methodenansätze deutlich zugenommen. Die Expertendiskussionen zeigten aber auch, dass sich die Datenverfügbarkeit, die Regionalisierung der Analyseergebnisse und die Transparenz bei den Informationsangeboten durchaus noch verbessern lassen.

(1) ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2016: Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich nutzbarer Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. Erster Ergebnisbericht der Arbeitsgruppe. Berlin.

9. Sitzung des Arbeitskreises Immobilienpreise in Bonn



Foto: Alexander Schürt

Aktuelle Trends und Einschätzungen zu Immobilienpreisen

Foto: Alexander Schürt



Matthias Waltersbacher
Leiter des Referats Wohnungs- und Immobilienmärkte im BBSR

Wohnungs- und Baulandengpässe sorgen in zahlreichen wachsenden Städten und Regionen Deutschlands für stark steigende Immobilienpreise und Mieten. Dank der in den letzten Jahren umfangreichen Weiterentwicklung der verschiedenen Immobilienpreisanalysen und -indizes lassen sich diese Preissteigerungen für die verschiedensten Segmente belegen. Die Wohnimmobilienpreisindizes von amtlichen und nicht-amtlichen Einrichtungen untersuchen häufig den Gesamtmarkt an Wohnimmobilien und unterscheiden dabei zwischen Bestand und Neubau sowie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Zum Teil kommt eine weiterreichende Segmentierung zum Tragen. Die Bundesbank unterscheidet beispielsweise zusätzlich nach Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

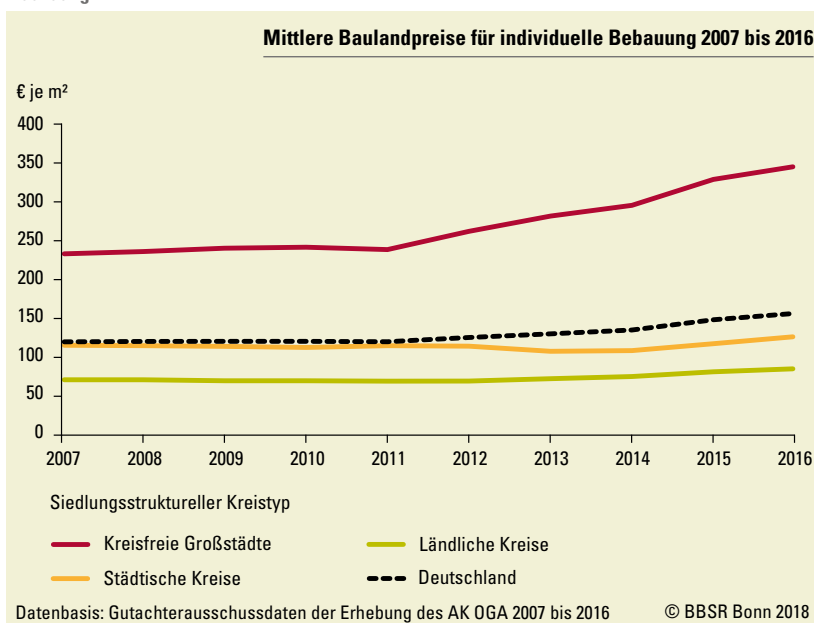
Immobilienpreisindizes können sich auch auf unbebaute Grundstücke beziehen. So weist das Statistische Bundesamt mit dem Baulandindex die

bundesweite Preisentwicklung von Bauland aus. Seit dem Jahr 2000 ist der Durchschnittspreis je m² Bauland um 46 % gestiegen. Zum Vergleich: Bei Wohnimmobilien fiel das Plus laut Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes mit gut 25 % deutlich geringer aus. In den letzten fünf Jahren legten die Baulandpreise (ca. 5 % p.a.) ebenfalls stärker zu als die Preise für Wohnimmobilien (gut 4 % p.a.). Im Gegensatz zu Wohnimmobilienpreisindizes wird die Preisentwicklung von Bauland vergleichsweise gering differenziert veröffentlicht. Das BBSR hat daher eine regionale Analyse der Baulandpreise auf der Basis der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vorgenommen, die die Unterschiede zwischen den verschiedenen räumlichen Typen betont.

Zwischen 2011 und 2016 stiegen die mittleren Baulandpreise für individuelle Bebauung um 27 % – von 129 € auf 164 € je m² Grundstücksfläche (4,9 % p.a.). In den Großstädten stieg der Bodenpreis um 33 % – von gut 250 € im Jahr 2011 um 5,9 % jährlich auf knapp 350 € je m² 2016 (vgl. Abb. 1). In den städtischen und ländlichen Kreisen blieben sowohl das Preisniveau als auch die Steigerungsraten deutlich darunter. Am aktuellen Rand (für die Jahre 2015 und 2016) gab es bei allen drei Kreistypen einen kräftigen Zuwachs zwischen 8,4 % und 6,6 % p.a.

Deutliche Unterschiede beim Verkaufsgeschehen von unbebauten Grundstücken ergeben sich bei der Differenzierung der Städte und Landkreise nach hohem bzw. niedrigem Mietniveau. Die Bodenpreise je m² Grundstücksfläche stiegen in den teuren Großstädten zwischen 2011 und 2016 um knapp 42 % von 329 €

Abbildung 1



auf 466 € je m² Grundstücksfläche (über 7 % p.a.).

2016 lag der rechnerische Kaufpreis für ein Grundstück für Eigenheimbebauung (Quadratmeterpreise verknüpft mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen) bei ca. 112.000 €. Aufgrund der Bodenpreissteigerung von ca. 27 % in den letzten fünf Jahren zahlten die Käufer zuletzt etwa 24.000 € mehr als 2011. Aufgrund der stark überdurchschnittlich gestiegenen Bodenpreise in den Großstädten lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück für Eigenheimbebauung im Jahr 2016 dort bei knapp 200.000 €. 2011 mussten Käufer knapp 50.000 € weniger zahlen. Besonders stark sind die rechnerischen Kaufpreise in den teuren Großstädten gestiegen. Hier lagen die Grundstückspreise 2016 bei 259.000 €. Die Käufer müssen somit im Durchschnitt 76.000 € mehr bezahlen als noch vor fünf Jahren.

Die Analyse des BBSR verdeutlicht, dass knappes oder fehlendes Bauland die Preise stark steigen lässt. Knappheiten zeigen sich mithilfe der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse jedoch auch bei den Verkäufen von gebrauchten Eigenheimen. Die Preisanstiege sind hier ebenfalls beträchtlich und weisen auf das erhebliche Defizit beim Wohnungsangebot hin.

Auch die amtlichen und nicht-amtlichen Wohnimmobilienpreisindizes für Deutschland geben den starken Preisanstieg bei Wohnimmobilien wieder. Dabei bestehen gewisse Unterschiede bei den Entwicklungsverläufen der verschiedenen Immobilienpreisindizes. Sie sind auf unterschiedliche Berechnungsmethoden, unterschiedliche Gewichtungen und differierende Marktsegmente zurückzuführen. Die Abweichungen fußen zudem auf der Verwendung von unterschiedlichen Datenquellen und den verschiedenen Zielsetzungen der Preisanalysen.

In der Gesamtschau der verschiedenen Wohnimmobilienpreisindizes wird eine Preissteigerung von mehrheitlich 4 bis 5 % in den letzten fünf Jahren (2011 bis 2016) und von 6 bis 7 % im letzten Jahr (2016) ausgewiesen. Bis auf eine Ausnahme lag die Preissteigerung im Jahr 2016 über dem Fünfjahresdurchschnitt, so dass von einer eher zunehmenden Dynamik bei den Wohnimmobilienpreisen ausgegangen werden kann.

Preismessungen auf der Grundlage von Inseraten im Internet können die Immobilienpreissteigerungen mit der ebenfalls aus Anzeigen abgeleiteten Mietenentwicklung in Verbindung bringen. Die Analysen beispielsweise von Immobilienscout24 oder der empirica AG zeigen, dass die Immobilienpreise seit einigen Jahren stärker steigen als die Mieten. Allerdings sind die Mietensteigerungen nach wie vor überdurchschnittlich und geben hinsichtlich der Bezahlbarkeit von wiedervermieteten Mietwohnungen noch keine Entwarnung.

Neben dieser Erkenntnis kann festgestellt werden, dass die Preise von Eigentumswohnungen stärker gestiegen sind als die von Häusern, und dass der Neubau stärkere Anstiege der Preise zu verzeichnen hatte als der Wohnungsbestand.

Preissteigerungen werden regional weiterhin dort vorzufinden sein, wo einer wachsenden Nachfrage kein entsprechendes Wohnungsangebot bereitgestellt werden kann. Da die Kluft zwischen diesen beiden Größen in den größten Städten Deutschlands (und darüber hinaus) noch nicht entscheidend verkleinert werden konnte, ist mit einem Ende des Preisanstieges kurzfristig nicht zu rechnen.

Veröffentlichungen:

- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA), 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017: Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Bonn.
- Deutsche Bundesbank, 2017a: Finanzstabilitätsbericht 2017. Frankfurt a.M.
- Deutsche Bundesbank, 2017b: Wohnimmobilienpreisindizes. Internet: [https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?https=1&https=1&tsId=BBDR1.A.DE0127.N.BK.BRWHTTGK.P.I11.A](https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?https=1&https=1&tsId=BBDR1.A.DE0127.N.BK.BRWHTTGK.P.I11.A;); abgerufen am 16.01.2018.
- empirica, 2017: empirica-Preisdatenbank – Blasenindex III/2017. Berlin. Internet: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Blasenindex_Q32017.pdf; abgerufen am 27.12.2017.
- Hypoport Wohnimmobilienindex Europace Price Index (EPX). Internet: <https://www.europace.de/index-epx-hedonic/>; abgerufen am 27.12.2017.
- Statistisches Bundesamt, 2017: Wohnimmobilienpreise. Internet: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Baumimmobilienpreise/Baumimmobilienpreise.html>; abgerufen am 27.12.2017.
- vdp-Research, 2017: <http://www.vdp-research.de/vdp-immobilienpreisindizes/>

Wie lassen sich Preisübertreibungen, Überhitzungen und Immobilienpreisblasen messen?



Foto: Alexander Schürt

Prof. Dr. Bertram I. Steininger
Juniorprofessor für Real Estate Finance
an der RWTH Aachen

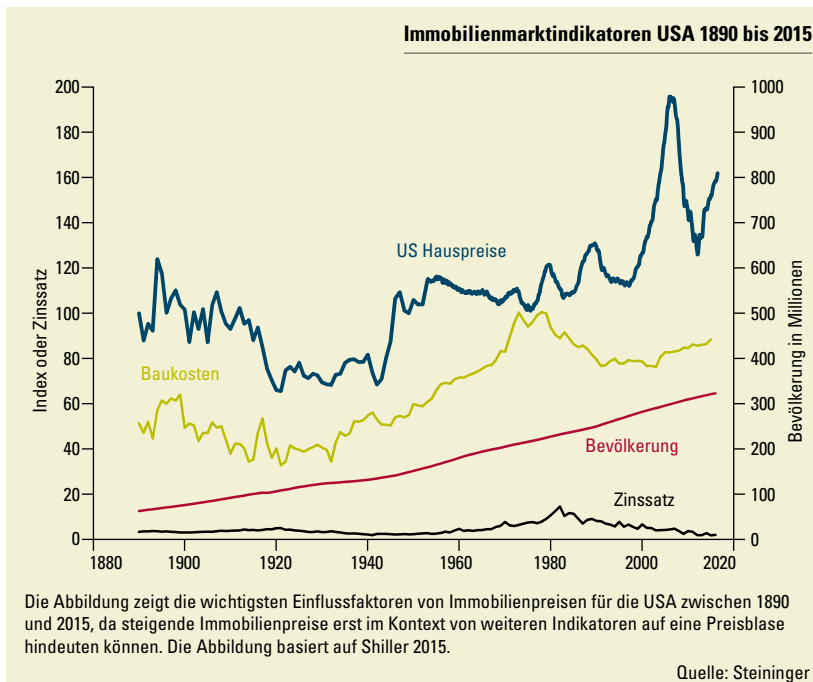
Preisübertreibungen, Überhitzungen und die Gefahren des Entstehens und Platzens von Immobilienpreisblasen sind seit Jahren in Deutschland viel diskutierte Themen und wurden auch in früheren Sitzungen des Arbeitskreises Immobilienpreise erörtert. In diesem Jahr standen theoretische und empirische Grundlagen zur Einschätzung von Immobilienpreisblasen im Vordergrund der fachlichen Diskussionen.

Eine gängige Definition von Preisblasen formulierte Joseph Stiglitz bereits 1990. Demnach bestehen Preisblasen dann, wenn aktuelle Preise darauf zurückzuführen sind, dass Investoren von künftig kontinuierlich hohen Preisen ausgehen, selbst wenn Fundamentalfaktoren diese nicht rechtfertigen.

Bei der Identifikation von Immobilienpreisblasen lassen sich nach Prof. Steininger drei Analysemethoden unterscheiden: die charttechnische, die verhaltensbasierte sowie die fundamentale Analyse. Die Wahl der Analyse beeinflusst dabei auch die Art der Messung der Preisdynamik. Die charttechnische Sichtweise vergleicht Immobilienpreisentwicklungen mit einem theoretischen Kursverlaufsmuster, das eine typische Preisblase kennzeichnet. Die verhaltensbasierte Methode wurde in den USA beispielsweise von Karl E. Case und Robert J. Shiller angewendet. Sie werteten Fragebögen aus, bei denen die Art der Kreditvergabe und das Agieren der Marktakteure näher beleuchtet werden. Ein solches Verfahren wäre auch für Deutschland interessant, da hier entsprechende Analysen fehlen. Wer kauft was, wann und wo? Wie lange werden Immobilien gehalten? Welche Erwartungen haben Investoren für die Zukunft? Mit der fundamentalen Sichtweise werden dagegen unterschiedliche Indikatoren und Messmethoden identifiziert und kombiniert, um so ein datenbasiertes Bild der Preisentwicklungen und -einflüsse zu erhalten.

Es bleibt offen, wie rational Marktteilnehmer bei Immobilienkäufen und -verkäufen agieren. Einige Wissenschaftler sehen langfristig ein Gleichgewicht auf den meisten Märkten. Andere betrachten die Selbstregulierungsmechanismen der Märkte jedoch skeptisch. So können überhöhtes Selbstvertrauen, Herdenverhalten, Euphorie oder Panik bei Investoren zu irrationalem Verhalten führen und somit die Basis für Immobilienpreisblasen bilden.

Abbildung 2



Welche Preisdaten am geeignetsten sind, wird vielfach diskutiert. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich vieles in Bezug auf die Erschließung und Nutzbarmachung von Immobilienpreisdaten in Deutschland entwickelt. Trotzdem ist die Verfügbarkeit entsprechender Daten im Vergleich zu anderen Staaten sehr beschränkt. Transaktionsdaten der Gutachterausschüsse auf der einen Seite und Angebotsdaten aus Immobilieninseraten auf der anderen Seite werden seit einigen Jahren verstärkt für die Marktbeobachtung aufbereitet und Berechnungsmethoden weiterentwickelt, um regionale und zeitreihenfähige Daten für die Marktanalyse und -bewertung zu erhalten (vgl. Abb. 3). Da beide Quellen verschiedene Vor- und Nachteile beinhalten, kann auch die kombinierte Nutzung beider Datengrundlagen hilfreich sein, um Aussagen über Immobilienpreisentwicklungen und Risiken von Preisblasen zu treffen.

Die Deutsche Bundesbank identifiziert in einigen Städten zunehmende Preisübertreibungen, die teils um bis zu 30 % über die fundamental zu erwartenden Werte hinausgehen. Während das Wohnungsbaukreditwachstum in den letzten Jahren um jährlich knapp 4 % anstieg, ging das Verhältnis der Verschuldung zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte aber weiter zurück. Da jedoch aktuell auch weiterhin keine wesentlichen Lockerungen bei den Kreditvergabestandards zu erkennen sind, geht die Bundesbank derzeit nicht von einer Immobilienpreisblase aus (Deutsche Bundesbank 2017, S. 47ff.).

Die empirica AG identifiziert anhand des eigenen empirica-Blasenindex in einer zunehmenden Anzahl an Städten die Gefahr der Entwicklung von Immobilienpreisblasen. Ein besonderes Gefahrenpotenzial wird dabei den großen Ballungszentren zugeschrieben, das sich künftig

aber auch auf die kleineren Städte erstrecken kann. Dies wird durch potenziell hohe Leerstände gefördert, die sich durch eine geringere Zahl an regionalen Zuzüglern ergibt, falls es zu einem Preisverfall innerhalb der Städte kommen sollte. Anhand des empirica-Blasenindex können allerdings nur Hinweise auf Gefahren gegeben werden; Preisblasen lassen sich damit nicht eindeutig erkennen (empirica 2017, S. 3ff.).

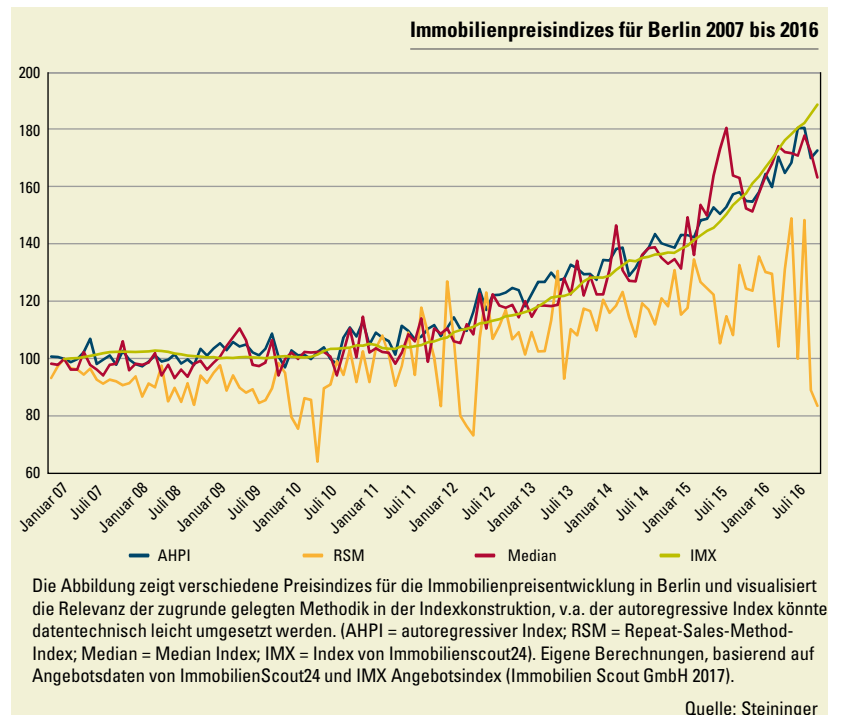
Im Vortrag sowie in der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass bisher noch kein gänzlich überzeugender Ansatz, auch nicht über Indikatoren, gefunden werden konnte, um Immobilienpreisblasen zu identifizieren oder ihr Platzen vorauszusagen. Erst im Nachhinein ließen sich die für die jeweilige Situation relevanten Indikatoren ableiten. Die Heterogenität inter- und intransnationaler Immobilien- und Finanzmärkte begünstigt dabei unterschiedliche Einflussgrößen für die Entwicklung einer Preisblase, was eine Vorhersage zusätzlich erschwert.

Die Erschließung von differenzierten Immobilienpreisdaten und die Entwicklung spezifischer Mess- und Frühwarnverfahren sind somit weiterhin Aufgabenfelder für die Immobilienmarktbeobachtung.

Veröffentlichungen:

- Case, Karl E.; Shiller, Robert J., 2003: Is There a Bubble in the Housing Market? *Brookings Papers on Economic Activity* 34, 299–362.
- Deutsche Bundesbank, 2017: Finanzstabilitätsbericht 2017. Frankfurt a.M.
- empirica, 2017: empirica-Preisdatenbank – Blasenindex III/2017. Berlin. Internet: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Blasenindex_Q32017.pdf; abgerufen am 27.12.2017.
- Shiller, Robert J., 2015: *Irrational Exuberance*. 3. Edition. Princeton University Press. Princeton.
- Stiglitz, Joseph E., 1990: Symposium on Bubbles, *Journal of Economic Perspectives* 4, 13–18.

Abbildung 3



Wie wirkt die Immobilienkreditvergabe auf die aktuellen Marktentwicklungen?



Foto: ZEW

Dr. Oliver Lerbs

Leiter des Forschungsschwerpunkts
„Finanzen privater Haushalte und Immobilien“
beim ZEW Mannheim

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist seit Beginn der Finanz- und Schuldenkrise 2009/2010 durch eine Phase stark steigender Kaufpreise und eine wachsende Bautätigkeit gekennzeichnet. Diese Entwicklung war und ist besonders stark ausgeprägt für Großstädte, in welchen die Preise seit Beginn der Aufschwungphase nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank im Mittel um 60 % angestiegen sind. Die gesamtdeutsche Steigerung liegt je nach verwendetem Preisindex zwischen 20 % und 40 %.

In Verbindung mit den Preisanstiegen ist am deutschen Hypothekenfinanzierungsmarkt ein moderates Kreditwachstum zu beobachten. Die entscheidenden Fragen lauten: Welcher Anteil der Preiszuwächse ist auf dieses Kreditwachstum zurückzuführen, und geht dieses Kreditwachstum mit einer für die Finanzstabilität riskanten Lockerung der Kreditvergabepraktiken einher? Wissenschaftliche Analysen der zurückliegenden Immobilienkrise in den USA und anderen Ländern legen nahe, dass Übertreibungen an den

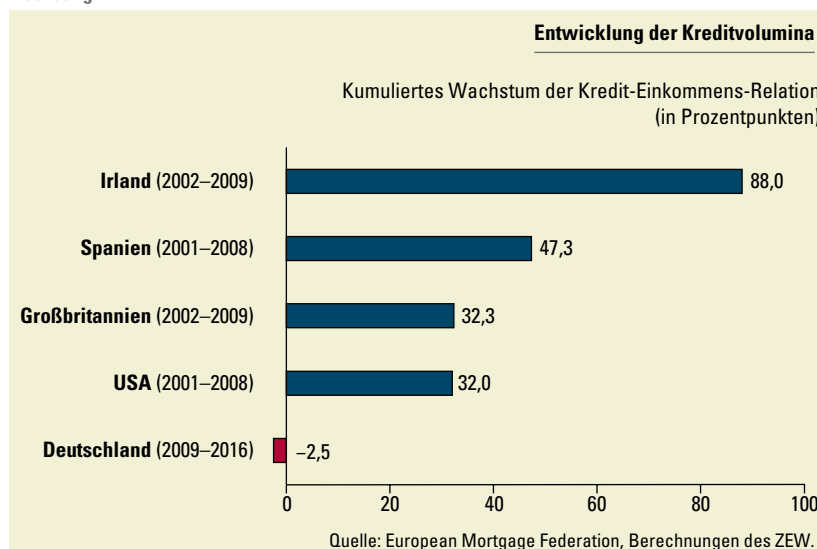
Wohnimmobilienmärkten oftmals durch eine exzessive Ausweitung der Kreditfinanzierung mit verursacht wurden.

Ein plausibler gesamtwirtschaftlicher Frühwarnindikator für mögliche Übertreibungen an den Kreditmärkten ist das Verhältnis des gesamten Wohnimmobilienkreditvolumens zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Dieses Verhältnis liegt in Deutschland seit Beginn der Aufschwungphase am Wohnungsmarkt praktisch stabil bei etwa 70 %. Anders als in Deutschland stieg dieselbe Kennzahl etwa für die USA im Vorfeld der Immobilienkrise innerhalb von acht Jahren rapide von 80 % auf 110 % im Jahr 2008. In Spanien oder Irland waren sogar noch stärkere Zunahmen zu beobachten (vgl. Abb. 4).

Der Befund, dass es in Deutschland trotz steigender Immobilienpreise kein übermäßig starkes Kreditwachstum gibt, ist durch vier einzelne, aber miteinander in Verbindung stehende Ansätze begründbar: Erstens gilt, dass trotz der historisch niedrigen Zinsen kaum mehr Haushalte Wohneigentum erwerben als früher. Für Verbraucher im typischen Ersterwerbalters zwischen 30 und 39 Jahren sind die hohen Kaufpreise und Nebenkosten aufgrund der traditionell hohen Eigenkapitalanforderungen im deutschen Hypothekensektor oft nicht erschwinglich, sodass die Wohneigentumsquote in dieser Altersgruppe sogar rückläufig ist (vgl. Abb. 5).

Zweitens, in Verbindung mit dem ersten Befund, liegt der Anteil der Kreditfinanzierung am Immobilienwert für private Immobilienkäufe weitgehend stabil zwischen 70 % und 80 %. Auch die Analysen der Kreditvergabepraktiken von Banken

Abbildung 4



im Rahmen der Bank Lending Survey der Europäischen Zentralbank deuten auf keine Aufweichung der Vergabestandards für private Wohnungsbaukredite hin. Drittens nutzen deutsche Haushalte die vorherrschende Niedrigzinsphase vermehrt für hohe Anfangstilgungen, Sondertilgungen oder Refinanzierungen, wodurch das gesamtwirtschaftliche Kreditwachstum gebremst wird. Viertens führen steigende Marktwerte für Immobilien hierzulande nur sehr selten zu einer Ausweitung des Kreditrahmens oder zu Eigenkapitalentnahmen. Analysen auf der Mikroebene auf Basis des Panels Finanzen privater Haushalte der Deutschen Bundesbank zeigen, dass die aktuellen Immobilienwerte die Restschulden für die meisten privaten Immobilieneigentümer deutlich übersteigen (vgl. Abb. 6).

Sollte angesichts dieser Befunde die Vergabe von Immobilienkrediten stärker reguliert werden? Das im Juni 2017 verabschiedete Finanzaufsichtsergänzungsgesetz ermächtigt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), zukünftig bei erkennbaren Gefahren für die Finanzstabilität Obergrenzen für den Fremdkapitalanteil in der Finanzierung und/oder maximale Tilgungszeiträume vorzugeben (sogenannte makroprudenzielle Regulierung). Nach Einschätzung des Vortrags von Dr. Lerbs würde eine tatsächliche Aktivierung dieser Maßnahmen angesichts der insgesamt nach wie vor stabilen Situation am deutschen Hypothekenmarkt momentan und bis auf weiteres mehr schaden als nutzen. Insbesondere würde die private Wohneigentumsbildung durch gesetzliche Vorgaben zusätzlich erschwert werden. Nicht zuletzt gilt es die Wirkungen der erst vor kurzem umgesetzten Wohnimmobilienkreditrichtlinie abzuwarten.

Veröffentlichungen:

- Ausschuss für Finanzstabilität, 2015: Empfehlung vom 30. Juni 2015 zu neuen

Abbildung 5

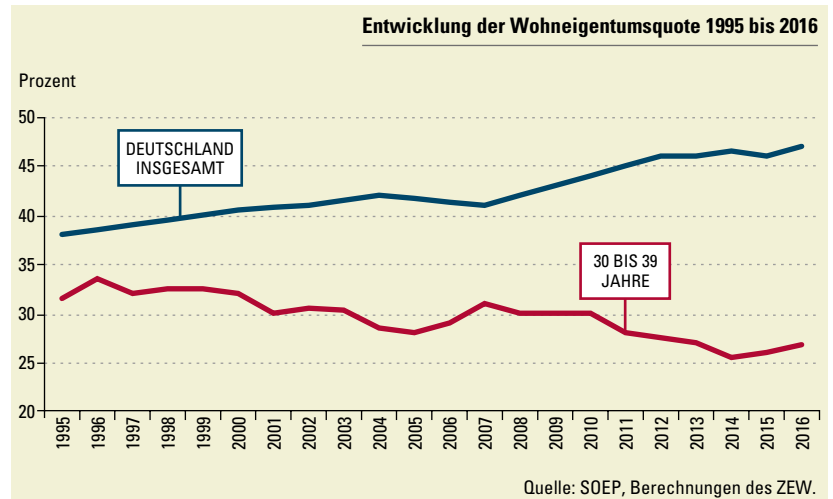
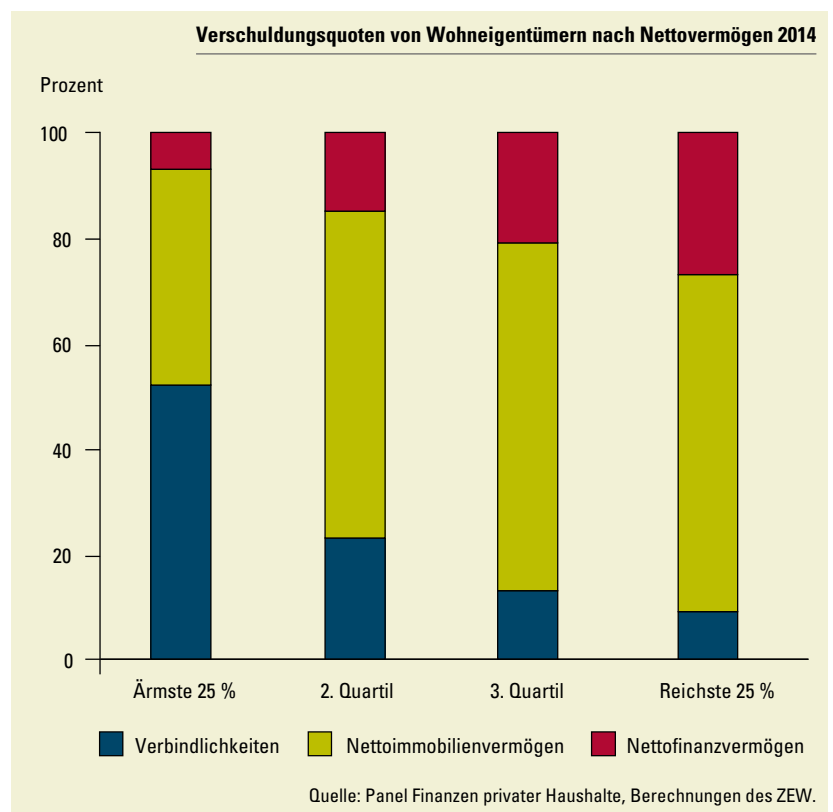


Abbildung 6



Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien. Berlin.

- Ausschuss für Finanzstabilität, 2017: Vierter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland. Berlin.
- Deutscher Bundestag, 2017: Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren

für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsergänzungsgesetz). Drucksache 18/10935, Berlin.

- Lerbs, Oliver; Voigtländer, Michael, 2018: Ist eine makroprudenzielle Regulierung des deutschen Hypothekenmarktes geboten? Perspektiven der Wirtschaftspolitik (im Erscheinen).

Strukturierung von Immobilienteilmärkten für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung



Foto: Alexander Schürt

Eva Neubrand
Projektleiterin im Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte im BBSR

Welche Arten von Immobilien gibt es? Diese Frage zu beantworten erscheint auf den ersten Blick simpel. Auf den zweiten Blick stellt man fest, dass im Bereich der Wirtschaftsimmobilienselbst auf Bundesebene bislang noch keine eindeutige, einheitliche Systematik besteht, nach der Immobilien und ihre Teilmärkte abgegrenzt werden. Vielmehr existiert eine Vielzahl an Kategorisierungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten, zumeist zweckdienlich und unternehmens- bzw. interessensgeleitet aus der Bedarfslage heraus entwickelt und weiter gewachsen. In den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bereitet die Zuordnung von gewerblichen Immobilien daher erhebliche Schwierigkeiten und erfolgt lokal und regional sehr heterogen.

Gravierende Lücken für die Fähigkeit, Aussagen zur Finanzstabilität zu treffen, wurden 2013 vom Internationalen Währungsfonds (IWF), dem International Financial Stability Board (FSB) und der G-20-Finanzministerkonferenz insbesondere für den Bereich der Commercial Properties festgestellt (gewerblich bzw. wirtschaftlich genutzte Immobilien). Seither steht auf der Tagesordnung von Eurostat und EZB, neben den bereits existierenden Wohnimmobilien-Preisindizes auch sogenannte Commercial Property Price Indices (CPPI) zu bilden und künftig in die Marktbeobachtung zu integrieren. Das Statistische Bundesamt und Eurostat arbeiten mit Unterstützung der Bundesbank an dafür notwendigen Klassifikationen.

Seit 2013 widmet sich die AG zur Strukturierung der Immobilienteilmärkte dem Ziel, eine bundesweite Vereinheitlichung von Immobilienarten insbesondere für die Zwecke der Marktbeobachtung und der Wertermittlung zu erarbeiten. Der Fokus der

AG liegt dabei in erster Linie auf der Abgrenzung wirtschaftlich nutzbarer Immobilien. Die AG erhofft sich, in letzter Instanz durch das Vorhaben folgende zentrale Verbesserungen anzustoßen:

- eine Vereinheitlichung von immobilienartspezifischen Kenngrößen (erhöhte Sicherheit z. B. von Wertgutachten)
- Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten können präziser modelliert werden (bspw. Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren).
- Immobilienmarktanalysen und Marktdaten werden vergleichbarer und nachvollziehbarer.

Bei der Übertragung des Begriffs „Commercial Properties“ ins Deutsche besteht die Schwierigkeit, dass in angelsächsischen Märkten hierzu auch Wohnportfolien gezählt werden, da deren Zweck eine Gewinnerzielung ist. Für den deutschen Immobilienmarkt funktioniert diese Segmentierung nicht bedenkenlos. Allein in der Bauplanung und den Kreditrichtlinien der Banken ist zwingend eine Unterscheidung der Nutzungsabsicht der Gebäudeflächen vorgeschrieben. Eine klare und eindeutige definitorische Trennung von Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensmärkten geht insofern über die Renditeerzielung hinaus. Während bei einer Wohnimmobilie die Nutzung „Wohnen“ (als Teil des Privatkonsums) im Vordergrund steht, ist die Nutzungsabsicht bei der Wirtschaftsimmobilie der Einsatz der Immobilie als Produktionsfaktor.

Es existieren zahlreiche Klassifikationen, Standards und Normen zur Einordnung von Immobilienarten, die praxiserprobt und etabliert sind. Ein Grundsatz für die Arbeit der AG war daher, vorhandene Systematiken möglichst zu berücksichtigen, um die

Wirtschaftsimmobilien

sind Immobilien, die der Nutzer

- zur Erstellung eines Produktes
- oder für Dienstleistungen
- als Produktionsfaktor

einsetzt. Nutzer sind die öffentliche Hand oder Unternehmen.

(Quelle: ZIA 2016: 21)

notwendigen Anpassungsleistungen zu minimieren. Bestenfalls sollen die neu strukturierten Immobilienarten aus den vorhandenen generiert werden können. Die beiden wichtigsten Systematiken sind:

- Classification of Types of Construction (CC) (Eurostat 1998)
- Systematik der Bauwerke (Statistisches Bundesamt, urspr. Fassung 1978)

Abbildung 7 stellt das Ergebnis der bisherigen Arbeit der AG bis zur zweiten Hierarchieebene unterhalb der Wirtschaftsimmobilien dar. Zu den o.g. Systematiken ist eine überschneidungsfreie Zuordnungsmöglichkeit gegeben.

Die Zuweisung der Agrar-/Forst- und Fischereiimmobilien stellt in dieser Form eine Besonderheit dar. Der Logik der Definition folgend, müsste auch dieses Segment unter die Wirtschaftsimmobilien fallen. Die hier vorgenommene Trennung trägt in

erster Linie der bisherigen Struktur der amtlichen Statistik und der amtlichen Wertermittlung Rechnung.

Der Teilmarkt der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien umfasst sämtliche Immobilien, die für industrielle Fertigungs- und Produktionszwecke genutzt werden, und beinhaltet damit auch vor- und nachgelagerte Prozesse wie Lagerung, Logistik und Forschung. An diesem Beispiel wird deutlich, dass eine fundierte Abgrenzung oftmals fachspezifische Kenntnisse erfordert. Die Branchen selbst liefern hierzu die wertvollsten Beiträge. So entstand die vorgenannte Teilmarktkategorisierung maßgeblich in den ZIA-Ausschüssen unter Mitarbeit von Konzernen wie Siemens und BASF in intensiven Abstimmungsprozessen.

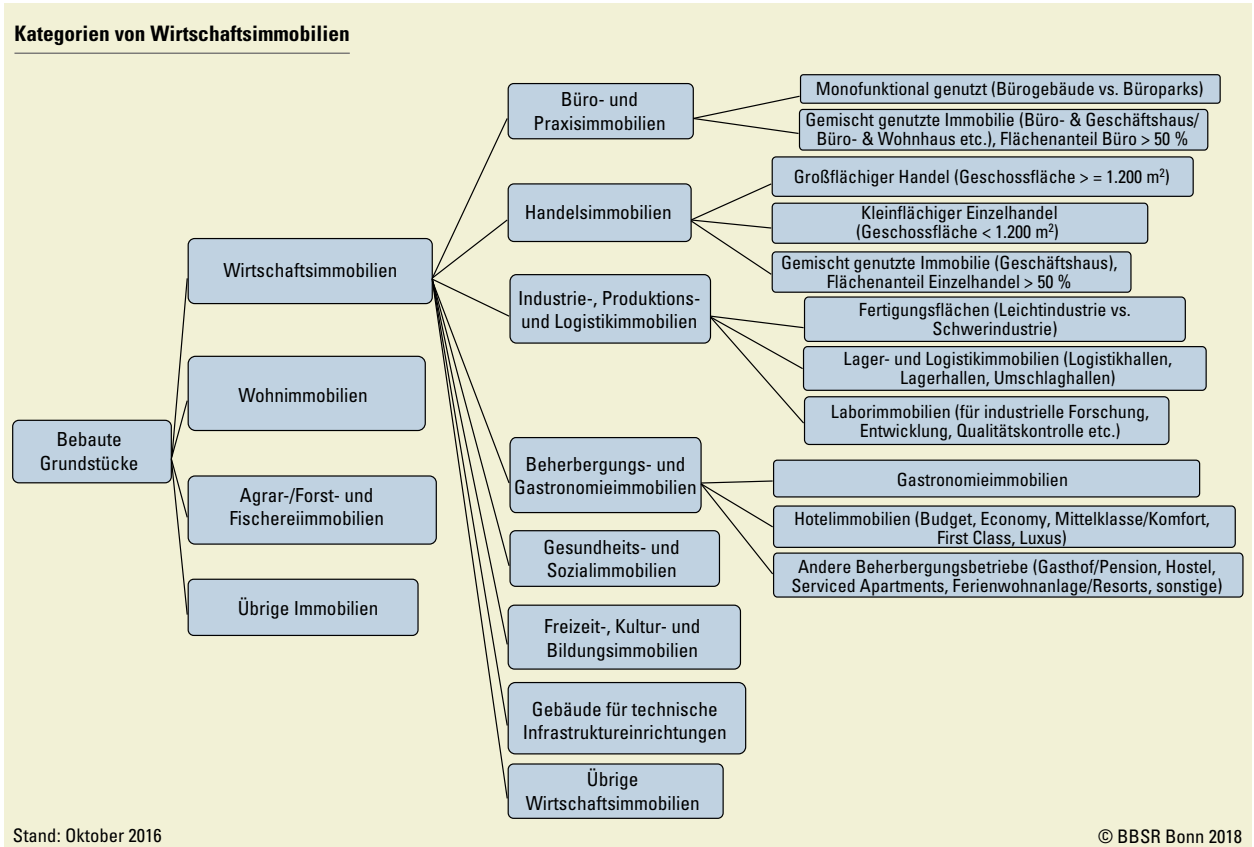
Im kommenden Jahr wird sich die AG der Differenzierung weiterer Immobilienarten widmen und voraussichtlich bis Mitte 2018 einen zweiten Ergebnisbericht veröffentlichen. Eine der

großen Herausforderungen wird dabei insbesondere der Umgang mit gemischt genutzten Immobilien sein. In der Fachöffentlichkeit stößt die Initiative für eine Vereinheitlichung von Immobilienarten vielfach auf positive Resonanz und Unterstützungsbereitschaft.

Veröffentlichungen:

- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2016: Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich nutzbarer Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. Erster Ergebnisbericht der Arbeitsgruppe. Berlin.
- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) (Hrsg.), 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.

Abbildung 7



Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

bestätigt verbreitet steigende Immobilienpreise



Foto: Alexander Schürt

Peter Ache
 Leiter der Geschäftsstelle des OGA
 Niedersachsen und der Redaktionsstelle
 des AK OGA.

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) in Deutschland hat die Aufgabe, Daten und Erkenntnisse aus den lokalen Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zusammenzutragen und zu analysieren. Die sachlich und regional differenzierten Ergebnisse zu Entwicklungen von Immobilientransaktionen und -preisen werden alle zwei Jahre in dem Immobilienmarktbericht Deutschland veröffentlicht. Ziel ist die weitere Verbesserung der Transparenz auf den Wohnungs- und

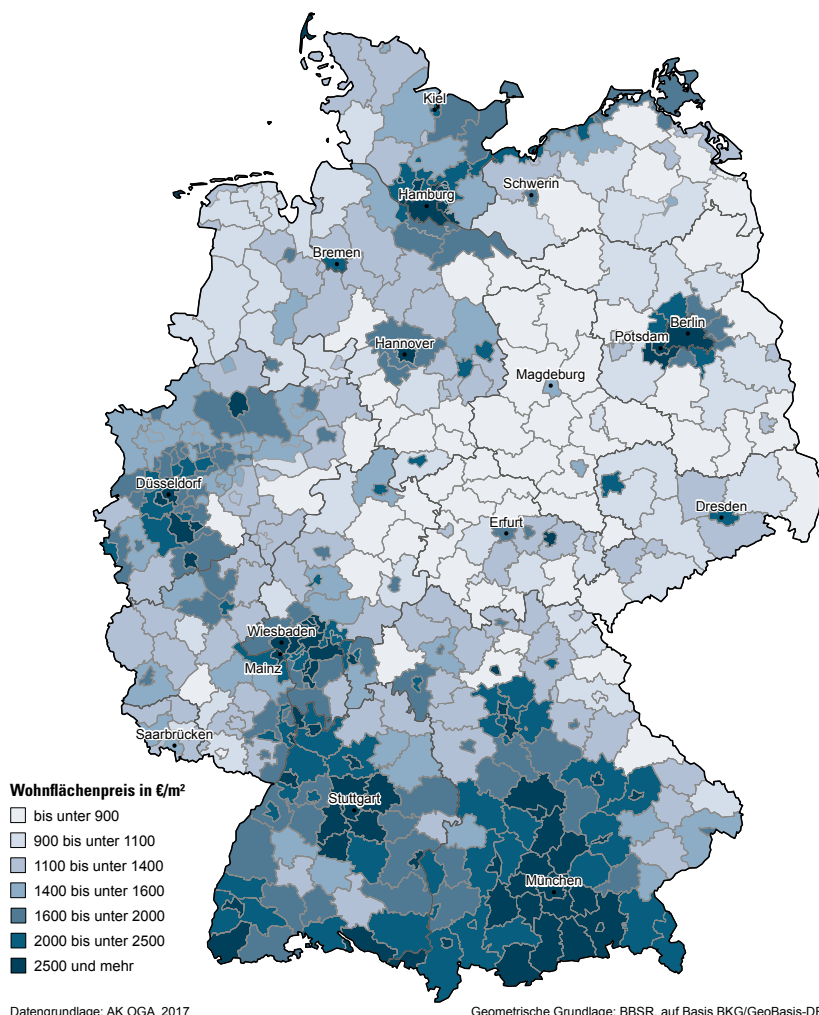
Immobilienmärkten in Deutschland und die Harmonisierung der Datenstrukturen. Im Bericht werden die Märkte für Wohnimmobilien, Wirtschaftsimmobilien sowie Agrar- und Forstimmobilien genauer untersucht. Im Vordergrund stehen Daten zum Geldumsatz, zu Transaktionszahlen und Preisen bebauter und unbebauter Grundstücke.

Die Abfragen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben mit gut 500 Fragen pro Jahr eine hohe Komplexität, um die vielfältigen Marktsegmente von Immobilien abbilden zu können. Seit 2016 wird die Zusammenarbeit zwischen den Ländern und mit dem Bund durch eine Verwaltungsvereinbarung der Länder und des Bundes geregelt. Sie ist die Grundlage der Datenabfrage und der Berichterstellung.

Auf die Gebietsflächen bezogen, konnten 85 % der Kreise und Subkreise für den Bericht Daten zu Transaktionen und Preisen zur Verfügung stellen. Für einzelne Kernindikatoren wurden für fehlende Angaben aus einzelnen Kreisen Werte mit Hilfe von Indikatoren gestützten hedonischen Modellen geschätzt. Die Abdeckung der Kreise hat sich im Laufe der letzten Berichte weiter verbessert, so dass auch die Schätzgenauigkeit für fehlende Werte zunehmend verbessert werden konnte.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 verdeutlicht die Vielfältigkeit der Immobilienmärkte mit wachsenden und sich vertuernden Märkten in Städten und Regionen einerseits und stabilen oder schrumpfenden Marktsituationen andererseits. Die Investitionen in den Erwerb von Immobilien haben in den Jahren 2015 und 2016 deutlich zugenommen. Während im Jahr 2014 bei insge-

Abbildung 8 **Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 (Subkreise)**



Datengrundlage: AK OGA 2017

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

samt rund 900.000 Transaktionen 191 Mrd. € umgesetzt wurden, waren es im Jahr 2016 bereits 237,5 Mrd. € – ein Plus von fast 25 %. Der größte Anteil des Geldumsatzes entfällt auf den Erwerb von Wohnimmobilien: Im Jahr 2016 wurden 155,7 Mrd. € in den Kauf von Wohnimmobilien investiert, 2014 waren es noch 130,3 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von knapp 20 %.

Der Preisauftrieb für Wohnimmobilien setzte sich 2015 und 2016 fort – besonders stark in Hochpreisregionen. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2016 der Quadratmeter Wohnfläche für ein gebrauchtes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 1.545 €. Die höchsten mittleren Preise finden sich in München (Stadt: 8.500 € je m²; Landkreis: 7.500 € je m²) oder in Konstanz (5.150 € je m²). Die Preissteigerungen für selbstgenutztes Wohneigentum sind sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden nied-

rigen Zinsniveau geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Die Zahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser stagniert; ein deutliches Zeichen der nach wie vor herrschenden Knappheiten beim Bauland.

Mit einem Geldumsatz von insgesamt 22,1 Mrd. € stellen die Handelsgebäude den größten Anteil der bebauten Wirtschaftsimmobilien dar. Mehr als ein Viertel des Geldumsatzes erfolgt in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen Deutschlands; ein weiteres Viertel in den sieben größten Städten. Die teuersten Handelsgebäude sind mit fast 5 Mio. € je Transaktion in den Top-Sieben-Städten zu finden, aber auch in den Großstädten mit 500 bis 600 Tsd. Einwohnern. Für Bürogebäude wurde in Berlin im Jahr 2016 je Transaktion ein Betrag von 13,6 Mio. € umgesetzt, in Hamburg 12,9 Mio. €. Die Stadt München liegt auch hier

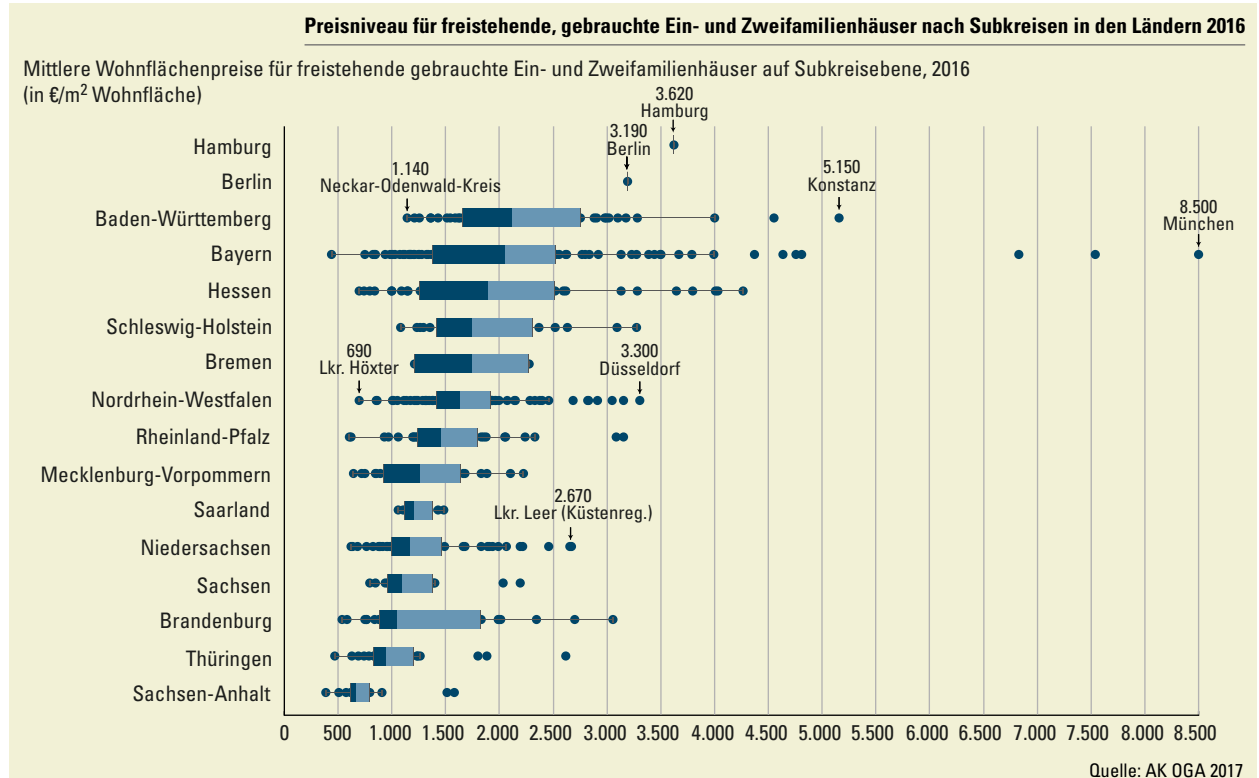
mit 41,8 Mio. € je Transaktion auf dem Spitzenplatz vor Fürth (23,4 Mio. €), Frankfurt a.M. (19,7 Mio. €) und Freiburg i.Br. (16,5 Mio. €).

Der Immobilienmarktbericht Deutschland wurde am 12. Dezember 2017 in Berlin vorgestellt und ist seitdem kostenfrei als Download bei der Geschäftsstelle des AK OGA erhältlich: <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info>.

Veröffentlichung:

- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA), 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.

Abbildung 9



Hypoport Regionalindex – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI)



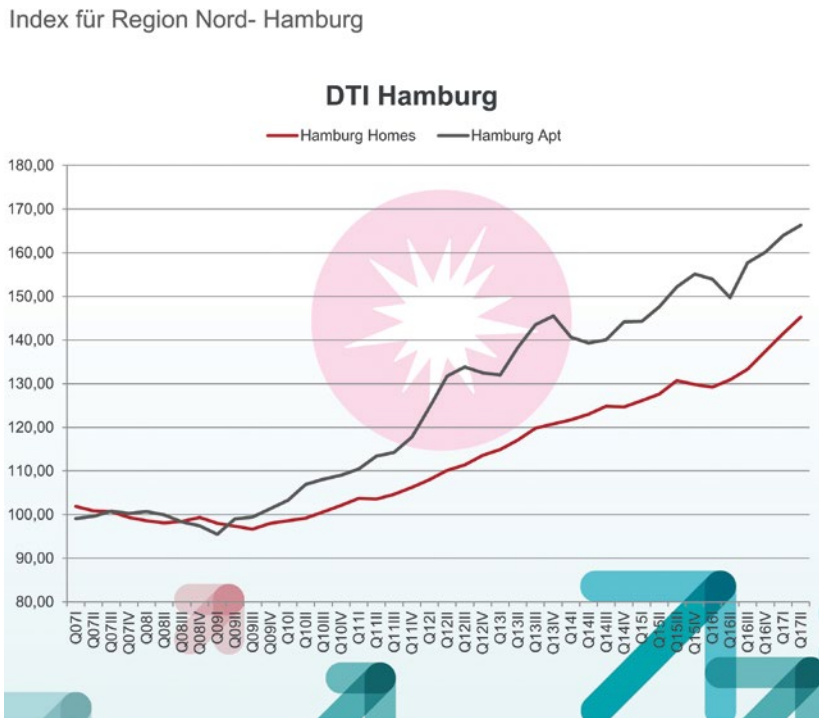
Foto: Alexander Schürdt

Sören Iden
Business Analyst bei der Hypoport AG,
Amsterdam.

Die Hypoport AG mit seinem Tochterunternehmen Dr. Klein arbeitet als B2B-Intermediär in der Immobilienfinanzierung, wobei Finanzmakler den günstigsten Kredit für den Kunden suchen. Die Immobilientransaktionen werden über die Plattform Europace abgewickelt, die alle für die Finanzierung relevanten Daten verarbeitet und an die verschiedenen Systeme der Financier anbindet. Dadurch speichert Hypoport für jede Transaktion Objektdaten wie beispielsweise Preis, Baujahr, Wohnfläche oder geographische Lage. Mit Hilfe dieser Basisdaten werden die Immobilienpreisindizes des Dr. Klein Trendindikators Immobilienpreise (DTI) berechnet. Es handelt sich hierbei um tatsächlich getätigte Kauftransaktionen.

Die Europace Datenbank liefert Daten ab dem Jahr 2003. Seit 2007 sind die Fallzahlen ausreichend genug, um statistisch signifikante Ergebnisse zu erhalten. Damit lassen sich aussagekräftige Analysen der Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten der letzten zehn Jahre durchführen. Hypoport berechnet momentan mit dem EPX (Europace Price Index) drei Indizes für die Haustypen Einfamilienhäuser (Neubau), Einfamilienhäuser (Bestand) und Eigentumswohnungen (Apartments) für Gesamtdeutschland. Weiterhin werden als Dr. Klein Trendindikator Immobilien (DTI) seit 2012 zehn regionale Indizes für die größten deutschen Ballungsräume berechnet: Hamburg, Hannover, Berlin, Dresden, Düsseldorf, Köln, Dortmund, Frankfurt a.M., Stuttgart und München. Berechnungen für weitere Regionen sind geplant. Zur Definition der Ballungsräume nutzt Hypoport die BBSR-Abgrenzungen der Großstadtreionen. Dabei gehen bei den Eigentumswohnungen die Kernstadt und das Kerngebiet mit ein; bei den Häusern zusätzlich die engeren und weiteren Verflechtungsräume.

Abbildung 10 **DTI Region Hamburg für Häuser und Eigentumswohnungen 2007 bis 2017**



Quelle: Hypoport AG

Mit der Betrachtung von Metropolregionen ähneln die Hypoportindizes räumlich dem amerikanischen Case-Shiller 20-City Index. Allerdings wird bei Hypoport nicht die Repeat-Sales-Methode benutzt, sondern ein hedonisches Regressionverfahren auf den Quadratmeterpreis mit verschiedenen erklärenden Variablen angewandt. Die Ergebnisse des EPX werden monatlich, die des DTI quartalsweise veröffentlicht.

Die Preisentwicklungen der letzten fünf bis zehn Jahre lassen ausnahmslos Immobilienpreissteigerungen

erkennen. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind aber groß. So zeigt Dortmund gut 5 % Preisanstieg pro Jahr, in München stiegen die Immobilienpreise jährlich über 10 %. Die Eigentumswohnungen weisen in den letzten zehn Jahren wiederum in allen Regionen höhere Steigerungen als Einfamilienhäuser auf (vgl. Abb. 10). München ist in allen Analysen absoluter Spitzenreiter sowohl bei Preissteigerungen als auch bei absolutem Preisniveau. Eigentumswohnungen erreichen aktuell in der Isarmetropole im Median Preise von über 6.000 € je m². Städte wie Köln befinden sich im Mittelfeld mit Medianpreisen von knapp unter 3.500 € (vgl. Abb. 11).

Preissteigerungen sind auch in allen Baualtersklassen erkennbar. Selbst ältere Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren zogen aufgrund angespannter Marktsituationen deutlich an, wenn sie auch im Preisniveau merklich unter den Preisen der jüngeren Baualtersklassen bleiben.

Anhand der Transaktionszahlen lässt sich am Beispiel Berlin in den letzten Jahren gut der Bedeutungsgewinn des Neubaus nachvollziehen. Bei Eigentumswohnungen hat sich dessen Anteil von 15 % bis 2013 auf inzwischen knapp 30 % fast verdoppelt. Das Preisniveau und die Steigerungsraten sind hier beim Neubau ebenfalls höher als im Bestand.

Bei den Renditeberechnungen sind in allen Regionen deutliche Zunahmen erkennbar, mit Ausnahme der Eigentumswohnungen in Hamburg (vgl. Abb. 12).

Abbildung 11

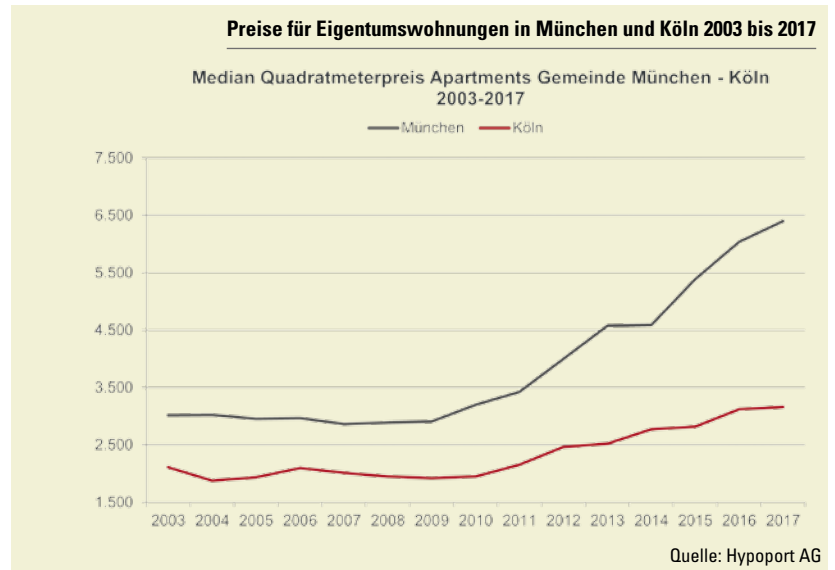
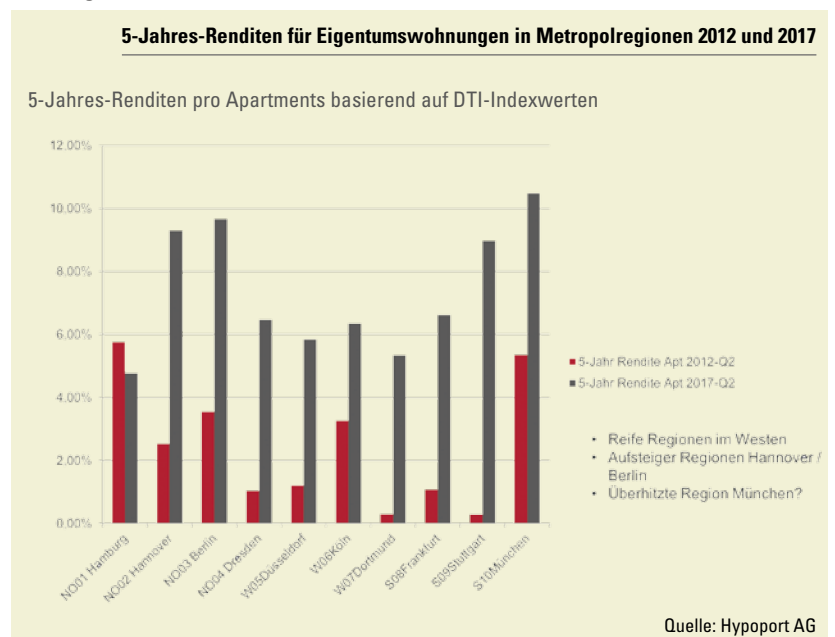


Abbildung 12



Veröffentlichungen:

- Europace Price Index (EPX): <https://www.europace.de/index-epx-hedonic>
- Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): <https://www.drklein.de/presse.html>



Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Hrsg.: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse,
Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse, Oldenburg 2017
Bezug: redaktion@Igl.niedersachsen.de

Während der Geldumsatz für den Kauf von Immobilien in den letzten Jahren deutlich zulegte, blieben die Transaktionszahlen nahezu konstant. Der gestiegene Geldumsatz resultiert in erster Linie aus den Käufen von Wohnimmobilien. Insbesondere die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum zogen an. Dies ist sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zinsniveau geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Die Zahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser stagnierte; ein deutliches Zeichen der nach wie vor herrschenden Knappheit beim Bauland. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch, und das fehlende Angebot treibt die Preise weiter hoch. Das geht aus dem 5. Immobilienmarktbericht Deutschland hervor, den die amtlichen Gutachterausschüsse veröffentlicht haben. Der Bericht entstand in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).



Geringe Handelsaktivitäten am Transaktionsmarkt von Wohnungsportfolios

Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2017, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017
Bezug: forschung.wohnen@bbr.bund.de

Das erste Halbjahr 2017 war von einer geringen Tätigkeit am deutschen Transaktionsmarkt geprägt. Der Trend des Vorjahres 2016 hat sich damit weiter fortgesetzt. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres 13 Verkaufsfälle ab 800 Wohneinheiten mit insgesamt 27.000 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst. Dies hängt mit der fehlenden Verfügbarkeit von Wohnungsportfolios auf dem Transaktionsmarkt, insbesondere von größeren Beständen, zusammen. Es wurden fast ausschließlich Verkäufe mittlerer Größenklassen in der vergangenen Jahreshälfte getätigt. In den aktuellen Auswertungen der Datenbank werden die Entwicklungen der vergangenen Jahre nachgezeichnet und die Akteurskonstellationen am deutschen Transaktionsmarkt näher analysiert. Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen beobachtet den zugenommenen Verkauf von Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen in Deutschland seit 1999.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung/Ansprechpartner

Alexander Schürt
alexander.schuert@bbr.bund.de

unter Mitwirkung von

Peter Ache – OGA Niedersachsen
Sören Iden – Hypoport AG
Dr. Oliver Lerbs – ZEW
Eva Neubrand – BBSR
Prof. Dr. Bertram I. Steininger – RWTH Aachen
Matthias Waltersbacher – BBSR

Redaktion

Katrina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Yvonne Schmalenbach

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Arbeitskreis Immobilienpreise 2017

Die BBSR-Berichte KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

Bildnachweis

Foto S. 8: ZEW; weitere Fotos: Alexander Schürt

ISSN 1867-0547 (Printversion)

ISBN 978-3-87994-613-6

Bonn, Februar 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter