Aktuelle Preisentwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Wohnungspreisboom in Deutschland – Zwischen Überhitzung und sozialer Schieflage
Symposion des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln

Dr. Franz Eilers
Berlin, den 4. Juni 2013

vdpResearch

Im Dezember 2008 wurde die vdpResearch in Berlin gegründet.
Sie ist eine 100 % - Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken.

Primäre Ziele:

- Erfassung, Analyse und Prognose der Immobilienmärkte aus Sicht der Kreditwirtschaft. Der Schwerpunkt liegt in der Miet- und Preisentwicklung.

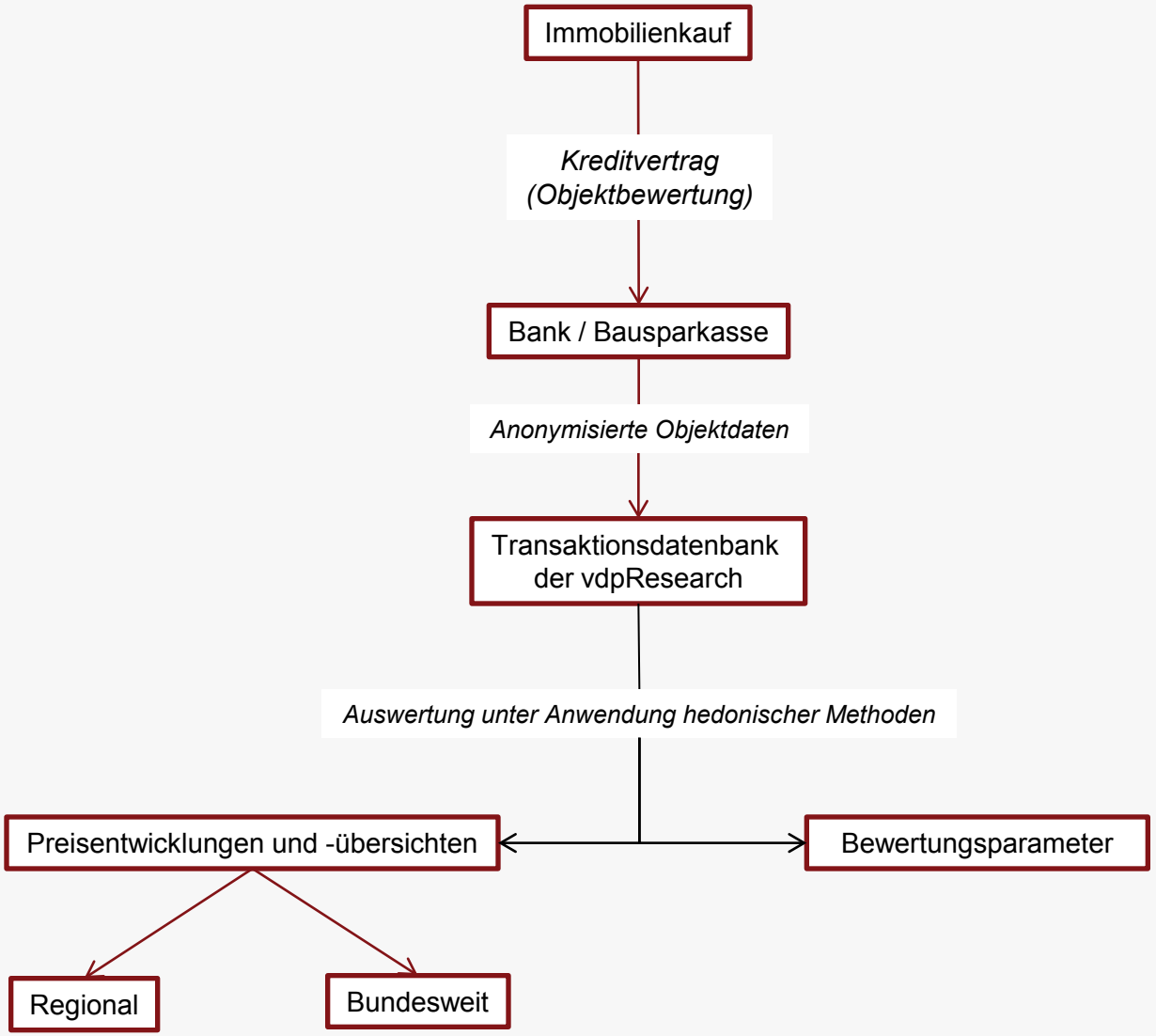
- Bereitstellung von zeitnahen und repräsentativen Bewertungsparametern auf der Grundlage von Transaktionsdaten.

Für diese Ziele führt die vdpResearch eine umfassende Objektdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird. Die Objektdatenbank speist sich aus Erwerbsfällen die unter Zuhilfenahme von Krediten finanziert wurden. Die Daten werden in anonymisierter Form von einer großen Zahl von Kreditinstituten bereitgestellt.

Weitere Informationen: www.vdpresearch.de

Gewinnung von Immobilienpreisdaten

vdpResearch



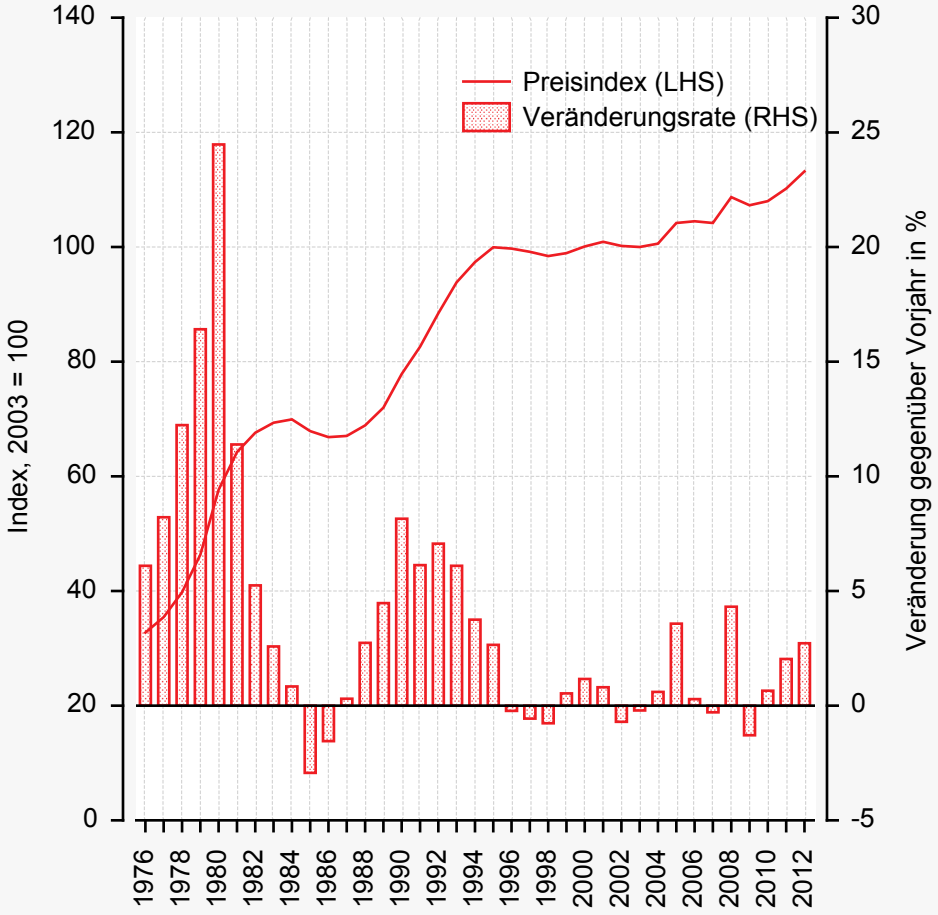
vdpResearch

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

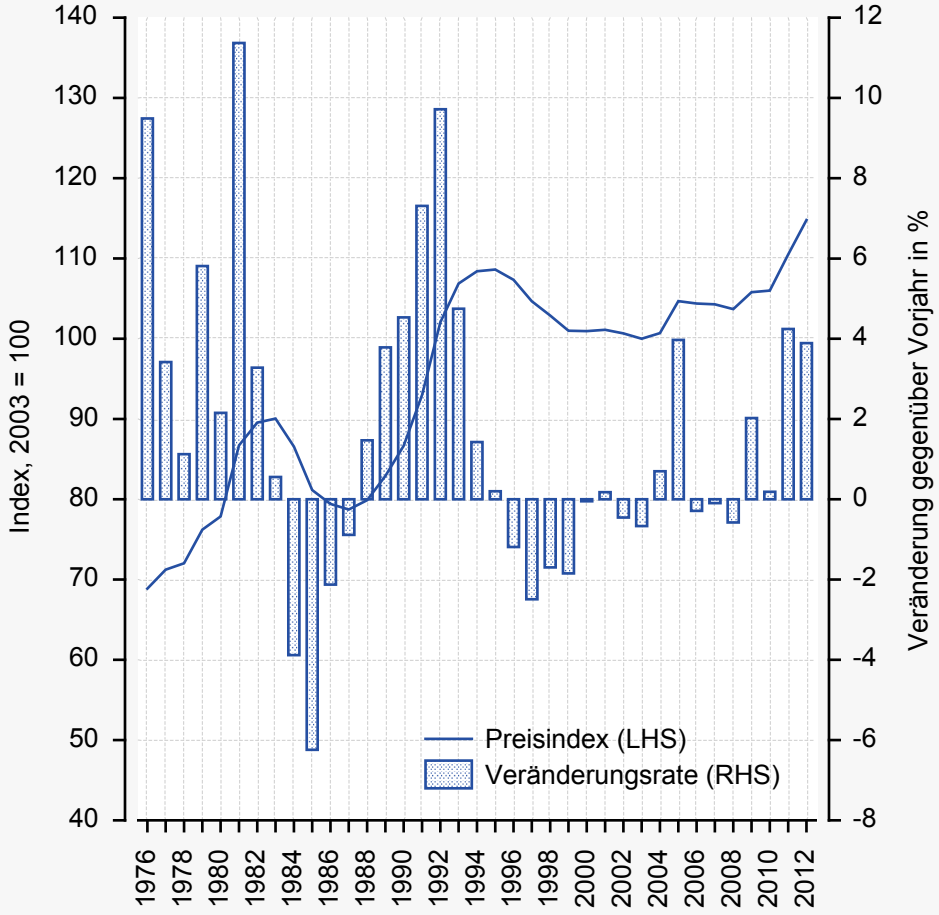
Langfristige Preisentwicklung in Deutschland
Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen

vdpResearch

Preise für Eigenheime in Deutschland



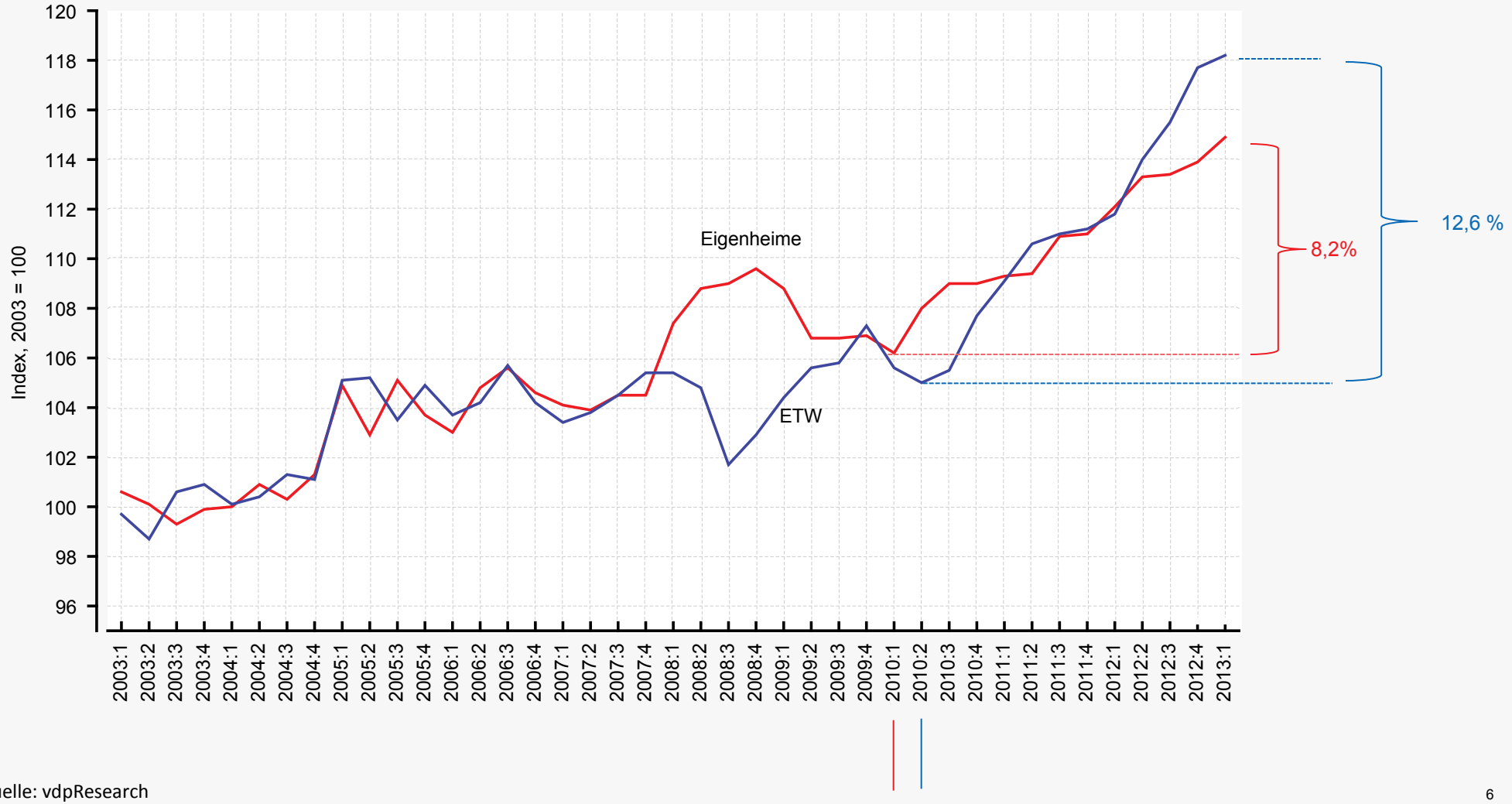
Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland



Quelle: Historische Entwicklung bis 2003: HVB Expertise; danach: vdpResearch

Aktuelle Preisentwicklung in Deutschland
Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen

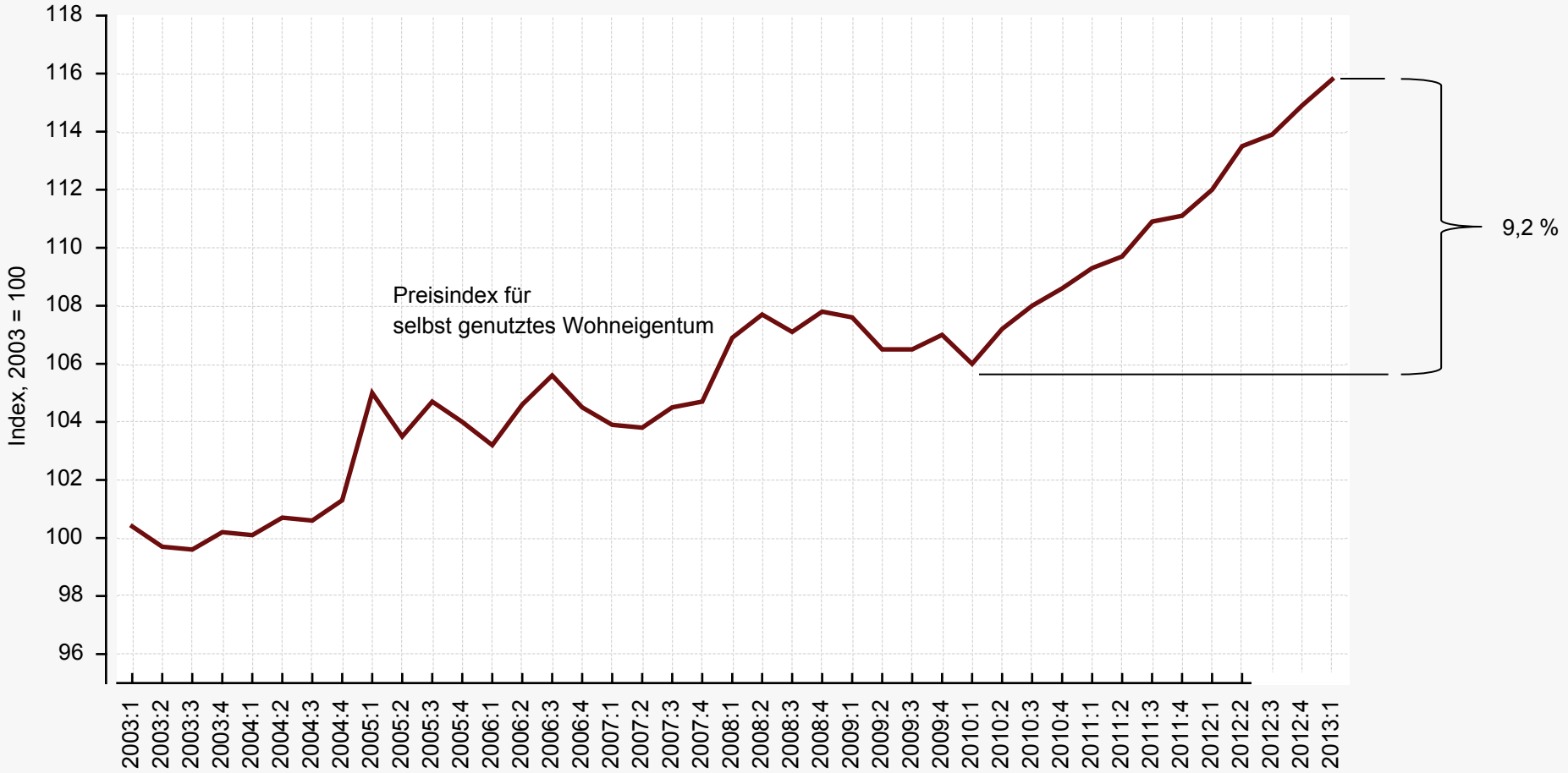
vdpResearch



Quelle: vdpResearch

Aktuelle Preisentwicklung in Deutschland
Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt

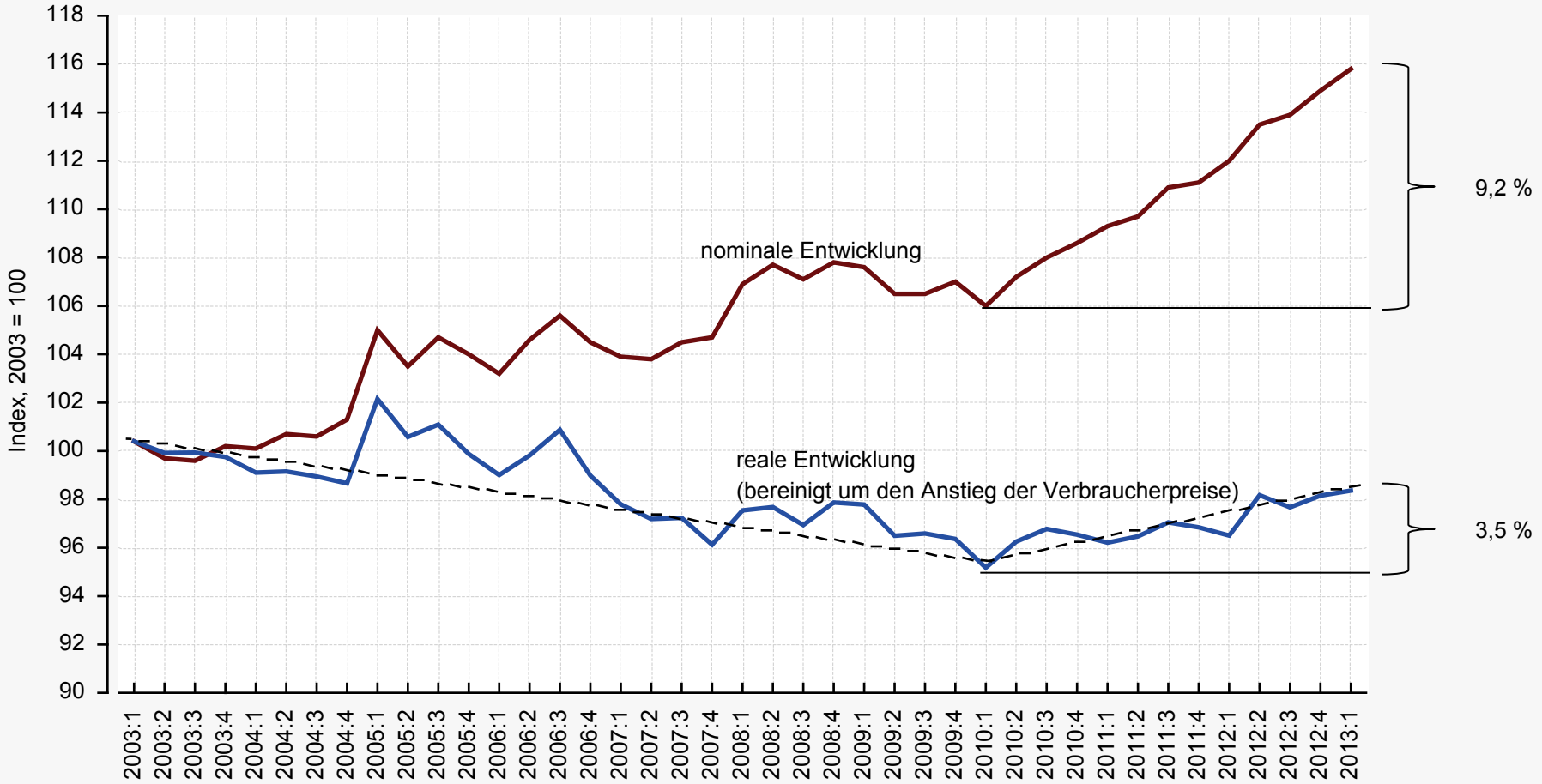
vdpResearch



Quelle: vdpResearch

Aktuelle Preisentwicklung in Deutschland
Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt

vdpResearch



Quellen: vdpResearch, Statistisches Bundesamt

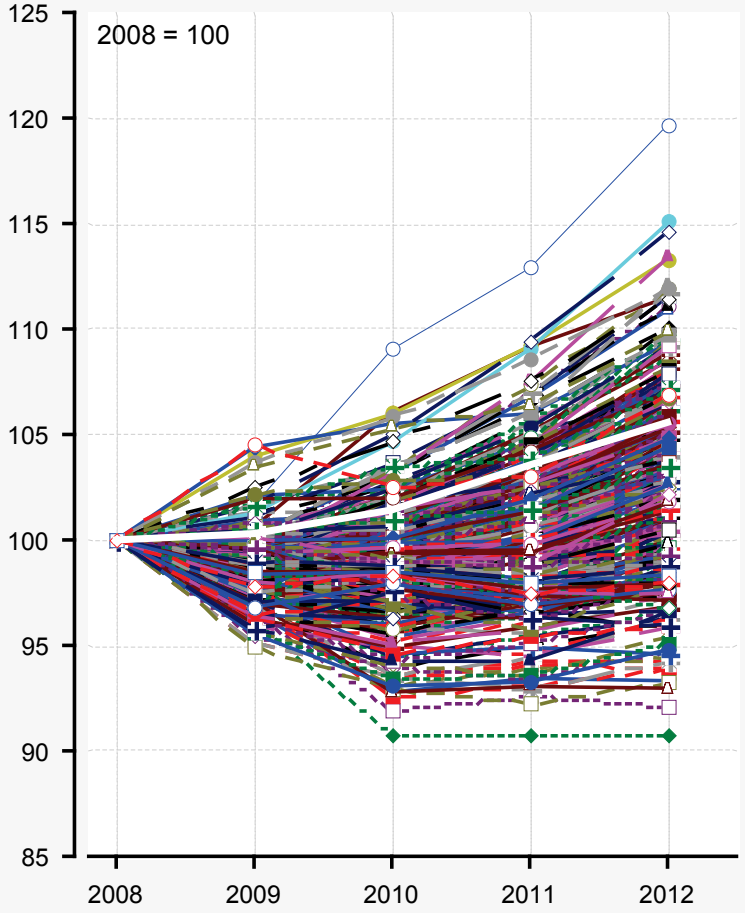
vdpResearch

Regionale Unterschiede in der aktuellen Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

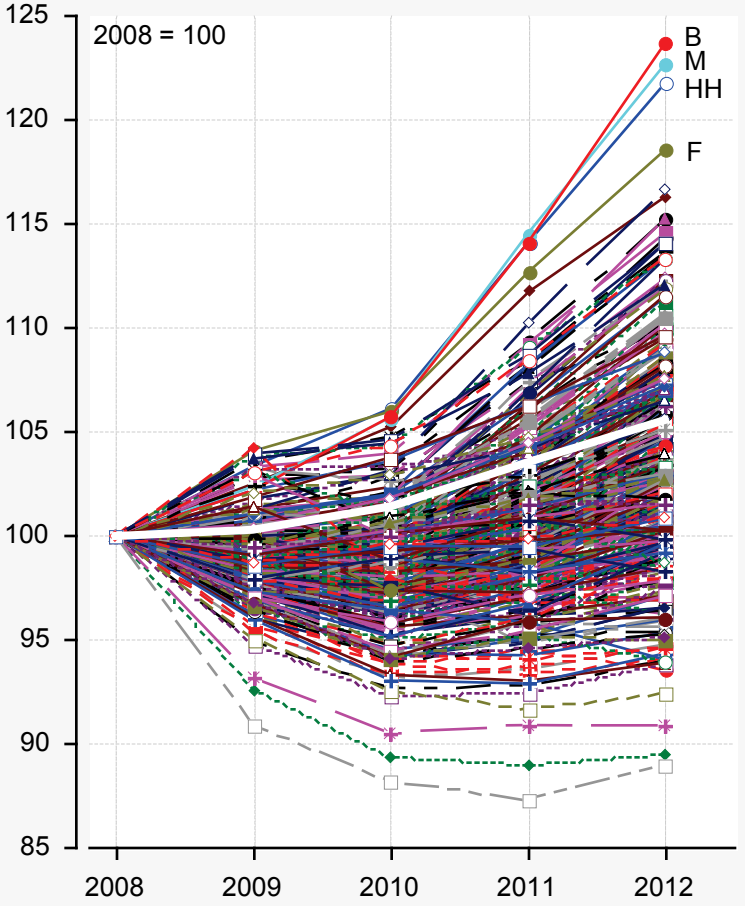
Aktuelle Preisentwicklung in Deutschland
Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen nach Kreisen

vdpResearch

Preise für Eigenheime



Preise für Eigentumswohnungen



Quelle: vdpResearch

vdpResearch

Warum steigen die Wohnimmobilienpreise mancherorts so stark und anderenorts nicht?

Nachfrageseite

Regionale Einwohnerentwicklung

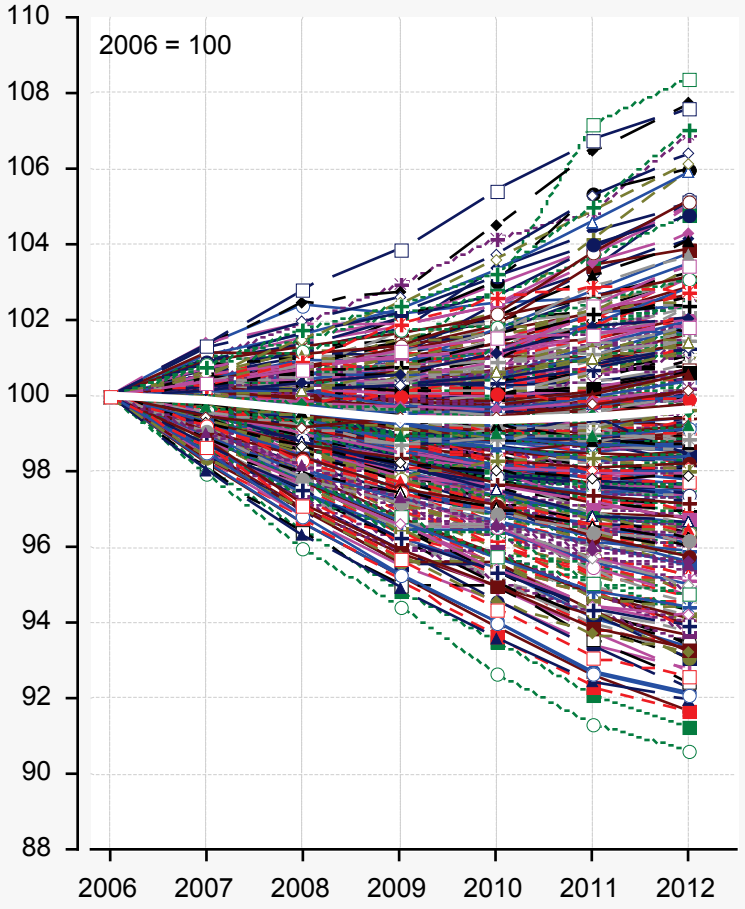
Angebotsseite

Regionale Wohnungsbestandsentwicklung

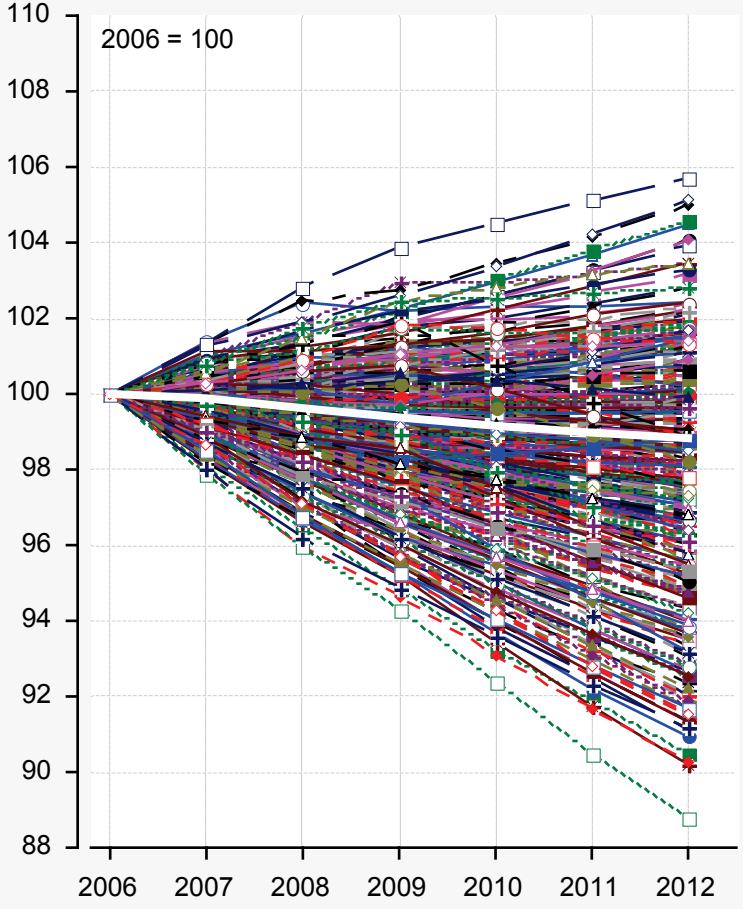
Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Tatsächliche und prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Kreisen

vdpResearch

Tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl[1)]



Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl



Prognose der BBSR;
veröffentlicht in 2012

1) Die Angaben für 2012 beziehen sich auf das 3. Quartal.

Quellen: Statistisches Bundesamt; statistische Landesämter; BBSR

Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Einwohnerentwicklung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

vdpResearch

Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Einwohnerentwicklung (Jahresendwerte)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012 [1)]	2012 gegenüber 2006 in %
	Veränderung gegenüber Vorjahr in %						
Agglomerationsräume							
(1) Kernstädte	**0,34**	**0,18**	**0,09**	**0,46**	**0,72**	**0,69**	**2,50**
(2) Hochverdichtete Kreise	-0,06	-0,21	-0,18	-0,05	**0,09**	**0,22**	-0,20
(3) Verdichtete Kreise	-0,08	-0,28	-0,25	-0,11	-0,05	**0,14**	-0,63
(4) Ländliche Kreise	-0,11	-0,30	-0,27	-0,18	-0,14	**0,09**	-0,90
Verstädterte Räume							
(5) Kernstädte	**0,12**	**0,04**	**0,21**	**0,42**	**0,72**	**0,46**	**1,99**
(6) Verdichtete Kreise	-0,27	-0,41	-0,36	-0,26	-0,20	-0,01	-1,50
(7) Ländliche Kreise	-0,63	-0,69	-0,65	-0,44	-0,50	-0,21	-3,07
Ländliche Kreise							
(8) Ländliche Kreise höherer Dichte	-0,33	-0,48	-0,46	-0,28	-0,20	-0,02	-1,77
(9) Ländliche Kreise geringerer Dichte	-0,84	-0,96	-0,81	-0,56	-0,60	-0,35	-4,07
Alle Kreise (Deutschland insgesamt)	-0,12	-0,26	-0,24	-0,04	**0,08**	**0,20**	-0,37

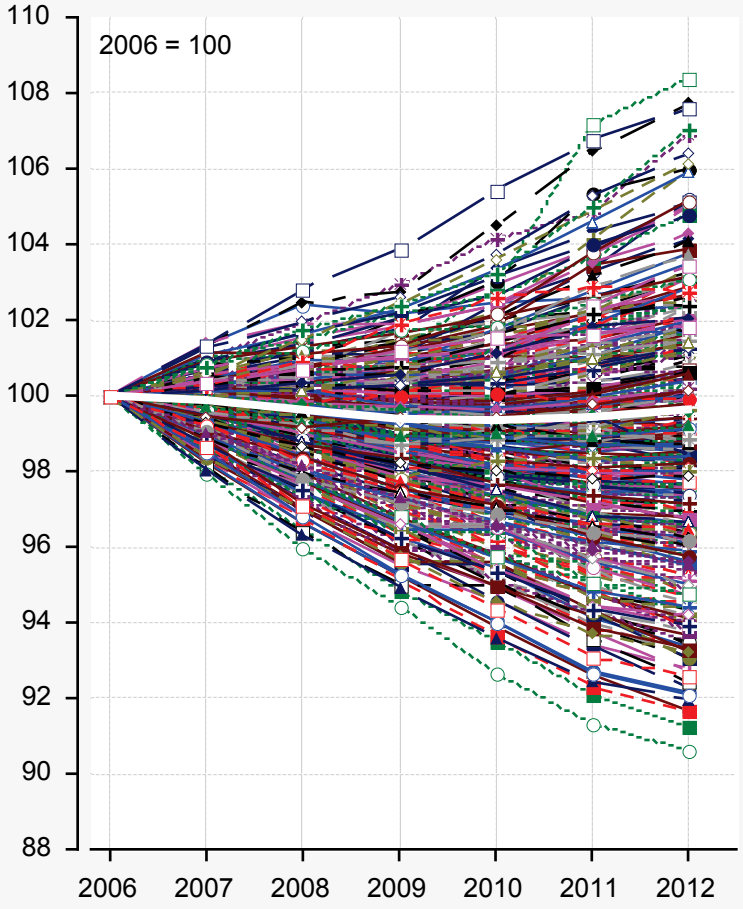
Quellen: vdpResearch, BBSR, Statistisches Bundesamt und statistische Landesämter

1) Die Angaben für 2012 beziehen sich auf das 3. Quartal.

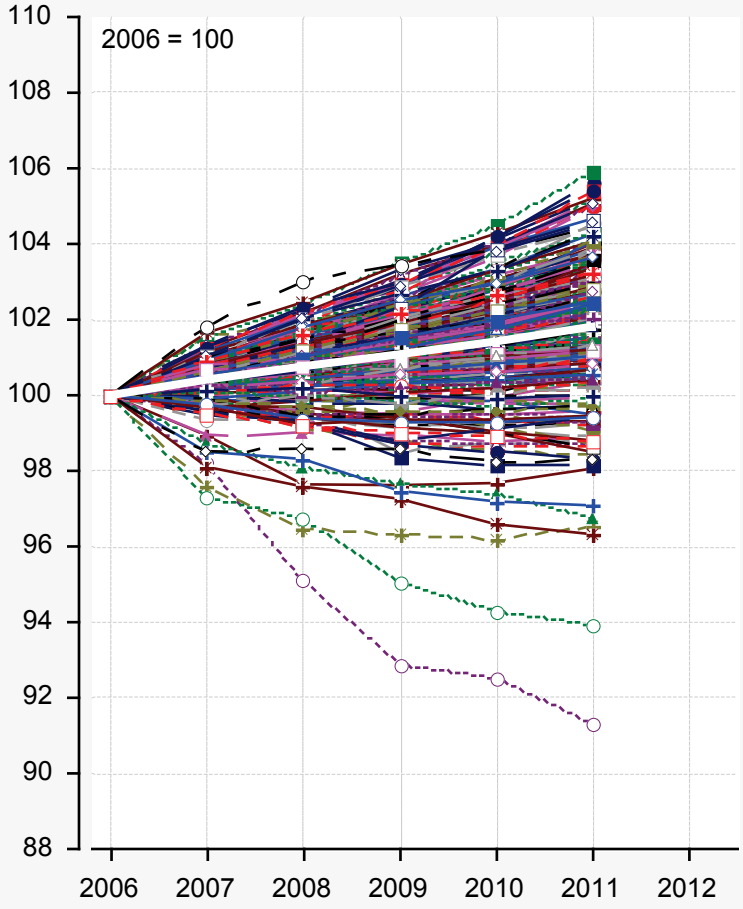
Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes nach Kreisen

vdpResearch

Entwicklung der Einwohnerzahl



Entwicklung des Wohnungsbestandes

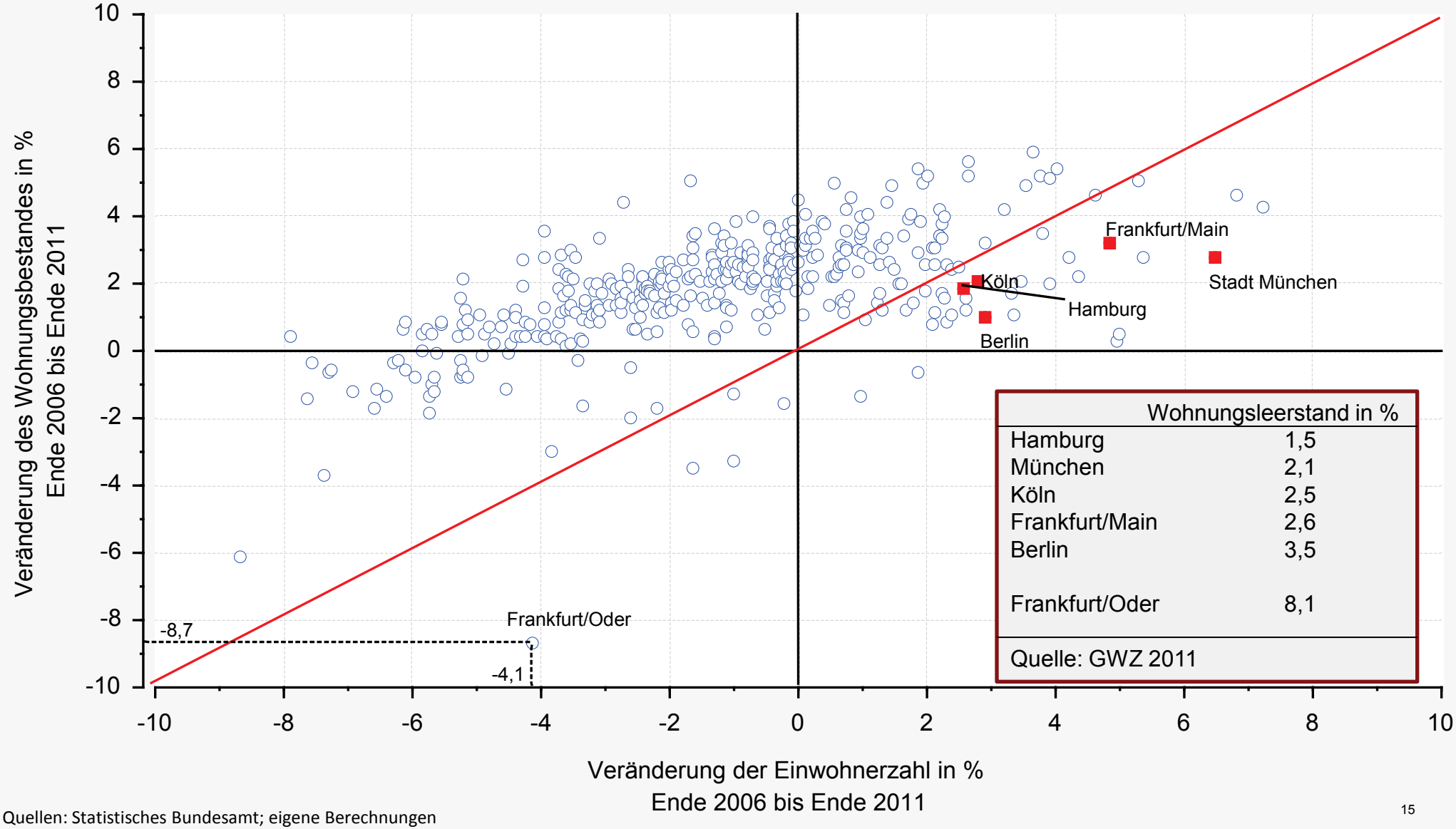


1) Die Angaben für 2012 beziehen sich auf das 3. Quartal.

Quellen: Statistisches Bundesamt; statistische Landesämter; BBSR

Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes nach Kreisen

vdpResearch



	Wohnungsleerstand in %
Hamburg	1,5
München	2,1
Köln	2,5
Frankfurt/Main	2,6
Berlin	3,5
Frankfurt/Oder	8,1

Quelle: GWZ 2011

Quellen: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Entwicklung von Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

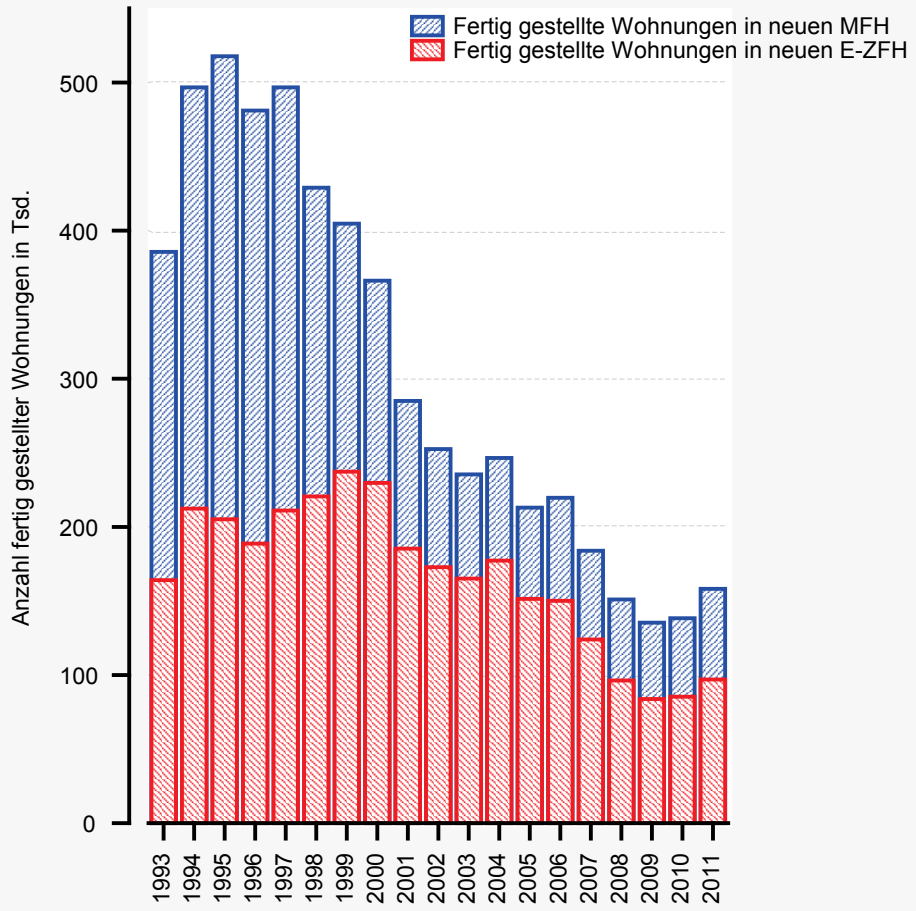
vdpResearch

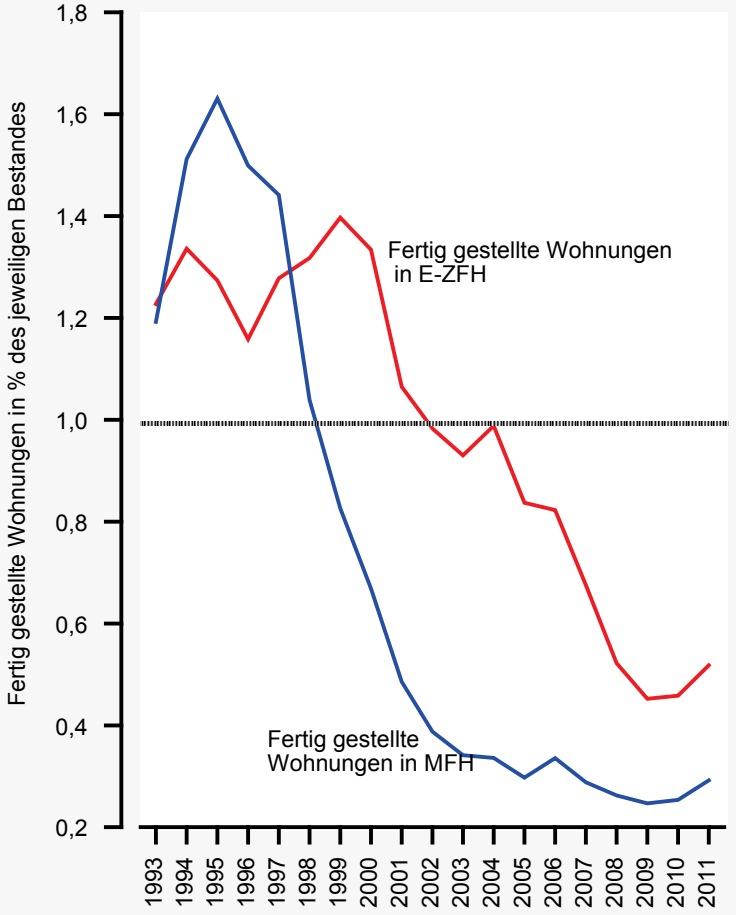
Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Anzahl Einwohner	Anzahl Wohnungen
	Veränderung von 2006 bis 2011 in %	
Agglomerationsräume		
(1) Kernstädte	**1,80**	**1,49**
(2) Hochverdichtete Kreise	-0,42	**2,19**
(3) Verdichtete Kreise	-0,77	**2,47**
(4) Ländliche Kreise	-0,99	**1,91**
Verstädterte Räume		
(5) Kernstädte	**1,52**	**1,11**
(6) Verdichtete Kreise	-1,49	**2,06**
(7) Ländliche Kreise	-2,87	**1,77**
Ländliche Kreise		
(8) Ländliche Kreise höherer Dichte	-1,76	**1,66**
(9) Ländliche Kreise geringerer Dichte	-3,72	**1,50**
Alle Kreise (Deutschland insgesamt)	-0,56	**1,81**

Quellen: Statistisches Bundesamt, BBSR, eigene Berechnungen

Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Deutschland

vdpResearch

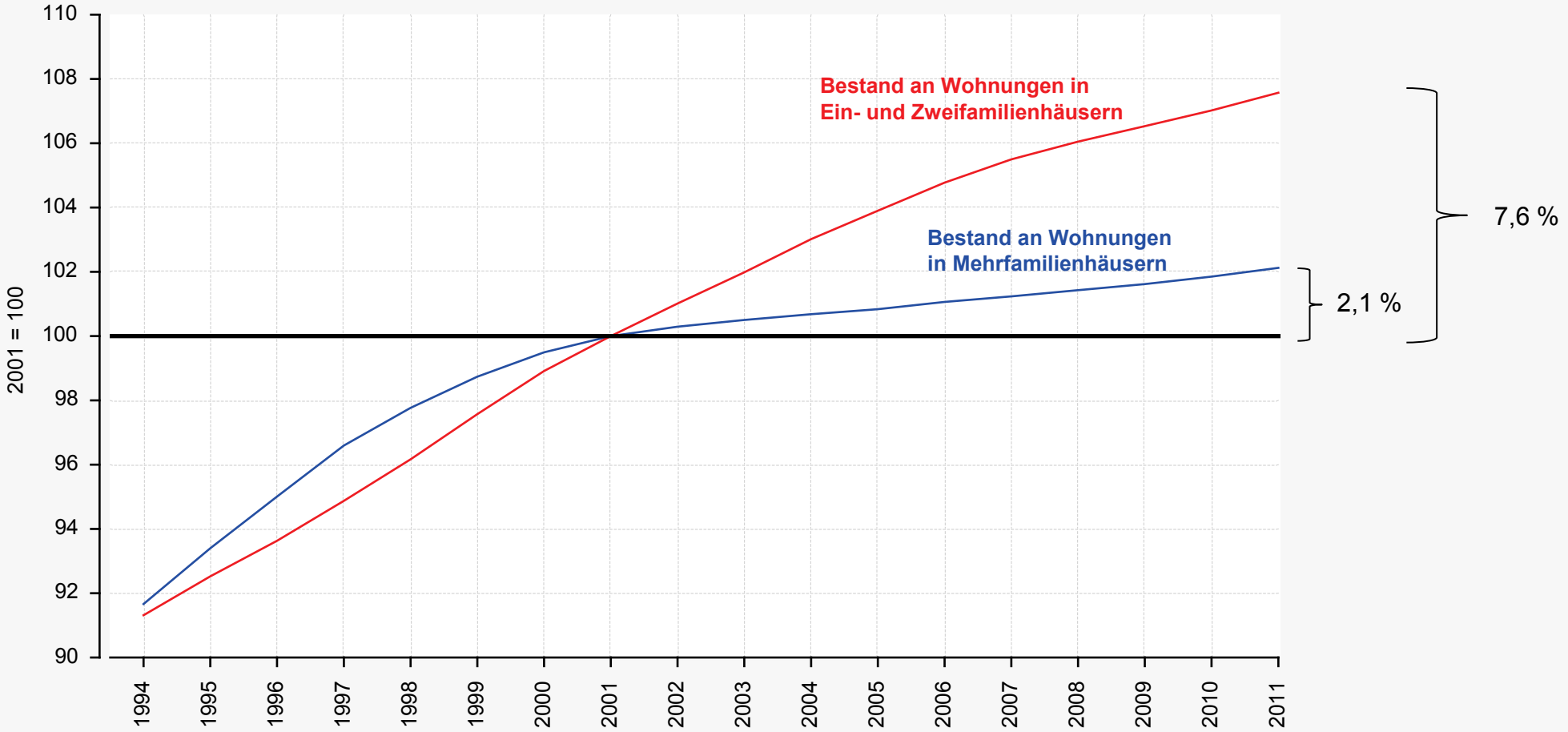




Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Warum steigen die Preise mancherorts so stark ….
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Deutschland

vdpResearch



Quellen
Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Zwischenfazit

vdpResearch

- Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum sind in den letzten Jahren spürbar gestiegen, wobei in regionaler Hinsicht sehr große Unterschiede festzustellen sind. Vor allem in den dynamischen Großstädten ist es zu einem starken Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen gekommen.

- Anstoß der Entwicklung war eine verstärkte Wohnungsnachfrage, die ihren Hauptgrund in einem (unerwarteten) starken Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen hatte.

- Der Nachfrageanstieg nach Wohnraum in den dynamischen Großstädten war von einer vergleichsweise geringen Ausweitung des Wohnungsbestandes begleitet. Das liegt nicht zuletzt daran, dass in der vergangenen Dekade von Investorenseite dem renditeorientierten Geschosswohnungsneubau kaum Beachtung beigemessen wurde, weil von einer Sättigungsphase ausgegangen wurde.

- Natürlich wurde die Nachfrage nach Wohnraum zwischen Mieten und Kaufen durch die niedrigen Zinsen in Richtung des Eigentumserwerbs begünstigt.

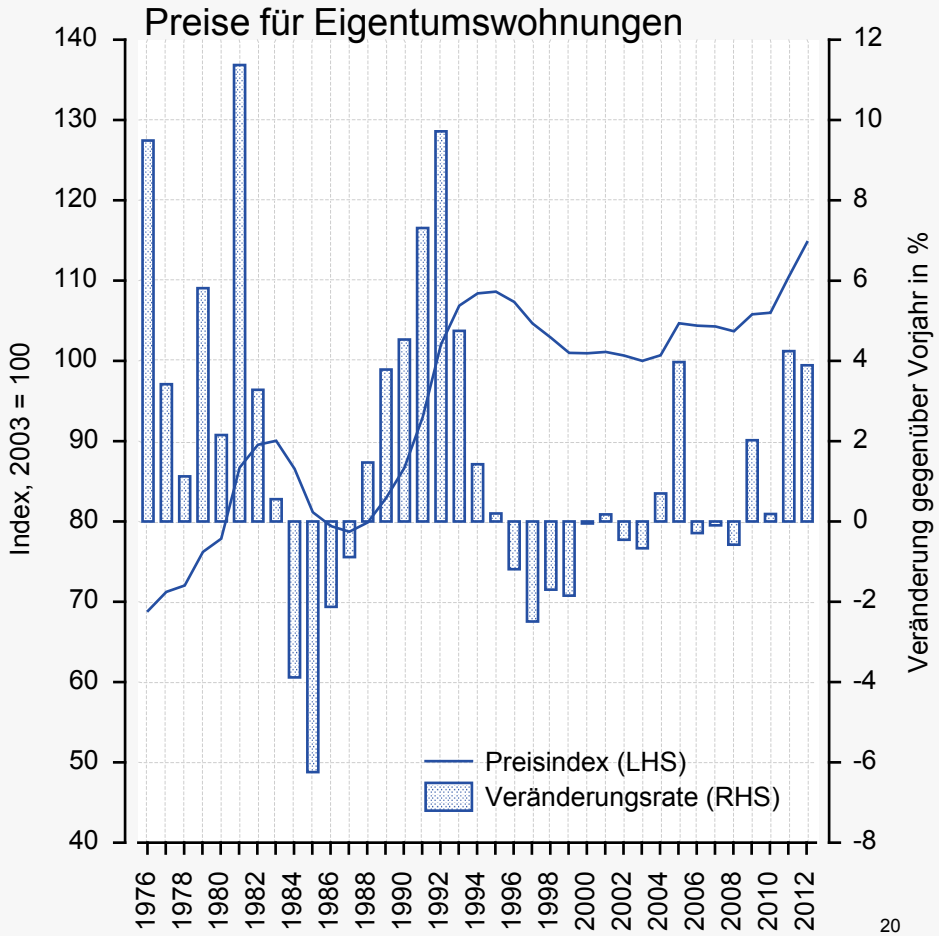
Koppeln sich die Immobilienpreise schrittweise von den Fundamentaldaten ab?

vdpResearch

- Übertreibungen auf den Wohnimmobilienmärkten bauen sich nicht über Nacht auf, sondern nur langsam.

- Insbesondere spielen Erwartungen eine große Rolle. Dies zeigt sich u.a. daran, dass Veränderungen der Immobilienpreise häufig kurzfristig positiv und langfristig negativ autokorreliert sind. Das heißt: Immobilienpreise neigen dazu erwartungs-bedingt zu überschießen.

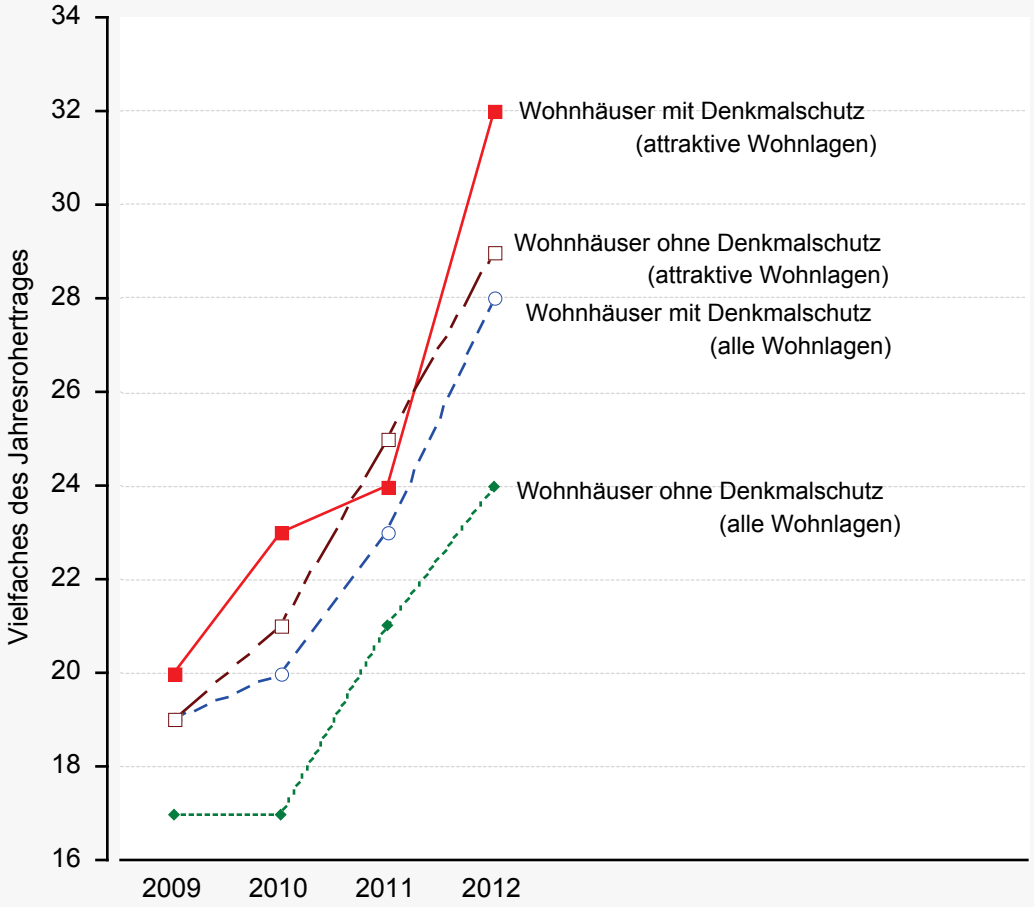
- Zum jetzigen Zeitpunkt ist es sehr schwer Übertreibungen eindeutig zu erkennen. Manche Entwicklungen fordern allerdings Vorsicht.



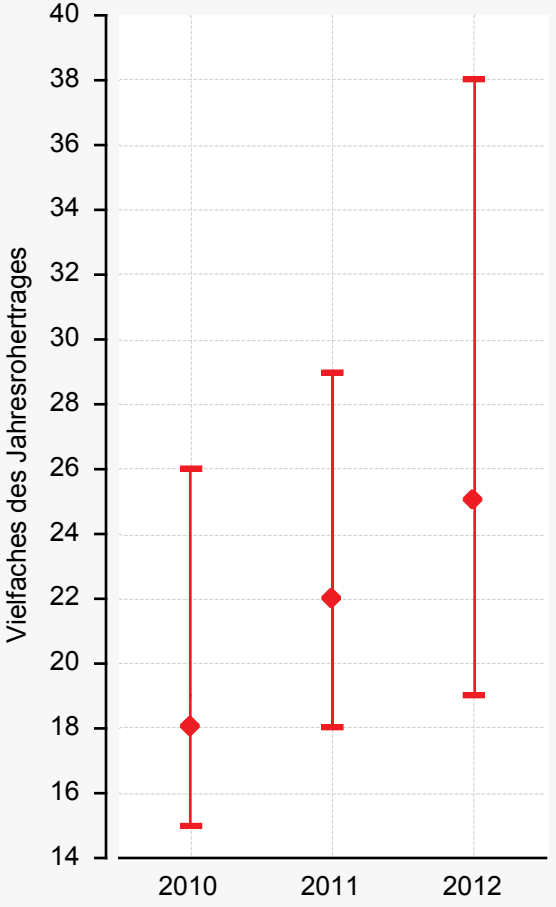
Preise für Mehrfamilienhäuser in München

vdpResearch

Entwicklung des Vielfachen des Jahresrohertrages unter Beachtung von Lage und Denkmalschutz (Wohnhäuser im Wiederverkauf)



Streuung des Vielfachen des Jahresrohertrages (Wohnhäuser im Wiederverkauf)



Quelle: GAA München

Zusammenfassung und Ausblick I

vdpResearch

- Der deutsche Wohnungsmarkt durchläuft eine Wachstumsphase, die im letzten Jahr an Schwung gewonnen hat:
  - steigende Mieten und Preise
  - steigende Zahl an Transaktionen auf dem Bestandsmarkt
  - leichter Anstieg der Neubautätigkeit.

- Verwerfungen und Überhitzungen sind im Allgemeinen aktuell nicht zu erkennen. Allerdings sind einzelne städtische Regionalmärkte durch einen starken Preisanstieg gekennzeichnet. Die dabei erzielten Preissteigerungen sind noch an den
  - lokalen demographischen Entwicklungen,
  - dem Einkommens- und Beschäftigungswachstum und
  - dem Zinsniveau

  gekoppelt.

Zusammenfassung und Ausblick II

vdpResearch

- Gemessen an der Neubautätigkeit wird die Wohnungsmarktbelebung noch ein paar Jahre anhalten. Zum einen besteht Nachholbedarf, zum anderen rücken in den nächsten Jahren weiterhin nachfrageaktive Jahrgänge auf den Markt.

- Im Schlepptau dieser Entwicklung wird der Preisverlauf bei günstiger Einkommensentwicklung insgesamt weiter positiv bleiben, sich aber nach unserer Ansicht nicht beschleunigen.

- Längerfristig wird der deutsche Wohnungsmarkt durch zwei Trends bestimmt, die aller Voraussicht nach nicht brechen werden:
  - Bevölkerungsrückgang und
  - demographische Alterung.