

Berlin, 8. Mai 2012
vdp-Meldung Nr. 5/2012

vdp sieht derzeit keine Preisblasen bei deutschen Wohnimmobilien

Hauptgeschäftsführer Tolckmitt: Preissteigerungen lassen sich bislang fundamental erklären

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sieht auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien aktuell keine Anzeichen für eine von den fundamentalen wirtschaftlichen Daten abgekoppelte allgemeine Preisentwicklung. „Aktuell sind bundesweit auf den Märkten für Wohnimmobilien keine Preisblasen erkennbar. Die auf den Märkten für Eigentumswohnungen in einigen deutschen Großstädten zu beobachtenden stärkeren Preissteigerungen lassen sich bislang fundamental erklären“, betonte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp, am Rande eines Immobilienforums des Verbandes in Berlin.

Der vdp sammelt seit 2004 systematisch Immobilientransaktionen in eine Datenbank, und kann mit ihrer Hilfe die Preisentwicklung von Wohnimmobilien in allen deutschen Kreisen abbilden. Der über die letzten beiden Jahre gemessene bundesweite Preisanstieg von 4,8 % für selbst genutztes Wohneigentum biete vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerung sowie der Einkommens-, Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 1) keinen Anlass zur Besorgnis, erklärte Dr. Franz Eilers, Leiter Immobilienmarktforschung der vdp-Tochter vdpResearch. „Bisher werden zwei Tatsachen kaum wahrgenommen, welche die Märkte für Wohnimmobilien beeinflussen: Zum einen sind in den vergangenen Jahren zahlreiche junge Menschen als Nachfrager in den Wohnungsmarkt eingetreten. Zum anderen war die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zuletzt deutlich günstiger als vor nicht allzu langer Zeit prognostiziert“, erläuterte Dr. Eilers.

Der Aufschwung des Wohnungsmarktes in Deutschland geht Anfang 2012 in sein drittes Jahr. Er hat nach den Erkenntnissen des Verbandes an Breite gewonnen und zeigt sich mittlerweile sowohl im Wohnungsneubau als auch in einer steigenden Zahl an Transaktionen von bestehenden Häusern und Wohnungen. Allerdings wird eine lediglich deutschlandweite Betrachtung der Preise für Wohnimmobilien aus Sicht des vdp den regional deutlich unterschiedlichen Märkten nicht gerecht. Die Schwerpunkte der aktuell anziehenden Wohnungsnachfrage und der damit verbundenen Preissteigerungen bilden Ballungsgebiete und größere Städte. Hierbei konzentriert sich die Nachfrage weniger auf Eigenheime, sondern vor allem auf Eigentumswohnungen. Ihre Preise haben sich im vergangenen Jahr in einzelnen Regionalmärkten deutlich von der bundesweiten Preisbewegung abgesetzt. In den meisten der 412 deutschen Kreise lagen ihre Preissteigerungsraten im vergangenen Jahr zwar zwischen 1 und 3 % (vgl. Abbildung 2). Angesichts eines Anstiegs der Verbraucherpreise von 2,3 % im gleichen Zeitraum ist diese Steigerung moderat. Allerdings gab es zugleich einige Märkte mit sehr viel höheren Preissteigerungen, die stärksten wurden in den drei größten deutschen Städten verzeichnet: Berlin + 8,6 %, Hamburg + 8,1 % und München + 8,7 %.

Diese deutschen Großstädte zeichnen sich insgesamt durch angespannte Wohnungsmärkte bzw. im Falle Berlins durch ein im Vergleich zu den anderen Städten gemäßigtes Preisniveau aus. Damit haben auch diese Veränderungsdaten ein tragfähiges Fundament. Es bleibt allerdings zu beobachten, inwieweit weitere Preissteigerungen insbesondere bei Eigentumswohnungen in einzelnen Großstädten im Einklang mit der Entwicklung fundamentaler Marktdaten wie Wohnungsleerstand und Einkommensentwicklung stehen, oder ob sie auf bloßen Erwartungen beruhen.

Kontakt für Medienanfragen:

Dr. Helga Bender

Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tel. 030 20915-330

E-Mail: bender@pfandbrief.de

www.pfandbrief.de

Dr. Franz Eilers

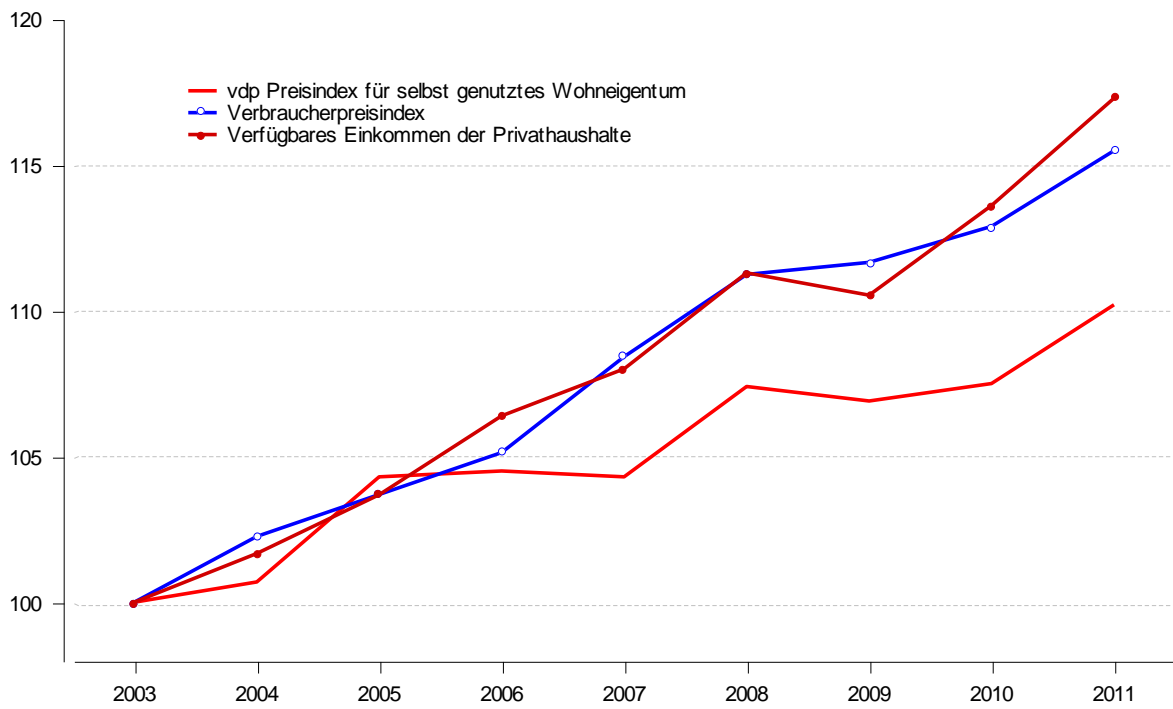
vdpResearch GmbH

Tel. 030 20622-916

E-Mail: eilers@vdpresearch.de

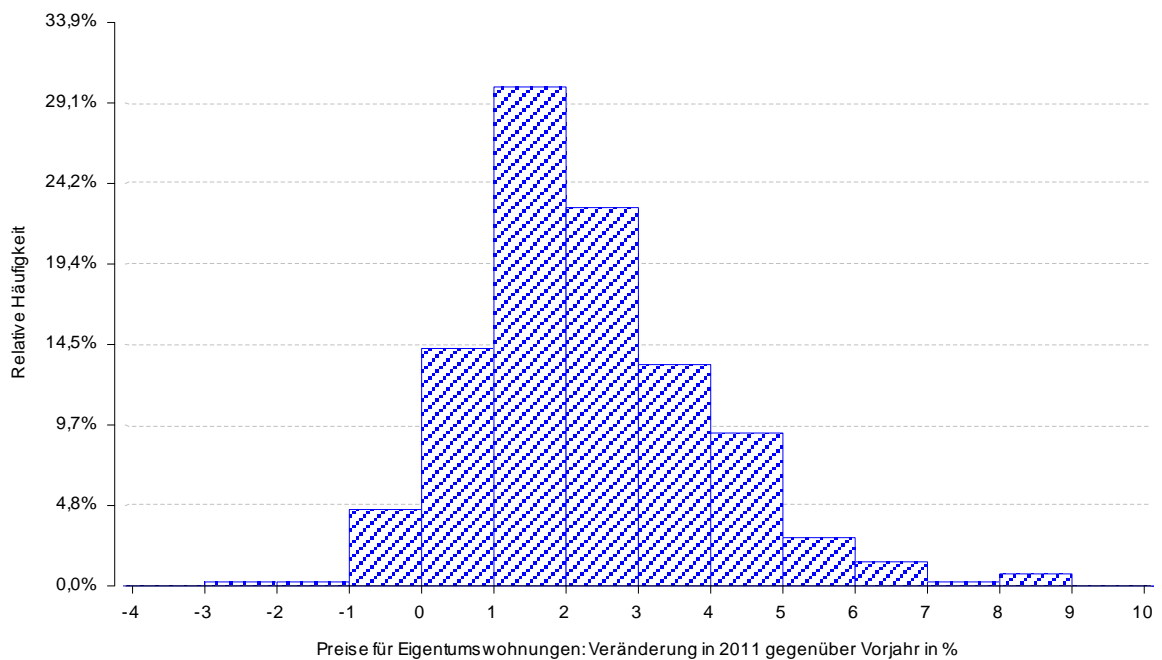
www.vdpresearch.de

Abbildung 1:
Entwicklung der Preise für selbst genutztes Wohneigentum, der Verbraucherpreise und der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, vdpResearch

Abbildung 2:
Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen in 2011 in Deutschland nach Kreisen



Quelle: vdpResearch