

F+B-Wohn-Index Deutschland

Quartalsbericht I-2011, Datenstand Q4 2010

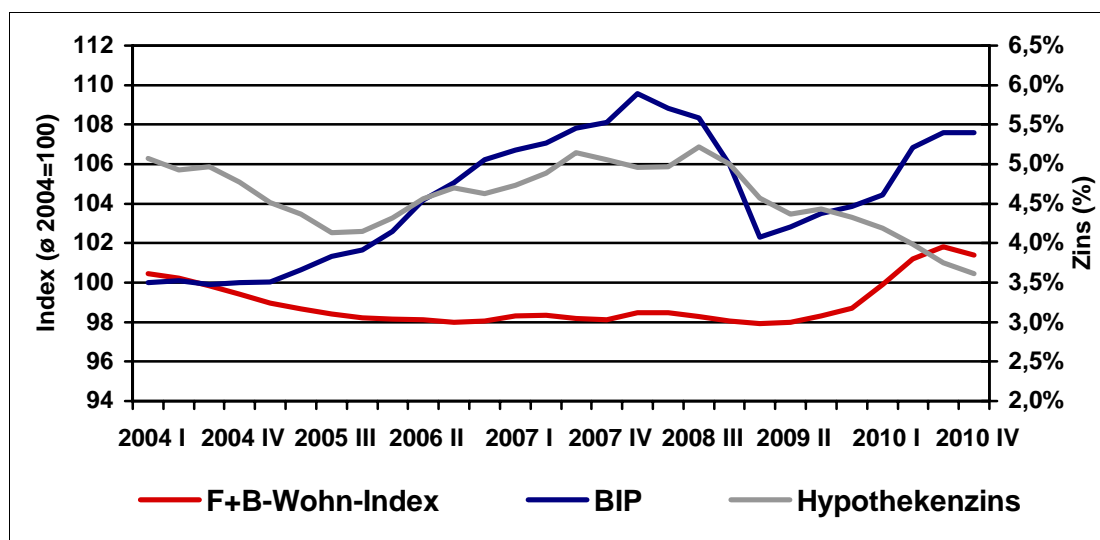
Neues Jahr – neuer Index. Mit dem F+B-Wohn-Index Deutschland wird nun erstmals ein Index veröffentlicht, der die Preisentwicklung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern und den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten kombiniert. Neben dem aggregierten Index, der den allgemeinen Trend in der Bundesrepublik abbildet, lassen sich differenzierte Analysen anhand der zugrunde liegenden Einzelindizes durchführen. Die Aggregation zum Gesamtindex erfolgt – da es zwischen den verschiedenen Objektarten keine klaren Relationen gibt – anhand einer Mischgewichtung aus Wohnungsbestand und Transaktionshäufigkeiten.

Im Vergleich zu anderen veröffentlichten Indizes zeigt der F+B-Wohn-Index Deutschland bei ähnlichem Trend eine geringere Varianz im Zeitverlauf. Ein möglicher Grund hierfür ist, dass der Index das Ergebnis einer regionalisierten Analyse ist, welche bis auf die Ebene der Postleitzahlen hinuntergeht.

Aktuelle Entwicklung

Die Preise und Mieten für Wohnimmobilien sind in Deutschland zuletzt deutlich gestiegen – zumindest im Vergleich der letzten Jahre: Während die Entwicklung von 2004-2009 in etwa konstant war, sind die Preise und Mieten in den letzten vier Quartalen um knapp 3% gestiegen, zuletzt allerdings leicht gefallen. Aus makroökonomischer Sicht liegt dies sicherlich auch daran, dass in den letzten Quartalen die Wirtschaft, gemessen an der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP), kräftig gewachsen ist und gleichzeitig die Hypothekenzinsen gesunken sind – eine für die Nachfrage nach Immobilien sehr förderliche Konstellation. Hinzu kam die Ungewissheit einer möglichen starken Inflation in Folge der zur Bekämpfung der Finanzkrise gestarteten Geldschwemme. Im 4. Quartal wurde der Aufwärtstrend des Index gestoppt, was auch an den sich normalisierenden Rahmenbedingungen liegt.

Immobilienpreisentwicklung und Konjunktur 2004-2010



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

© F+B GmbH 2011

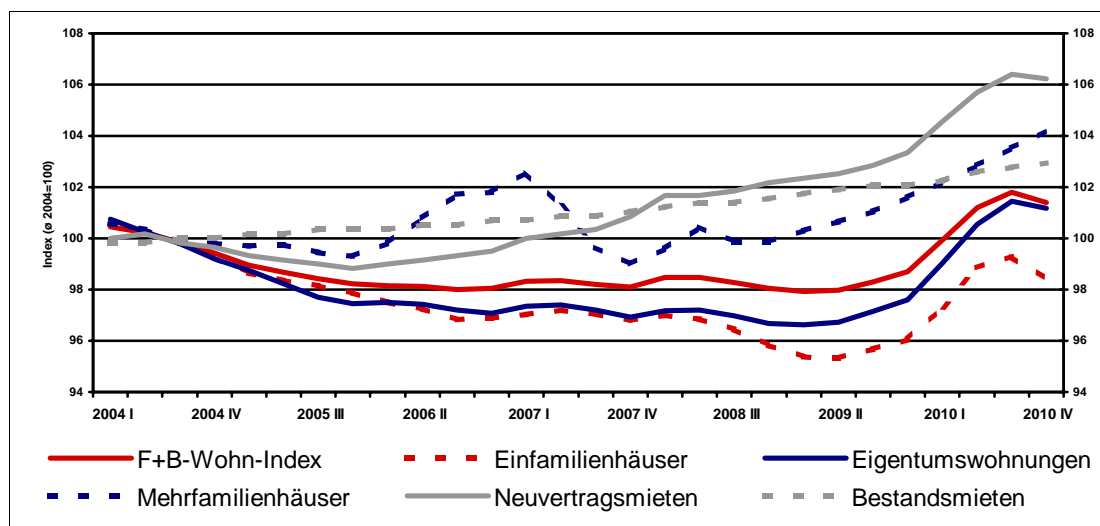
In der Vergangenheit ging ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstums zumeist mit sich erhöhenden Hypothekenzinsen einher – eine Folge der politischen Vorgaben der Zentralbank. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien erhielt entsprechend nur wenig neue Impulse, da das im Durchschnitt höhere verfügbare Einkommen durch höhere Finanzierungskosten beim Immobilienerwerb neutralisiert wurde.

F+B-Wohn-Index nach Objektarten

Der F+B-Wohn-Index Deutschland setzt sich aus den Entwicklungen der Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern sowie Neuvertrags- und Bestandsmieten zusammen. Von einer kurzzeitigen „Blase“ bei den Mehrfamilienhäusern im Zuge des Aufschwungs 2006/2007 abgesehen ist der Verlauf der Einzelindizes sehr ähnlich.

Insgesamt haben sich die Mieten in den letzten Jahren besser als die Preise entwickelt, in 2009 lagen die Neuvertragsmieten, gemessen am Indexjahr 2004, um mehr als fünf Prozent über den Preisen von Eigentumswohnungen. Die Entwicklung der Bestandsmieten läuft der der Neuvertragsmieten traditionell nach, die bessere Entwicklung der Bestandsmieten bis 2007 resultiert aus ihrem absolut betrachtet niedrigeren Niveau.

Preis- und Mietentwicklung 2004-2010: Einzelindizes der Objektarten



© F+B GmbH 2011

Die Entwicklung der bundesweiten Indizes lässt allerdings nur eingeschränkte Rückschlüsse auf regionale Trends zu. Ein wichtiger Aspekt bei der Gegenüberstellung von Preisen und Mieten ist, dass die Preisrückgänge in schwachen Regionen deutlicher sind als die entsprechenden Mietnachteile, während die Preis- und Mietanstiege in guten Märkten vergleichbar sind. Das tendenzielle Auseinanderdriften von Preisen und Neuvertragsmieten in den letzten Jahren ist somit Ausdruck des zunehmenden Marktrisikos in schwächeren Regionen.

Die Trends des bzw. der letzten Quartale zeigt die folgende Tabelle. Die bezogen auf das Basisjahr 2004 nur geringfügig abweichenden Index-Werte drücken dabei die geringe Dynamik der Jahre bis 2009 aus.

Die Entwicklungen im Überblick (Auszug, Änderungen in Prozent):

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Mehrfamili- enhäuser	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2010-IV (Ø 2004 = 100)	98,4	101,2	104,2	106,2	103,0	101,4
Änderung zum Vorquartal	-0,9	-0,3	0,7	-0,2	0,2	-0,4
Änderung zum Vorjahresquartal	2,5	3,7	2,6	2,8	0,9	2,7

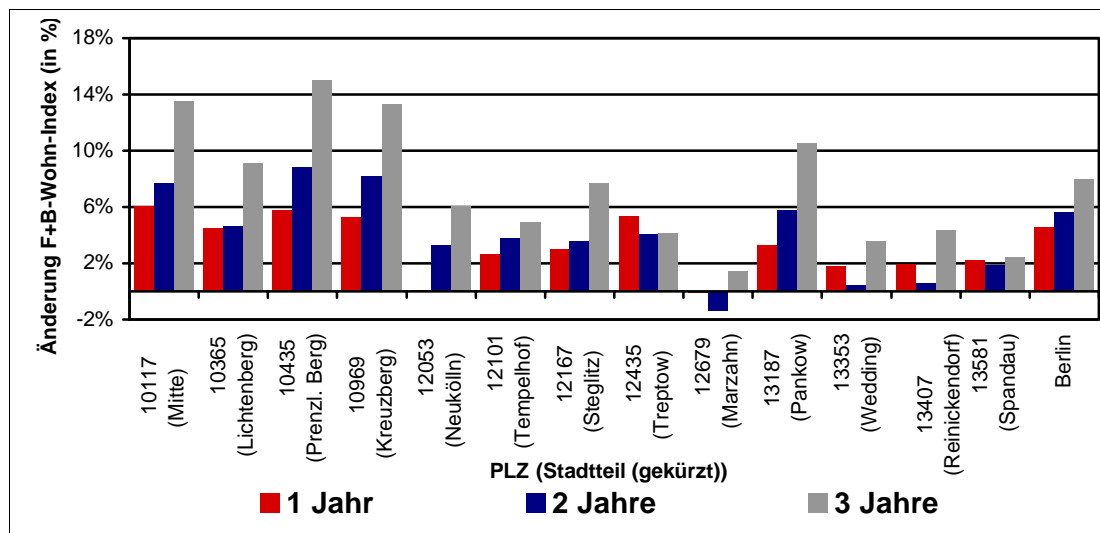
© F+B GmbH 2011

Im letzten Quartal kam es bei allen Objektarten, bis auf die Mehrfamilienhäuser, zu Korrekturen des vorher – für deutsche Verhältnisse der letzten Jahre – starken Wachstums. Auf Jahressicht stieg der Gesamtindex um 2,7 Punkte, am besten war die Entwicklung von Eigentumswohnungen mit +3,7 Punkten. Dies lässt sich wieder mit dem eingangs erwähnten Zusammenhang zwischen Bruttoinlandsprodukt und Hypothekenzinsen erklären, verringerten Wachstumsraten des BIP stehen nicht weiter fallende Finanzierungskosten gegenüber. Ein dauerhafter Anstieg der Immobilienpreise wie in vielen europäischen Nachbarländern im letzten Jahrzehnt ist entsprechend zunächst nicht zu erwarten.

F+B-Wohn-Index auf kleinräumiger Ebene

Der Entwicklung des F+B-Wohn-Index Deutschland liegen regional z. T. stark variierende Trends zugrunde. Auf der Gewinnerseite stehen u. a. zentrale Lagen in Großstädten und Küstenregionen, am Ende der Skala finden sich insbesondere ländliche Regionen ohne größere Ballungszentren oder Tourismusgebiete im Einzugsbereich. Aber auch innerhalb einer Stadt kann die Entwicklung durchaus unterschiedlich verlaufen, hier am Beispiel ausgewählter Postleitzahlen Berlins für die letzten 1-3 Jahre.

Indexentwicklung ausgewählter PLZ in Berlin



© F+B GmbH 2011

Es zeigen sich in der 3-Jahres-Betrachtung Unterschiede von über 13% zwischen dem zuletzt sehr begehrten Prenzlauer Berg (PLZ 10435) und dem vergleichsweise vernachlässigten Marzahn-Hellersdorf (PLZ 12679). Dieses Bild lässt sich auch auf andere Großstädte übertragen und verdeutlicht, dass eine regionale Differenzierung unterhalb der Kreisebene von Bedeutung ist.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Bernd Leutner
 F+B Forschung und Beratung
 für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
 Adenauerallee 28, 20097 Hamburg
 Tel. +49 (0) 40 28 08 10-0
 Fax +49 (0) 40 28 08 10-20
 E-Mail: bleutner@f-und-b.de
www.f-und-b.de