

# Immobilienpreise in Deutschland – Kein Ende der rasanten Entwicklung in Sicht

Die diesjährige Analyse des deutschen Wohnimmobilienmarktes hat gezeigt, dass ein Ende des Aufwärtstrends auch in diesem Jahr nicht in Sicht ist. Erstmals seit Beginn der Messung der Immobilienpreise mit dem Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) liegen alle Teilbereiche (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser) bei einer durchschnittlichen Preisentwicklung von über 8 %.

› von Karsten Bessler, Lisette Karbach und Christian Sauerborn

## 1 Heutige Situation

Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort.<sup>1)</sup> Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt zeigt in den drei betrachteten Teilmärkten weiterhin deutlich nach oben (› ABB. 2). Bei den Eigentumswohnungen (ETW) wurden die Vorjahresergebnisse deutlich übertroffen. Mit einer durchschnittlichen Preisentwicklung von 2017 nach 2018 von +8,2% sind die höchsten Preissteigerungen seit 25 Jahren gemessen worden. Bei den Mehrfamilienhäusern (MFH) wurde mit +8,2% das im Vorjahr erreichte 20-Jahres-Hoch um +0,1 Prozentpunkte übertroffen.

Die Teilmärkte der MFH und ETW verzeichnen neue Langzeit-Höchstwerte. Die Betrachtung der Einfamilienhäuser (EFH) zeigt, dass die Preisentwicklung zwar weiterhin positiv ist, jedoch erstmals seit fünf Jahren – im Vergleich zum Vorjahr – nicht noch weiter zugelegt hat. Mit +8,1% liegt der Anstieg noch immer auf einem sehr hohem Niveau (höchster teilmarktübergreifend jemals gemessener Wert: +8,8%). Damit zeigt die aktuelle Studie, dass die Teilmärkte sich weiterhin homogen entwickeln. Eine messbare Trendwende auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist (noch) nicht erkennbar und die Preisdynamik hält im Jahr 2018 ungebrochen an.

Die 5-Jahres-Mittel der Preisentwicklungen liegen bei +6,7% (EFH), +7,1% (ETW) und +5,7% (MFH). Es handelt sich bei allen drei Teilmärkten um die höchsten 5-Jahres-Mittelwerte seit über 20 Jahren. Dies unterstreicht das Ausmaß der Preisentwicklungen der letzten Jahre.

Im vergangenen Jahr bestand die Auffälligkeit beim Vergleich der Preisentwicklungen der Teilmärkte darin, dass erstmals seit dem Jahr 2009 die Entwicklung der Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser oberhalb der Entwicklung der Eigentumswohnungen lag. In der diesjährigen Untersuchung fällt auf, dass die Preisentwicklung in allen drei Teilmärkten nahezu identisch bei rund +8% liegt und folglich keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Objektarten gemessen werden konnten. Die gleichförmige Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland spiegelt sich insbesondere in der aktuellen Entwicklung der Mehrfamilienhäuser wieder. Diese zieht erstmals seit 2010 mit den Veränderungsraten der anderen beiden Teilmärkte gleich bzw. übertrifft diese sogar.

Mit Ausnahme des vergangenen Jahres verzeichneten die Preisentwicklungen im Teilmarkt der Eigentumswohnungen seit 2010 einen Jahresrekord nach dem anderen. Dies führte dazu, dass die Preise für Wohnungseigentum im Jahr 2016 zum ersten Mal den teilmarktübergreifend höchsten Indexstand seit 2004 erreichten. 2017 wurden diese jedoch durch einen Rekordanstieg der Einfamilienhäuser von der Spitze verdrängt (› ABB. 2). In 2018 hat sich aufgrund der nahezu identischen Wertentwicklungen der einzelnen Objektarten nichts daran geändert. Die Einfamilienhäuser weisen mit einem Index von 160 weiterhin den höchsten Wert auf und analog zum Vorjahr trennt sie von den Eigentumswohnungen (Indexwert 2018: 159) nur ein Punkt im Index. Mit etwas Abstand folgen die Mehrfamilienhäuser (Indexwert 2018: 145). Diese konnten aufgrund des teilmarktübergreifend

1) Vgl. Bessler / Maier / Sauerborn: „Immobilienpreise in Deutschland – Die Entwicklung geht weiter nach oben“, in: immobilien & bewerten 4/2017, S. 150 ff.

homogenen Anstieges die Differenz zu den beiden anderen Teilmärkten halten.

Bei Betrachtung der allumfassenden Entwicklung in Deutschland wird – wie bereits im Vorjahr – deutlich, dass die neuerlichen Anstiege flächendeckend über Deutschland stattgefunden haben. Es ist zu erkennen, dass – entgegen vorangegangener Jahre – nicht von einer Konzentration der Preisentwicklungen auf Städte oder Ballungszentren gesprochen werden kann. Diese Verteilungsmuster innerhalb der Bundesrepublik zeigen sich am deutlichsten im Teilmarkt der Einfamilienhäuser (► [ABB. 3](#)).

## 2 Entwicklung im Teilmarkt der Einfamilienhäuser

Die höchste Preisentwicklung mit +25,8% wurde in Garmisch-Partenkirchen gemessen. Insgesamt weisen in diesem Jahr fünf Auswerteregionen eine Entwicklung von mindestens rund +20% auf (► [TAB. 2](#)), 2017 betrug die Anzahl noch 16. Vier dieser fünf Auswerteregionen liegen in Bayern, bei der fünften Region handelt es sich um Berlin (Mitte) (► [HINWEIS rechts](#)).

Analog zum Ergebnis der Vorjahresuntersuchung steigen in etwa einem Drittel aller Regionen die Preise zwischen +10% und +20% an (► [ABB. 3](#)). Diese sind gleichmäßig über Deutschland verteilt. Etwa 30% der rund 330 Regionen dieser Gruppe liegen in Bayern, dem flächengrößten Bundesland Deutschlands. Die restlichen 70% verteilen sich recht gleichmäßig. Eine leichte Konzentration lässt sich in Baden-Württemberg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ausmachen. Auffällig ist, dass sich über die Mitte Deutschlands ein Streifen aus sehr wenigen Regionen mit einer Entwicklung über +10% zieht und in Mecklenburg-Vorpommern nur eine Handvoll Auswerteregionen mit zweistelliger Wachstumsrate liegen.

Wie auch im Vorjahr sind in der Mehrzahl (in rund 510) der 875 Regionen stagnierende bis leicht steigende Preisentwicklungen (0% bis +10%) analysiert worden. Diese verteilen sich mit Ausnahme von Baden-Württemberg und Bayern sehr homogen. Wobei darauf hingewiesen werden muss, dass zur Zeit auch Anstiege von bis zu +10% noch als „leicht“ steigend bezeichnet werden.

Die Anzahl der Regionen mit fallenden Preisen ist, nachdem diese bereits 2017 von 120 auf rund 50 gesunken ist, nun noch wei-

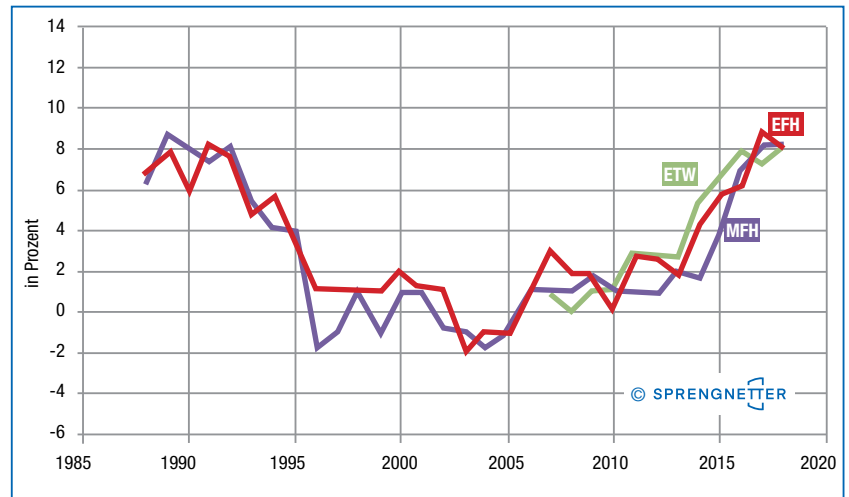


ABB. 1: Deutschland – jährliche Preisveränderungsraten nach Teilmärkten.

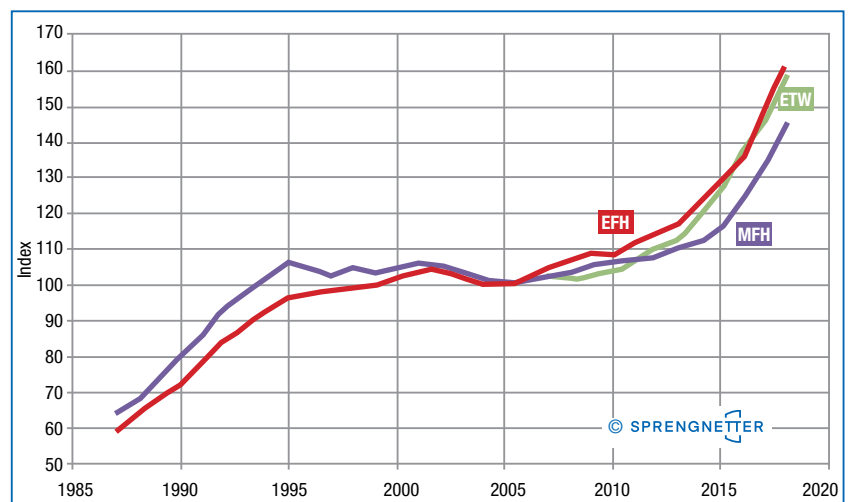


ABB. 2: Deutschland – Preisentwicklungen nach Teilmärkten.

ter auf rund 40 zurückgegangen. Somit verzeichnen nur etwa 4% aller Regionen einen Rückgang. Mit Ausnahme der drei Stadtstaaten verteilen sich diese geografisch auf alle Bundesländer. Die stärksten negativen Entwicklungen wurden im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Nord) mit -8,4% und in der Region Forst (Brandenburg) mit -6,6% gemessen.

## 3 Vergleich mit Fundamentaldaten

Bereits im Vorjahr hat Sprengnetter zusammenfassend festgestellt, dass sich die im Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) gemessenen Preise deutlich von der durchschnittlichen Entwicklung der Bau- und Verbraucherpreise gelöst haben (► [TAB. 2](#)) und demnach nicht mehr mit Aufholeffekten gegenüber diesen Fundamentaldaten zu erklären sind. Wie einleitend erläutert, überragen die durchschnittlichen Entwicklungen aller betrachteten Teilmärkte

### HINWEIS

Sprengnetter-Auswerteregionen“ sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter vergleichbare Wertentwicklungen angenommen werden können. So bilden z.B. Grenzregionen zu Nachbarstaaten aber auch Inseln wie Sylt oder Rügen eigene Auswerteregionen, da z.B. rein landkreisweise Auswertungen zu Unschärfen oder gar Fehlinterpretationen führen könnten. Die Wertentwicklungen größerer Städte (München, Hamburg, Berlin etc.) werden in mehreren Auswerteregionen differenziert abgebildet.

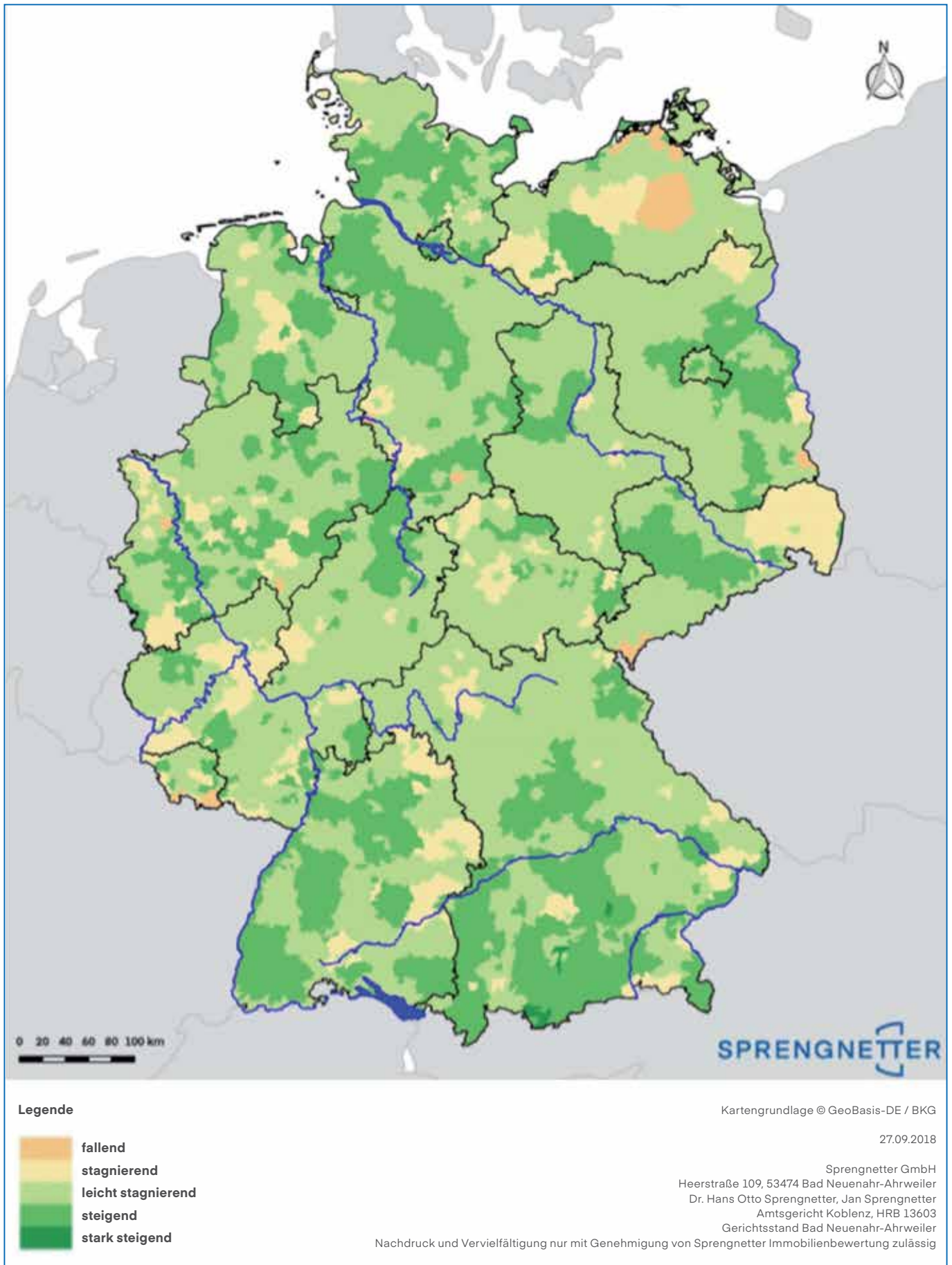


ABB. 3: Einfamilienhäuser – Preisentwicklungen von 2017 auf 2018.

in diesem Jahr erstmals +8%. Diese deutlichen Anstiege sorgen dafür, dass sowohl im Vergleich der kurz- als auch langfristigen Mittelwerte von einer Abkoppelung von den genannten Fundamentaldaten gesprochen werden kann.

Die Preisentwicklungen der untersuchten Teilmärkte liegen im langfristigen Mittel bereits seit Längerem über der Verbraucherpreisentwicklung. Im vergangenen Berichtsjahr lag der Baupreisindex erstmals über seinem langjährigen Mittel. In 2018 legt er mit +3,7% nochmals um +1,3 Prozentpunkte gegenüber der Vorjahresentwicklung zu. Im Gegensatz zum Baupreisindex liegt der Verbraucherpreisindex mit einer Entwicklung von +1,6% unter dem langjährigen Mittel in Höhe von +1,7%. Die beidseitige Betrachtung der Verbraucher- und Baupreise bestätigt die seit Jahren einhergehende Entkopplung der Kaufpreise von Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt von diesen Fundamentaldaten.

#### 4 TOP 10 Regionen Teilmarkt der Einfamilienhäuser

Auch in diesem Jahr wird die TOP 10 der Preisentwicklungen für Einfamilienhäuser (› TAB. 2) von Regionen Süd-Bayerns dominiert. Diese sind sechs an der Zahl und werden von den Städten Garmisch-Partenkirchen (+25,8%), Erding (+23,0%) und Bad Reichenhall (+20,4%) angeführt. Besonders auffällig ist, dass diese München gänzlich aus der TOP-Platzierung verdrängt haben. Zudem sind die Stadt Memmingen (+19,2%) und Stadt Ebersberg mit +19,0% auf den Rängen 6 und 8 vertreten, während die Stadt Neumarkt/Oberpfalz (+19,8%) als nord-bayrische Region neu zu den Spitzenplatzierungen zählt. Belegten die Freistaat-Regionen im Vorjahr noch die ersten sechs Plätze, so unterbricht Berlin (Mitte) (+20,4%) die Rangliste auf Platz 4. Berlin (Mitte-West) (+18,6%) hingegen stagniert als einzige Übereinstimmung zum Vorjahr auf Platz 9. Unterbrochen wird die südliche Dominanz in diesem Jahr auch von Köln (linksrheinisch) mit einem Preisanstieg von +19,1% auf Platz 7. Das Ende der TOP 10 bildet die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, Magdeburg (+18,6%).

Betrachtet man nun die stärksten Preissenkungen in der › TAB. 2 ist auffällig, dass es im Vergleich zum Vorjahr keinerlei Überein-

Preisentwicklungen in Deutschland	1987–2018 insgesamt	1987–2018 Ø pro Jahr	2016–2017	2017–2018
Einfamilienhäuser	+171 %	+3,3 %	+8,8 %	+8,1 %
Eigentumswohnungen	+148 %	+3,0 %	+7,3 %	+8,2 %
Mehrfamilienhäuser	+127 %	+2,7 %	+8,1 %	+8,2 %
Baupreisindex <sup>2)</sup>	+95 %	+2,2 %	+2,4 %	+3,7 %
Verbraucherpreisindex <sup>3)</sup>	+70 %	+1,7 %	+1,9 %	+1,6 %

TAB. 1: Preisentwicklungen in Deutschland 2018.

stimmungen gibt. Das Niveau (von -3% bis -8%) ist vergleichbar mit 2017 und besonders Landkreise sind in der aktuellen Auswertung häufig wiederzufinden. Während die stärksten Anstiege von südlichen sowie städtischen Regionen dominiert werden, konzentrieren sich die stärksten Absenkungen wiederholt in Landkreisen der nördlichen Bundesländer. Darunter befinden sich LK Mecklenburgische Seenplatte (Nord) mit -8,4% und die Region Forst (-6,6%). Aus Niedersachsen stammen gleich zwei Platzierungen mit Rinteln (-4,7%) und der Stadt Osterode am Harz (-3,3%). Ebenso stellt das Saarland mit der Grenzregion Saarpfalz-Kreis (-3,3%) und dem Regionalverband Saarbrücken (Grenzregion) (-3,0%) gleich zwei Regionen der stärksten Preissenkungen. Daran schließen der Vogtlandkreis (Grenzregion) (-4,7%), Krefeld (-4,3%) sowie die Stadt Pinneberg (-3,4%) an. Das Schlusslicht bildet Nordvorpommern (Küstenregion) mit -2,8%.

Konträr der Absenz von München in den TOP 10 der Preisentwicklungen (› TAB. 2), belegt diese mit den Auswerteregionen München Mitte (268), Nord (257) und Ost (252) gleich die ersten drei Platzierungen der aktuell höchsten absoluten Indizes (› TAB. 3). Der Spitzenreiter heißt zum zweiten Jahr in Folge München (Mitte), dessen Index um weitere +22 Punkte angestiegen ist. Zudem folgt die Stadt Erding (230) der Viertplatzierten Insel Sylt (247) und ist sowohl in den höchsten Preisentwicklungen als auch den höchsten Indizes vertreten. Im Mittelfeld folgt ein Wechselspiel der Metropolen aus den Stadtstaaten Hamburg (Mitte-West) (229) und Berlin (Mitte-West) (223) mit den bayrischen Regionen LK Miesbach (Grenzregion) (227), LK Miesbach (ohne Stadt Miesbach) (224) und der Region Krailling/Planegg (217). Während der Index für Hamburg (Mitte-West) im Vergleich zum Vorjahr um +28 Punkte anstieg, büßt die Hansestadt mit Platz 6 einen Rang ein. Berlin (Mitte-West) hingegen nimmt als Neuein-

2) Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Stand: Januar 2018.

3) Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Eilberichte, Stand: Januar 2018.

	Rang	Einfamilienhäuser	
		Sprengnetter-Auswerteregion	Entwicklung 2017–2018
stärkster Anstieg	1	Stadt Garmisch-Partenkirchen	25,8 %
	2	Stadt Erding	23,0 %
	3	Bad Reichenhall	20,4 %
	4	Berlin (Mitte)	20,4 %
	5	Stadt Neumarkt/Oberpfalz	19,8 %
	6	Memmingen	19,2 %
	7	Köln (linksrheinisch)	19,1 %
	8	Stadt Ebersberg	19,0 %
	9	Berlin (Mitte-West)	18,6 %
	10	Magdeburg	18,6 %
		...	...
stärkste Absenkung	10	Nordvorpommern (Küstenregion)	-2,8 %
	9	Regionalverband Saarbrücken (Grenzregion)	-3,0 %
	8	Stadt Osterode/Harz	-3,3 %
	7	Saarpfalz-Kreis (Grenzregion)	-3,3 %
	6	Stadt Pinneberg	-3,4 %
	5	Krefeld	-4,3 %
	4	Vogtlandkreis (Grenzregion)	-4,7 %
	3	Rinteln	-4,7 %
	2	Region Forst	-6,6 %
	1	LK Mecklenburgische Seenplatte (Nord)	-8,4 %

TAB. 2: Einfamilienhäuser – stärkste Preisentwicklungen von 2017 auf 2018.

	Rang	Einfamilienhäuser	
		Sprengnetter-Auswerteregion	Index 2018
höchster Index	1	München (Mitte)	268
	2	München (Nord)	257
	3	München (Ost)	252
	4	Insel Sylt	247
	5	Stadt Erding	230
	6	Hamburg (Mitte-West)	229
	7	LK Miesbach (Grenzregion)	227
	8	LK Miesbach (ohne Stadt Miesbach und Grenzregion)	224
	9	Berlin (Mitte-West)	223
	10	Region Krailing/Planegg	217
		...	...
niedrigster Index	10	Vorpommern-Greifswald (Süd ohne Grenzregion)	118
	9	Saarpfalz-Kreis (Grenzregion)	118
	8	Region Wittlich	117
	7	Montabaur	116
	6	Detmold	116
	5	LK Kusel (Noed)	111
	4	Sangerhausen	110
	3	LK Mecklenburgische Seenplatte (Nord)	109
	2	Region Perleberg	106
	1	Stadt Bad Kissingen	105

TAB. 3: Einfamilienhäuser – höchste bzw. niedrigste Preisindizes 2018 (2005=100).

steiger in der Rangliste der stärksten Preisentwicklungen den neunten Platz ein. Erstmals übertreffen in diesem Jahr alle Regionen der TOP 10 die 200-Index-Marke,

dies war in 2017 nur bei der Hälfte gegeben. Das Niveau der niedrigsten Indexwerte ist ebenfalls gestiegen, sodass selbst der niedrigste Index im zweiten Jahr in Folge die

100-Punkte-Marke übersteigt (› TAB. 3). Die einzig bayrische Region aus den TOP 10, die Stadt Bad Kissingen, stagniert bei 105 Punkten und rückt somit von der Vorjahresplatzierung 5 an die Spitze der niedrigsten Indexwerte vor.

Der Spitzenreiter der Preissenkungen – LK Mecklenburgische Seenplatte (Nord) (› TAB 2) – ist mit 109 Indexpunkten als Drittplatzierter der niedrigsten Indexwerte (› TAB. 3) aufgeführt. Gefolgt von Sangershausen (110) wird das anschließende Mittelfeld bestehend aus LK Kusel (Nord) (111), Montabauer (116) und der Region Wittlich (117) einzig von Detmold (116) unterbrochen. Analog der stärksten Preisabsenkungen bilden der Saar-Pfalzkreis (Grenzregion) und Vorpommern-Greifswald (Süd ohne Rügen) jeweils mit einem Index von 118 Punkten die saarländischen respektive mecklenburgischen Schlusslichter.

## 5 Ausblick

Die starke Nachfrage, u. a. bedingt durch die seit Jahren anhaltende Niedrigzinsphase und die gute Beschäftigungslage (seit 2013 stetig gesunkene Arbeitslosenquote), ist in Kombination mit dem begrenzten Angebot von Wohnimmobilien ein wesentlicher Faktor für die gemessene Preisentwicklung.

In den vergangenen beiden Jahren sind wir auf das Instrument der Mietpreisbremse eingegangen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der durch die Einführung erhoffte Effekt ausgeblieben ist und letztlich die Abschaffung der Mietpreisbremse bzw. die grundlegende Neugestaltung seitens der Politik zu diskutieren war. Derzeit steht unter anderem wieder die Verschärfung der Mietpreisbremse im Mittelpunkt der politischen Diskussion. Inwieweit die Anfang September beschlossene Reform der Mietpreisbremse die gewünschte Wirkung erzielt, wird letztlich die Praxis zeigen. Allerdings lassen bereits heute schon kritische Stimmen verlauten, dass diese geplante Verschärfung den Wohnraummangel in den Ballungszentren kaum lösen wird und neben der Begrenzung der Mietentwicklung die Schaffung von neuem Wohnraum mehr in den Fokus rücken sollte.

Für die nahe Zukunft erwarten wir einen weiteren Anstieg der Immobilienpreise. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Preissteigerungsraten langsam wieder sin-

ken. Mit Blick auf die Zinsentwicklungen im Euro-Raum und dem sich weiter verschärfenden Mangel an Wohnbauflächen, rechnen wir nicht mit einem abrupten Abfall der Preise.

## 6 Das Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM)

Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Insgesamt werden die Wertentwicklungen von drei Einzelportfolios für den übergeordneten Teilmarkt „Wohnen“ gemessen:

- › Einfamilienhäuser
- › Mehrfamilienhäuser
- › Eigentumswohnungen.

Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z.B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt. Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist.

Durch die sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und auf Postleitzahlen-Ebene bereitgestellt. Die Sprengnetter-Auswerteregionen sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter Marktforschung vergleichbare Immobilienpreisentwicklungen angenommen werden können. Sie sind sehr viel kleinteiliger als die Landkreise (401) und teilen größere Städte zudem auf.



Karsten Bessler  
Lisette Karbach  
Christian Sauerborn  
Sprengnetter  
Heerstraße 109  
53474 Bad Neuenahr-  
Ahrweiler