

Indikatorensystem Wohnimmobilienmärkte

Christine Schlitzer*, Deutsche Bundesbank

1. Hintergrund & Motivation
2. Indikatorensystem Wohnimmobilienmärkte
3. Preise für Wohnimmobilien
4. Wohnungsmieten
5. Kaufpreis/Jahresmietsverhältnis von Eigentumswohnungen
6. Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen
7. Aktivitätsindikatoren für den Wohnimmobilienmarkt
8. Vervielfältiger für Eigentumswohnungen 2013
9. Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2013
10. Entwicklung der Wohnungsmieten für Neuverträge 2013
11. Zusammenfassung

1. Hintergrund & Motivation

- **Wohnimmobilienmärkte spielen** für die Realwirtschaft, das Finanzsystem, die Finanzstabilität und den monetären Transmissionsprozess **eine wichtige Rolle.**
- **Im Jahr 2010** vollzog sich auf dem deutschen Immobilienmarkt eine Trendwende, die sich durch **deutlich ansteigende Preise** auszeichnete.
- Um beurteilen zu können, ob dadurch **Risiken für die Gesamtwirtschaft und insbesondere für die Finanzstabilität** ausgehen, entwickelte die Bundesbank einen Satz an Indikatoren, der einen umfassenden **Überblick über die Lage auf dem Immobilienmarkt** liefert.

2. Indikatorensystem Wohnimmobilienmärkte

- Das **Indikatorensystem** der Bundesbank beleuchtet den Immobilienmarkt aus drei unterschiedlichen Blickwinkeln: von der **Preisseite** sowie aus Sicht der **Realwirtschaft** und **Finanzstabilität**.
- 1. **Preis- und Bewertungsindikatoren**, z. B. Preis/Mietsverhältnis und Preis/Einkommensverhältnis
- 2. **Finanzierungsseitige Indikatoren**, z. B. Wohnungsbaukredite und Erschwinglichkeitsindikatoren
- 3. **Realwirtschaftliche Indikatoren**, z. B. Baufertigstellungen und Transaktionen

Indikatorensystem Wohnimmobilienmärkte

Preisindikatoren

- Preise für Wohnimmobilien in Deutschland
- Preisindikatoren für Mietshäuser in Deutschland
- Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen in Deutschland
- Kaufpreis/Jahresmietsverhältnis von Eigentumswohnungen in Deutschland
- Wohnungsmieten in Deutschland

Finanzwirtschaftliche Indikatoren

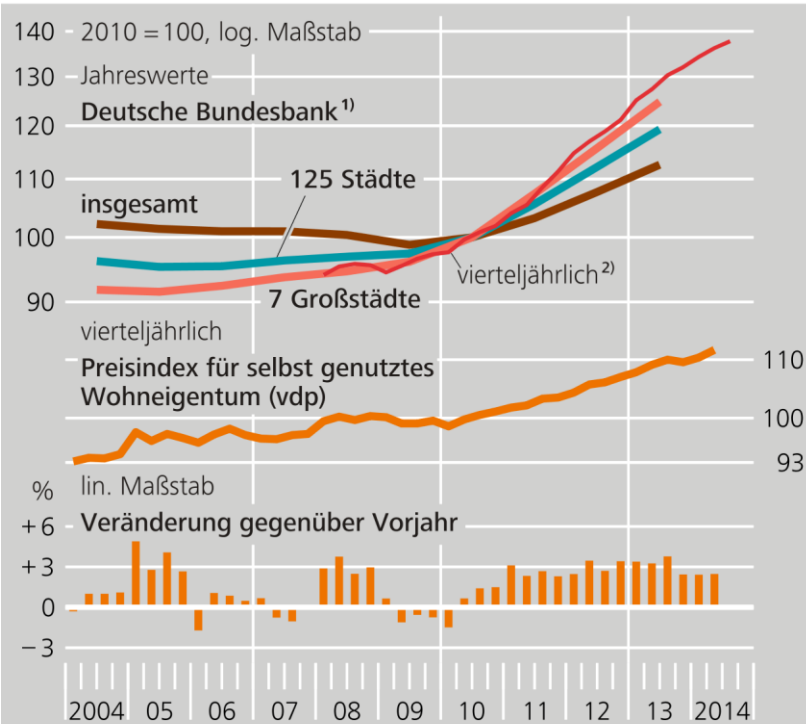
- Entwicklung von Wohnungsbaukrediten inländischer Banken
- Bestand an Wohnungsbaukrediten inländischer Banken
- Verschuldung der privaten Haushalte in Deutschland
- Veränderung der Kreditstandards und der Margen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland
- Zinszahlungen für Wohnungsbaukredite der privaten Haushalte in Deutschland
- Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland
- Zinsbindungsfristen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland

Realwirtschaftliche Indikatoren

- Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland
- Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland
- Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau
- Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Deutschland

3. Preise für Wohnimmobilien

Preise für Wohnimmobilien in Deutschland



1 Eigene Berechnungen für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG. 2 Nur Eigentumswohnungen.

Deutsche Bundesbank

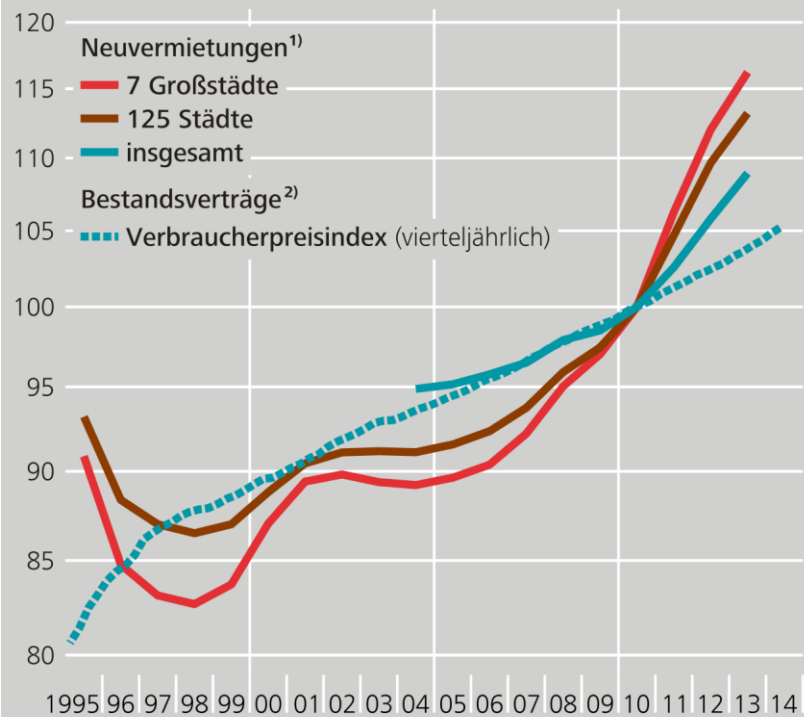
7 Nov 2014, 08:49:19, S3PR0110E.Chart

- Die **Preise** für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt des Jahres 2013 **um 4½%** gegenüber dem Vorjahr **gestiegen**.
- Das entspricht der **stärksten Aufwärtsbewegung** seit Beginn der Indexberechnung im Jahr 2004.
- Die Preise für Eigentumswohnungen zogen um 5¼% an, Reihenhäuser verteuerten sich um 3%.
- Im Vergleich zu den Indizes für 125 Städte und die sieben größten Städte verläuft das **Gesamtaggregat** erwartungsgemäß **moderater**.
- Zuletzt **ohne Beschleunigung**.

4. Wohnungsmieten

Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



1 Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.

2 Quelle: Statistisches Bundesamt.

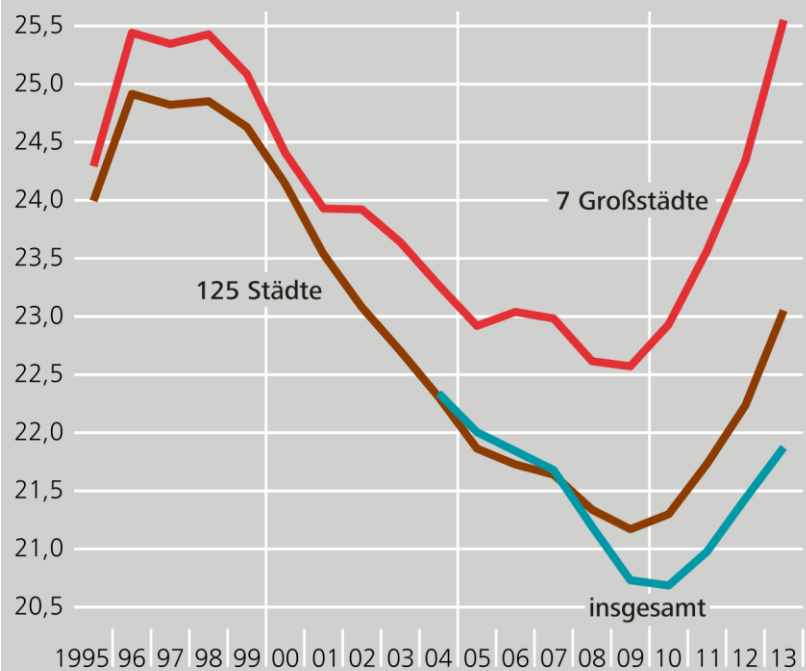
Deutsche Bundesbank

4 Aug 2014, 09:27:34, S3PR0117.Chart

- Destatis ermittelt, primär für **Bestandsimmobilien**, einen **Mietpreisanstieg** von 1,3% im Mittel des letzten Zwölfmonatszeitraums.
- Gemäß der bulwiengesa AG **erhöhten sich die Neuvertragsmieten** im gesamten Bundesgebiet 2013 um 3% im Vergleich zu 2012.
- Unterschiede in der **Dynamik der Mieten** zwischen 125 Städten und 7 Großstädten **geringer als bei Preisanstiegen**.

6. Kaufpreis/Jahresmietsverhältnis von Eigentumswohnungen

Kaufpreis/Jahresmietsverhältnis von Eigentumswohnungen in Deutschland



Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.

Deutsche Bundesbank

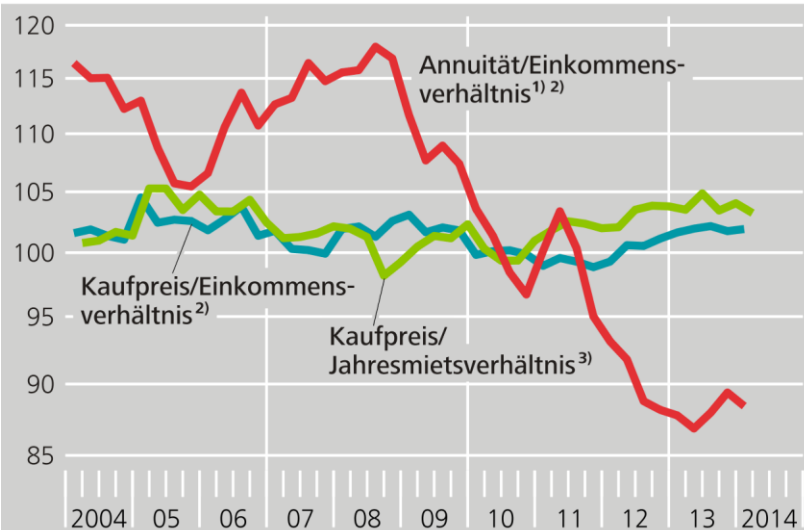
4 Aug 2014, 09:26:32, S3PR0116.Chart

- Seit Beginn dieses Jahrzehnts sind die **Kaufpreis/Jahresmietsverhältnisse** in weiten Teilen des Landes deutlich **angewachsen**.
- In 125 Städten sind gut 23 Jahresmieten als Kaufpreis zu veranschlagen, in den sieben größten Städten gar rund 25½.
- Damit sind hier wieder **Relationen** erreicht, die denen **Anfang dieses Jahrtausends** beziehungsweise der **zweiten Hälfte der Neunzigerjahre** entsprechen.
- Wie ist der Vervielfältiger zu bewerten: An einem **Zeitpunkt**? Als Mittelwert über einen **Zeitraum**? Oder als **modellbasierte** Einschätzung?

5. Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen

Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen in Deutschland

2010 = 100, log. Maßstab



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). **1** Annuität eines Hypothekenkredits mit fester Zinsvereinbarung (zwischen fünf und zehn Jahren) bei hypothetischer Gesamtlaufzeit von 30 Jahren. **2** Verfügbares Einkommen pro Haushalt in Deutschland, nominal. Ein Anstieg repräsentiert eine Verteuerung in Relation zum verfügbaren Einkommen. **3** Kaufpreise und Mieten von Eigentumswohnungen.

Deutsche Bundesbank

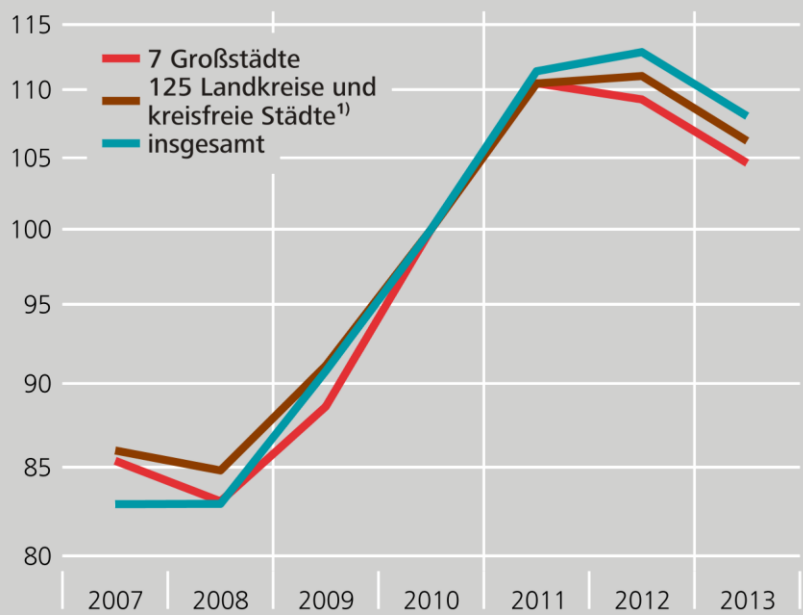
15 Sep 2014, 16:33:42, S3PR0182.Chart

- Anhand des **Kaufpreis/Einkommensverhältnis** ist überprüfbar, ob sich die **Immobilienpreise im Einklang** mit den gegenwärtigen **wirtschaftlichen Grundlagen** der privaten Haushalte entwickeln.
- Werden für eine umfassende Beurteilung der **Erschwinglichkeit** die Zinskonditionen für Hypothekarkredite im Neugeschäft mit in den Blick genommen, so erkennt man eine **substanzielle Verbesserung seit Beginn der Finanzkrise**.
- Aber: Referenzmaß entscheidend.

7. Aktivitätsindikatoren für den Wohnimmobilienmarkt

Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Deutschland

2010 = 100, log. Maßstab



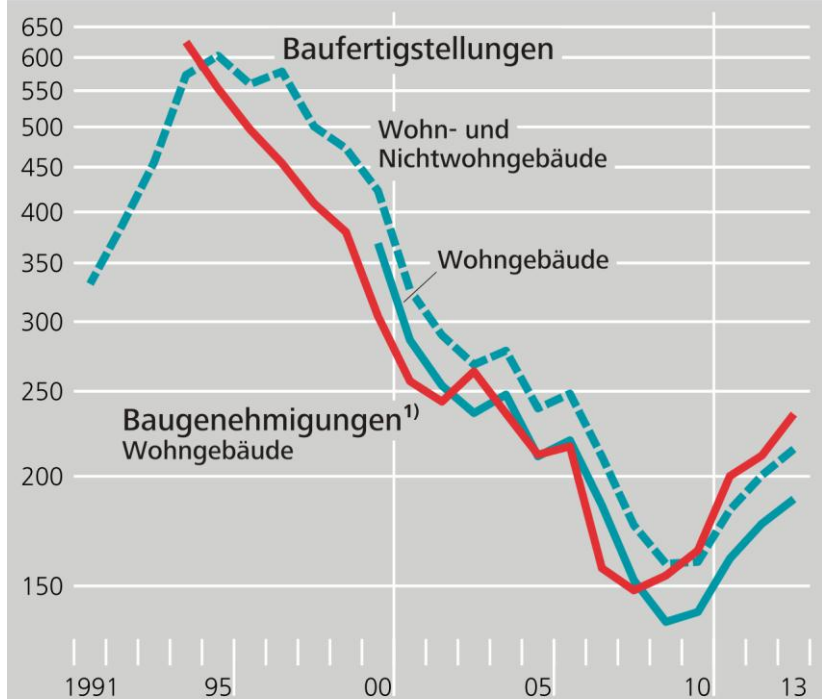
Quelle: Hochrechnungen der vdpResearch GmbH auf Basis von Angaben der Gutachterausschüsse. ¹ Regionale Abdeckung nicht uneingeschränkt vergleichbar mit jener der bulwiengesa AG für Preise von Wohnimmobilien in 125 Städten.

Deutsche Bundesbank

23 Sep 2014, 10:39:18, S3PR0114.Chart

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland

Tsd., log. Maßstab



¹ Ohne Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

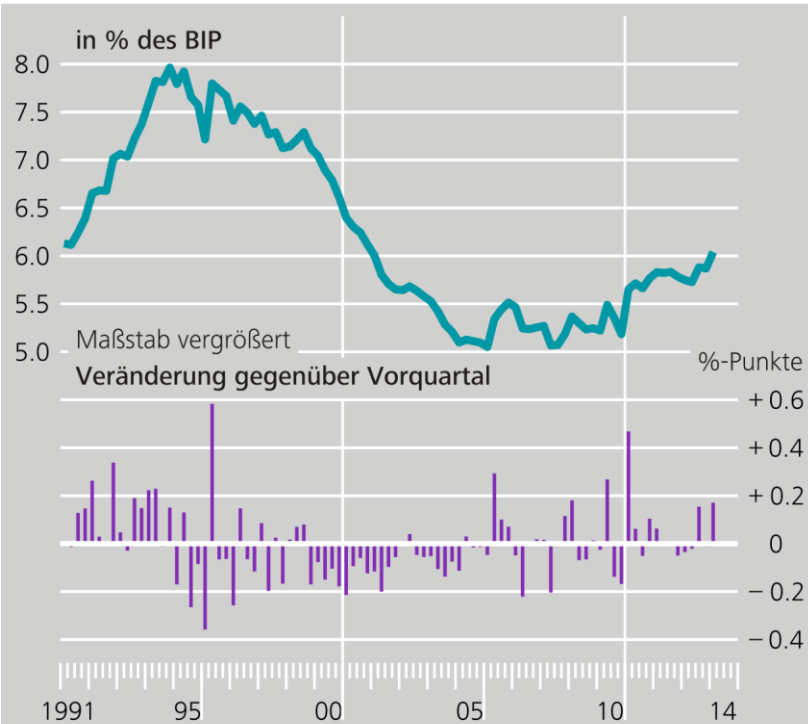
Deutsche Bundesbank

12 Sep 2014, 10:22:24, S3PR0112.Chart

7. Aktivitätsindikatoren für den Wohnimmobilienmarkt

Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland *)

saisonbereinigt



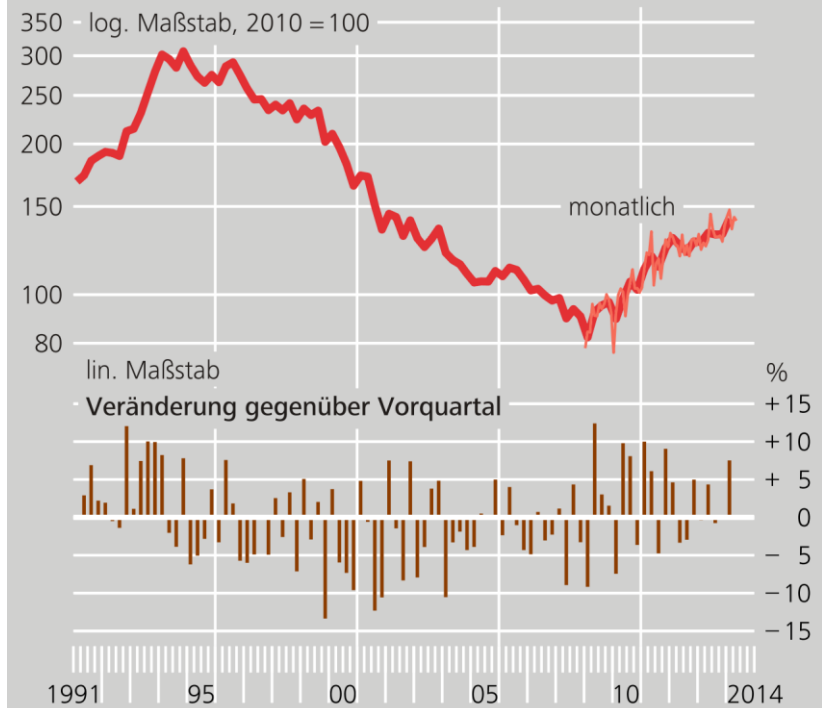
* Vierteljährliche Berechnungen für Bruttoinvestitionen in jeweiligen Preisen nach Angaben der VGR.

Deutsche Bundesbank

12 Sep 2014, 10:25:35, S3PR0113.Chart

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau in Deutschland

vierteljährlich, saison- und kalenderbereinigt, in konstanten Preisen

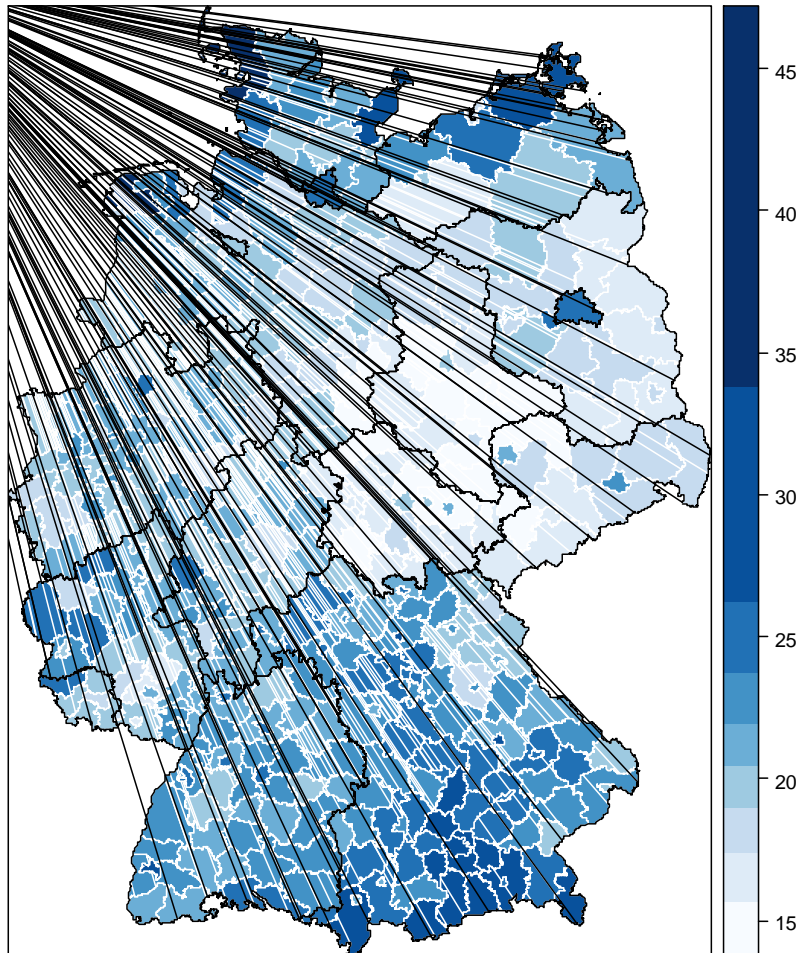


Deutsche Bundesbank

12 Sep 2014, 10:28:26, S3PR0119.Chart

8. Vervielfältiger für Eigentumswohnungen 2013

Verhältnis Kaufpreis zu Jahresmiete

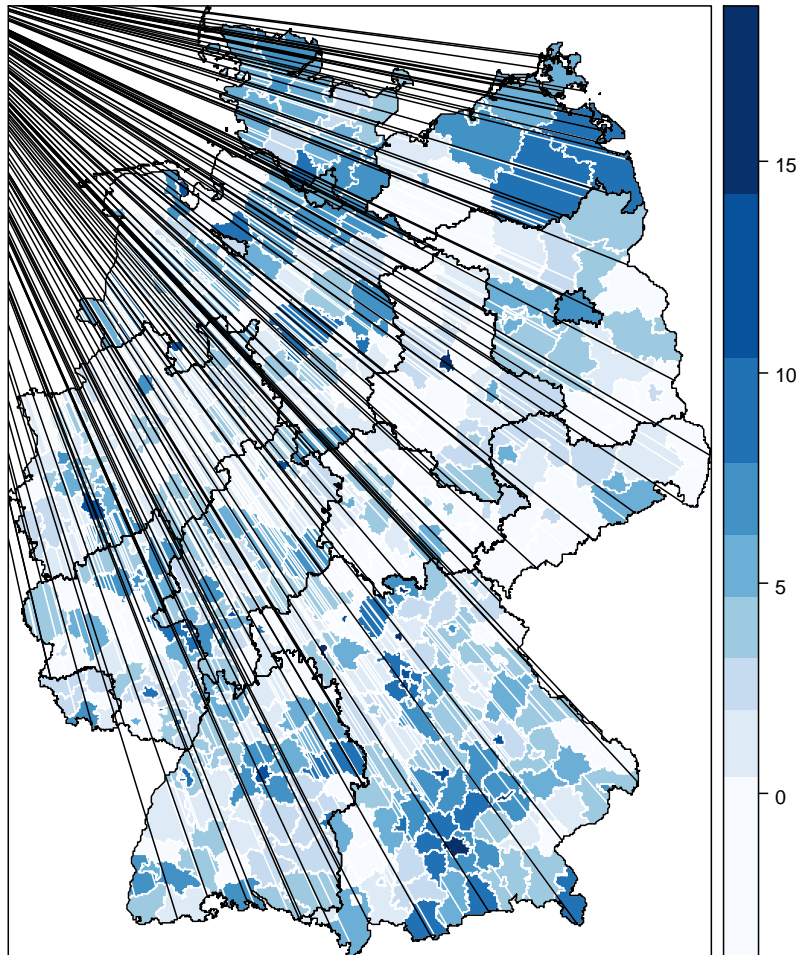


Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG

- Große **Streuung** auf **Ebene der Landkreise** und kreisfreien Städte.
- Die Spannweite des Vervielfältigers reicht von unter 14 in Sömmerda (Thüringen) bis zu über 30 in München.
- Die bestehenden **Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle** haben sich weiter **verfestigt**.
- Sondereffekte aufgrund der Heterogenität von Festland- und Inselpreisen.

9. Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2013

Veränderung gegen Vorjahr in %

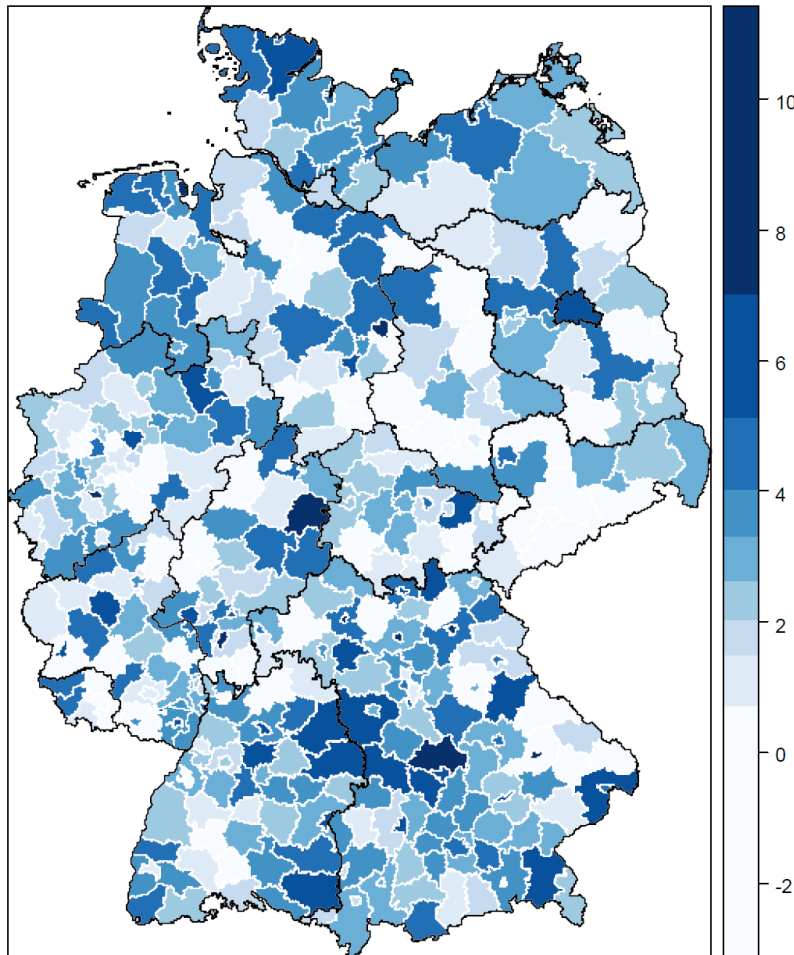


Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG

- Die **kräftigen Preissteigerungen** traten zunächst in **städtisch geprägten Regionen** auf.
- Die geographische Verteilung des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien gibt klare Hinweise für eine **Ausbreitung** von den **Städten ins Umland**.
- **Keine Beschleunigung** des Preistrends in den Ballungsräumen.

9. Entwicklung der Wohnungsmieten für Neuverträge 2013

Veränderung gegen Vorjahr in %



Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG

- Große **Streuung** auf **Ebene der Landkreise** und kreisfreien Städte.
- **Heterogene geographische Verteilung** der Entwicklung der Wohnungsmieten.

10. Zusammenfassung

- Die **Immobilienpreise** in Deutschland sind seit 2010 deutlich angestiegen, zuletzt ohne Beschleunigung des Preistrends.
- Die Preisbewegungen sind Ausdruck anhaltend günstiger Nachfragebedingungen sowie der **verzögerten Angebotsausweitung**.
- Besonders **kräftige Preissteigerungen** traten **zunächst** überwiegend in **urbanen Regionen** auf.
- Es gibt jedoch Hinweise auf eine **Ausbreitung von den Städten ins Umland**.