

Zukünftige Entwicklung der Häuserpreise in Deutschland

Prognosen anhand von drei Szenarien

Nachdem in Deutschland die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010 über eine Dekade kontinuierlich angestiegen waren und sich das Wachstum der Preise innerhalb dieses Zeitraums sogar noch beschleunigte, folgten sie seit dem 4. Quartal 2022 einer zinsinduzierten Abwärtsspirale. Der Rückgang der Preise hat sich zuletzt verlangsamt, und im 2. und 3. Quartal 2024 verzeichnet der vdp-Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser ein leichtes Quartalswachstum von jeweils 0,4 % und 0,8 %.

Wie werden sich nun die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland insgesamt und auf regionaler Ebene in einem gesamtwirtschaftlich unsicheren Marktumfeld in den nächsten Jahren entwickeln? Findet die zuletzt beobachtete negative Preiskorrektur im deutschen Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2024 sein Ende?

Im Rahmen der Prognoseberechnungen analysiert die vdpResearch seit mehr als 15 Jahren die zukünftigen Entwicklungen an den deutschen Immobilienmärkten über 10 verschiedene Objektarten (Wohnen & Gewerbe) auf regionaler Ebene (400 Kreise) für einen Prognosehorizont

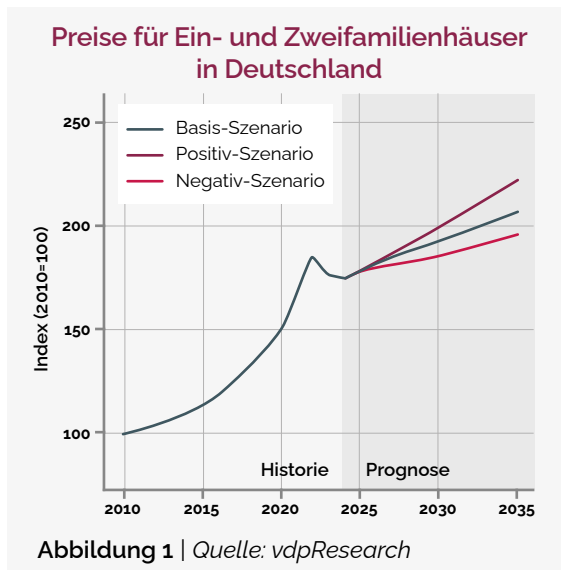
von 1 bis 5 Jahren. Die Prognoseberechnungen erfolgen auf Grundlage von makroökonomisch fundierten Regressionsmodellen, die den Effekt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf die Miet- und Preisentwicklung in den deutschen Immobilienmärkten ermitteln.

In dem Prognosemodell der vdpResearch wird die zukünftige Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits durch regionalisierte Variablen und andererseits durch die drei makroökonomischen Variablen Bruttoinlandsprodukt (BIP), allgemeine Verbraucherpreise (VPI) und langfristige Zinsen erklärt.

Drei gesamtwirtschaftliche Entwicklungsszenarien für 2024–2035

Szenarien	BIP in %	VPI in %	Zinsen in %
2024	-0,1	2,2	2,3
Basis	0,6–1,2	2,0–2,3	2,3–2,6
Positiv	0,8–1,4	2,0	1,9–2,1
Negativ	0,0–0,7	2,1–2,5	2,5–3,3

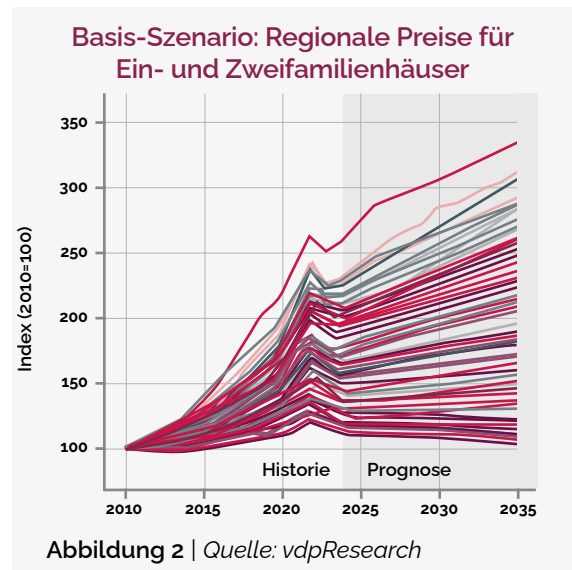
Tabelle 1 | Quelle: Angaben von nationalen und internationalen Banken, Versicherungen, Forschungsinstituten sowie eigene Berechnungen.



Die Prognosen lassen sich u. a. im Rahmen von IFRS9 um Szenarioanalysen für 1 bis 12 Jahre erweitern. Hierbei finden verschiedene gesamtwirtschaftliche Entwicklungsszenarien Eingang in die Prognoseberechnungen, um das gesamtwirtschaftlich unsichere Marktumfeld und dessen Effekt auf die prognostizierte zukünftige Preisentwicklung abbilden zu können.

Für die folgenden Prognoseberechnungen werden die drei Szenarien Basis-, Positiv- und Negativ-Szenario aus der Tabelle 1 für die Jahre 2024 bis 2035 unterstellt, wobei die Annahmen für das Jahr 2024 für alle drei Szenarien identisch sind.

Aus der Abbildung 1 können folgende Ergebnisse aus der Szenarioanalyse für Gesamtdeutschland abgeleitet werden: Die negative Preiskorrektur der letzten Quartale findet im Jahr 2024 unter allen drei Szenarien sein Ende. Sogar unter dem Negativ-Szenario sind mit langfristigen Zinsen von über 3% und einem schwachen konjunkturellen Wachstum von unter 1% für die nächsten Jahre noch moderat steigende Preise zu erwarten.



Unter dem Basis- und Positiv-Szenario weisen die Preise eine deutlich positivere Entwicklung auf. Es lässt sich jedoch aufzeigen, dass die Preisentwicklung sogar unter dem Positiv-Szenario deutlich moderater ausfallen wird als unter dem niedrigen Zinsniveau und der guten konjunkturellen Lage in den Jahren von 2015 bis 2022.

In Abbildung 2 zeigt sich unter dem Basis-Szenario, dass die prognostizierten zukünftigen Preisentwicklungen auf regionaler Ebene sehr heterogen verlaufen. Die Preise in den Großstädten werden stärker als im Basis-Szenario für Gesamtdeutschland zunehmen. Die Preisentwicklungen im ländlichen Raum werden eher einer Seitwärtsbewegung folgen und damit deutlich schwächer als in den Städten ausfallen.

Autor



Dr. Stefan Gießler
Analyst Quantitative
Immobilienmarktforschung