



Januar 2014

## bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2013

### Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

**Betongold boomt – Der bulwiengesa-Immobilienindex überschreitet 2013 mit einem Plus von 3,3 % zum dritten Mal in Folge die 3%-Marke und liegt seit 2005 ununterbrochen auf Wachstumskurs.**

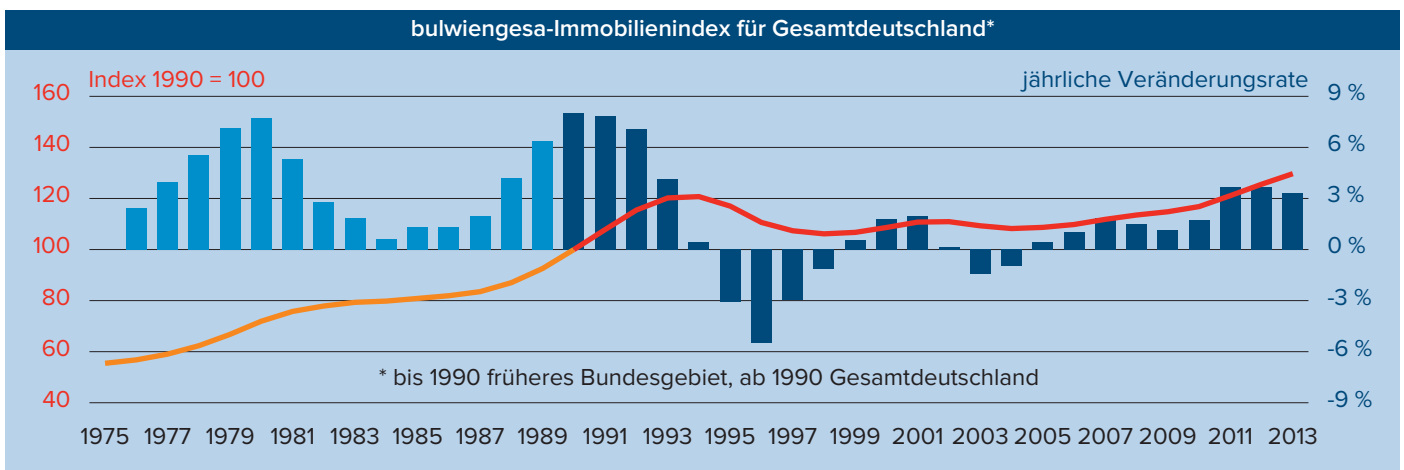
Die genaue Betrachtung der Teilmärkte Wohnen und Gewerbe zeigt bei den gewerblichen Immobilien eine geringe Steigerung von +0,9 %, während Wohnimmobilien mit einem Zuwachs von +4,7 % als Preistreiber an die starken Vorjahresergebnisse anknüpfen.

Bei der differenzierten Betrachtung der einzelnen Variablen im Gewerbeimmobilienindex kann nur die Büromiete in zentralen Lagen mit +1,9 % überzeugen. Sowohl Gewerbegrundstücke als auch die

Einzelhandelsmieten in 1a- und Nebengebäuden liegen mit einem Zuwachs von +1,0 % oder weniger unter dem Inflationsausgleich.

Innerhalb des Wohnimmobilienindex weisen alle Variablen deutliche Steigerungsraten auf. Dabei steigen die Preise im Neubau (Eigentumswohnung +6,6 %, Erstvermietung +3,8 %) stärker als im Bestand (Bestandsmiete +3,0 %), bleiben jedoch hinter der Entwicklung der Jahre 2011/2012 zurück. Auf Seiten der Hauskäufer wird das Vorjahresergebnis übertroffen und das Niveau zu Zeiten des Wiedervereinigungsbooms rückt mit hohen Zuwächsen bei Einfamilienhausgrundstücken (+5,6 %) und Reihenhäusern (+4,8 %) in Sicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 westdeutschen Städten seit 1975 und 125 deutschen Städten seit 1990. Die Ergebnisse des bulwiengesa-Immobilienindex basieren auf der umfangreichen Datensammlung der bulwiengesa AG und ihrer unabhängigen Gutachtertätigkeit mit der Erstellung von neutralen Standort- und Marktanalysen. Diese Datenbasis wird jährlich durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort, Zeitungsanalysen und Testkäufe ergänzt und in der RIWIS Datenbank publiziert. Der bulwiengesa-Immobilienindex wird auf Basis dieser Daten jährlich berechnet und aktualisiert.



Die Qualität der hier vorgelegten Datenbasis wurde 2003 von der Deutschen Bundesbank bestätigt und in einer Publikation veröffentlicht. Sie hat die verschiedenen, sowohl amtlichen und halbamtlichen Datenreihen, als auch die Veröffentlichungen privater Institutionen einer Prüfung unterzogen. Für die im Rahmen der Europäischen Zentralbank notwendigen internationalen Vergleiche verwendet sie die Daten von bulwiengesa bis neue Erkenntnisse, beispielsweise des Statistischen Bundesamts, vorliegen.

**Methodik**

Zur Berechnung des bulwiengesa-Immobilienindex werden die Daten der 125 Standorte mit der Einwohnerzahl gewichtet, somit wird sichergestellt, dass sich die funktionalen Strukturen auch durch zeitliche und regionale Veränderungen segmentunabhängig abbilden.

Der Gesamtmarkt wird hierbei in neun Einzelsegmente zerlegt, die den Immobilienmarkt weitgehend repräsentieren:

- **Eigentumswohnungen:**  
Verkaufspreise Neubau, Erstbezug, mittlere bis gute Lage, 65 - 95 qm Wohnfläche
- **Reihenhäuser:**  
Verkaufspreise Neubau, mittlere bis gute Lage, 100 - 120 qm Wohnfläche

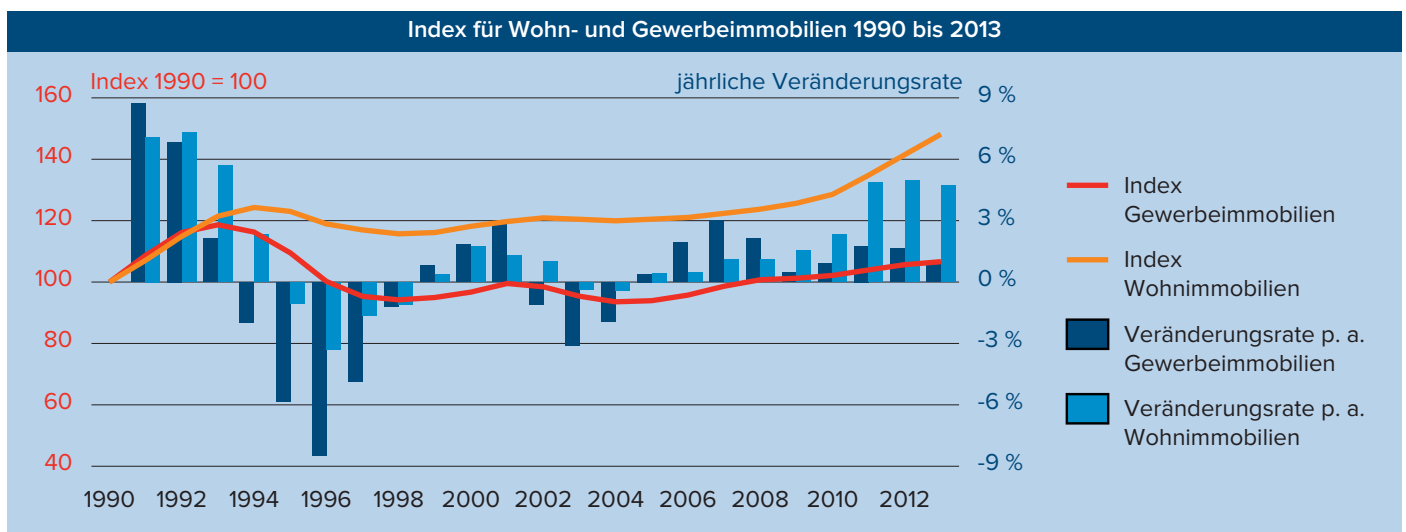
- **Neubaumieten:**  
Wohnung im Erstbezug, mittlere bis gute Lage, 65 - 95 qm Wohnfläche
  - **Wiedervermietung:**  
Wohnung im Bestand, mittlere bis gute Lage, 65 - 95 qm Wohnfläche
  - **Eigenheimgrundstücke:**  
Kaufpreise für gute Lage, ortsübliche Größe
  - **Ladenmieten in 1a-Lagen:**  
Erdgeschoss, 100 bis 200 qm Verkaufsfläche
  - **Ladenmieten in Nebenzentren:**  
Erdgeschoss, 200 bis 400 qm Verkaufsfläche
  - **Büromieten:**  
Durchschnittsmieten Citylagen, Neuvermietung, gute Ausstattung
  - **Gewerbegrundstücke:**  
Kaufpreise für mittleren Nutzwert
- Die neun Teilmärkte werden bei der Berechnung des Index gleich gewichtet. Es werden drei Indizes berechnet: Neben dem Gesamtindex wird sowohl für den Wohn- als auch für den gewerblichen Immobilienmarkt ein Index angegeben.
- Zusätzlich zur segmentierten Betrachtung des Immobilienmarkts wird dieser

auch nach regionalen und funktionalen Teilmärkten differenziert. Die 125 Städte wurden dazu in vier Markttypen unterteilt. Neben den sieben großen sogenannten A-Städten und den B-Städten, die jeweils über mehr als 200.000 Einwohner verfügen, werden die kleineren Standorte in C- und D-Städte differenziert. Bei dieser typisierten Einteilung spielt neben der absoluten Größe einer Stadt v. a. ihre Bedeutung für den deutschen bzw. regionalen Immobilienmarkt eine wichtige Rolle.

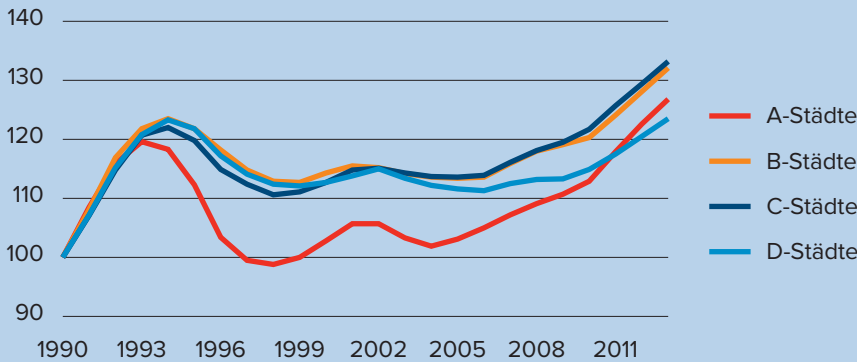
**Funktionale Unterschiede**

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Vergleich zum Vorjahr nach Markttypus der 125 Städte des bulwiengesa-Immobilienindex (A-Städte, B-Städte, C- und D-Städte), lassen sich für 2013 einige unterschiedliche Tendenzen ablesen.

- **Durchschnittliche Einzelhandelsmieten** stagnieren unabhängig von Städtetypus und Lage. Höhere Preissteigerungen werden nur in den Spitzenmieten erzielt.
- **Büromieten in Citylagen** steigen nur leicht. Dabei fällt die Steigerung mit +1,9 % in A- und B-Städten am höchsten aus und mit +1,5 % in D-Städten am geringsten.



Indexentwicklung nach Markttypen 1990 bis 2013



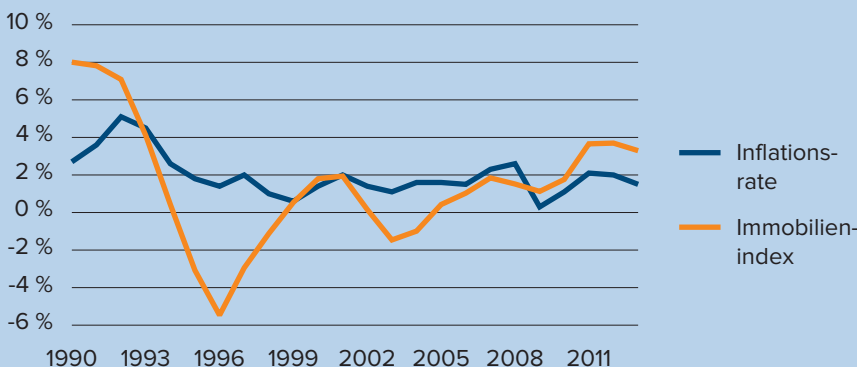
- **Mieten im Wohnungsmarkt** im Neubau und der Wiedervermietung zeigten in den A-Städten die höchsten Steigerungsraten, aber auch die kleineren Standorte wuchsen im Durchschnitt mit mehr als +3,0 % (Neubau) bzw. 1,9 % (Wiedervermietung).
- **Grundstückspreise für Einfamilienhäuser** ziehen in A-Städten mit über +8,0 % wesentlich stärker an als im restlichen Marktgebiet.

Für den Gesamtindex verzeichneten die A-Städte den größten Zuwachs mit einem Plus von 3,5 %. Zurückzuführen ist dies vor allem auf das Wohnungsmarktsegment (+5,5 %). Die Mieten und Preise in den B-Städten stiegen im Jahr 2013 um insgesamt +3,1%, und somit am zweitstärksten. In den C- und D-Städten stiegen die Mieten und Preise um +3,0 % bzw. +2,5 %.

Die Darstellung der Indexentwicklung seit 1990 zeigt eine deutlich stärkere Volatilität der A-Städte und weist auf eine stärkere Krisenanfälligkeit hin. Die B-, C-, und D-Städte zeigen eine sehr positive Veränderungsrate leicht unter dem Niveau der beiden Vorjahre.

Im Vergleich zur Inflation in den letzten 20 Jahren hat sich der Immobilienmarkt unterdurchschnittlich entwickelt. Lediglich in den frühen 1990er Jahren lag die Inflationsrate unter der Miet- und Preissteigerung des Immobilienmarkts. Vor allem zeigt die Phase nach dem Wiedervereinigungsboom starke Unterschiede, aber auch in der Abschwungphase 2002 bis 2004/2005. Seit 2000 lag die Inflation meist deutlich über 1%. Seit 2009 können die hohen Steigerungsraten im Immobilienindex die Inflationsrate übertreffen. Auch in 2013 wird einer Inflation von +3,3 % ein Immobilienwertzuwachs von +3,3 % entgegengesetzt.

Inflationsrate und Veränderungsrate bulwiengesa-Immobilienindex 1990 bis 2013



Regionale Unterschiede

Neben differierenden Trends der Immobiliensegmente dominierten in der Vergangenheit deutliche regionale Unterschiede im Niveau und der Entwicklung. Die Niveauunterschiede bleiben erhalten, jedoch zeigt der Unterschied von lediglich 1,0 Prozentpunkten in der Veränderungsrate zwischen A- und D-Städten zum Vorjahr die nahezu flächendeckende positive Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt.

- Schwerer als regionale Entwicklungsniveaus werden in dieser Erhebung Wachstumsunterschiede zwischen den Immobiliensegmenten deutlich. Auf dem Wohnungsmarkt zieht in allen Städtetypen die Preisschraube an, wohingegen der gewerbliche Immobilienmarkt einen stagnierenden Charakter einnimmt.
- Beim Vergleich des gesamten Miet- und Preisniveaus der 125 Städte gibt es nach wie vor Unterschiede zwischen Städten im Norden und Osten (unterdurchschnittliche Werte) und Städten im Süden und Westen (überdurchschnittliche Werte).

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate seit 1975 – Alle Segmente

Rang	Stadt	Ø p. a.
1	München	3,3 %
2	Regensburg	3,3 %
3	Rosenheim	3,2 %
4	Wiesbaden	3,1 %
5	Frankfurt	3,0 %
6	Trier	2,9 %
7	Heidelberg	2,9 %
8	Mainz	2,9 %
9	Ulm	2,9 %
10	Aachen	2,7 %
:	:	:
41	Duisburg	2,0 %
42	Kiel	2,0 %
43	Krefeld	1,9 %
44	Bochum	1,9 %
45	Bielefeld	1,9 %
46	Bremen	1,8 %
47	Saarbrücken	1,8 %
48	Siegen (Stadt)	1,7 %
49	Hildesheim	1,6 %

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland										
(Euro/qm)	DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)				DEUTSCHLAND GESAMT					
	Absolutwerte		Veränderungsraten		Absolutwerte		Veränderungsraten			
	1975	1990	1975-1990	p. a.	1990	2013	1990-2013	p. a.	2012 -2013	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.025	2.968	46,6 %	1,7 %	6,6 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	205.624	278.311	35,3 %	1,3 %	4,8 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	9,37	38,0 %	1,4 %	3,8 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,48	7,56	68,8 %	2,3 %	3,0 %	
Eigenheim-Grundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	231	52,2 %	1,8 %	5,6 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,42	74,03	33,6 %	1,3 %	0,7 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,33	13,51	-17,3 %	-0,8 %	0,2 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,32	10,95	-11,1 %	-0,5 %	1,9 %	
Gewerbe-Grundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	105	128	21,4 %	0,8 %	1,0 %	
<b>bulwiengesa-ImmobilienIndex Gesamt</b>			<b>80,3 %</b>	<b>4,0 %</b>			<b>29,7 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>3,3 %</b>	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %			48,2 %	1,7 %	4,7 %
			Gewerbe	82,0 %	4,1 %			6,6 %	0,3 %	0,9 %

**Zukünftige Erwartungen**

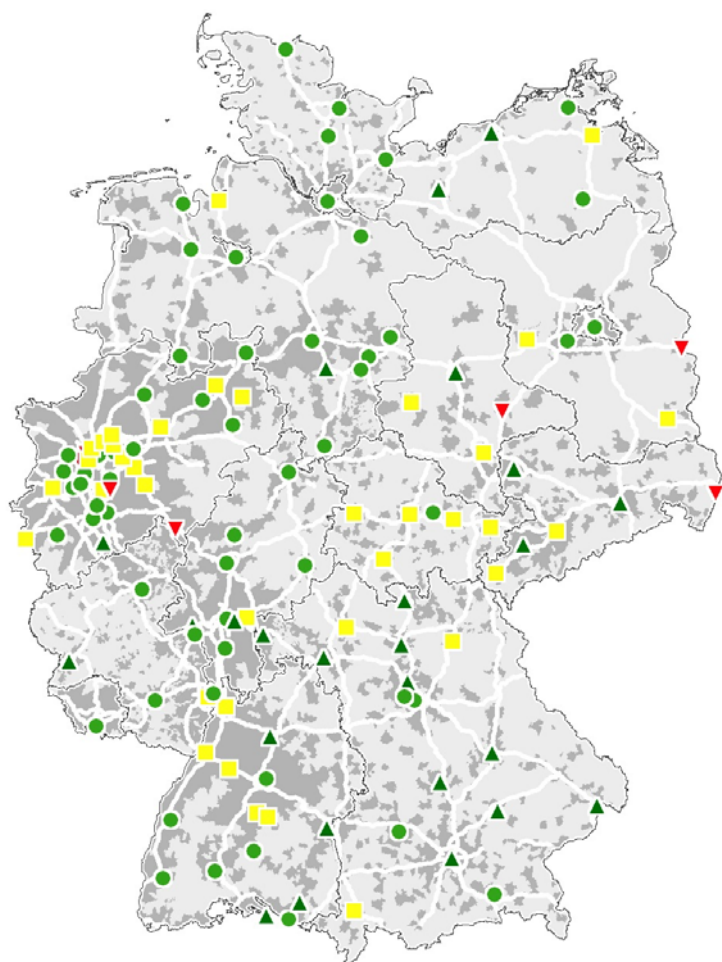
Die Experten von bulwiengesa erwarten für 2014 in Deutschland ein anhaltendes Wachstum. Dabei führt der Produktmangel bei Core-Immobilien in Investmentzentren zu einer Aufwertung von Regionalzentren und B-Standorten. Prägende Pflichtkriterien bleiben Wertstabilität, Sicherheit und Kalkulierbarkeit des Cashflows, wobei die starke Binnenkonjunktur für alle Immobiliensegmente gute Voraussetzungen schafft.

Die Wohnungsmärkte bleiben von einer Überschussnachfrage bei zu geringem Wohnungsneubau in prosperierenden Regionen geprägt. Investmentchancen und Preisanstiege sind jedoch auch abseits der Top-Standorte zu sehen, wobei bereits hohe Kaufpreisniveaus berücksichtigt werden müssen.

Im gewerblichen Immobilienmarkt bleibt die Assetklasse Büro bei anhaltendem Beschäftigtenwachstum für risikoarme Anlagestrategien attraktiv. Gerade B-Standorte werden profitieren. Ein leichter realer Pro-Kopf-Kaufkraftzuwachs festigt die Konsumneigung, wobei Mietpreissteigerungen in 1a-Lagen erwartet werden.

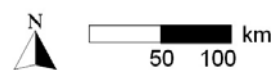
**Weitere Detailinformationen**

Für weitere Detailinformationen können verschiedene Datenreihen und Auswertungen gesondert bezogen werden. Bei Interesse nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf. Darüber hinaus stehen wir Ihnen für alle weiteren Fragen zum Immobilienmarkt gerne zur Verfügung.



Indexveränderung (2012-2013)

- ▲ stark gestiegen
- gestiegen
- konstant
- ▼ gesunken



**ANSPRECHPARTNER**

Franziska Wenzel (wenzel@bulwiengesa.de)  
 Jan Finke (finke@bulwiengesa.de)  
 www.riwis.de, riwis@bulwiengesa.de

bulwiengesa AG  
 Nymphenburger Straße 5  
 80335 München

Tel. +49 89 23 23 76-0  
 Fax +49 89 23 23 76-76  
 www.bulwiengesa.de