

Januar 2016

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2015

Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt nur aufwärts gerichtet – Der bulwiengesa-Immobilienindex legt 2015 segmentübergreifend um +3,7 % zu und setzt seinen positiven Trend im elften Jahr in Folge fort.

Erneut bilden Wohnimmobilien mit einer leicht rückläufigen Wachstumsrate von +4,2 % (Vorjahr: +5,3 %) ein chancenreiches Marktsegment. Dabei stehen Kaufobjekte (Neubau-Eigentumswohnung +6,1%, Reihenhäuser +5,7%, Einfamilienhausgrundstücke +3,1%) sehr hoch in der Käufergunst. Gerade in wachstumsstarken Regionen herrscht ein deutlicher Nachfrageüberschuss vor. Ebenfalls verteuern sich die Wohnungsmieten. Dabei können in der Wiedervermietung (+3,3%)

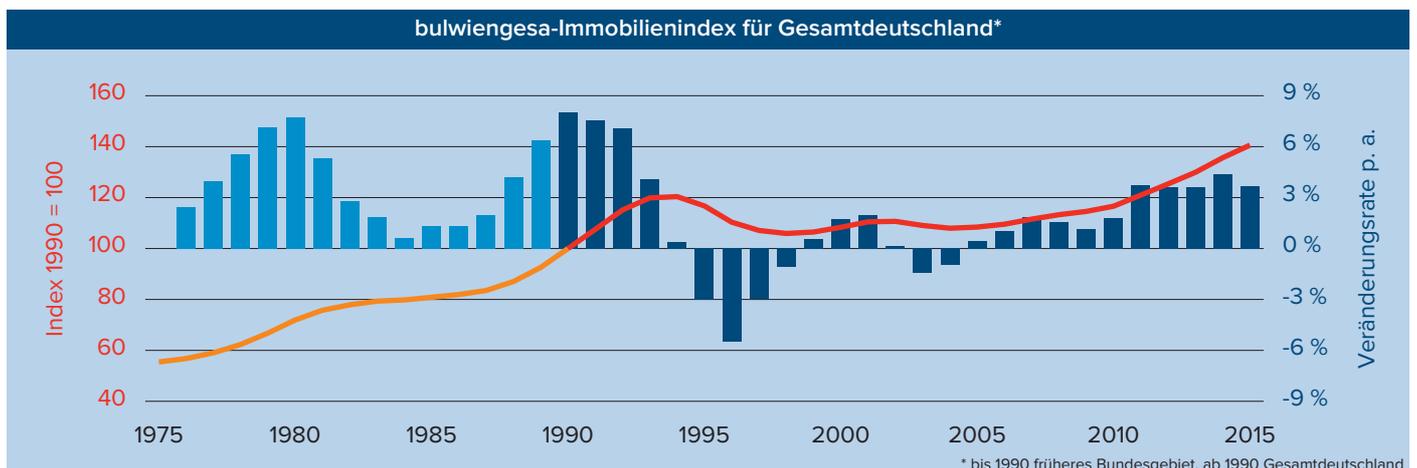
geringfügig höhere Steigerungsraten als für Neubaumieten (+3,2%) erzielt werden. Der Wohnungsmarkt reagiert auf die hohe Nachfrage (Zuwanderung, Niedrigzins, Einkommenssteigerungen) mit zuletzt deutlich steigenden Wohnungsfertigungszahlen.

Die Entwicklung des Gewerbeimmobilienindex knüpft mit +2,6% an das gute Ergebnis des Vorjahres (2014: +2,9%) an. Besonders Gewerbegrundstücke mit +3,7% heben sich hervor. Büromieten in zentralen Lagen (+2,2%), Einzelhandelsmieten in 1a-Lage (+2,2%) sowie Nebenzentren (+2,0%) wachsen robust. Die gute Beschäftigungsentwicklung und Konsumlaune der Deutschen beschert dem gewerblichen Immobilienmarkt Wachstum.

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 von bulwiengesa und der 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.



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

Die Qualität der hier vorgelegten Datenbasis wurde erstmals 2003 von der Deutschen Bundesbank bestätigt und seither in diversen Publikationen veröffentlicht. Sie hat die verschiedenen, sowohl amtlichen und halbamtlichen Datenreihen als auch die Veröffentlichungen privater Institutionen einer Prüfung unterzogen. Für die im Rahmen der EZB 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 - 200 qm Verkaufsfläche
- **Ladenmieten in Nebenzentren:**
Erdgeschoss, 200 - 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

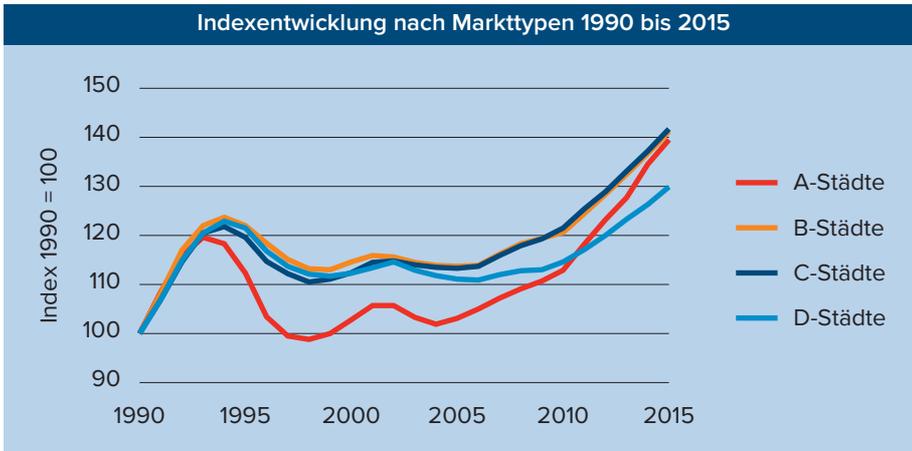
auch nach regionalen und funktionalen Teilmärkten differenziert. Die 125 Städte wurden dazu in vier Markttypen unterteilt. Neben den sieben großen, sogenannten A-Städten und den B-Städten, die jeweils über mehr als 200.000 Einwohner verfügen, werden die kleineren Standorte in C- und D-Städte differenziert.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

Funktionale Unterschiede

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Vergleich zum Vorjahr nach Markttypus der 125 Städte des bulwiengesa-Immobilienindex (ABCD-Städte), lassen sich für 2015 folgende Tendenzen ablesen:

- **Kauf- und Mietpreise im Wohnungsmarkt** steigen allgemein an. Preisanstieg für Neubauwohnungen zwischen 5,3 % in D-Städten und 6,9 % in B-Städten. Neubaumieten weisen eine Spanne von +2,5 % (A-Stadt) bis +3,9 % (C-Stadt) auf.
- **Grundstückspreise für Einfamilienhäuser** ziehen in C-Städten mit +4,6 % am stärksten an. A-Städte schließen nach dem großen Zuwachs des Vorjahres mit +2,2 % schwach ab.





Regionale Unterschiede

Die Ergebnisse des Immobilienindex zeigen, gemessen an der Immobilienwertentwicklung, für 2015 keine Standorte mit negativem Vorzeichen. Trotz des allseitig positiven Gesamtbilds bleiben die großen Disparitäten zwischen nachhaltigen Wachstums- sowie Schrumpfungsräumen und auch die Preisunterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland erhalten.

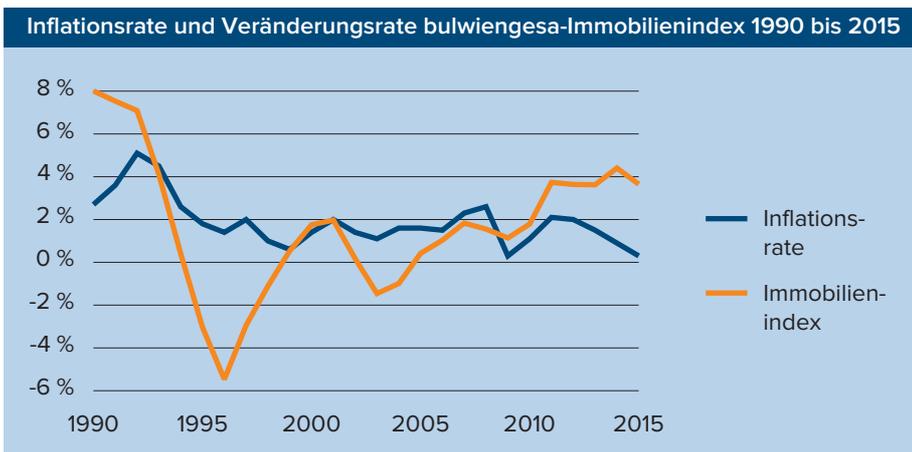
- **Durchschnittliche Einzelhandelsmieten** steigen in den A-Städten (+2,8 %) deutlich, alle weiteren Städtetypen überschreiten nicht +0,4 % bis +1,7 %.
- **Büromieten in Citylagen** steigen in A-Standorten (+2,8 %) merklich an, in den weiteren Städtetypen nur moderat, aber leicht verbessert zum Vorjahr mit +1,4 % bis +1,7 %.

Im Gesamtindex verzeichnen die A-Städte 2015 den größten Zuwachs mit +3,7 %. Die Mieten und Preise in den B- und C-Städten steigen um insgesamt 3,3 %, in den D-Städten um 2,8 %. Somit befinden sich alle Städtetypen in der Gesamtdarstellung in einer relativ engen Spanne, die sich fast äquivalent zum Jahr 2013 verhält, nachdem die Skala 2014 durch das Wachstum der A-Städte erweitert wurde. Das Wachstum der letzten fünf Jahre ist außergewöhnlich geradlinig.

Die Darstellung der Indexentwicklung nach Markttypen seit 1990 zeigt durch den Aufholprozess der A-Städte in den letzten Jahren ein gleichrangiges Niveau von A-, B- und C-Städten. Trotz positiver Tendenz können die D-Städte dieser Entwicklungsgeschwindigkeit nicht folgen.

Abgesehen vom Wiedervereinigungszeitraum verlief der Immobilienpreiszuwachs lange Jahre teils deutlich unterhalb der Inflationsrate. Gerade nach Abklingen der damaligen Wirtschaftssondereffekte mussten massive Preiseinbrüche verzeichnet werden. Seit 2009 hat sich das Bild grundlegend gewandelt. Die hohen Steigerungsraten des Immobilienindex können die Inflationsrate dauerhaft übertreffen. Auch im Jahr 2015 steht einer Inflation von 0,3 % ein deutlicher Immobilienpreiszuwachs von 3,7 % gegenüber und erreicht damit einen der größten positiven Spreads seit 1990.

- Positiv schneiden 2015 weite Teile Bayerns (hohe Nachfrage) und Ost- sowie Norddeutschlands (Nachholdefekte/neue Potenziale durch Neubau) ab. Kernregionen um A-Standorte sowie touristisch geprägte Regionen ergänzen das Gesamtbild.
- Teile Ostdeutschlands (Grenzgebiet zu Polen) sowie ausgewählte Gemeinden im Ruhrgebiet können zwar wachsen, aber nicht stärker am Aufschwung partizipieren. Hier liegen die Preissteigerungen dennoch oberhalb des Inflationsniveaus.



Rangfolge der Ø-Veränderungsrate seit 1975 – alle Segmente		
Rang	Stadt	Ø p. a.
1	München	3,6 %
2	Regensburg	3,4 %
3	Rosenheim	3,2 %
4	Wiesbaden	3,1 %
5	Trier	3,0 %
6	Heidelberg	2,9 %
7	Frankfurt (Main)	2,9 %
8	Mainz	2,9 %
9	Ulm	2,9 %
10	Aachen	2,8 %
:	:	:
41	Bonn	2,1 %
42	Kiel	2,1 %
43	Bremen	1,9 %
44	Duisburg	1,9 %
45	Krefeld	1,9 %
46	Bielefeld	1,9 %
47	Saarbrücken (Stadt)	1,8 %
48	Siegen (Stadt)	1,7 %
49	Hildesheim (Stadt)	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		1990	2015	1990-2015		2014-2015
			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	3.339	64,8 %	2,0 %	6,1 %
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	316.290	53,5 %	1,7 %	5,7 %
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	10,02	47,6 %	1,6 %	3,2 %
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	8,06	79,5 %	2,4 %	3,3 %
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	257	69,1 %	2,1 %	3,1 %
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,63	78,29	40,7 %	1,4 %	2,2 %
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,05	-14,7 %	-0,6 %	2,0 %
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	11,56	-6,2 %	-0,3 %	2,2 %
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	139	31,2 %	1,1 %	3,7 %
bulwiengesa-Immobilienindex Gesamt			80,3 %	4,0 %			40,6 %	1,4 %	3,7 %
		Wohnen	79,1 %	4,0 %			62,9 %	2,0 %	4,2 %
		Gewerbe	81,9 %	4,1 %			12,7 %	0,5 %	2,6 %

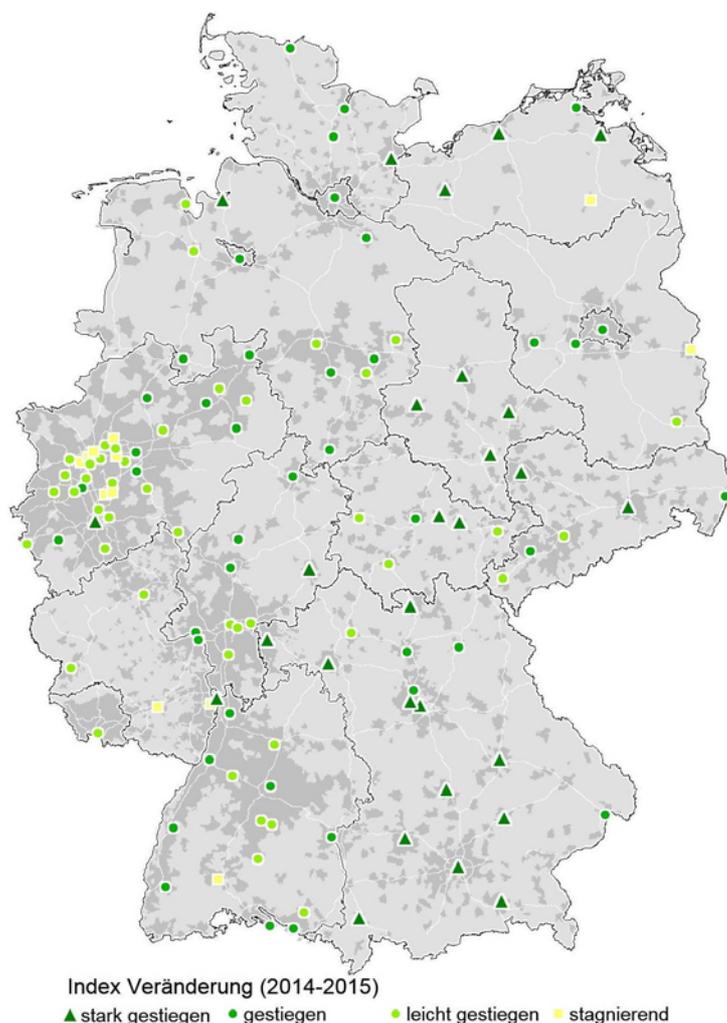
Künftige Erwartungen

Der deutsche Immobilienmarkt wird 2016 erneut ein Kapitel zur momentanen Wachstumsgeschichte hinzufügen. Denn obwohl der aktuelle Immobilienzyklus weit vorangeschritten ist, gibt es derzeit keine Hinweise auf konkrete Immobilienblasen oder gar ein Ende des Aufwärtstrends. 2016 werden ausländische Investoren noch stärker aktiv, um Niedrigzins und Währungseffekte zu nutzen. Folglich kann sich die zinsinduzierte Entkopplung von Investment- und Mietmärkten fortsetzen. Ein neues Investmentrekordjahr erscheint möglich zu sein.

Im Wohnungsmarkt wird es bei hoher Nachfrage zu weiteren Preisanstiegen kommen, aber auch zu einer anhaltend hohen Neubautätigkeit. Dominierende Themen können die Auswirkungen der Mietpreisbremse und die Integration von Flüchtlingen werden. Im Gewerbemarkt wird sich, forciert durch das Beschäftigtenwachstum und die gute Konjunktur, das Angebot verknappen. Gerade prosperierende Regionen werden steigende Spitzenmieten, Renditekompressionen und einen weiteren Leerstandsabbau erfahren.

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.



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