

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2018

Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte – seit 1975

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» **Wachstumsphase hält an: 2018 legt der bulwiengesa-Immobilienindex segmentübergreifend +5,6 % zu**

Auch wenn sich die Stimmung im vierten Quartal eintrübte: Die deutsche Wirtschaft hat 2018 ein gutes Jahr erlebt. Die Arbeitslosigkeit war gering, die Konsumausgaben hoch. Auch die Immobilien-Investoren waren 2018 in Deutschland wieder sehr aktiv. So legt der bulwiengesa-Immobilienindex im 14. Jahr in Folge (!) zu und erzielt den fünftstärksten Anstieg seit 1990. Das 5-Jahresmittel erhöht sich auf bemerkenswerte 5,2 % p. a. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen ist nach wie vor hoch. Das treibt die Preise ebenso wie strengere gesetzliche Auflagen bei Neubau- und Sanierungsvorhaben oder die teils erheblichen personellen Engpässe in der Bau-

wirtschaft. Aufkommende konjunkturelle Unsicherheiten gilt es nun frühzeitig zu erkennen und einzuordnen.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2018:

- Die Veränderungsrate des Wohn- und Gewerbeimmobilienindex nähern sich wieder etwas an.
- Einzelhandelsmieten stagnieren, Grundstückspreise für Wohnen und Gewerbe ziehen kräftig an, Eigentumbildung wird teurer.
- Der Abstand zwischen Immobilienindex und Inflation ist auf niedrigstem Niveau der letzten fünf Jahre.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2018 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» **Wohnungsmarkt mit starkem Wachstum**

Der Teilindex **Wohnen** steigt mit +6,8 % (Vorjahr: +8,3 %) erneut massiv an. Dieses ist die fünfthöchste Steigerungsrate seit der Wiedervereinigung. Im Vorjahresvergleich schwächen sich jedoch bei vier der fünf ausgewerteten Variablen die Steigerungsraten ab. Einzig die Reihenhäuser übertreffen das Ergebnis aus dem Jahr 2017. Insgesamt steigt das 5-Jahresmittel auf +6,5 % p. a. an. Preistreiber Nummer eins sind Kaufobjekte: egal ob Reihenhäuser (+9,2 %), Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+8,7 %) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+7,6 %), die Preise schießen in die Höhe. Dagegen ist der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (+4,9 %) und Bestand (+3,5 %) vergleichsweise moderat.

» **Genehmigungen steigen uneinheitlich**

Medien und Politik verweisen immer wieder auf die wachsende Zahl von genehmigten Wohnungen – zuletzt waren es deutschlandweit 315.200 Wohnungen (Januar bis November 2018, +0,5 % zu 2017). Aber längst deutet sich an, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nicht unbegrenzt gesteigert werden kann und somit die wohnungspolitischen Ziele von 1,5 Millionen Neubauwohnungen bis Ende 2021 gefährdet sind. Im letzten Jahr waren die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig (-0,5 % bzw. -5,2 %). Die Zunahme erfolgte ausschließlich über Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+4,5 %). Die Zahl der Genehmigungen für Wohnheime brach hingegen sogar um 16 % ein.

» **Grundstückspreise, Verordnungen und knappe Baukapazitäten treiben die Preise**

Der bulwiengesa-Immobilienindex zeigt, dass vor allem Grundstücke oder Immobilien mit höherem Grundstücksanteil, wie hier konkret Reihenhäuser, starke Preiszuwächse erfahren. Das betrifft Metropolregionen stärker als strukturschwächere Städte. Angesichts der aktuellen Nachfrage ist zu

wenig Bauland verfügbar. Die Ausweisung neuer Baugrundstücke dauert lange, hat rechtliche Hürden und ruft häufig Anwohnerinitiativen auf den Plan, die sich gegen Neubauaktivitäten („not in my backyard“) wehren. Nicht zuletzt wird teilweise auf steigende Bodenpreise spekuliert.

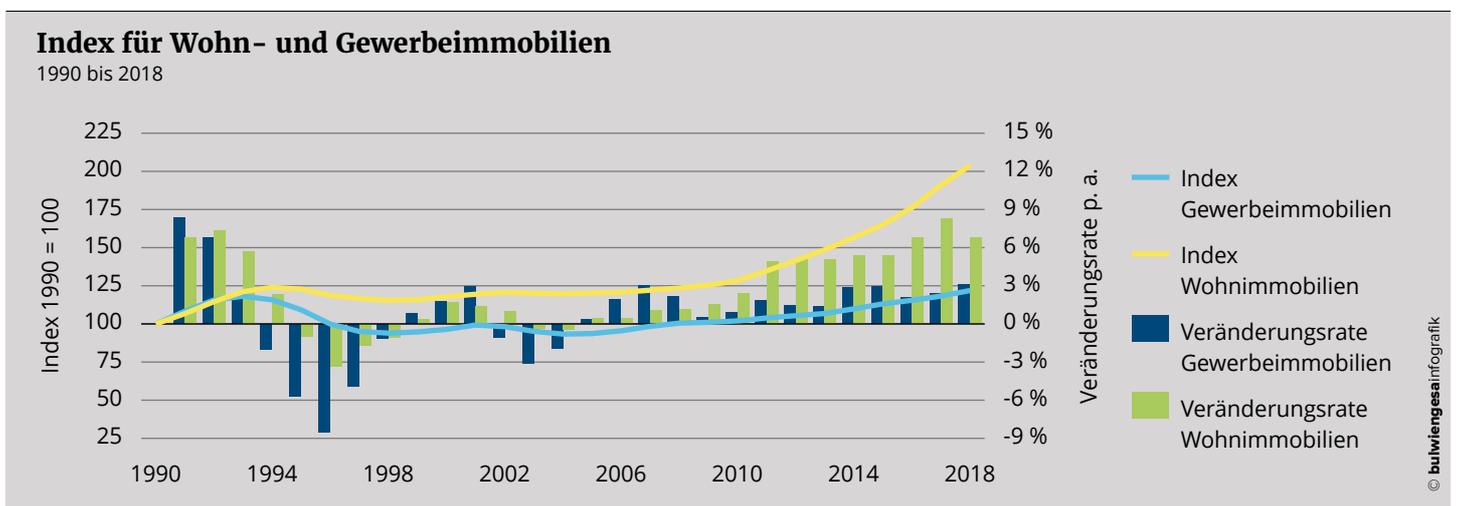
Als gesetzliche Bremsklötze im Wohnungsbau müssen Verordnungen wie Artenschutz, Lärmschutz und energetische Vorgaben berücksichtigt werden. Sie sind Zeichen einer hohen und toleranten Baukultur, sorgen aber auch für immer mehr kostspielige Verzögerungen im Baugenehmigungsprozess.

Neu dagegen sind die zunehmenden Engpässe in der Bauindustrie wie beispielsweise verknappte Rohstoffe, ausgeschöpfte Personalkapazitäten oder die hohe Maschinenauslastung. Dem begegnet die Bauindustrie mit Investitionen in den Kapazitätsaufbau und Stärkung des seriellen und modularen Wohnungsbaus, solange Planungssicherheit herrscht.

» **Gewerbeimmobilienindex mit +3,1 % klar im Plus**

Gewinn und Verlust liegen im Gewerbetmarkt nahe beieinander. Auf der einen Seite stehen schwächelnde Einzelhandelsmieten, auf der anderen Seite die beiden deutlich steigenden Variablen Büromiete und Gewerbegrundstücke.

Der Blick auf den **Einzelhandel** zeigt: Erstmals seit 2004 sinken die innerstädtischen Einzelhandelsmieten marginal. Im Detail stagnieren sie in der Mehrzahl der ausgewerteten Städte oder müssen leichte Abschläge auf die Mieten in zentraler Lage verbuchen. Das Gesamtergebnis von -0,2 % setzt somit die Stagnation im Einzelhandel im dritten Jahr in Folge fort. Die Gründe sind vielfältig. Nach Jahren guter Mietentwicklungen setzen vor allem Filialisten der Textilbranche auf kleinere Filialnetze bei kleineren Ladeneinheiten. Zwar steigt der Einzelhandelsumsatz seit Jahren, das Wachstum ist jedoch primär dem E-Commerce und nicht dem stationären Einzelhandel zuzuschreiben.

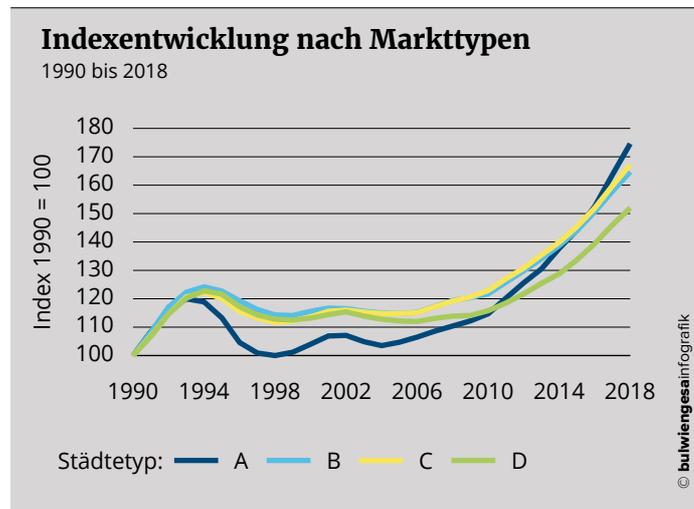


Anders verhält es sich im **Büromarkt**. Nach instabilen Phasen zwischen 1990 und 2009 wachsen die Büromieten seit 2010 deutlich – mit +5,6 % 2018 gar mit dem höchsten Jahreszuwachs seit der Wiedervereinigung. Gute Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne beeinflussen die Nachfrageseite positiv. Der Flächenumsatz ist konstant hoch und die Fertigstellungen können in vielen Büromärkten trotz gestiegener Bauaktivität nicht mit den Gesuchen schritthalten.

Zweite Säule des starken Gewerbeindex sind die **Grundstückspreise** mit einer Steigerung von ebenfalls +5,6 %. Seit 2014 sind nun regelmäßig hohe Steigerungsraten zwischen +3,9 % und +5,6 % festzustellen. Sowohl Produktions- als auch Logistikbetriebe suchen stetig nach neuen Standortoptionen.

» ABCD-Städtetypen 2018: Preisanstieg bis in D-Städte

Die A-Städte erreichen im Gesamtindex mit +6,6 % den höchsten Wert unter den Städtetypen und behaupten die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (174,61 Punkte). In den B-, C- und D-Standorten verläuft das Wachstum auf hohem Niveau mit +4,1 bis +4,6 % relativ einheitlich. Mit 151,99 Punkten war der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.



Das kräftigste Wachstum unter den **Wohnungsmarktvariablen** erzielten die Kauf- und Grundstückspreise in A-Städten in Form der Neubau-Eigentumswohnungen (+8,9 %), Reihenhäuser (+11,4 %) sowie Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+ 10,6 %). Allerdings ist, über alle Stadtklassifikationen gesehen, selbst die niedrigste Veränderungsrate bei Kauf- oder Grundstücksvariablen mit +5,2 % (Reihenhäuser in D-Städten) sehr hoch. Die Mietpreisentwicklung weist geringere Spannen auf. Interessant ist, das hier die D-Städte prozentual am meisten zulegen: die Neubaumieten um +5,8 %, die Bestandsmieten um +3,7 % – Preissteigerungen strahlen nun deutlicher bis in regionale Zentren ab. Die Bestandsmieten in B-Städten weisen bei +2,7 % die niedrigste Steigerung auf.

Die große Bandbreite der **gewerblichen Entwicklung** zeigt sich im Vergleich der ABCD-Städte. Während innerstädtische Einzelhandelsmieten in allen Städtetypen leicht sinken, verhalten sich die Einzelhandelsnebenlagen indifferent. Ganz oben im Gewerbeindex stehen die A-Stadt Büromieten mit einem Plus von +8,0 % sowie die Gewerbegrundstücke (+7,0 %). Sie steigen schneller als in den anderen Stadtklassifikationen (Büromiete: +2,2 bis +3,2 %; Gewerbegrundstücke: +3,1 bis +4,5 %).

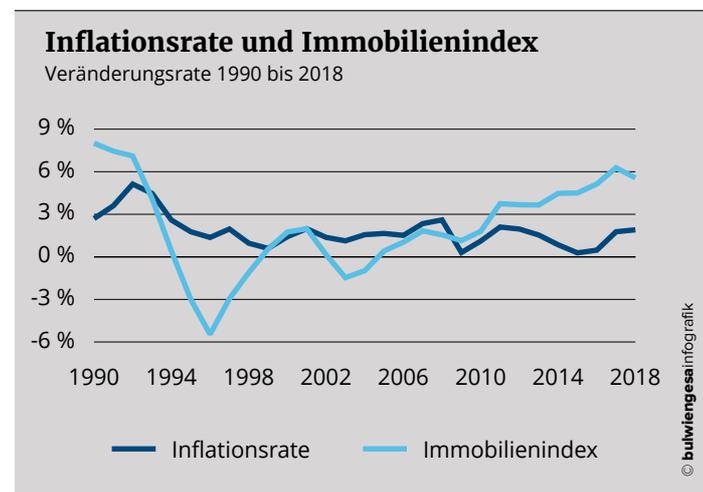
Rangfolge der Ø-Veränderungsrate
seit 1975 - alle Segmente

Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	4,0 %	40 Bonn	2,2 %
2 Regensburg	3,5 %	41 Bochum	2,2 %
3 Rosenheim	3,4 %	42 Essen	2,2 %
4 Wiesbaden	3,2 %	43 Bremen	2,1 %
5 Frankfurt (Main)	3,2 %	44 Duisburg	2,0 %
6 Augsburg	3,1 %	45 Bielefeld	2,0 %
7 Mainz	3,1 %	46 Krefeld	2,0 %
8 Stuttgart	3,0 %	47 Saarbrücken	2,0 %
9 Heidelberg	3,0 %	48 Siegen	1,9 %
10 Trier	3,0 %	49 Hildesheim	1,9 %

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

» Inflationsrate und Immobilienindex nähern sich an

Der Abstand zwischen Immobilienindex und Inflation (2018: 3,7 %) liegt nun wieder auf dem Niveau von 2014, nachdem zwischen 2015 und 2017 eine höhere Differenz (4,2 bis 4,7 %) berechnet wurde. Der Grund ist die erhöhte Inflation von 1,9 % und das langsamere Wachstum des Immobilienindex. Das bedeutet: Immobilien gewähren im aktuellen Marktumfeld einen Inflationsschutz. Nur fällt der Inflationsschutz im Wohnungsmarkt deutlich aus (Spread: 4,9 Prozentpunkte); im Gewerbemarkt (Spread: 1,2 Prozentpunkte) liegt in Summe aller Nutzungsarten ein ertragsschwaches Wachstum vor.



Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)

(Euro/qm)	Absolutwerte		Veränderungsraten		
	1975	1990	1975 - 1990	p. a.	
			insgesamt	p. a.	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %

DEUTSCHLAND GESAMT

	Absolutwerte		Veränderungsraten			
	1990	2018	1990 - 2018	2017 - 2018		
			insgesamt	p. a.		
Eigentumswohnungen	2.026	4.354	114,9 %	2,8 %	7,6 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	409.751	98,8 %	2,5 %	9,2 %	
Miete Erstbezug	6,79	11,79	73,6 %	2,0 %	4,9 %	
Wiedervermietung	4,49	9,48	111,1 %	2,7 %	3,5 %	
Eigenheimgrundstücke	152	336	120,9 %	2,9 %	8,7 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	78,67	41,3 %	1,2 %	-0,2 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,57	-11,5 %	-0,4 %	1,3 %	
Büromieten City	12,33	13,15	6,7 %	0,2 %	5,6 %	
Gewerbegrundstück	106	160	51,1 %	1,5 %	5,6 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			67,4 %	1,9 %	5,6 %	
			Wohnen	103,9 %	2,6 %	6,8 %
			Gewerbe	21,9 %	0,7 %	3,1 %

© bulwiengesa infografik

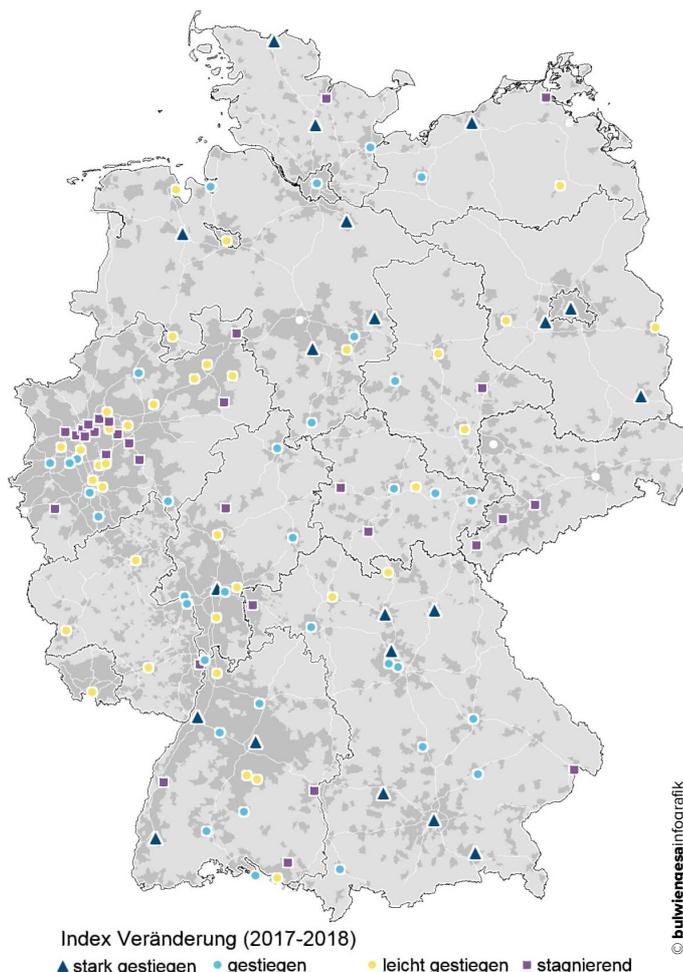
>> Künftige Erwartungen

Die Konjunkturprognosen haben sich nach dem Rückgang der Frühindikatoren zuletzt eingetrübt, wobei die Bruttoanlageinvestitionen in Bauten davon weniger beeinträchtigt werden sollten. Der Immobilienmarkt wird unter anderem durch einen stabilen Arbeitsmarkt gestützt. Zudem wird die positivere Bevölkerungsentwicklung der Städte gegenüber dem ländlichen Raum auch künftig für anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten in den Zentren sorgen. Eine kurzfristige Ausweitung des Immobilienangebots wird durch den Mangel an Arbeitskräften, Grundstücken und mittelfristig durch Versorgungsengpässe bei natürlichen Rohstoffen begrenzt.

Begünstigt wird der Immobilienmarkt weiterhin von der expansiven Geldpolitik. So ist mit einer ersten behutsamen Zinsanhebung frühestens zum Jahresende zu rechnen. Bedingt durch die hohe Preisdynamik bleibt das Potenzial für reale Preissteigerungen trotz günstiger Finanzierungsbedingungen in den kommenden Jahren begrenzt. Die Gefahr größerer Marktkorrekturen ist bei anhaltendem Nachfrageüberhang in den Kernmärkten jedoch gering. Eine restriktivere Geldpolitik als vom Markt erwartet, würde das Risiko von Marktrücksetzern indes zweifelsfrei erhöhen.

>> Weitere Detailinformationen

Für Detailinformationen können Datenreihen und Auswertungen gesondert bezogen werden. Bei Interesse nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.



© bulwiengesa infografik

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