



bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2014

Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

Anhaltende Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt – Der bulwiengesa-Immobilienindex legt 2014 segmentübergreifend um +4,0 % zu und bleibt damit anhaltend seit 2005 mit einem positiven Vorzeichen versehen.

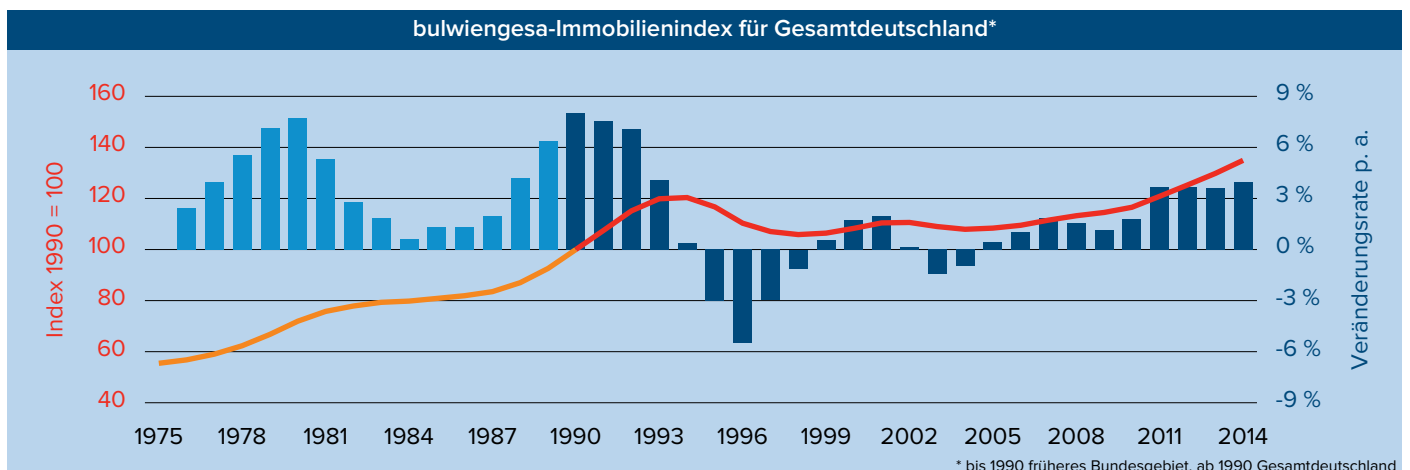
Wachstumsmotor sind wie in den Vorjahren die Wohnimmobilien, diesmal mit einer Steigerung um 5,1%. Die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen im aktuellen Niedrigzinsumfeld lassen die Kaufpreise schneller steigen (Reihenhaus +6,4 %, Neubau-Eigentumswohnung +5,4 %) als die Wohnungsmieten. Dabei verteuern sich die Mieten im Neubau (+3,2 %) und in der Wiedervermietung (+3,0 %) fast parallel. Eine merkliche Verknappung des Angebots und

Nachholeffekte in der Preisanpassung für Einfamilienhausgrundstücke führen zu einem hohen Plus von 7,6 %, das im 10-Jahresvergleich jedoch noch deutlich hinter den Preissteigerungen von Objekten und Mieten zurückbleibt.

Bei Gewerbeimmobilien wurde mit +2,0 % ein deutlicher Schub im Vergleich zu den Vorjahren notiert. Vor allem die 1a-Einzelhandelslagen legten mit +2,4 % merklich zu. Aber auch Gewerbegrundstücke (+2,1 %) und Büromieten in zentralen Lagen (+2,0 %) dokumentieren ein verknapptes Angebot sowie Interesse an Neuanmietungen, Objektkäufen und Sanierungsmaßnahmen. Diese fokussieren sich jedoch auf die wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Großstädte.

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.

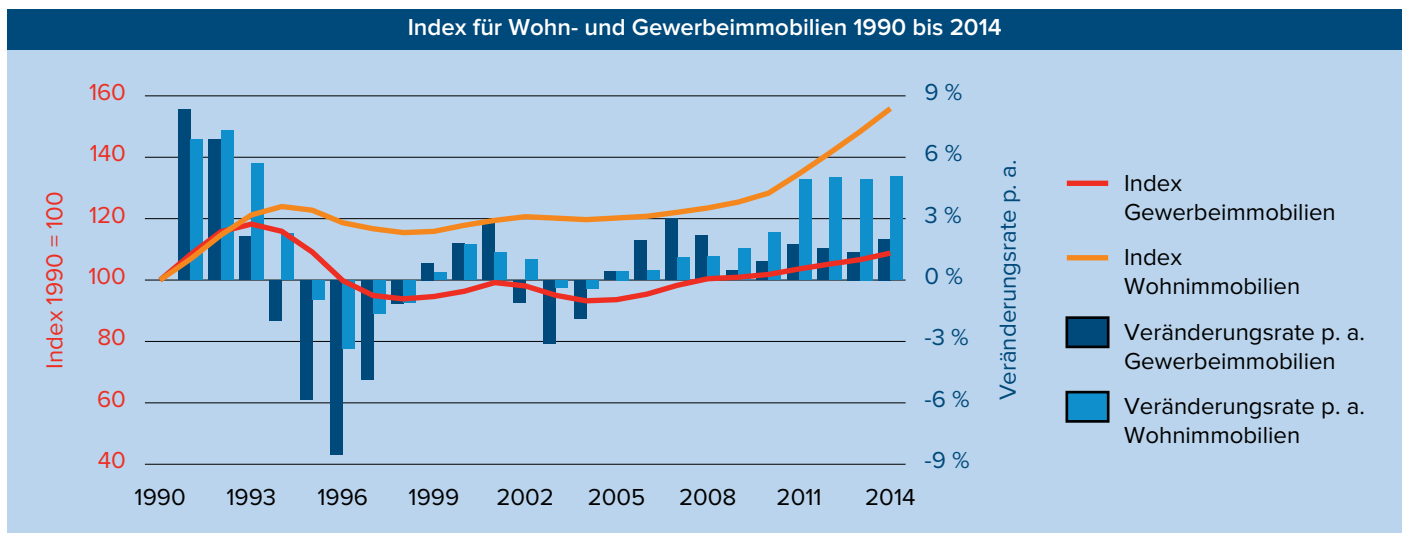
Zusätzlich zur segmentierten Betrachtung des Immobilienmarkts wird dieser

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.

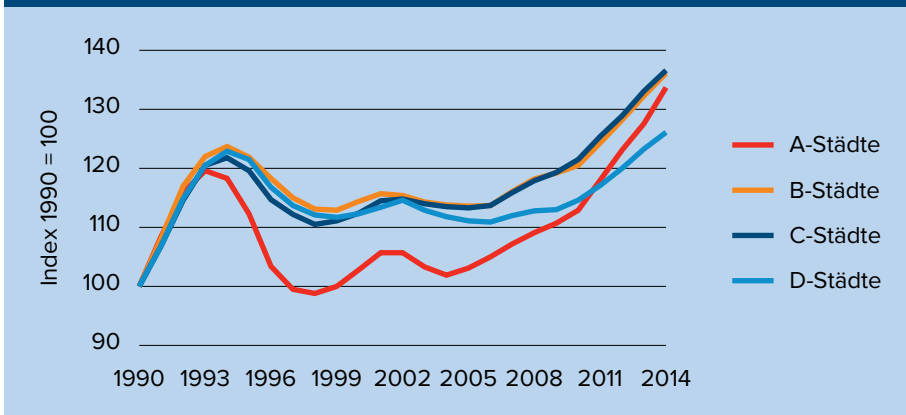
Funktionale Unterschiede

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Vergleich zum Vorjahr nach Markttypus der 125 Städte des bulwiengesa-Immobilienindex (A-Städte, B-Städte, C- und D-Städte), lassen sich für 2014 folgende Tendenzen ablesen:

- **Mieten und Kaufpreise im Wohnungsmarkt** stiegen stadtypusunabhängig an. Neubaumieten wiesen eine Spanne von +2,5 % (D-Stadt) bis +3,4 % (A-Stadt) auf, beim Preisanstieg für Neubaueigentumswohnungen lagen alle Städtetypen über dem A-Stadtniveau von +4,9 %.
- **Grundstückspreise für Einfamilienhäuser** zogen in A-Städten mit +12,2 % wesentlich stärker an als bei den anderen Städtetypen.



Indexentwicklung nach Markttypen 1990 bis 2014



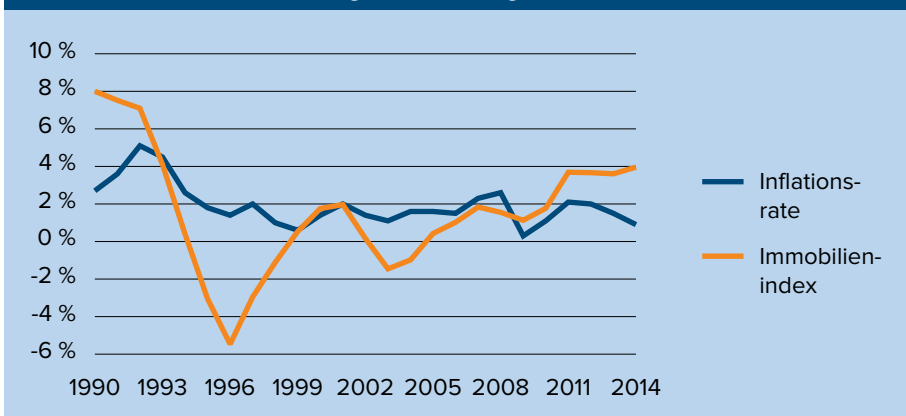
- **Durchschnittliche Einzelhandelsmieten** stiegen in den Metropolräumen der A- (+3,3 %) und B-Standorte (+1,7 %). Kleinere Standorte stagnierten mit leicht positiver Tendenz.
- **Büromieten in Citylagen** stiegen wieder deutlicher an als im Vorjahr, allerdings ausschließlich an international nachgefragten A-Standorten (+2,9 %). Die weiteren Stadttypen konnten +1,0 % nicht überschreiten.

Für den Gesamtindex verzeichneten die A-Städte den größten Zuwachs mit +4,8 %. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den Wohnungsmarkt (+6,2 %), aber auch den wiedererstarkten gewerblichen Sektor. Die Mieten und Preise in den B-Städten stiegen im Jahr 2014 um insgesamt 2,9 % und somit am zweitstärksten. In den C- und D-Städten stiegen die Mieten und Preise um 2,6 % bzw. 2,3 %.

Die Darstellung der Indexentwicklung nach Markttypen seit 1990 zeigt einen Gleichschritt der B- und C-Standorte bei sukzessive zunehmendem Rückstand der D-Städte. Spitzenreiter der letzten Jahre ist das rasante Wachstum der A-Städte, mit steigendem Bedeutungsüberschuss.

Im Vergleich zur Inflation hat sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit 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 deutliche Verluste, ebenso die Abschwungphase 2002 bis 2005. Seit 2009 können die hohen Steigerungsraten im Immobilienindex die Inflationsrate übertreffen. Auch im Jahr 2014 stand einer Inflation von 0,9 % ein deutlicher Immobilienwertzuwachs von 4,0 % gegenüber.

Inflationsrate und Veränderungsrate bulwiengesa-Immobilienindex 1990 bis 2014



Regionale Unterschiede

Neben differierenden Trends der Immobiliensegmente dominierten in der Vergangenheit deutliche regionale Unterschiede im Niveau und der Entwicklung. Die Niveauunterschiede, z. B. zwischen Ost- und Westdeutschland, blieben erhalten, jedoch zeigte die Indexveränderung im regionalen Vergleich fast nur positive Entwicklungen. Nur wenige Standorte blieben in ihrer Entwicklung hinter der Inflationsrate zurück oder stagnierten.

- Besonders positive Entwicklungen konnten 2014 die touristisch starken Gebiete an Nord- und Ostsee sowie am Alpenrand verzeichnen. Wirtschaftsstarke Räume rund um die A- und B-Standorte dominierten ebenso.
- Teile Ostdeutschlands (Grenzgebiet zu Polen) sowie ausgewählte Gemeinde im Ruhrgebiet konnten nicht am massiven Aufschwung teilhaben. Hier lagen die Preissteigerungen unterhalb des Inflationsniveaus.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate seit 1975 – alle Segmente

Rang	Stadt	Ø p. a.
1	München	3,5 %
2	Regensburg	3,3 %
3	Rosenheim	3,2 %
4	Wiesbaden	3,1 %
5	Trier	3,0 %
6	Frankfurt	3,0 %
7	Mainz	2,9 %
8	Heidelberg	2,9 %
9	Ulm	2,9 %
10	Aachen	2,8 %
:	:	:
41	Lübeck	2,0 %
42	Duisburg	2,0 %
43	Krefeld	1,9 %
44	Bochum	1,9 %
45	Bremen	1,9 %
46	Bielefeld	1,8 %
47	Saarbrücken	1,8 %
48	Siegen	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		1990	2014	1990-2014		2013-2014	
			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.		
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	3.132	54,6 %	1,8 %	5,4 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	299.172	45,2 %	1,6 %	6,3 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	9,68	42,6 %	1,5 %	3,2 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	7,79	73,5 %	2,3 %	3,0 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	249	63,5 %	2,1 %	7,6 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,63	75,88	36,4 %	1,3 %	2,4 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,38	13,68	-16,5 %	-0,7 %	1,3 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	11,23	-8,9 %	-0,4 %	2,0 %	
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	131	24,1 %	0,9 %	2,1 %	
bulwiengesa-Immobilienindex Gesamt			80,3 %	4,0 %			34,9 %	1,3 %	4,0 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %			55,9 %	1,9 %	5,1 %
			Gewerbe	82,0 %	4,1 %			8,8 %	0,4 %	2,0 %

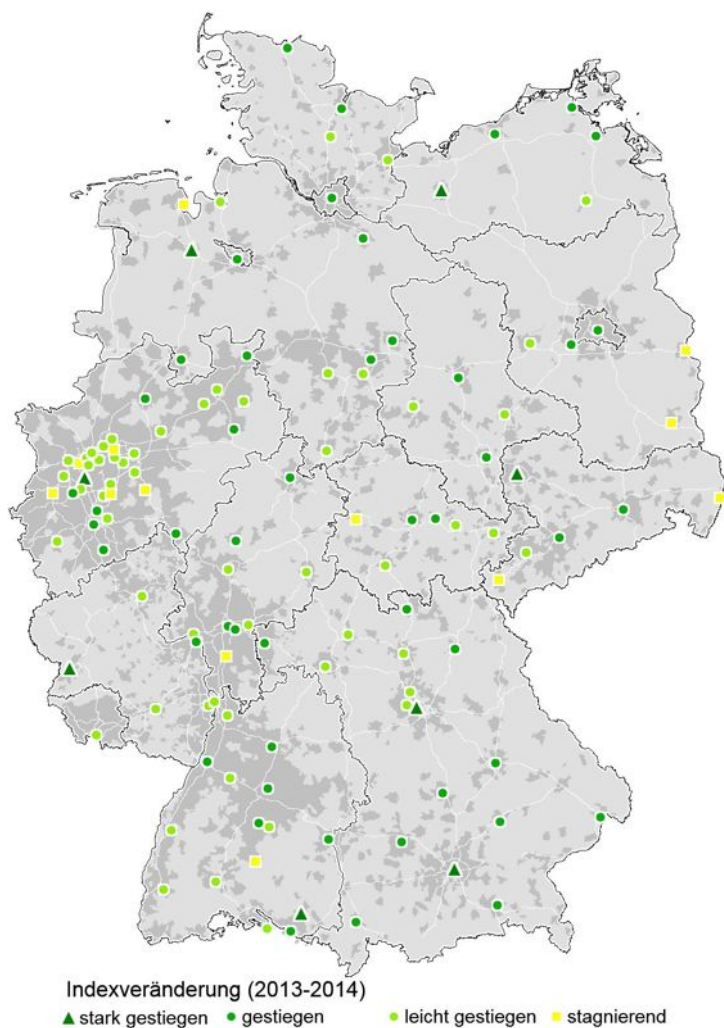
Künftige Erwartungen

Der Immobilienindex strebt seit fast 10 Jahren ununterbrochen in eine Richtung. Dieser Aufwärtstrend wird auch 2015 anhalten, da seitens der Finanzmärkte und der Realwirtschaft bei niedrigem Zinsniveau, eingeschränkter alternativer Anlagevehikel und hohem Beschäftigungsstand positive Signale gesendet werden. Geopolitische Krisen scheinen den deutschen Immobilienmarkt nur moderat zu treffen. Dabei muss allen Akteuren bewusst bleiben, im oberen Bereich des Immobilienzyklus zu arbeiten.

Im Wohnungsmarkt werden moderate Preissteigerungen erwartet, die Genehmigungszahlen deuten auf anhaltende Neubauaktivitäten hin. Wichtigster Faktor für private Akteure wird das geschickte Ausnutzen langfristiger Zinsbindung mit entsprechenden Tilgungsmöglichkeiten sein. Das gewerbliche Bauvolumen wird an das Ergebnis des Vorjahres anknüpfen, wobei die Erfolgchancen von den Vorvermietungsquoten abhängen und die geringere Dynamik des gewerblichen Immobilienmarkts der letzten Jahre die Erlösmöglichkeiten im Vergleich zum Wohnungsmarkt reduziert.

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