

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2017

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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» Wachstumsphase hält an: 2017 legt der bulwiengesa-Immobilienindex segmentübergreifend +5,7 % zu

Der deutsche Immobilienmarkt wurde 2017 anhaltend von niedrigen Zinsen, hoher Liquiditätsausstattung der Akteure und Grundstücksknappheit geprägt. So legte der bulwiengesa-Immobilienindex auch im 13. Jahr in Folge zu und erzielte nach 1990-1992 seinen stärksten Anstieg. Das 5-Jahresmittel verbesserte sich auf prägnante +4,6 % p. a.

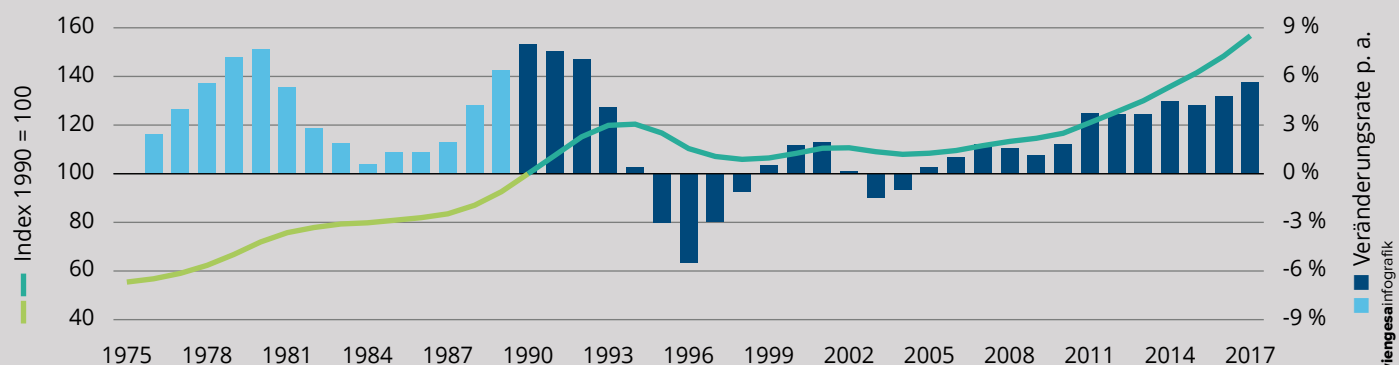
Der Run auf die Wohnungsmärkte der Metropolregionen wird durch Zuzug gestützt, die Wirtschaftsindizes stehen bestens da, der Arbeitsmarkt boomt. Dies alles bedingt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsstätten und pusht Immobilien als gefragtes Handelsgut im Investmentmarkt.

Naturgemäß profitieren Immobiliensegmente und Regionen unterschiedlich stark von Aufschwungphasen. Doch welche Assetklassen sind die Treiber und welche Regionen oder Städtetypen sind die Gewinner der aktuellen Marktentwicklung?

- Spread zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilienindex (5,5 Prozentpunkten) mit Rekordwert seit 1975.
- Die Preissteigerung bei Wohnimmobilien ist flächendeckend bis in D-Städte messbar, bei Gewerbeimmobilien zeigt sich ein homogenes Wachstum auf niedrigem Niveau.
- Die Wachstumsraten des Immobilienindex übertreffen die Inflation signifikant.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2017 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» **Wohnungsmarkt überflügelt den Gewerbemarkt**

In fast allen Variablen wurden die Vorjahressteigerungen nochmals übertroffen. Der Teilindex Wohnen stieg mit +7,6 % (Vorjahr: +6,3 %) auf einen neuen Höchststand, wenn man die Wiedervereinigungsphase 1990 bis 1992 außer Konkurrenz sieht. +5,8 % p. a. im 5-Jahresmittel sind ein Ausrufezeichen.

Preistreiber Nummer eins sind Neubau-Eigentumswohnungen (+9,6 %). Dass aber auch Reihenhäuser (+7,7 %) und die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+7,3 %) stärker steigen als die Neubau- und Bestandsmieten (+5,8 % bzw. +7,1 %), verdeutlicht den anhaltenden Druck im Kaufsegment.

» **Wohnungsfertigstellungen mit starkem Wachstum**

Dies zeigt auch die Analyse der amtlichen Fertigstellungszahlen zwischen 2010 und 2016. Während die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um +74 % auf 280.000 Einheiten in 2016 zugenommen hat, gab es bei den fertiggestellten Eigentumswohnungen einen Anstieg um +120 %. Private Haushalte als Bauherren sind weiterhin die größte Gruppe (ca. 140.000 WE in 2016). Seit 2010 wuchs ihre Anzahl nur um +46 %, während Unternehmen (Wohnungsunternehmen, Fonds, etc.) ihre Fertigstellungszahlen um +93 % auf 115.000 WE steigerten. Der Run auf den Immobilienmarkt wird ganz entscheidend vom gestiegenen Interesse der Unternehmer getragen.

» **Preistreiber im Wohnungsmarkt**

Die Preisspirale im Wohnungsmarkt dreht sich immer höher. Es stellt sich die Frage nach den möglichen Preistreibern. Auf Seiten der **Baukosten** weist der Baukostenindex des Statistischen Bundesamts eine Verteuerung von 10,4 % (2010 bis 2016) auf, und damit nur leicht erhöht zum Verbraucherpreisindex (+7,4 %). Die Materialkosten verteuerten sich nur marginal, wohingegen deutlich gestiegene Löhne in den Jahren 2015/2016 das prägende Element stellten.

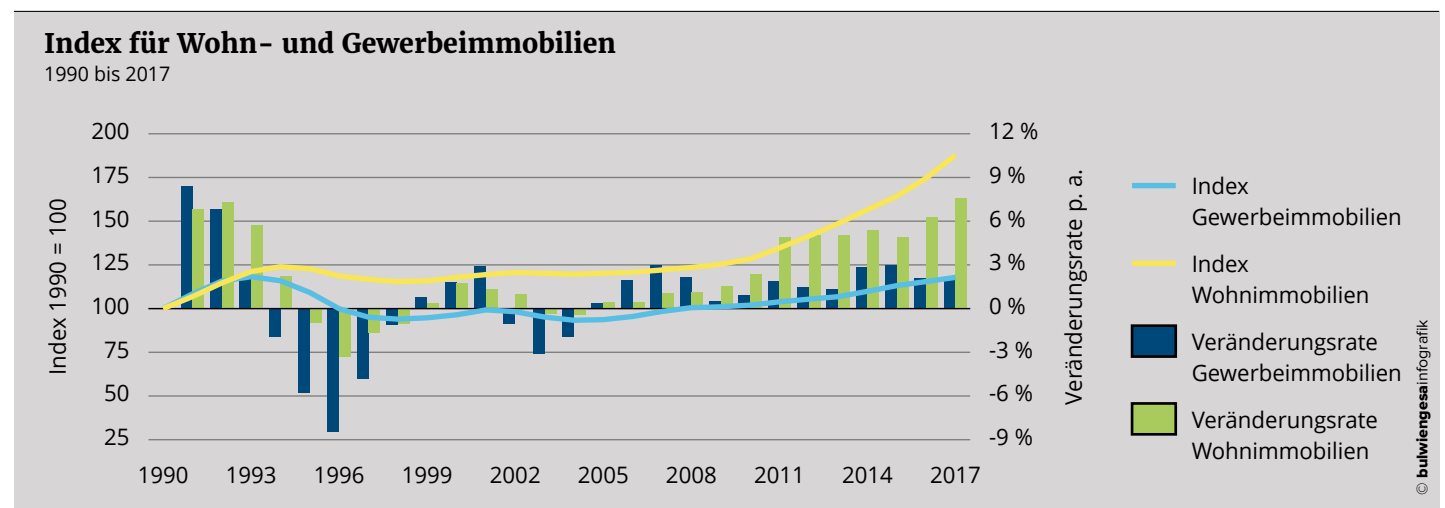
Größere Effekte rufen die strikteren **Energieeinsparverordnungen (EnEV)** hervor, die laut der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen eine Verschiebung der Kosten vom Rohbau zu den Ausbaurkosten (v. a. Heizung, Be- und Entlüftung, Sanitär) hervorrufen. So stiegen die Bauwerkskosten im mehrgeschossigen Wohnungsneubau von der EnEV 2014 auf die EnEV 2016 um +7 % auf 1.432 Euro/qm, beim KfW-Effizienzhaus 55 um +17,5 % auf 1.567 Euro/qm Wohnfläche.

Größter Treiber bleibt der teils angespannte **Grundstücksmarkt**, gerade in den Agglomerationsräumen. Jährliche Wachstumsraten für Mehrfamilienhausgrundstücke in mittleren Lagen im zweistelligen Bereich seit 2010 in Städten wie München, Hamburg und Hannover oder regionalen Zentren wie Münster, Ingolstadt und Regensburg stehen hier stellvertretend. Regional betrachtet partizipieren hierbei nur einige Standorte in Nordrhein-Westfalen und Ostdeutschland nicht.

» **Gewerbeimmobilienindex kann mit +2,1 % das Vorjahr bestätigen**

Der Gewerbeimmobilienindex lässt sich in einen schwächelnden **Einzelhandel** und einen wachsenden Büro- und Grundstücksmarkt separieren. Bremsenschuh bleibt wie im Vorjahr die unterdurchschnittliche Mietentwicklung des Einzelhandels in 1a-Lagen (+0,5 %). Die Mietentwicklung der Nebelagen (+1,8 %) fällt positiver aus. Angesichts stabiler Cashflows, Expansionsvorhaben diverser Labels in prominenten 1a-Lagen und der wachsenden Konsumneigung steht der Einzelhandel positiv da. Für die Zukunftsfähigkeit entscheidend ist das Zusammenspiel aus stationären Handel und Onlinehandel.

Der **Büromarkt** konnte bei einem Mietpreiswachstum von +2,1 % den Vorjahreswert nicht ganz erreichen, aber das 5-Jahresmittel von +2,3 % p. a. bestätigen. Treiber des Mietwachstums bleiben auf Nachfrageseite steigende Bürobeschäftigtenzahlen, die zum höchsten Flächenumsatz im Erhebungszeitraum seit 1990 geführt haben. Auf der Angebotsseite



führt eine hohe Flächenreduktion durch Umwidmungen und Abrisse, sowie eine niedrige Bautätigkeit zu Engpässen.

Wie im Vorjahr sind die **Grundstückspreise** (+3,8 %) treibende Kraft des Teilindex Gewerbe. Dabei herrscht ein regional nicht klassifizierbares Verteilungsmuster der Wachstumsmärkte vor, die allerdings nur ein Drittel der Marktstädte ausmachen. Waren in der Vergangenheit große Logistikhubs entlang der Verkehrsachsen gefragt, werden zukünftig zusätzlich Lagen in den Kernstädten bespielt, die "Same Day Deliveries" als Ver-netzung aus Produkt, Distribution und Konsum erlauben.

» **ABCD-Städtetypen 2017 mit eindeutigem Gewinner**

Die A-Städte erreichen im Gesamtindex mit +6,5 % den höchsten Wert unter den Städtetypen, gleichbleibend mit der Übernahme der Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (156,8 Punkte). In den B-, C- und D-Standorten verlief das Wachstum auf hohem Niveau mit +4,1 bis +4,7 % relativ einheitlich. Bei 142,3 Punkten legen die D-Städte im Vergleichszeitraum die schlechteste Performance hin.

1a-Lagen aller Städtetypen nicht die +1-%-Wachstumsmarke. Der Büromarkt zeigt sich bei einer Spanne von +1,9 (D-Stadt) bis +2,6% (C-Stadt), anders als in den Vorjahren, überraschend ausgeglichen. Eine Attraktivitätssteigerung nachgelagerter Standorte wird deutlich. Einzig bei den Gewerbegrundstücken spielen die A-Städte mit +4,9 % ihre Dominanz vor den weiteren Städtetypen (+1,8 bis +2,6 %) merklich aus.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

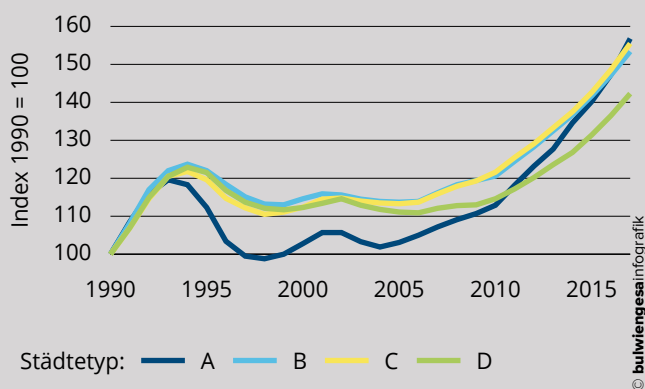
Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	3,9 %	40 Essen	2,2 %
2 Regensburg	3,5 %	41 Bochum	2,2 %
3 Rosenheim	3,3 %	42 Bonn	2,2 %
4 Wiesbaden	3,2 %	43 Bremen	2,0 %
5 Frankfurt (Main)	3,1 %	44 Krefeld	2,0 %
6 Augsburg	3,0 %	45 Bielefeld	2,0 %
7 Mainz	3,0 %	46 Duisburg	2,0 %
8 Heidelberg	3,0 %	47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

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

© bulwiengesa infografik

Indexentwicklung nach Markttypen

1990 bis 2017



© bulwiengesa infografik

» **Steigerungsrate des Immobilienindex übertreffen Inflationsrate**

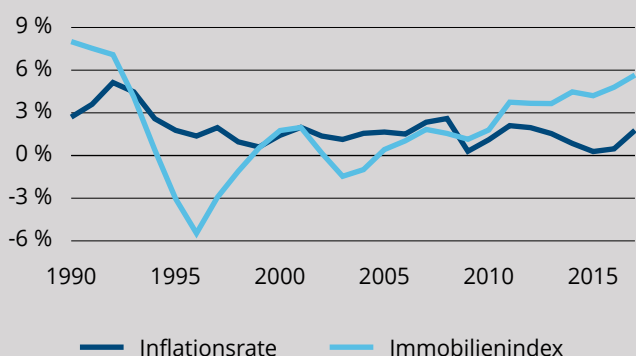
Der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation bewegt sich seit 2014 bei 3,6 bis 4,3 % (3,9 % in 2017) im deutlich positiven Fenster. Das bedeutet: Immobilien gewähren im aktuellen Marktumfeld, anders als Mitte der 1990er Jahre, einen Inflationsschutz – dieser fällt im Wohnungsmarkt ganz deutlich aus, im Gewerbe beträgt die Differenz jedoch nur 0,3 Prozentpunkte. Bei einer nachhaltigen Rückkehr der Inflation knapp unter +2,0 % werden sich die Erträge im Gewerbemarkt nahezu egalisieren. Ein Langzeitausblick erscheint angesichts ausstehender EZB-Entscheidungen schwierig.

Die Betrachtung der Wohnungsmarktvariablen zeigt die Dominanz der A-Märkte in vier von fünf Variablen. Einzig bei den Neubaumieten erzielen D-Städte (+7,5 %) im dritten Jahr in Folge den höchsten Zuwachs und dokumentieren die flächendeckende Attraktivität des Wohnsegments. Die stärkste Entwicklung zeigen die Neubaupreise bei Eigentumswohnungen in einer Spanne von +7,6 % (B-Städte) und fulminanten +10,8 % in A-Märkten. Aber auch die Preisentwicklungen für Reihenhäuser und Grundstücke bleiben in den A-Städten kurz vor der +10,0-%-Marke stehen und fallen prozentual mehr als doppelt so hoch aus als in den D-Städten.

Zu deutlich ausgeglicheneren Entwicklungen führt die Analyse der Gewerbevariablen nach ABCD-Typen. Der Einzelhandel kann zwar in den Nebelagen der A- und C-Städte (+2,5 bzw. +2,0 %) deutlicher wachsen, übertrifft ansonsten in den

Inflationsrate und Immobilienindex

Veränderungsrate 1990 bis 2017



© bulwiengesa infografik

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	2017	1990 - 2017		2016 - 2017	
			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.		
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	4.014	98,1 %	2,6 %	9,6 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	373.754	81,4 %	2,2 %	7,7 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	11,23	65,4 %	1,9 %	5,8 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	9,15	103,8 %	2,7 %	7,1 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	290	90,5 %	2,4 %	7,3 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	78,76	41,5 %	1,3 %	0,5 %	
Einzelhandel Nebelage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,36	-12,8 %	-0,5 %	1,8 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	12,34	0,1 %	0,0 %	2,1 %	
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	151	42,7 %	1,3 %	3,8 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			56,7 %	1,7 %	5,7 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %			87,8 %	2,4 %	7,6 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %			17,9 %	0,6 %	2,1 %

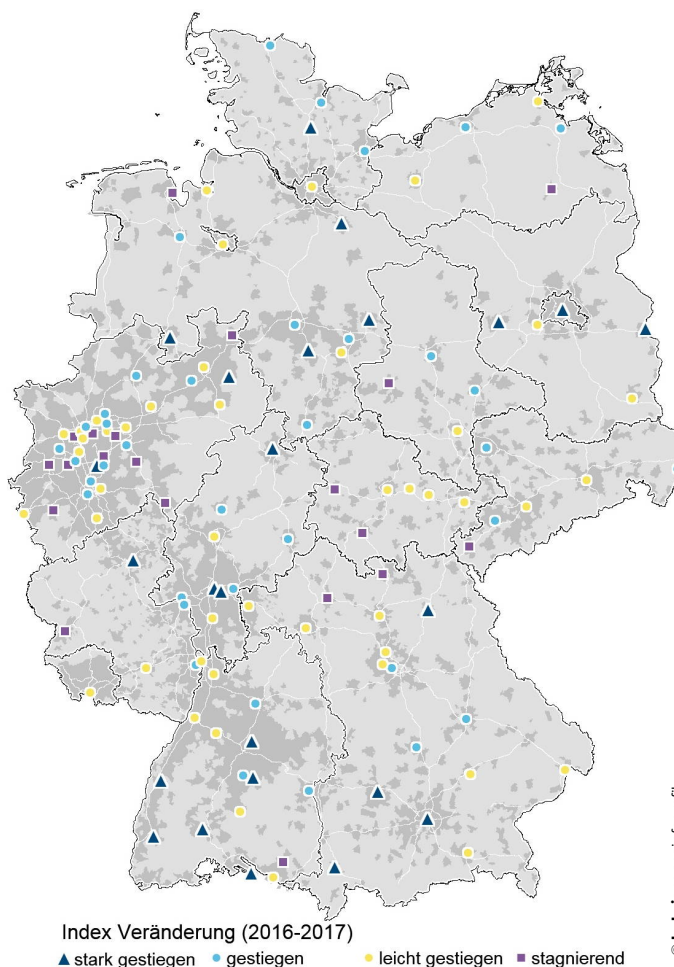
© bulwiengesa infografik

» Künftige Erwartungen

Die konjunkturellen Frühindikatoren deuten auf eine positive immobilienwirtschaftliche Entwicklung durch Wirtschaftswachstum und anhaltende Urbanisierung hin. Kunden, Fachkräfte, Touristen und Einwohner benötigen bauliche Hüllen als Handel-, Arbeits-, Urlaubs- oder Wohnstätte – alle Asset-Klassen in den bedeutenden Agglomerationsräumen profitieren. Hierbei verschärft sich das Spannungsfeld aus hoher Nachfrage und durch geringe Bauaktivität eingeschränktem Angebot. Steigende Löhne, fehlende Fachkräfte im Baugewerbe und ein knappes Grundstücksangebot schränken das Wachstum der Kernmärkte ein. Da auch die EZB binnen Jahresfrist mit dem Einstieg in den Ausstieg der ultraleichten Geldpolitik beginnen soll und die Politik noch Klärungsbedarf bezüglich immobilienwirtschaftlicher Themen im Koalitionsvertrag sieht, bestehen fiskalpolitische Unklarheiten. Dennoch hält in 2018 das hohe Preisniveau an und kann sich durch das zu erwartenden Mietpreiswachstum noch leicht steigern. Die Nettoanfangsrenditen hingegen bieten nur noch überschaubare Korrekturen nach unten. Lässt sich weiter vortrefflich über partielle spekulative Übertreibungen im Markt philosophieren, so bleibt dem Immobilienmarkt gewiss ein harter Wettbewerb um Preise und Ressourcen erhalten.

» 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