

42 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

## **Knappheit hält an: Immobilienpreise steigen in großen Schritten um 5,7 Prozent**

- **Wertentwicklung seit 13 Jahren in Folge steigend**
- **Wohnimmobilienindex übertrifft Gewerbe um das Dreifache**
- **Überproportionale Preissteigerung bei Wohnimmobilien in A-Städten**
- **Gewerbe: Flächenmangel bremst Wachstum im Büromarkt, Einzelhandel indifferent, Grundstückspreise steigen**

Berlin/München, 31. Januar 2018 – Der heute vorgelegte bulwiengesa-Immobilienindex 2018 beschreibt zum 42. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Die Methodik und die lange Reihe, in dem er erhoben wird, machen ihn zu einem wichtigen Gradmesser für nachhaltige Entscheidungen in Immobilienmarkt, Stadtentwicklung und Geldpolitik; die Daten fließen unter anderem in die Preisindizes der Deutschen Bundesbank ein.

Die Ergebnisse für 2017 auf einen Blick:

- Gesamtindex (segmentübergreifend): 5,7 Prozent
- Teilindex Wohnen: 7,6 Prozent
- Teilindex Gewerbe: 2,1 Prozent

Projektleiter Jan Finke: „Damit weist der bulwiengesa-Immobilienindex nun seit 13 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf, in den letzten fünf Jahren mit einer jährlichen Veränderungsrate von knapp über 4,5 Prozent.“ Die Schere zwischen Immobilienpreiszuwachs und Inflationsrate (Inflationsrate 2017: +1,8 Prozent) bleibt weit geöffnet.

### **Wohnen**

Vereinzelt Skeptikern zum Trotz sind die Preise im Wohnungsmarkt kräftig weitergestiegen: Der Teilindex Wohnen übertrifft mit +7,6 Prozent (Vorjahr: +6,3 Prozent) das Vorjahresergebnis deutlich. Seit 1990 wurde, abgesehen vom Wiedervereinigungszeitraum, der stärkste Anstieg notiert. Das 5-Jahresmittel legt auf +5,8 Prozent zu.

Ein derartiger Indexanstieg ist nur möglich, wenn in allen Stadttypen äußerst positive Preisentwicklungen erfolgen. Im Einzelnen steigen die Wohnimmobilienpreise in den B-, C- und D-Städten um +6,2 bis +6,5 Prozent. Am kräftigsten ist der Anstieg in den A-Städten mit ca. +9,0 Prozent. Dieses erklärt auch das hohe Gesamtwachstum, da den A-Städten über die einwohnergewichtete Berechnung der Indexwerte eine hohe Bedeutung zukommt.

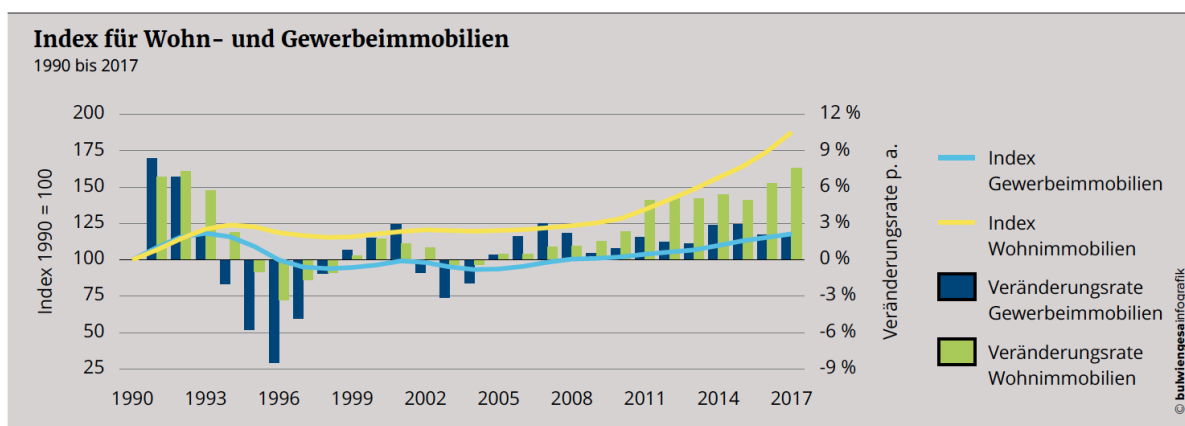
So weisen die A-Städte in vier von fünf ausgewerteten Wohnungsmarktvariablen (Neubau-Eigentumswohnung, Bestandsmiete, Neubau-Reihenhaus, Einfamilienhausgrundstück) den stärksten Anstieg auf. Lediglich die Neubaumieten steigen nicht in den A-Städten, sondern seit drei Jahren in Folge in den D-Städten am stärksten – im letzten Jahr um +7,5 Prozent.

Andreas Schulten, Vorstand bei bulwiengesa: „Der aktuelle Immobilienindex für Wohnimmobilien verdeutlicht: Die Zuwächse bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken übertreffen das Wachstum der Mietentwicklung. Dies gilt nicht pauschal für jede Variable und jeden Städtetyp, kennzeichnet aber die allgemeine Lage in der Analyse des Wohnimmobilienindex. Auch wenn wir einzelne Preisüberhitzungen sehen, kann von einer Immobilienblase nicht die Rede sein. Nach wie vor stützen auch die wirtschaftlichen Fundamentaldaten die aktuelle Entwicklung.“

## Gewerbe

Der Gewerbeindex bestätigt im deutschlandweiten Durchschnitt genau das Vorjahresergebnis (+2,1 Prozent). Die Analyse der Parameter im Gewerbeimmobilienindex zeigt eine schwächelnde Einzelhandelsmiete in 1a-Lagen (+0,5 Prozent), dynamische Einzelhandelsnebenlagen (+1,8 Prozent) und einen Büromarkt, der mit +2,1 Prozent leicht hinter den Steigerungen des Vorjahres zurückbleibt. Die Grundstücksmärkte bleiben bei +3,8 Prozent im deutlichen Plus und wie im Vorjahr die stärkste Einzelvariable im Gewerbeimmobilienindex.

Andreas Schulten: „Bei Wirtschaftsimmobilien entwickeln sich die Preise über alle Städtypen hinweg relativ ausgeglichen. Dennoch gibt es gerade um die Toplagen in den Zentren der Republik einen Hype. Zentraler Punkt bleibt die starke Nachfrage nach Büros in A-Städten mit aktuellen Grundrissen und Ausstattungen – das bieten in erster Linie Neubauten.“ Wachsende Bürobeschäftigtenzahlen und Marktbereinigungen durch Umnutzungen lassen die Leerstände sinken, folglich steigen die Mieten in der Spitze (Neubauten/City-Lagen) mit +4,9 Prozent in den A-Städten deutlich. Durch das geringe Neubauvolumen in allen Städtypen schlagen diese Preisentwicklungen jedoch nicht in gleicher Höhe auf die hier betrachteten Durchschnittsmieten durch.



## Ausblick

Die Ausgangssituation auf dem Immobilienmarkt bleibt unverändert zum Vorjahr. Die positive Wirtschaftsentwicklung und die Nachfrage nach Objekten als Handels-, Arbeits-, Urlaubs- oder Wohnstätten halten an; auch der Konsum wächst stetig. Unklarheiten bestehen bezüglich Zeitpunkt und Höhe zukünftiger Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank. Außerdem ist noch offen, welchen Einfluss die Koalitionsverhandlungen auf immobilienrelevante Themen wie Mietpreisbremse, sozialer Wohnungsbau oder Förderung von Eigentumbildung haben.

Unstrittig ist derzeit, dass die Nettoanfangsrenditen nur noch wenig Reduktionspotenzial aufweisen und die Erschwinglichkeit von Wohnraum trotz steigender Löhne unter Druck steht. Während es sich also partiell durchaus über spekulative Übertreibungen im Markt philosophieren lässt, bleibt der Branche für 2018 vor allem ein harter Wettbewerb um Preise, Ressourcen und Margen erhalten.

#### **Über den bulwiengesa-Immobilienindex:**

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. Die neun Nutzungsteilmärkte werden bei der Berechnung des Index gleichgewichtet. Neben dem Gesamtindex wird sowohl für den Wohn- als auch für den gewerblichen Immobilienmarkt ein Teilindex angegeben.

Ansprechpartner: Jan Finke, [finke@bulwiengesa.de](mailto:finke@bulwiengesa.de), Telefon 089 – 232376-43

#### **Über bulwiengesa:**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, u. a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB, BIZ und OECD verwendet.

#### **Pressekontakt**

bulwiengesa AG  
Sigrid Rautenberg  
Wallstr. 61  
10179 Berlin

Tel.: 030-278768-24  
[rautenberg@bulwiengesa.de](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)