

43 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

## Zyklus fällt aus – Immobilienpreise steigen seit 14 Jahren

- **Immobilienpreise steigen 2018 um 5,6 Prozent**
- **Wohn- und Gewerbeimmobilienindex nähern sich wieder etwas an**
- **Kaufpreise von Wohnimmobilien und Grundstücken steigen schneller als Mieten**
- **Überproportionale Preissteigerung bei Büroimmobilien in A-Städten**

Berlin/München, 31. Januar 2019 – Der heute vorgelegte bulwiengesa-Immobilienindex 2019 beschreibt zum 43. 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 2018 auf einen Blick:

- Gesamtindex (segmentübergreifend): 5,6 Prozent
- Teilindex Wohnen: 6,8 Prozent
- Teilindex Gewerbe: 3,1 Prozent

Damit weist der bulwiengesa-Immobilienindex nun seit 14 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf. In den letzten fünf Jahren lag die jährliche Veränderungsrate bei knapp über fünf Prozent. Projektleiter Jan Finke: „Der Immobilienindex ist wieder enorm gestiegen, wenngleich nicht im selben Ausmaß wie im Rekordjahr 2017. Schon seit 2009 übertrifft das Wachstum des Immobilienindex die Inflation. Der Abstand ist zwar auf dem niedrigsten Niveau der letzten fünf Jahre, aber mit 3,7 Prozentpunkten immer noch immens.“ Der Grund ist die erhöhte Inflation und das langsamere Wachstum des Immobilienindex.

### Wohnen

Der Wohnungsmarkt bleibt die treibende Kraft im bulwiengesa-Immobilienindex. Der Teilindex Wohnen steigt mit 6,8 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent) erneut massiv an. Im Vorjahresvergleich schwächen sich jedoch bei vier der fünf ausgewerteten Variablen<sup>1</sup> die Steigerungsraten ab. Nur Reihenhäuser übertreffen das Ergebnis aus dem Jahr 2017. Das Fünfjahresmittel legt auf 6,5 Prozent zu.

Ralf-Peter Koschny, Vorstand bei bulwiengesa: „Niemand hätte für möglich gehalten, dass die Preise im Segment Wohnen mit solcher Ausdauer steigen. Auch der aktuelle Immobilienindex zeigt deutliche Zuwächse bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken in vielen Städten. Aber obwohl die Kaufpreise stärker als die Mieten steigen, kann von flächendeckenden Überhitzungen nicht die Rede sein. Die wirtschaftlichen Fundamentaldaten stützen nach wie vor die aktuelle Entwicklung.“

---

<sup>1</sup> Die Variablen im Segment Wohnen sind: Eigentumswohnungen Neubau, Wohnungsmiete Neubau, Wohnungsmiete Wiedervermietung, Reihenhäuser, Grundstück Einfamilienhaus

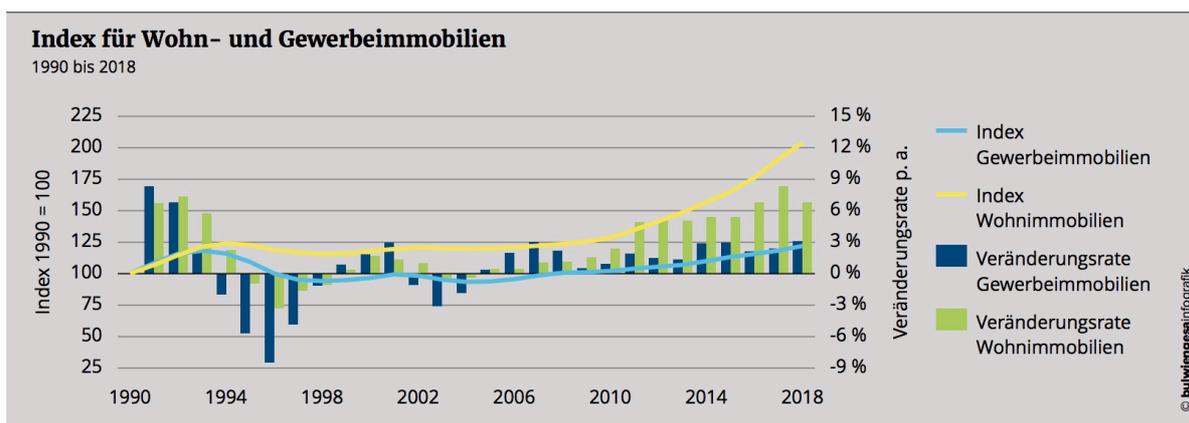
Der erneute Indexanstieg zeigt Steigerungsraten in allen Stadtklassifikationen. Am stärksten steigt der Wohnimmobilienindex in A-Städten mit 7,9 Prozent, in den B- bis D-Städten relativ homogen zwischen 5,5 bis 6,0 Prozent. Dabei steigen die Kaufpreise von Neubau-Eigentumswohnungen, Reihenhäusern sowie Grundstückspreise für Einfamilienhäuser in den A-Städten am stärksten. Auch in der gesamten Betrachtung ist hier der Anstieg bei den Kaufpreisen, über alle Städtetypen hinweg, stärker als bei den Wohnungsmieten.

Interessant bei der Analyse der Wohnungsmiete ist, dass die D-Städte prozentual am meisten zulegen: die Neubaumieten um 5,8 Prozent, die Bestandsmieten um 3,7 Prozent – Preissteigerungen strahlen nun deutlicher bis in regionale Zentren ab.

### Gewerbe

Der Gewerbeindex zeigt zwei Gesichter. Auf der einen Seite findet sich im Segment Einzelhandel das einzige Minus: Um 0,2 Prozent sanken die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen. In den Einzelhandelsnebenlagen gab es einen Preiszuwachs um 1,3 Prozent. Auf der anderen Seite steigen die beiden Variablen Büromiete und Gewerbegrundstücke deutlich um jeweils 5,6 Prozent. So erreicht der Gewerbeindex insgesamt ein deutliches Plus von 3,1 Prozent.

Ralf-Peter Koschny: „Gerade im Gewerbemarkt konzentrieren sich viele Akteure auf die wirtschaftlichen Zentren. Das erklärt die hohen Wachstumsraten für Büromieten um acht Prozent und Gewerbegrundstücke um sieben Prozent in den A-Städten. Auf der anderen Seite zeigt aber auch das minimale Absinken der Einzelhandelsmieten in den Toplagen, dass nicht mehr jeder noch so hohe Preis bezahlt wird.“



### Ausblick

Die Konjunkturprognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben sich nach dem Rückgang der Frühindikatoren, insbesondere der Geschäftserwartungen, zuletzt eingetrübt. Gestützt wird der Immobilienmarkt unter anderem durch einen stabilen Arbeitsmarkt. 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 aus Investorensicht 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. Allerdings würde eine restriktivere Geldpolitik als vom Markt erwartet das Risiko von Marktrücksetzern erhöhen.

#### **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 Standort- und Marktanalysen. Diese Datenbasis wird jährlich durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort und Zeitungsanalysen ergänzt und in der RIWIS-Datenbank publiziert. Der bulwiengesa-Immobilienindex wird 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, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, 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)