

41 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

Ungebremste Dynamik, (fast) überall: Immobilienpreise klettern insgesamt um 4,2 Prozent

- **Wertentwicklung seit 12 Jahren in Folge im positiven Bereich**
- **Wohnimmobilienindex übertrifft Gewerbe deutlich**
- **Preissteigerung bei Wohnimmobilien flächendeckend bis in D-Städte messbar, bei Gewerbeimmobilien nur in Verdichtungsräumen**
- **Schere zwischen Immobilienpreiszuwachs und Inflationsrate bleibt geöffnet**

Berlin/München, 30. Januar 2017 – Der heute vorgelegte neue bulwiengesa-Immobilienindex beschreibt zum 41. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung. 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 2016 auf einen Blick:

- Gesamtindex (segmentübergreifend): 4,2 Prozent
- Teilindex Wohnimmobilien: 5,5 Prozent
- Teilindex Gewerbebereich: 1,8 Prozent.

Damit weist der bulwiengesa-Immobilienindex nun zwölf Jahre in Folge ein positives Vorzeichen auf, seit sechs Jahren sogar mit Steigerungen von mehr als 3,5 Prozent pro Jahr. Die Schere zwischen Immobilienpreiszuwachs und Inflationsrate (Inflationsrate 2016: +0,5 Prozent) bleibt weit geöffnet.

Wohnen

Der Wohnungsmarkindex übertrifft das Vorjahresergebnis deutlich, vor allem durch die gestiegenen Erwerbspreise. Mit dem Plus von 5,5 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent) steigt der Teilindex auf den höchsten Wert seit den turbulenten Jahren nach der Wiedervereinigung und setzt den bemerkenswerten Trend von ca. 5,0 Prozent pro Jahr seit 2011 fort. Durch den Niedrigzins begünstigt, ist „Betongold“ noch immer ein flächendeckender Trend. Die Betrachtung der Einzelvariablen nach ABCD-Städten verdeutlicht jedoch ein differenziertes Wachstum: So steigen die Kaufpreise von Neubau-Reihenhäusern in A-Städten (8,8 Prozent) deutlich stärker als in D-Städten (5,5 Prozent).

Im Bestandsmietmarkt hingegen ist kaum ein Unterschied zwischen den Stadttypen feststellbar. Im Neuvermietungsbereich können C- und D-Städte die höchsten Zuwächse verbuchen und bei Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sind es sogar die D-Städte, die mit 7,9 Prozent die höchste Steigerung aufweisen.

bulwiengesa-Vorstand Andreas Schulten: „Die Zahlen zeigen, was eigentlich auf der Hand liegt: Wohnen hat eine flächendeckende Funktion. Dies sorgt zunächst für Preissteigerungen in allen

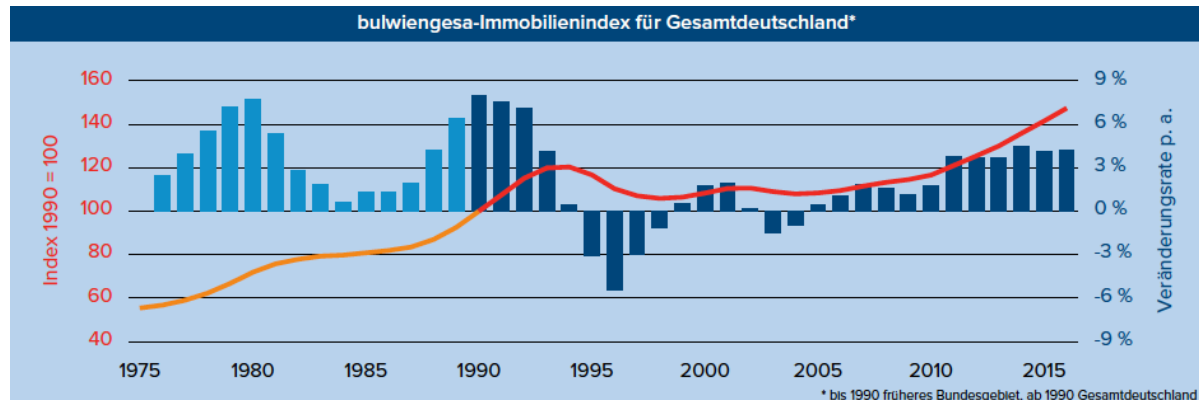
Städtetypen, wirft aber im Detail Fragen der regionalen Bewertung von Wohnraumbedarfen und der Erschwinglichkeit auf.“

Gewerbe

Der Gewerbemarkt hat im deutschlandweiten Durchschnitt ein wenig von seiner Dynamik eingebüßt. Grund für das verlangsamte Wachstum ist der Einzelhandel. Entgegen der gestiegenen Einzelhandelsumsätze stagnierte das Mietpreiswachstum in Deutschlands Haupt-Einkaufsstraßen (0,1 Prozent). Ähnlich verhält es sich in städtischen Nebenlagen.

Büromieten (2,9 Prozent) und Gewerbegrundstückspreise (3,8 Prozent) hingegen sind die Treiber des gewerblichen Immobilienindex. Stärker als im Wohnungsmarkt müssen hier funktionale Zusammenhänge und die Rolle der Wirtschaftsagglomerationen beachtet werden. Denn die Büromieten und Gewerbegrundstückspreise steigen in A-Städten (4,6 bzw. 5,1 Prozent) deutlich stärker als im Rest der Republik. Für die Büromieten pendeln die Werte in den B- und D-Standorten lediglich zwischen 1,1 und 1,4 Prozent, die Kaufpreise bei Gewerbegrundstücken stiegen zwischen 2,1 und 2,3 Prozent.

Die gute Erwerbstätigenquote mit gestiegenen Bürobeschäftigtenzahlen, erstarkte Produktionsstandorte und der Wandel der klassischen Lagerhalle zum hochtechnisierten Servicezentrum treiben den Gewerbemarkt an.



Ausblick

Welche Effekte hat die anhaltend positive Immobilienentwicklung für das laufende Jahr 2017? Die Löhne steigen, die Beschäftigtenentwicklung ist positiv. Gerade Immobilien in Kernstädten profitieren über alle Marktsegmente von Nachfrageüberhang und hohen Auslastungsgraden, die für einen stabilen Cashflow sorgen. Zudem sorgt die Niedrigzinspolitik noch immer für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was weiterhin zu einer Entkopplung von Investment- und Mietmärkten führt – die Preise werden steigen. Für in- und ausländische Investoren bleiben Immobilien in Deutschland auch 2017 ein Stabilitätsanker.

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, 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.: 030-278768-0
rautenberg@bulwiengesa.de