

Nur wenige deutsche Städte ohne steigende Immobilienpreise

Preisanstieg von 4 % war 2014 höher als erwartet

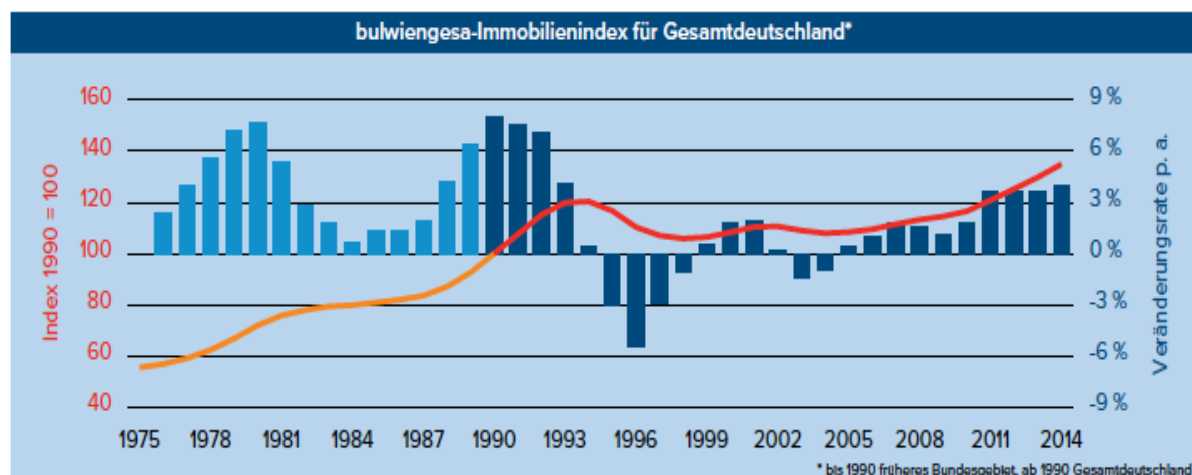
- **Wohnimmobilien bleiben auf hohem Wachstumsniveau von 5,1 %**
- **Gewerbeimmobilienpreise steigen deutlich an auf 2,0 % Wachstum**
- **Die Aussichten in Deutschland stehen weiter auf Preiswachstum – trotz des bereits hohen Niveaus**

Berlin/ München, 19. Januar 2015

Der Boom auf dem Immobilienmarkt geht in die nächste Runde: Seit mittlerweile einer Dekade weist der bulwiengesa-Immobilienindex ein konstant positives Vorzeichen in der Wertentwicklung auf. Das jüngste segmentübergreifende Plus von 4,0 % erreicht sogar sowohl den bisherigen Höchststand der letzten 20 Jahre als auch den stärksten Anstieg im aktuellen Immobilienzyklus seit 2005.

Wichtigster Impulsgeber für den Immobilienmarkt sind – wie in den Vorjahren auch – die städtischen Wohnimmobilien. 2014 hat ihre jährliche Wachstumsrate 5,1 % betragen. Unterstützt vom derzeitigen Niedrigzinsumfeld lässt die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen die Kaufpreise schneller steigen (Reihenhaus +6,4 %, Neubau-Eigentumswohnung + 5,4 %) als die Wohnungsmieten. Gleichzeitig verteuern sich die Mieten im Neubau (+3,2 %) und in der Wiedervermietung (+3,0 %) nahezu im Gleichklang. Eine nun stark spürbare Verknappung des Angebots und Nachholeffekte in der Preisanpassung für Einfamilienhausgrundstücke führen zu einem hohen Plus von 7,6 %.

Bei Gewerbeimmobilien wurde nun erstmals mit + 2,0 % ein deutlicher Schub im Vergleich zu den Vorjahren notiert. Vor allem die 1a-Einzelhandelslagen legten mit +2,4 % spürbar 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 stärker als bei den Wohnimmobilien auf die wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Großstädte Deutschlands.



Die genannten Kennziffern werden wegen der präzisen Methodik und Unabhängigkeit von bulwiengesa auch 2015 wieder große volks- und finanzwirtschaftliche Hebelwirkung haben. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) würdigt die Marktdaten von bulwiengesa als „einzigartige Informationsquelle sowohl hinsichtlich der geographischen als auch der zeitlichen Abdeckung des Marktes“¹. In Ermangelung amtlicher Angaben ist auch die Preisbeobachtung der Deutschen Bundesbank auf Daten privater Informationsdienste angewiesen. Hier liefert bulwiengesa seit einigen Jahren die entsprechenden Daten zur Ermittlung eines Preisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien².

In der Unterscheidung nach Groß- und Kleinstädten (A-, B-, C- und D-Städte) zeigt sich die Dominanz der großen deutschen Metropolen im Wohnungsmarkt. In den Agglomerationsräumen steigen die Wohnungsmieten im Bestand (+3,8 %) und im Neubau (+3,4 %) am schnellsten. Insbesondere die stark gestiegenen Grundstückspreise (+12,2 %) und Reihenhauspreise im Neubau (+8,2 %) in den deutschen A-Städten verdeutlichen den weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang.

Andreas Schulten, Vorstand bei bulwiengesa sagt dazu: „Die weitere Stadtentwicklung steht mehr und mehr vor Problemen, die durch die Mietpreisbremse nicht zu kurieren sind: Preiswerte Grundstücke, schnelles Baurecht und wenige politische und gesetzliche Auflagen sind die Zutaten, die zu genügend und damit auch preiswerten neuen Wohnungen führen würden. Darauf können derzeit nur wenige Wohnungsanbieter bauen.“

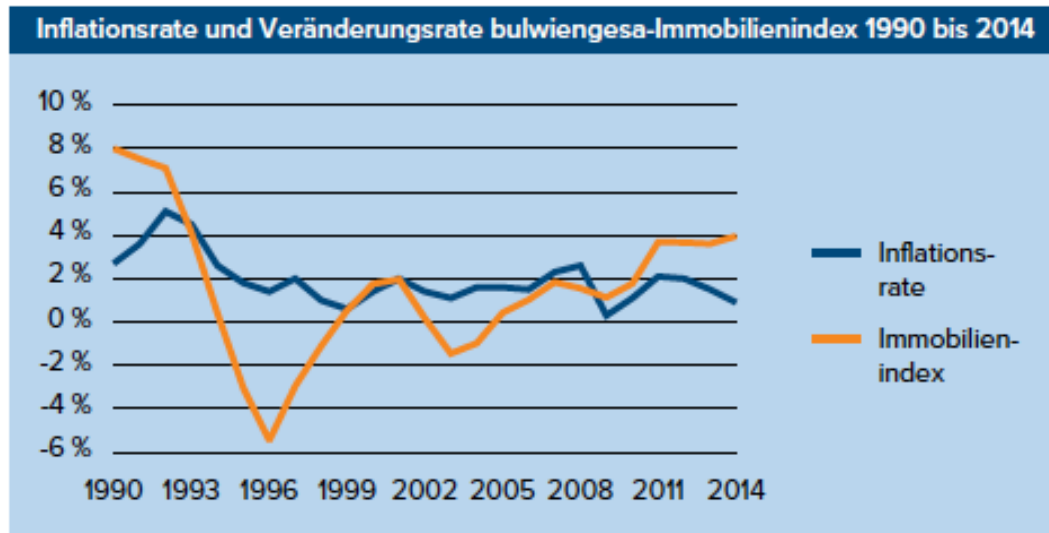
Leicht gegenläufig – und damit der Blasenhynergie widersprechend – fallen die Preissteigerungen für Neubau-Eigentumswohnungen aus. Die Preissteigerungen in den kleineren Stadtkategorien sind mittlerweile etwas höher als in den A-Städten.

Im gewerblichen Immobilienmarkt spielen die deutschen A-Städte im internationalen Netzwerk ihre volle Kraft aus. Einzelhandelsmieten in zentralen Lagen (+3,3 %) und auch Büromieten in zentralen Lagen (+2,9 %) steigen wesentlich stärker als in den anderen Stadttypen. In den kleineren C- und D-Standorten kann – im Durchschnitt – nach wie vor nicht einmal das Inflationsniveau überschritten werden. Allein die gewerblichen Grundstückspreise steigen in allen Standorttypen parallel an, am stärksten in den B-Standorten mit +2,2 %.

In der Summe führt das relativ konstante Wachstum des Immobilienindex dazu, dass sich der Abstand zwischen Immobilienpreisanstieg und allgemeiner Inflationsrate vergrößert. Im aktuellen Marktzyklus sind Immobilien klar erkennbar ein lohnendes Investment, in der Betrachtung seit 1990 liegen die Steigerungsraten jedoch maßgeblich durch die erhebliche Marktkorrektur infolge des Wiedervereinigungsbooms Mitte der 1990er Jahre weiterhin hinter der Inflation zurück.

¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) (Hrsg.): Wochenbericht 47/2014, S. 1232

² http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Unternehmen_und_private_Haushalte/Preise/preise.html



Ausblick

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten wird auch 2015 anhalten, da bei niedrigem Zinsniveau und entsprechend eingeschränkten Anlagealternativen sowie einem hohen Beschäftigungsstand positive Rahmenbedingungen herrschen. Risikoelemente wie die geopolitische Krise zwischen Russland/Ukraine scheinen den deutschen Immobilienmarkt nur zeitweise und kurz negativ zu tangieren. Dabei muss allen Akteuren bewusst sein, sich derzeit im oberen Bereich des Immobilienzyklus zu befinden. „Das Renditeniveau ist mittlerweile in allen Assetklassen deutlich unter den damaligen Tiefstwerten von 2007 angekommen. Deutsche Immobilien waren im europäischen Vergleich noch nie so teuer wie heute. Das ist eben die Folge der Zinslandschaft“, kommentiert Schulten.

Im Wohnungsmarkt wird mit einem Abflachen der Wachstumsdynamik gerechnet. Die Genehmigungszahlen deuten auf 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 Immobilienmarktes der letzten Jahre die Erlösmöglichkeiten im Vergleich zum Wohnungsmarkt reduziert. Im Investmentmarkt werden laut Ralf Fröba, Bereichsleiter für Investmentanalyse bei bulwiengesa, „positive Performanceaussichten in allen Assetklassen das Engagement bei vielen Immobilienanlegern in Deutschland verstärken“.

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 der bulwiengesa AG und ihrer 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.

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 bis 200 qm Verkaufsfläche
- Ladenmieten in Nebenzentren:
Erdgeschoss, 200 bis 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.

Ansprechpartner: Jan Finke, finke@bulwiengesa.de,
Telefon 089 - 23237643, Internet: www.bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

bulwiengesa bewertet die Perspektiven von Immobilienmärkten und einzelnen Liegenschaften auf Basis von langjähriger, exakter Daten- und Beratungskompetenz. Mit seiner mehr als 30-jährigen Tradition und knapp 80 Mitarbeitern ist bulwiengesa eines der großen unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für Regionalökonomie und Immobilien in Kontinentaleuropa. Regionale Arbeitsschwerpunkte liegen in Deutschland sowie Zentral- und Osteuropa. Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Immobilienteilmärkte und -typen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Logistik, Gewerbe, Freizeit Sonderimmobilien). Essenziell bedeutende Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und



Transaktionsdaten liefert das bewährte Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal und Zivilarena GmbH.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Andreas Schulten
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787680
schulten@bulwiengesa.de