

Immobilienindex stagniert mit leichtem Plus – Wann erfolgt der Neustart nach der Krise?

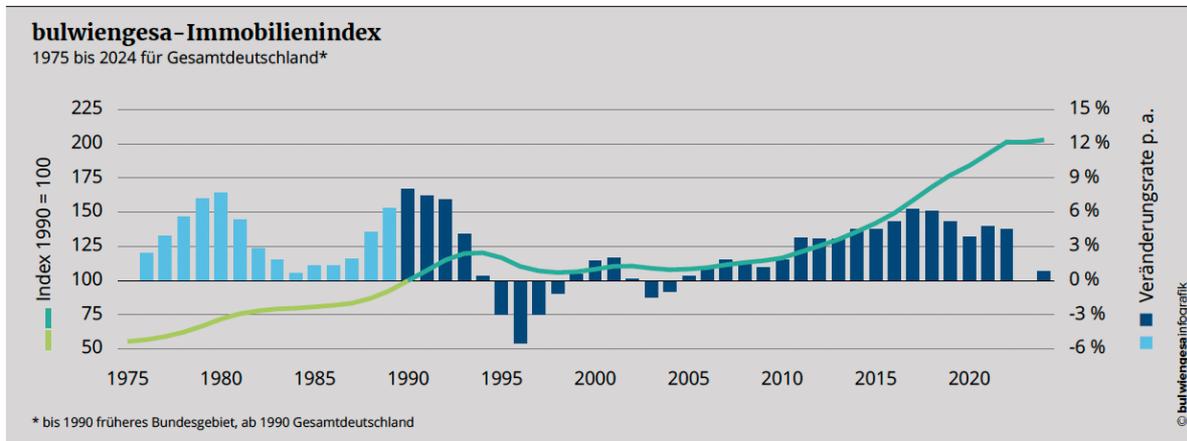
- **Immobilienindex zeigt minimalen Anstieg**
- **Kaufpreise im Wohnungsmarkt weiterhin unter Druck, Mieten steigen weiter an**
- **Gewerbegrundstückspreise stabilisieren sich**
- **Weiterhin sinkende Mieten im Einzelhandel**

Berlin/München, 06. Februar 2025 – Der heute vorgestellte bulwiengesa-Immobilienindex 2025 beschreibt zum 49. Mal in Folge die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland: Die seit 2005 anhaltend positive Entwicklung des Immobilienindex fand im Berichtsjahr 2023 ein jähes Ende. Zwar konnte der Immobilienindex 2024 wieder ein leichtes nominales Plus von +0,8 % verzeichnen, die Unsicherheiten sowie die abwartende Haltung in der Immobilienbranche sind jedoch unverändert. Denn niedrige Fertigstellungszahlen, Unternehmensinsolvenzen und Finanzierungsschwierigkeiten für gewerbliche sowie private Kunden sind Ausdruck eines instabilen Marktgefüges mit hohen Anforderungen an die Akteure, die auf den Ausgang der vorgezogenen Bundestagswahl und die Zinschritte der EZB warten. Forward-Deals und Vorvermietungen bleiben 2024 blass und können den Projektentwicklern nicht die nötige Stabilität bieten.

Die Ergebnisse für 2024 auf einen Blick:

- Teilindex Wohnen: +1,0 Prozent (2023: +0,9 Prozent)
- Teilindex Gewerbe: +0,2 Prozent (2023: -2,1 Prozent)
- Gesamtindex (segmentübergreifend): +0,8 Prozent (2023: 0,0 Prozent)

Die Methodik und die lange Reihe, in dem der bulwiengesa-Immobilienindex 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.



Jan Finke: „Der Immobilienindex hat sich 2024 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Angesichts der rückläufigen Inflationsrate hat sich der Spread zwischen Immobilienindex und Inflationsrate auf -1,4 % verringert und fällt damit geringer aus als in den Jahren 2022 und 2023. Der Spread für Wohnen beträgt -1,2 und für Gewerbe -2,0 Prozentpunkte.“

Wohnungsmarkt: Mieten steigen, Kaufpreise stagnieren

Der Teilindex Wohnen verzeichnete in der jüngeren Vergangenheit eine signifikante Wachstumsphase mit regelmäßigen jährlichen Steigerungsraten von über 5 %. Seit 2023 fällt der Wert mit ca. +1,0 % p. a. wesentlich geringer aus und wird derzeit von der positiven Mietentwicklung getragen. Eine Analyse der Bestands- und Neubaumieten ergibt jeweils eine signifikante Zunahme von +3,4 bzw. +3,7 %. Demgegenüber verzeichnen die Preise für Reihenhäuser lediglich eine moderate Steigerung von +0,7 %, während die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen (0,0 %) eine Stagnation aufweisen. Die hohen Baulandpreise fielen bei Einfamilienhausgrundstücken im zweiten Jahr in Folge leicht, diesmal um -1,6 %. André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa, ergänzt: „Zinsinduziert sind die Marktwerte für Wohnimmobilien zuletzt stark unter Druck geraten, befinden sich aber immer noch auf einem hohen Niveau. Auf der Nutzerseite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien u.a. durch Singularisierung und Zuwanderung weiterhin hoch, sodass die Leerstandsquoten niedrig sind und mehr Neubau erforderlich wäre.“ Das Thema Wohnen wird vor dem Hintergrund des hohen Nachfrage- aber auch Kostendrucks immer mehr zum Politikum. Es müssen Lösungen und Förderkulturen gefunden werden, um Neubau und Bestandssanierung wieder anzukurbeln und den benötigten Wohnraum zu schaffen.

Büromarkt: Mieten steigen, Leerstand steigt an

Im Jahr 2024 wird ein Anstieg der Büromieten in zentralen Lagen von +2,5 % erreicht, der sich über alle Städtetypologien erstreckt. Haupttreiber ist die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen. Damit setzt sich das Paradoxon steigender Mieten bei gleichzeitig steigenden Leerständen fort. Denn nach dem deutlichen Leerstandsanstieg 2023 erhöht sich der Leerstand 2024 in Summe der 127 RIWIS-Städte weiter, um über +14 % auf knapp 11 Mio. qm MFG Bürofläche. Die ohnehin begrenzte Nachfrage (Büroflächenumsatz auf niedrigem Niveau) ist also sehr selektiv. Oliver Rohr, Bereichsleiter Büro bei bulwiengesa, ergänzt aus laufenden Marktgesprächen, *„dass der rückläufige Büroflächenumsatz auch im Zusammenhang mit kleineren Flächengesuchen zu sehen ist. Derzeit sind großvolumige Abschlüsse von privatwirtschaftlichen Unternehmen selten geworden.“* Da die Zahl der Bürofertigstellungen kurzfristig noch relativ hoch sein wird, wird der erhöhte Leerstand anhalten. Mittelfristig wird sich das Neubauvolumen zugunsten einer verstärkten Sanierungstätigkeit in gefragten Lagen verringern.

Einzelhandel: Einzelhandelsumsatz steigt nur minimal, Mieten sinken

Analog zur Abwärtskorrektur des BIP revidiert der HDE seine Einschätzung des Einzelhandelsumsatzes für 2024 auf ein nominales Umsatzplus von +1,3 % (Mitte 2024 noch +3,5 %). Die Konsumerwartungen werden 2025 voraussichtlich eingetrübt sein, da die Anschaffungsneigung der Konsumenten weiterhin eingetrübt bleibt und die Sparquote auf hohem Niveau verharrt. Auch der Onlinehandel entfaltet bei einem Wachstum von nominal +2,0 % nur wenig Umsatzdynamik. Ergänzt um die Zunahme von Insolvenzen im Einzelhandel sind die Voraussetzungen für Ladenlokale, aber auch hybride Geschäftsmodelle, mit Unsicherheiten behaftet. Die Einzelhandelsspitzenmieten in 1a-Lagen sinken weiter (-2,1 %), während Neben- und Stadtteillagen moderat betroffen sind (-0,5 %). Solange die Transformation der Einzelhandelslandschaft anhält, sind keine realen Mietpreissteigerungen zu erwarten und die Filialnetze müssen optimiert werden. Lichtblicke gibt es in den Top-Einkaufsstädten, denn nicht nur die Passantenfrequenzen konnten zuletzt gesteigert werden, sondern *„insbesondere in Top-Einkaufslagen sorgt die Filialnetzoptimierung der internationalen Filialisten vereinzelt zu Mietsteigerungen“*, erklärt Joseph Frechen, Bereichsleiter Einzelhandel bei bulwiengesa. Die Ambivalenz der Mieten im stationären Einzelhandel nimmt weiter zu.

Gewerbegrundstücke: Stabilisierung nach Einbruch im Vorjahr

Die Preise für Gewerbegrundstücke haben sich nach dem deutlichen Einbruch im Vorjahr (-6,0 %) wieder stabilisiert und sind 2024 leicht um +0,4 % gestiegen. Auch wenn die wirtschaftliche Ausgangslage derzeit mit Unsicherheiten behaftet ist, bleiben Gewerbegrundstücke nachgefragt. Felix Werner, Teamleiter Logistik bei bulwiengesa erklärt *„Gewerbebetriebe suchen nach Lösungen zur*

Optimierung und Automatisierung ihrer Arbeitsabläufe, die zudem am besten in nachhaltigeren Immobilien vollzogen werden können. Entsprechend hat sich der Wettbewerb im Neubaustandard deutlich verschärft, was wiederum auch zu steigenden Mietniveaus führt.“. E-Commerce, Lieferkettenoptimierung zur geopolitischen Risikominderung und Automatisierung bleiben die bestimmenden Themen. Darüber hinaus werden auch in diesem Segment die Themen Revitalisierung und insbesondere Brownfield-Entwicklung zur Reduzierung der Flächenversiegelung noch stärker in den Fokus rücken.

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	2024	1990-2024		2023-2024	
			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.		
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	5.497	171,3 %	3,0 %	-0,0 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	553.369	168,5 %	2,9 %	0,7 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	14,69	116,3 %	2,3 %	3,7 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	11,39	153,7 %	2,8 %	3,4 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	426	179,6 %	3,1 %	-1,6 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	67,69	21,6 %	0,6 %	-2,1 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,52	-11,8 %	-0,4 %	-0,5 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	16,72	35,6 %	0,9 %	2,5 %	
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	202	91,3 %	1,9 %	0,4 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			102,9 %	2,1 %	0,8 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %			157,9 %	2,8 %	1,0 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %			34,2 %	0,9 %	0,2 %

Über den bulwiengesa-Immobilienindex

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 49 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 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 0201-87 46 96-63

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyse- und Beratungsunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 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 und BIZ verwendet.



Pressekontakt

bulwiengesa AG
Birgit Haase
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-278768-24
haase@bulwiengesa.de