

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2019

Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte – seit 1975

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» Erneute Preissteigerungen: bulwiengesa-Immobilienindex legt 2019 segmentübergreifend um +4,7 % zu

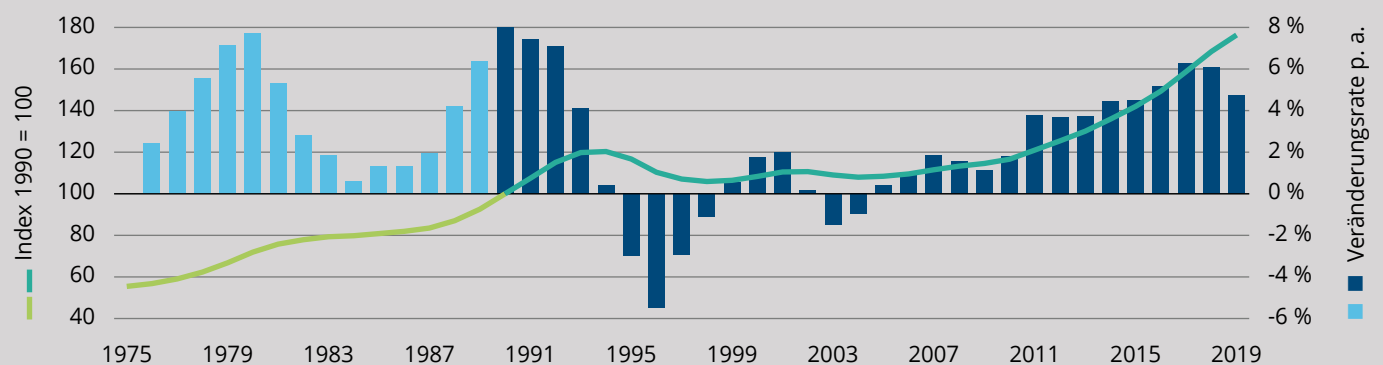
Der deutsche Wirtschaftsmotor stottert momentan leicht, jedoch ist die Binnenwirtschaft robust. So sorgen Lohnsteigerungen und günstige Finanzierungsbedingungen für anhaltenden Privatkonsum und Bauinvestitionen. Folgerichtig legt der bulwiengesa-Immobilienindex im 15. Jahr in Folge zu, kann aber die Steigerungsraten der letzten drei Jahre (5,2 bis 6,3 %) nicht erreichen. Der Markt fällt auf die Indexsteigerungen aus den Jahren 2014/2015 zurück. Da der leichte Rückgang alle Teilindizes betrifft, scheint der Scheitelpunkt des Wachstums überschritten zu sein. Von einem tatsächlichen Abschwung lässt sich derzeit noch nicht sprechen.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2019:

- Die Veränderungsrate des Wohnimmobilienindex fallen auf die Steigerungsraten der Jahre 2014/2015 zurück.
- Die Büromieten profitieren von hoher Nachfrage in den Wirtschaftszentren, 1a-Einzelhandelsmieten geraten hingegen noch stärker unter Druck.
- Grundstückspreise für Wohnen und Gewerbe ziehen immer noch kräftig an.
- Der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation schrumpft auf das Niveau von 2014 zurück.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2019 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» **Wohnungsmarkt mit starkem Wachstum**

Der Teilindex **Wohnen** steigt mit +5,5 % (Vorjahr: +7,0 %) wieder deutlich an. Dies ist die achthöchste Steigerungsrate seit der Wiedervereinigung. Im Vorjahresvergleich schwächen sich jedoch bei allen fünf ausgewerteten Variablen die Steigerungsraten ab. Insgesamt erreicht das 5-Jahresmittel nun +6,9 % p. a. Preistreiber Nummer eins sind die Kaufobjekte. Egal ob Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+7,3 %), Kaufpreise für Reihenhäuser oder Neubau-Eigentumswohnungen (beide +6,8 %), die Preise schießen in die Höhe. Dagegen ist der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (+3,6 %) und Bestand (+2,5 %) vergleichsweise moderat.

» **Grundstücksknappheit und Bauüberhang halten an**

Aktuell bestimmen zwei entscheidende Knappheitsfaktoren den deutschen Wohnungsmarkt: Mangel an Grundstücken sowie mangelnde Baukapazitäten. Das Statistische Bundesamt hat im Jahr 2019 (Januar bis November) 319.200 Baugenehmigungen im Wohnungsbau registriert (+1,3 % im Vergleich zu 2018), zudem steigen die Auftragsbestände der Bauindustrie im Wohnungsbau für 2020 deutlich an. Nominell müsste also die Zahl der Fertigstellungen steigen, allerdings herrscht bei den Baukapazitäten ein Engpass, der seit Jahren zu einem steigenden Bauüberhang führt. Eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau, wie es in einer Blasenentwicklung typisch wäre, bleibt weiterhin aus. Dabei wäre die Ausweitung des Wohnungsangebots ein Ziel, das die Wohnungspolitik klar vorgibt, bislang aber nicht in einem Maßnahmenkatalog gebündelt wird. Rechtliche Unsicherheiten (z. B. Mietendeckel, Bodenwertzuwachssteuer, Modifikation des Share Deals) sorgen zudem für offene Fragen bei Projektentwicklern und Investoren. Die kurzfristige Herausforderung für Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik besteht in der Schaffung zukunftsorientierter Rahmenbedingungen, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zu erkennen und auf den Wohnungsneubau zu übertragen.

» **Gewerbeimmobilienindex mit +3,2 % klar im Plus**

Der Markt für Gewerbeimmobilien bleibt indifferent. Während Einzelhandelsmieten unter Druck stehen, erleben Gewerbegrundstücke und Büroflächen eine hohe Nachfrage.

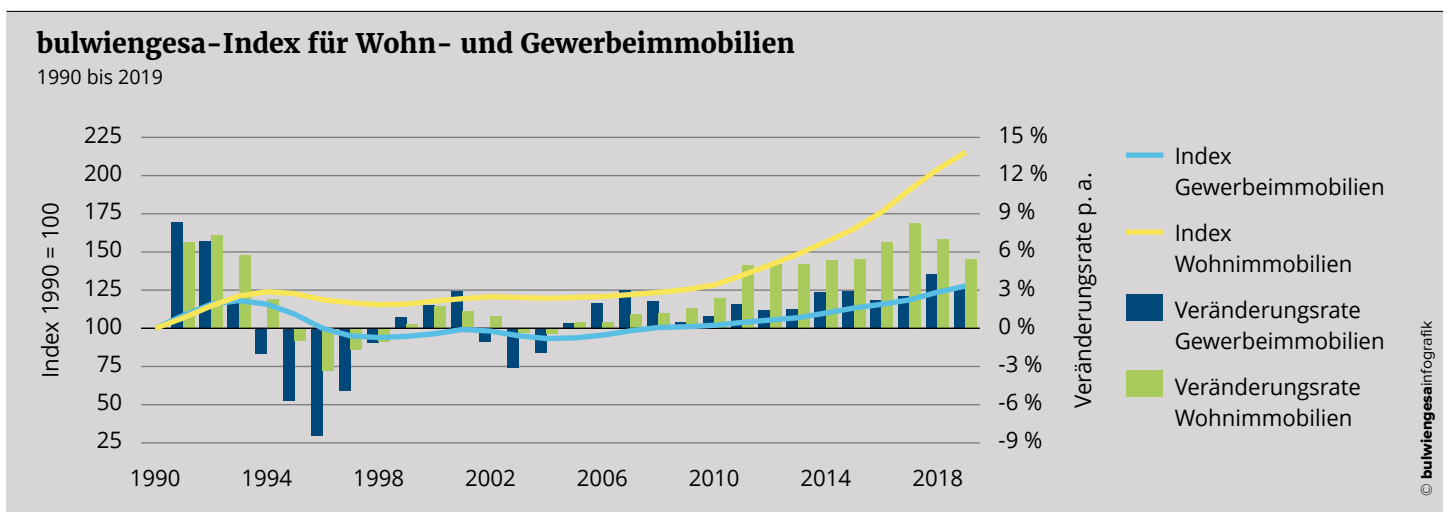
Der Blick auf den **Einzelhandel** zeigt: Der im Vorjahr gestartete Abwärtstrend hat sich verschärft. Aus einem Rückgang der durchschnittlichen Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen von -0,3 % im Vorjahr sind deutliche -1,4 % geworden. Inzwischen weist die Hälfte der untersuchten Standorte ein negatives Vorzeichen auf. Die Ungewissheiten bei der Expansionspolitik vieler Filialisten und der steigende Anteil des E-Commerce sind zu starken Einflussfaktoren geworden. Gerade in kleineren Städten wirtschaftsschwächerer Regionen wird es zur politischen Aufgabe, die Frequenz der zentralen Lagen zu halten. Lichtblick bleiben die vor allem vom Lebensmitteleinzelhandel geprägten Stadtteillagen. Sie legen um +0,8 % zu.

Ganz anders verhält sich der **Büromarkt**: seit 2010 steigen die Büromieten deutlich, zuletzt 2019 um +6,0 %. Die Nachfrage nach Büroflächen in A- und B-Märkten ist äußerst hoch. Aber auch ausgewählte C- und D-Märkte zeigen hohe Aktivität. In den Großstädten treibt Knappheit (sowohl bei Grundstücken als auch Objekten) die Mieten an, in Kleinstädten vorwiegend die deutlich gestiegenen Herstellungskosten.

Zweite Säule des starken Gewerbeindex sind die **Grundstückspreise** mit einer Steigerung von +6,8 %. Seit 2014 sind nun regelmäßig hohe Steigerungsraten zwischen +4,0 % und +8,7 % festzustellen. Sowohl Produktions- als auch Logistikbetriebe suchen stetig nach neuen Standortoptionen.

» **Anhaltend hohe Vermietungsleistung im Büromarkt**

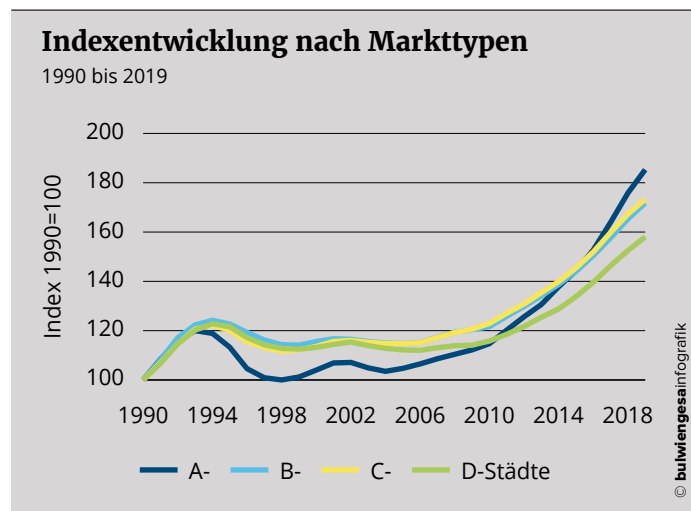
Der Büromarkt in Deutschland erlebt derzeit einen Höhenflug. Die letzten vier Jahre zeigen die höchsten aggregierten Flächenumsätze seit 1990 (jeweils >6 Mio. qm MFG p. a.).



Zeitgleich ist die Neubautätigkeit zwar wieder in Gang gekommen, kann aber nicht an die Hochphasen Mitte der 1990er-Jahre anknüpfen. So hat sich der Leerstand seit 2013 auf 6,6 Mio. qm MFG halbiert. Beachtet werden muss, dass das Wachstum im Bürosektor ein Phänomen der A-, B- und C-Städte ist, also der Wirtschaftszentren. Die breite Masse der D-Städte zeigt eine lang anhaltende Schwächephase mit niedrigen Flächenumsätzen in der ersten Dekade der 2000er-Jahre und einer positiven Entwicklung in der zweiten Dekade. Allerdings liegen in den D-Städten die Flächenumsätze der letzten zehn Jahre nur knapp über dem Mittelwert seit 1990. Die deutlich zyklischer reagierenden A- und B-Märkte liegen derzeit 30 bis 60 % über dem Mittelwert ihrer Städtekatgorie.

» ABCD-Städtetypen 2019: Flächendeckender Anstieg

Die A-Städte erreichen im Gesamtindex mit +5,4 % den höchsten Wert unter den Städtetypen und behaupten die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (185,31 Punkte). In den B-, C- und D-Standorten verläuft das Wachstum auf hohem Niveau mit +3,6 bis +3,9 % relativ einheitlich. Mit 158,01 Punkten war der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.



Das kräftigste Wachstum unter den **Wohnungsmarktvariablen** erzielten die Kauf- und Grundstückspreise in A-Städten bei Neubau-Eigentumswohnungen (+7,5 %), Reihenhäusern (+7,9 %) sowie Grundstückspreisen für Einfamilienhäuser (+8,8 %). Allerdings ist, über alle Stadtklassifikationen gesehen, selbst die niedrigste Veränderungsrate bei Kauf- oder Grundstücksvariablen mit +4,7 % (Grundstückspreise in C-Städten) sehr hoch. Die Mietpreisentwicklung weist geringere Spannen auf. Interessant ist, dass hier die D-Städte im Neubau prozentual am meisten zulegen (+4,3 %), bei den Bestandsmieten die C-Städte um +3,1 %. Die Bestandsmieten in A- und B-Städten (+2,4 %) weisen die geringste Steigerung auf. Im Mietwohnungsmarkt scheint sich die Rallye allmählich zu normalisieren.

Die große Bandbreite der **gewerblichen Entwicklung** zeigt sich im Vergleich der ABCD-Städte. Während innerstädtische Einzelhandelsmieten in allen Städtetypen deutlich sinken, verhalten sich die Einzelhandelsnebenlagen indifferent. Ganz oben im Gewerbeindex stehen Gewerbegrundstücke (+9,0 %) sowie Büromieten (+7,9 %) in den A-Städten. Sie steigen schneller als in den anderen Stadtklassifikationen (Büromiete: +2,5 bis +4,6 %; Gewerbegrundstücke: +2,3 bis +4,2 %).

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

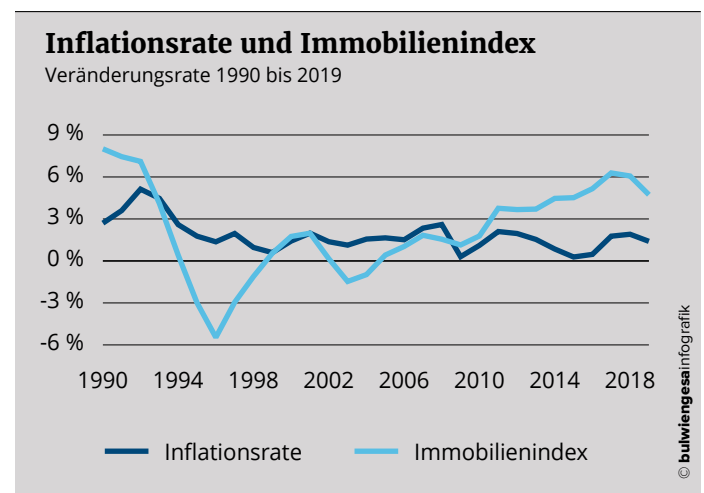
Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	4,0 %	40 Essen	2,2 %
2 Regensburg	3,5 %	41 Wuppertal	2,2 %
3 Rosenheim	3,4 %	42 Bochum	2,2 %
4 Wiesbaden	3,3 %	43 Bremen	2,1 %
5 Frankfurt (Main)	3,3 %	44 Bielefeld	2,1 %
6 Augsburg	3,2 %	45 Duisburg	2,1 %
7 Mainz	3,1 %	46 Krefeld	2,0 %
8 Stuttgart	3,1 %	47 Saarbrücken	2,0 %
9 Heidelberg	3,1 %	48 Hildesheim	1,9 %
10 Trier	3,0 %	49 Siegen	1,9 %

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

© bulwiengesa infografik

» Inflationsrate und Immobilienindex nähern sich an

Der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation (2019: 3,3 %) liegt nun wieder auf dem Niveau von 2014, nachdem zwischen 2015 und 2018 eine höhere Differenz (4,2 bis 4,7 %) berechnet wurde. Zwar ist die Inflation (1,4 %) im Vergleich zu den beiden Vorjahren leicht rückläufig, der Immobilienindex ist aber stärker geschrumpft. Das Resultat bleibt ein unverändert anhaltender Inflationsschutz von Immobilien seit 2009. Dieser fällt im Wohnimmobilienindex mit einem Spread von +4,1 % deutlich höher aus als im Gewerbe (+1,8 %). Für das Jahr 2020 wird eine ähnlich hohe Inflationsrate erwartet.



Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)

(Euro/qm)	Absolutwerte		Veränderungsraten		
	1975	1990	1975 - 1990 insgesamt	p. a.	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	
Gewerbegrundstücke	69	123	79,3 %	4,0 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %

DEUTSCHLAND GESAMT

	Absolutwerte		Veränderungsraten			
	1990	2019	1990 - 2019 insgesamt	p. a.	2018 - 2019	
Eigentumswohnungen	2.026	4.672	130,6 %	2,9 %	6,8 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	438.366	112,7 %	2,6 %	6,8 %	
Miete Erstbezug	6,79	12,21	79,8 %	2,0 %	3,6 %	
Wiedervermietung	4,49	9,71	116,3 %	2,7 %	2,5 %	
Eigenheimgrundstücke	152	361	137,2 %	3,0 %	7,3 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	77,53	39,3 %	1,1 %	-1,4 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,68	-10,9 %	-0,4 %	0,8 %	
Büromieten City	12,33	14,10	14,4 %	0,5 %	6,0 %	
Gewerbegrundstücke	106	178	68,0 %	1,8 %	6,8 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			76,4 %	2,0 %	4,7 %	
			Wohnen	115,3 %	2,7 %	5,5 %
			Gewerbe	27,7 %	0,8 %	3,2 %

© bulwiengesa infografik

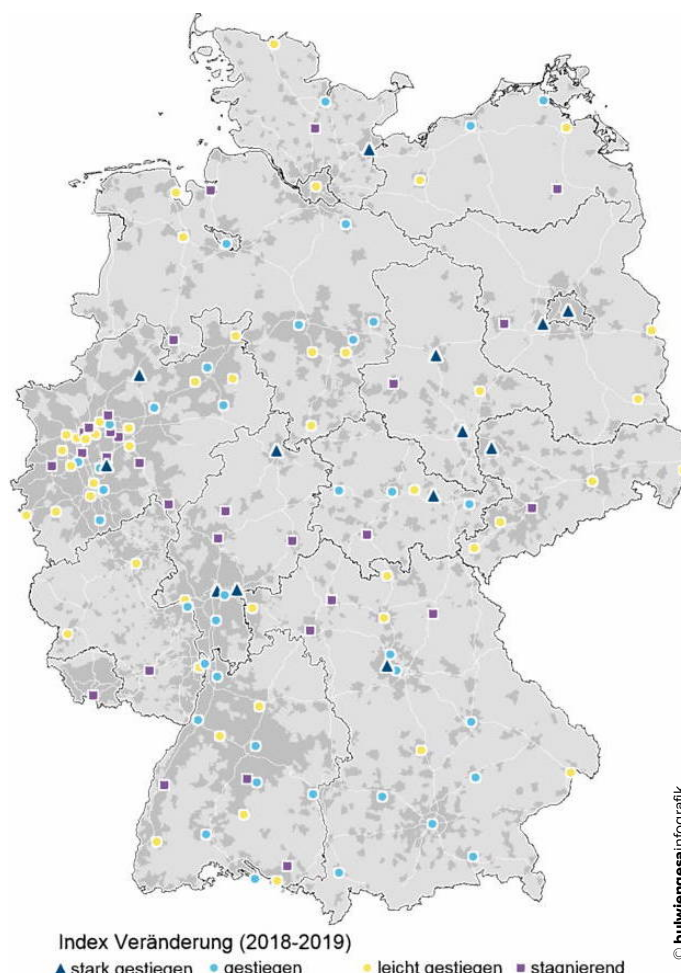
» Künftige Erwartungen

Das schwächelnde Verarbeitende Gewerbe verpasste der Konjunktur 2019 einen kleinen Dämpfer. Trotz des daraus folgenden leichten Beschäftigungsrückgangs im Sekundärsektor bleibt der Arbeitsmarkt im aktuellen und nachfolgenden Jahr stabil. Hohe Einkommenszuwächse, Abgabentlastungen und steigende Tariflöhne dürften dafür sorgen, die potenziellen Preissteigerungen beim Immobilienerwerb zu kompensieren. Nachdem 2019 weiter fallende Hypothekenzinsen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in allen Markttypen leicht verbessert haben, dürfte der Rückenwind fallender Fremdkapitalzinsen in Zukunft jedoch weitestgehend entfallen, wenn nicht gar zum Gegenwind umkehren. Die Talsohle der Hypothekenzinsen scheint in 2020 zusehends erreicht und lässt wenig Spielraum für ein weiteres Anziehen der Kaufpreise am Immobilienmarkt.

Wenngleich lokale Preisübertreibungen derzeit nicht ausgeschlossen sind, scheinen große Marktkorrekturen aufgrund des stabilen Arbeitsmarkts, einer weiterhin zu geringen Ausweitung des Angebots, insbesondere in den Städten, sowie einer geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen weiterhin unwahrscheinlich.

» Weitere Detailinformationen

Für Detailinformationen können Datenreihen und Auswertungen gesondert bezogen werden. Bei Interesse nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.



© bulwiengesa infografik

Ansprechpartner

Franziska Wenzel (wenzel@bulwiengesa.de)
Jan Finke (finke@bulwiengesa.de)
 www.riwis.de, riwis@bulwiengesa.de

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
 80335 München

Tel. +49 89 23 23 76-0
 Fax +49 89 23 23 76-76
 www.bulwiengesa.de