

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2022

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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» **Covid-19, Ukraine-Krieg, Energiekrise:**
bulwiengesa-Immobilienindex legt 2022 um +4,4 % zu

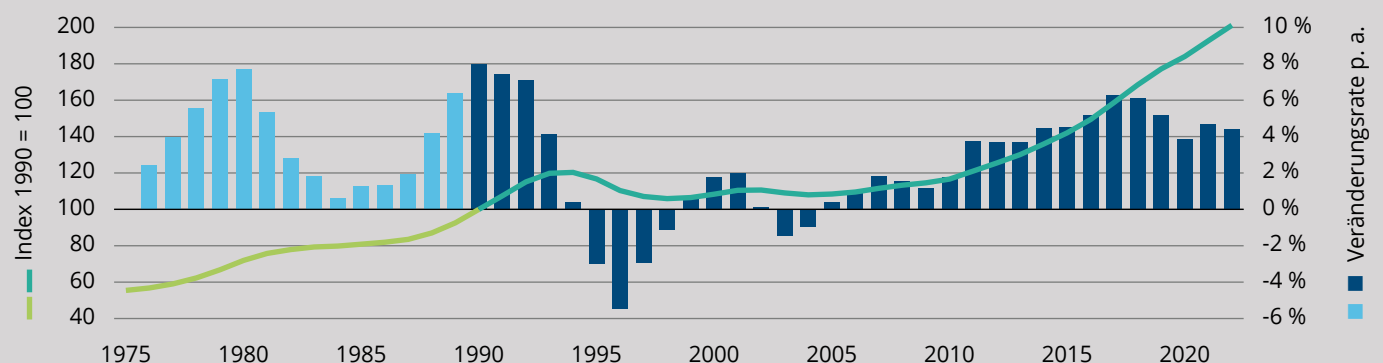
Erschüttert von Krieg, Inflation, Zinsen und Rezessionsängsten muss sich die deutsche Wirtschaft mehreren Herausforderungen stellen. Der Projektentwickler- sowie der Transaktionsmarkt kamen ab dem zweiten Quartal 2022 praktisch zum Erliegen. Zudem gelten ein Nullwachstum von BIP und privaten Konsumausgaben für 2023 als wahrscheinlich. Dennoch kann der bulwiengesa-Immobilienindex durch den nominalen Anstieg um +4,4 % auch im 18. Jahr in Folge seinen Wachstumskurs fortsetzen und unterschreitet den Anstieg des Vorjahres nur geringfügig. Ein robuster Arbeitsmarkt und zukunftsfähige Objektentwicklungen prägen die Nachfrage.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2022:

- Die Veränderungsrate des Immobilienindex ist im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, bildet aber trotz Krise immer noch eine klar überdurchschnittliche Wachstumsrate ab.
- Plus bei allen Wohnungsmarktvariablen: Bestandsmieten stärker als 2021, Preise für Kaufobjekte leicht schwächer.
- 1a-Einzelhandelsmieten wieder mit kräftigem Dämpfer, Büromieten ziehen an, Gewerbegrundstücke boomen.
- Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2022 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

>> Wohnungsmarkt mit nominalem Wachstum

Der Teilindex **Wohnen** steigt mit +5,2 % seit 2011 mit mindestens 5,0 % pro Jahr an, wobei der Peak 2016 bis 2018 erreicht wurde. Neu ist, dass im Vorjahresvergleich gleich vier der fünf ausgewerteten Variablen verringerte Wachstumsraten aufweisen. Gerade Einfamilienhausgrundstücke und Neubau-Eigentumswohnungen (-1,8 bzw. -0,9 Prozentpunkte) sind betroffen. Einzig die Bestandsmieten übersteigen 2021 um 0,6 Prozentpunkte. Insgesamt erreicht das 5-Jahresmittel im Wohnen nun +5,5 % p. a. Trotz Abschwächung im Jahresvergleich bleiben die Kaufobjekte die Preistreiber. Reihenhäuser (+7,4 %), Einfamilienhausgrundstücke (+6,1 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+5,5 %) legen trotz Marktschwankung zu. Dagegen ist der Mietanstieg bei Neubau- (+3,1 %) und Bestandswohnungen (+3,0 %) vergleichsweise moderat. Die Kennwerte zeigen nicht oder noch nicht die ausgeprägte Krise, die den Wohnungsmarkt ereilt und das Projektvolumen schrumpfen lässt. Gründe sind in gestiegenen Baukosten, fehlenden Rohstoffen, erhöhten Transport- und Lohnkosten und vor allem den anspruchsvolleren Finanzierungsbedingungen angesichts steigender Zinsen und hoher Inflation zu sehen. Die Vermarktungsaktivität ist massiv eingebrochen. Die folgende Zurückhaltung der Bauverantwortlichen lässt das Neubauziel von 400.000 Wohnungen p. a. in weite Ferne rücken, nachdem bereits in den Vorjahren nur ca. 300.000 Einheiten p. a. errichtet wurden. So lässt die Umzugsfrequenz mangels Angebot nach und Kaufinteressenten weichen zunehmend auf den Mietwohnungsmarkt aus, mit entsprechend steigender Anspannung in der Wohnraumversorgung. Die Anhebung des linearen AfA-Satzes für neue Wohngebäude (von 2 % auf 3 %) sowie neue KfW-Förderungen versprechen eine gewisse Abhilfe.

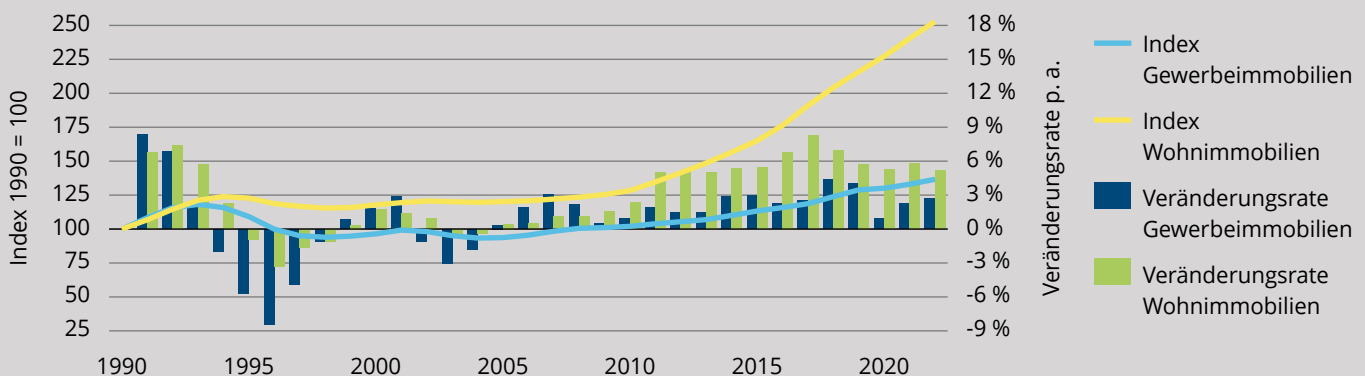
>> Gewerbeindex steigt um +2,7 %

Der Einzelhandel wird sich fragen: Was kommt als Nächstes? Neben dem anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel mit

latenter Umsatzerosion im stationären Einzelhandel haben vor allem die Innenstadtlagen unter dem Rückgang der Passantenfrequenzen 2020/2021 enorm gelitten. 2022 kehrten die Passanten wieder vermehrt zurück, aber echte Kauflust wollte nicht aufkommen. Denn die Konsumentenstimmung leidet unter dem drastischen Anstieg der Energiepreise genauso wie bei personenbezogenen Dienst- und Handwerkerleistungen oder Waren des periodischen wie auch gehobenen Bedarfs. Eine stabilisierende Wirkung geht derzeit noch vom robusten Arbeitsmarkt aus, so dass trotz gestiegener Lebenshaltungskosten die Nachfrage nach Waren des periodischen Bedarfs bzw. „Fast-moving-consumer-goods“ weitestgehend stabil bleibt. Gleichwohl findet eine Umlenkung der Nachfrage auf Discounter und preisgünstigere Handelsmarken statt. Aperiodische bzw. höherwertige Warengruppen, die insbesondere in Ladengeschäften in Innenstadtlagen angeboten werden, stellen sich anfälliger für Kaufzurückhaltung dar. In der Folge weisen diese Anbieter entsprechende Umsatzschwankungen auf, was zunehmend in der Höhe der **Einzelhandelsmieten** zum Ausdruck kommt. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen (-3,2 %) setzen ihren Rückgang analog zu den Vorjahren fort, wohingegen Neben- und Stadtteillagen (nominal -0,1 %) moderat betroffen sind. Sinkende Mieten im Markt könnten Chancen für Neuansiedlungen bieten, laufende gewerbliche Mietverträge bieten zudem über Indexmietverträge häufig inflationsgesicherte Cashflows im Zeitversatz. Hohe Baukosten und ESG-Anforderungen führen zu einem Anstieg der **Büromieten** um +3,8 %. Dabei liegt der Büroflächenumsatz als Gradmesser der Nachfrage in ABC-Städten oberhalb des Mittelwerts seit 2010, in D-Städte deutlich darunter. Die Leerstandsfläche nimmt über alle Märkte nur geringfügig zu, der Büroflächenneuzugang ist mit ca. +5 % im Vergleich zu 2021 leicht gestiegen. Neben den positiven Istwerten muss für die Zukunftsbetrachtung eine ausgedünnte Pipeline angeführt werden. Zudem geraten v. a. Nebenlagen zukünftig stärker unter Druck als zentrale Lagen. Mieterstruktur, Vertragslaufzeit und Lagequalität sowie Nachhaltigkeitsaspekte kommen verstärkt auf die Checkliste der Akteure, bei Mietern und Investoren.

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2022

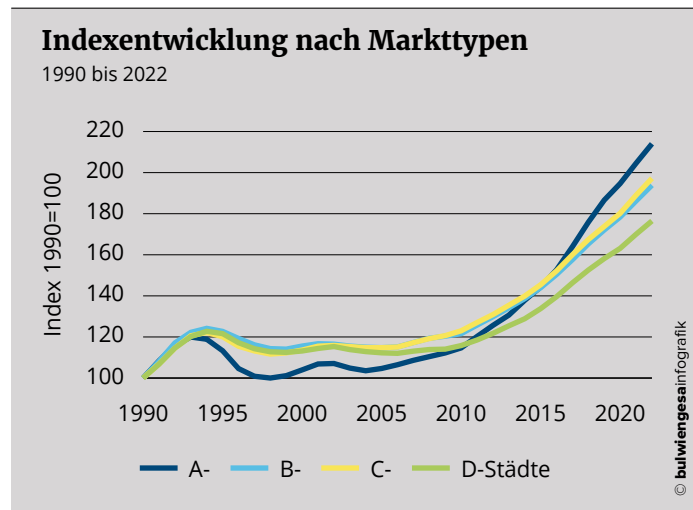


© bulwiengesa infografik

Die Entwicklung der **Gewerbegrundstückspreise** (+7,6 %) bleibt das Zugpferd unter den analysierten gewerblichen Variablen. In einer globalisierten Welt müssen Waren von A nach B transportiert werden sowie Vorprodukte „just in time“ an der Verarbeitungsstätte vorliegen. Doch geschlossene Häfen und unterbrochene Lieferketten im Zeichen von Pandemie und Ukraine-Krieg zeigten die Anfälligkeit des globalen Handels. Umso mehr drängt der Markt auf regionale Lagerstätten und Transportketten. Solo-Abhängigkeiten im weltweiten Transportnetz werden gegen multiple Bezugskanäle getauscht und sorgen für eine hohe Nachfrage gewerblicher Flächen in Deutschland. Der Markt für Logistikimmobilien befindet sich im Rekordmodus: Nachfrage, hohes Bauvolumen und stetig steigende Normen lassen nicht nur Grundstückpreise, sondern auch die Mieten steigen. Die hemmenden Finanzierungsprobleme wird indessen auch der Logistiksektor spüren.

» **ABCD-Städtetypen 2022: Allerorten teurer**

Die deutschen A- (+4,7 %) und C-Städte (+4,4 %) erreichen im Gesamtindex die höchsten Steigerungsraten und behaupten ebenso die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (A: 214,0 Punkte, C: 197,2 Punkte). In den B- und D-Standorten fällt das Wachstum auf hohem Niveau mit +4,1 % bzw. +3,8 % nur geringfügig niedriger aus. Bei 176,5 Punkten ist der Anstieg der D-Städte im Vergleichszeitraum am geringsten.



Generell fällt das Wachstum der **Wohnungsmarktvariablen** etwas niedriger aus als im Vorjahr. Eine Ausnahme bilden die Bestandsmieten, die mit +2,3 bis +3,4 % erhöhte Wachstumsraten von bis zu 1 Prozentpunkt im Vergleich zu 2021 zeigen. Die deutlichste Steigerung zeigen die Reihenhäuser in A-Städten (+8,5 %), sowie die Grundstückspreise in C- (+7,7 %) und B-Städten (+7,3 %), die mit der Inflationsrate mithalten können. Selbst die wieder deutlich gestiegenen Preise für Neubau-Eigentumswohnungen (+4,4 bis +6,3 %) wachsen real nicht mehr. Bei den Neubaumieten zeichnen sich moderate Steigerungen (+2,2 bis +3,7 %) unterhalb des Vorjahrs ab.

Die **gewerblichen Marktvariablen** zeigen einen anhaltenden Rückgang innerstädtischer Einzelhandelsmieten bei allen Städtetypen (-3,0 bis -4,3 %), sowie stagnierende bis sinkende Mieten in Einzelhandelsnebenlagen (-1,1 bis +0,1 %). Die Büromieten steigen in A- (+4,5 %) und B-Märkten (+3,2 %) am stärksten an, die C- (+2,5 %) und D-Städte (+1,9 %) stehen dem kaum nach. Hauptpreistreiber sind erneut die Gewerbegrundstücke, die in allen Städtetypen knapp über +7,0 % ansteigen.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

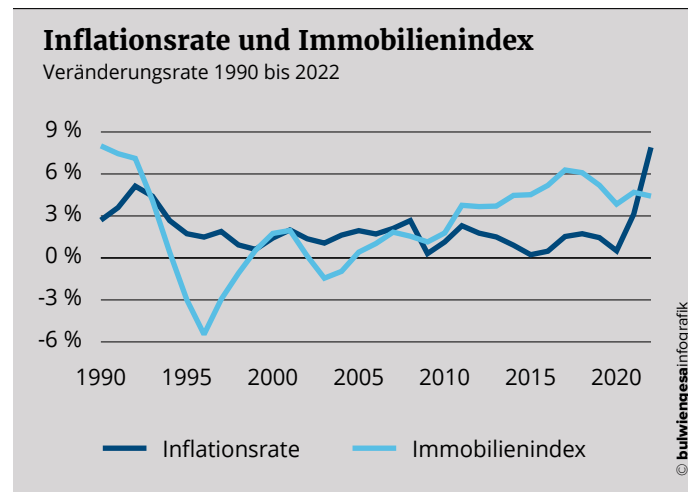
Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	4,2 %	40 Essen	2,3 %
2 Rosenheim	3,5 %	41 Bremen	2,3 %
3 Regensburg	3,4 %	42 Bochum	2,3 %
4 Wiesbaden	3,3 %	43 Wuppertal	2,3 %
5 Frankfurt (Main)	3,3 %	44 Bielefeld	2,2 %
6 Mainz	3,3 %	45 Duisburg	2,2 %
7 Augsburg	3,3 %	46 Krefeld	2,1 %
8 Heidelberg	3,1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

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

© bulwiengesa infografik

» **Inflationsrate übersteigt Immobilienindex deutlich**

Nachdem in den 1990er- und Anfängen der 2000er Jahre die Veränderungsrate des Immobilienindex zumeist unter der Teuerungsrate lag, prägten reale Zugewinne das Bild der letzten 15 Jahre. Doch nun unterschreitet der Immobilienindex die Inflationsrate zum ersten Mal seit 2008 wieder. Bei einer Differenz von -3,5 Prozentpunkten (Wohnen: -2,7; Gewerbe: -5,2) so stark wie seit 1997 (-4,8 Prozentpunkte) nicht mehr. Die globale Konjunktur flaut ab und die hohe Inflation dämpft merklich den privaten Konsum, auch bei Immobilien.



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 %	
Gewerbegrundstück	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	2022	1990 - 2022 insgesamt	2021 - 2022 p. a.	
Eigentumswohnungen	2.026	5.581	175,4 %	3,2 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	550.322	167,0 %	3,1 %	
Miete Erstbezug	6,79	13,46	98,2 %	2,2 %	
Wiedervermietung	4,49	10,50	133,9 %	2,7 %	
Eigenheimgrundstücke	152	441	189,5 %	3,4 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	71,25	28,0 %	0,8 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,65	-11,1 %	-0,4 %	
Büromieten City	12,33	15,61	26,6 %	0,7 %	
Gewerbegrundstück	106	215	103,0 %	2,2 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			101,2 %	2,2 %	
			Wohnen	152,8 %	2,9 %
			Gewerbe	36,6 %	1,0 %

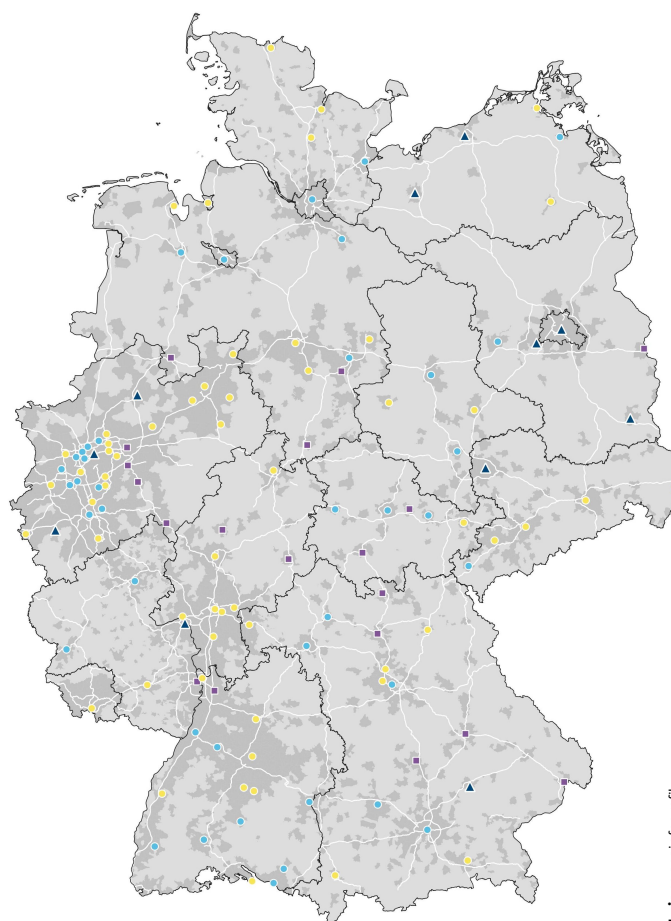
© bulwiengesa infografik

>> Künftige Erwartungen

Das aktuelle Jahr wird von Unsicherheiten und immer wahrscheinlicheren Szenarien gezeichnet. Der Verlauf des Ukraine-Kriegs bleibt eine Unbekannte und die Covid-Krise ist nicht vollends überwunden. Hingegen verdichtet sich das Bild höherer Finanzierungszinsen und anhaltender Inflation bei stagnierender Wirtschaftsleistung als mögliche „Stagflation“ immer mehr. Nun sind das nicht unbedingt die motivierendsten Erkenntnisse, aber der Immobilienmarkt überwindet diese Restriktionen nur über eine verbesserte Planungssicherheit, selbst wenn Einstiegsoptionen und Exit-Strategien fundamental von den noch bis vor Kurzem geltenden Paradigmen abweichen. Geografisch gesehen sollten die Wirtschaftszentren über Einwohner- und v. a. Bürobeschäftigtenwachstum weiterhin profitieren, kleinere Standorte werden es überproportional schwieriger haben. Auf Objektebene unterliegen Neubau- und Sanierungsvorhaben einem stetigen Monitoring der Projektkosten, um die Risiken für Projektentwicklung und das spätere Anlageprodukt zu begrenzen. Da nicht alle Projekte dieser Prüfung standhalten werden, wird die Baukonjunktur nachhaltig an Schwung verlieren. Politisch soll die Förderkulisse aus KfW-Förderung, Sonder-AfA, Wohngeldreform oder Heizkostenzuschuss die Last abfedern.

>> Weitere Detailinformationen

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



Index Veränderung 2021-2022

▲ stark gestiegen ● gestiegen ● leicht gestiegen ■ stagnierend

© bulwiengesa infografik

Kontakt

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