

bulwiengesa-Immobilienindex 1975-2023

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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» 18 Jahre Wachstum sind Geschichte:
bulwiengesa-Immobilienindex stagniert bei 0,0 %

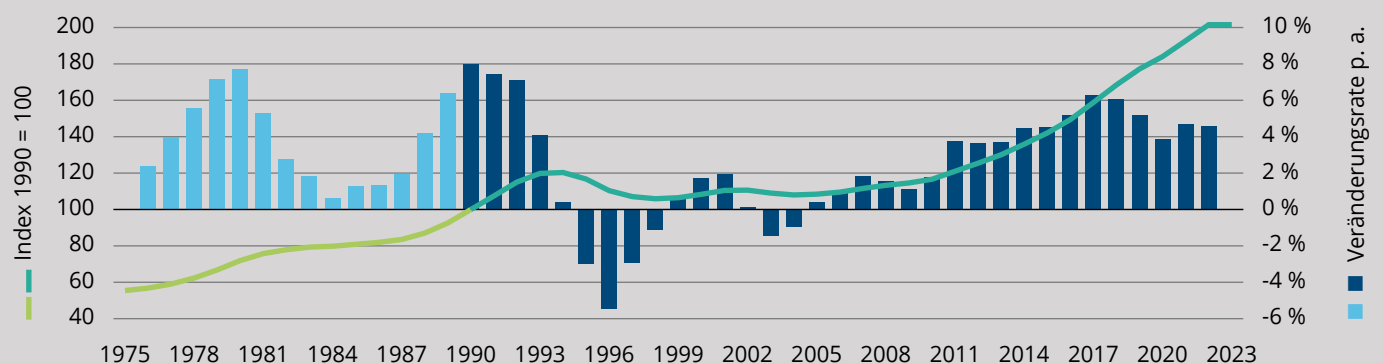
Die Immobilienwirtschaft ist derzeit von wirtschaftlicher Stagnation, komplexer Kreditvergabe und Kaufkraftverlusten der privaten Haushalte betroffen. Es werden Projektverschiebungen, aufgelassene Projektareale oder sogar Insolvenzen gemeldet. So zeigt der bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren nominalem Wachstums keine weitere nominale Steigerung registriert wird. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die einem spontanen Hochfahren der Bauaktivität entgegenwirken. Die Daten von 2023 zeigen jedoch, dass trotz Krise Lichtblicke sichtbar sind und weiterhin gebaut wird.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2023:

- Im Vergleich zum Vorjahr ist die Veränderungsrate des Immobilienindex stark rückläufig und es gibt kein nominales Wachstum mehr.
- Die Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt stehen unter Druck, während die Wohnungsmieten deutlich steigen.
- Die Einzelhandelsmieten sind weiter rückläufig, während Gewerbegrundstücke deutlich an Wert verloren haben. Im Gegensatz dazu sind die Büromieten gestiegen.
- Die Inflation übertrifft den Immobilienindex deutlich.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2023 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» **Wohnungsmarkt mit minimalem Plus**

Der Teilindex Wohnen ist im Vergleich zur Lehman-Krise (2007-2009: 1,1-1,5 %) nur noch um +1,0 % gestiegen. Seit 1995 waren niedrige oder sogar negative Wachstumsraten charakteristisch, jedoch erreichte das Wachstum seit 2010 mindestens +5,0 % pro Jahr. Nun gibt es eine Kehrtwende, die in den Einzelwerten sehr unterschiedlich ausfällt. Die Betrachtung der Bestands- und Neubaumieten zeigt jeweils ein deutliches Plus von +5,3 %. Im Gegensatz dazu stagnieren die Preise für Reihenhäuser bei +0,1 %. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen und Einfamilienhausgrundstücke geben um -1,9 % bzw. -1,8 % nach. Das 5-Jahresmittel im Bereich Wohnen liegt insgesamt immer noch bei +4,3 % p. a. Der Blick auf die Zahlen spiegelt jedoch nur teilweise die große Not am Projektentwicklermarkt wider. Das Zinsniveau hat sich bei 4,5 % stabilisiert und die Baukosten stiegen 2023 mit +4,3 % nicht mehr so schnell wie in den Jahren 2021/2022. Allerdings ist eine Kostenreduzierung nicht in Sicht. Folglich hält der Einbruch bei Baufertigstellungen und Baugenehmigungen an. Um den Markt wieder zu aktivieren, benötigen Projektentwickler erkennbare Margen und Kapitalanleger sichtbare Erträge, Endkunden hingegen finanzierbare Produkte. Die Nachfragebasis ist vorhanden, um den Markt zu aktivieren. Deutschland profitiert demografisch von Zuzug und steigenden Haushaltszahlen. Aufgrund des akuten und zukünftigen Wohnungsbedarfs bei anhaltend niedriger Bautätigkeit wird es zu einer deutlichen Angebotsverknappung kommen. Daher sind weitere deutliche Preisabschläge eher unwahrscheinlich. Da eine kurzfristige Aktivierung der Kapitalanleger immer komplizierter wird, verlagert sich die Nachfrage dementsprechend stärker auf den Mietmarkt.

» **Gewerbeindex sinkt um -2,4 %**

Die Einzelhandelsfrequenzen sowohl in den Einkaufszentren als auch in den Fußgängerzonen haben sich weiter erholt und befinden sich wieder auf einem hohen Niveau. Zunehmend

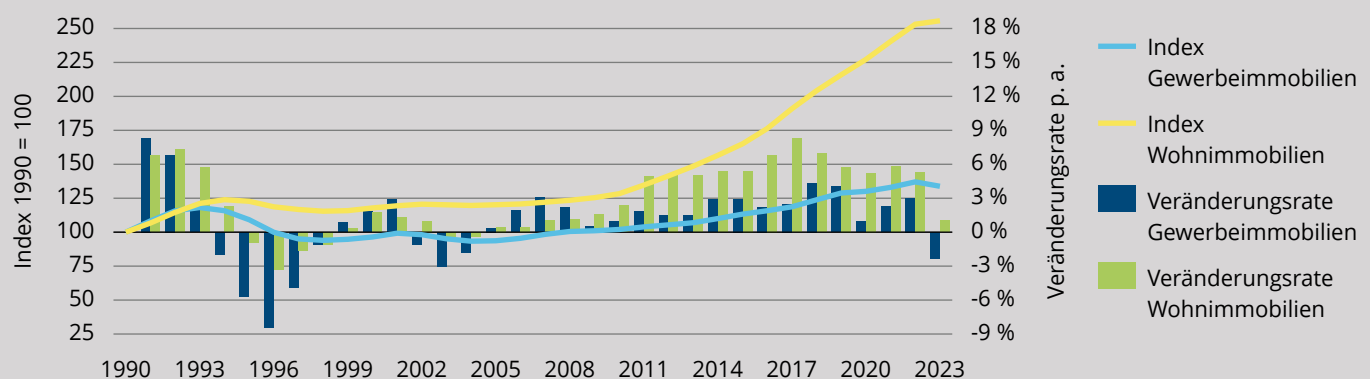
entdecken gastronomische und diskontierende Einzelhandelskonzepte die innerstädtischen Lagen für sich, aber auch Modeanbieter konnten zuletzt wieder hohe Vermietungsquoten erzielen. Dies führt einerseits zu einer erhöhten Nachfrage insbesondere nach großen (ab 2.000 qm) und mittleren Flächen (bis 250 qm), andererseits aber auch zu sukzessiv sinkenden Einzelhandelsmieten - auch weil die Vermieter zu Zugeständnissen bereit sind. Dementsprechend sinken die **Einzelhandelsspitzenmieten** in 1a-Lagen weiter (-2,4 %), während Neben- und Stadtteillagen moderat betroffen sind (-0,3 %). Die erneute Insolvenz von Galeria wird die Neuausrichtung der Innenstädte weiter beschleunigen. Auch wenn weitere Häuser aus dem Markt ausscheiden, werden Mixed-Use-Nutzungen und spezialisierte Konzepte die entstehenden Lücken weitgehend schließen können. Auch die krisenresistenten Lebensmittel- und Drogerieanbieter halten an ihrer expansiven Grundhaltung fest.

Im Jahr 2023 wurde eine Steigerung der **Büromieten** um +1,8 % erzielt. Diese Steigerung ist nicht nur auf die großen A-Märkte beschränkt, sondern betrifft auch die kleineren C- und D-Märkte. Trotz des Anstiegs der Leerstandsflächen um mehr als 10 % in den analysierten 127 Marktstädten im Vergleich zu 2022 und des um ein Viertel gesunkenen Büroflächenumsatzes, besteht nach wie vor ein Mangel an modernen, energieeffizienten Flächen in zentralen oder gut erreichbaren Lagen. Nutzerseitig werden diese nachgefragt, um sowohl hybride flexible Arbeitsmodelle, als auch die eigene Nachhaltigkeitsstrategie besser umsetzen zu können. Hierfür nehmen Mieter gerne höhere Ausgaben in Euro/qm in Kauf, können in der Regel aber ihren Kostendruck durch eine Reduktion der Gesamtfläche oder effizientere Nutzung der Flächen steuern.

Da die Preise für **Gewerbegrundstücke** im Jahr 2023 deutlich um -5,9 % gesunken sind, bilden sie den größten Verlierer unter den analysierten gewerblichen Variablen. Trotzdem spüren Logistik- und Gewerbeimmobilien weiterhin einen anhaltenden Nachfrageüberhang, was zu deutlich steigenden Mieten führt. Trotz globaler Unruhen, Lieferengpässe und

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2023

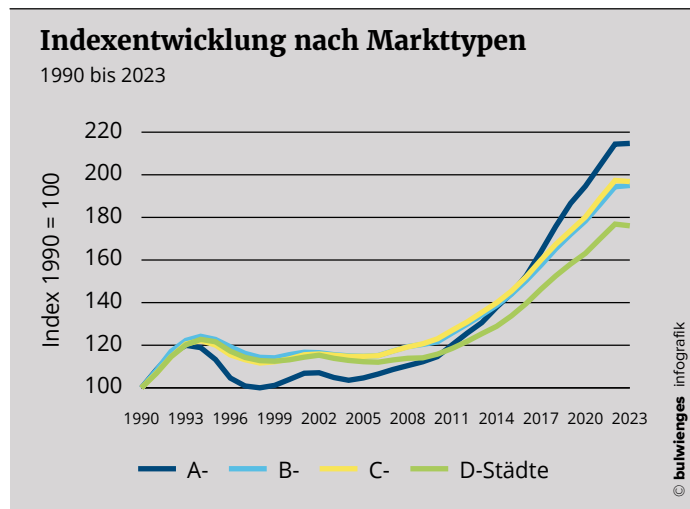


© bulwiengesa infografik

Personalmangel hält das Wachstum bei Transport- und Logistikdienstleistungen noch immer an. Um auch in Zukunft nachhaltig zu handeln, ist es unerlässlich, die Flächenversiegelung zu minimieren und sich auf Brownfield-Entwicklungen zu konzentrieren. Außerdem wird der Wandel der Industrielandschaft großen Einfluss auf zukünftige Immobilienprojekte haben.

» ABCD-Städtetypen: A/B vor C/D

Im Rahmen des stagnierenden Immobilienindex haben die A- (+0,2 %) und B-Städte (+0,3 %) minimal zugelegt, während die C- (-0,3 %) und D-Städte (-0,5 %) leicht im Minus liegen. Die A-Städte (214,7 Punkte) bleiben somit in der langen Reihe seit 1990 weiterhin deutlich vor den C-Städten (196,8 Punkte) und B-Städten (195 Punkte). Der Anstieg der D-Städte im Vergleichszeitraum ist mit 176,1 Punkten am geringsten.



Die Betrachtung der **Wohnungsmarktvariablen** zeigt ein heterogenes Bild. Zunächst schneiden die A- und B-Märkte etwas besser ab als die kleineren Märkte. Innerhalb des Segments kommt es zu einer Verwerfung zwischen den Mieten (deutliches Plus) und den Kaufpreisen (deutliches Minus). Die Mieten im Neubau steigen zwischen +3,2 % (in D-Städten) und +6,7 % (in A-Städten) an. Das gleiche Verteilungsmuster ergibt sich bei den Bestandsmieten mit einem Plus von +3,3 % bis +6,7 %. Die Kaufpreisvariablen weisen deutliche Verluste auf. Bei Neubau-Eigentumswohnungen beträgt das Minus zwischen -2,5 % (C-Städte) und -0,1 % (B-Städte), bei den Grundstücken zwischen -2,5 % (A-Städte) und -0,6 % (D-Städte). Bei Neubau-Reihenhäusern können die A- (+0,8 %) und B-Märkte (+0,6 %) noch zulegen, während in C- (-1,1 %) und D-Städten (-1,9 %) negative Vorzeichen auftreten. Die Veränderungsrate sind dramatisch gesunken und liegen 5 bis 10 Prozentpunkte niedriger im Vergleich zum Vorjahr. Nur die starken Mietsteigerungen in den A-Städten gewähren einen Inflationsschutz. Die **gewerblichen Marktvariablen** zeigen bei allen Stadttypen einen anhaltenden Rückgang der innerstädti-

schen Einzelhandelsmieten (zwischen -2,4 % und -3,4 %) sowie stagnierende bis sinkende Mieten in Einzelhandelsnebenlagen (zwischen 0,0 % und -0,8 %). Die Büromieten steigen in C-Märkten mit +3,1 % am stärksten. Im Vergleich dazu erhöhen sich die Mieten in A-, B- und D-Städten nur moderat (zwischen +1,3 % und +2,2 %). Der bisherige Hauptpreistreiber im Gewerbesegment muss deutlich nachgeben. Die Gewerbegrundstücke verlieren zwischen -3,6 % (B-Städte) und -7,3 % (A-Städte).

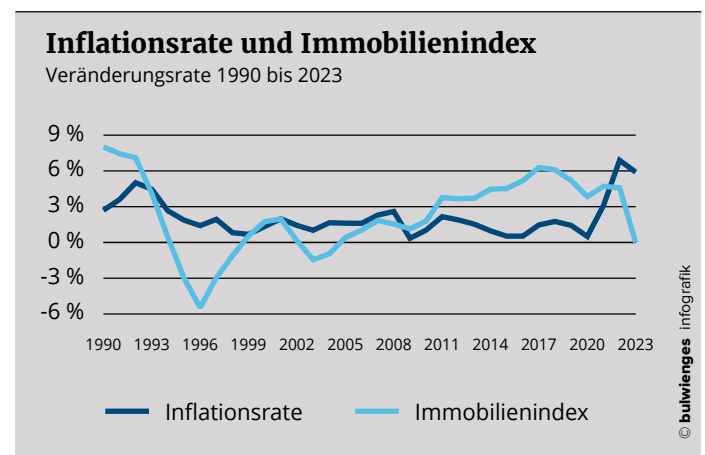
Rangfolge der Ø-Veränderungsrate
seit 1975 - alle Segmente

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

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

» Inflationsrate sinkt nur langsam

In den 1990er- und 2000er-Jahren lag die Veränderungsrate des Immobilienindex zumeist unter der Teuerungsrate. Zuletzt hatte sich der Immobilienmarkt an deutliche reale Zugewinne gewöhnt. Seit 2022 unterschreitet der Immobilienindex jedoch zum zweiten Mal in Folge die Inflationsrate. Im Jahr 2022 gab es noch ein nominales Wachstum des Immobilienindex, aber dieses ist nun ausgefallen. Folglich ist der Spread zur Inflationsrate mit -5,9 Prozentpunkten besonders ausgeprägt. Dieses ist der niedrigste Wert seit 1996 (-6,8). Der Spread für Wohnen beträgt -4,9 und für Gewerbe -8,3 Prozentpunkte.

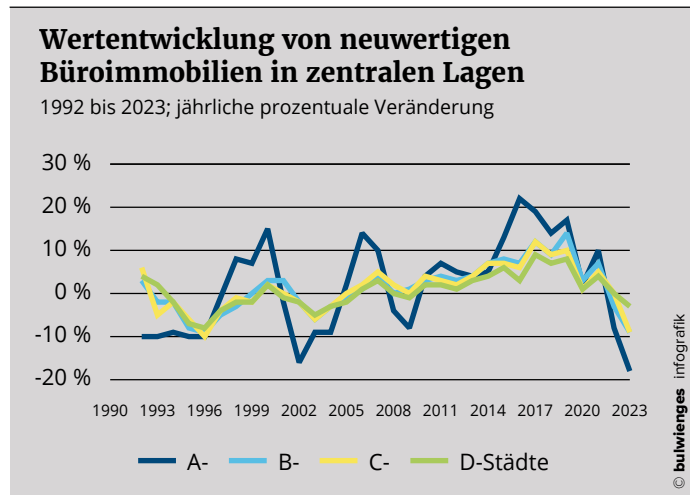


Exkurs: Wertentwicklung von Immobilien

Der Rückgang des bulwiengesa-Immobilienindex zeigt nominal noch ein relativ neutrales Niveau. Allerdings ist der Investmentmarkt von stark sinkenden Multiplikatoren geprägt, die auf die Verkaufserlöse drücken. Dadurch gerät die Immobilie als Anlageprodukt unter Druck. Dennoch können sich für liquiditätsstarke Investoren auch neue Einstiegschancen bieten.

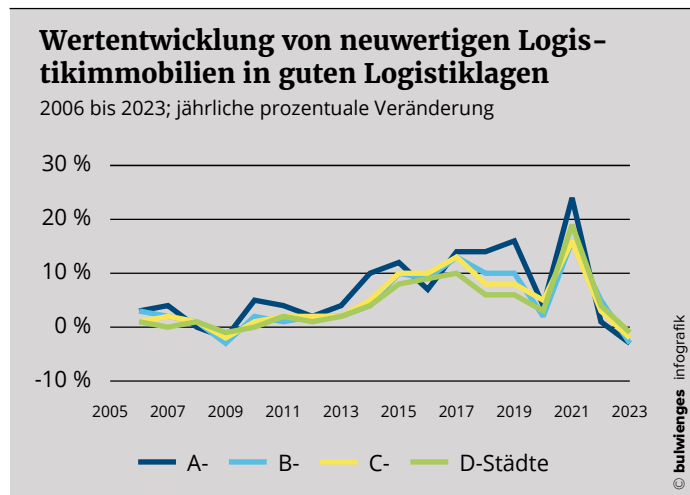
>> Massive Wertverluste bei Büroimmobilien als Reaktion auf die Multikrisen

Die besondere Volatilität der Büroimmobilien in den A-Städten führt zu einem Wertverlust von -18 % im Jahr 2023, wohingegen die D-Städte mit -3 % wertstabiler sind. Konjunkturelle Schwächephasen und Veränderungen der Arbeitswelt machen sich in dieser Assetklasse stark bemerkbar.



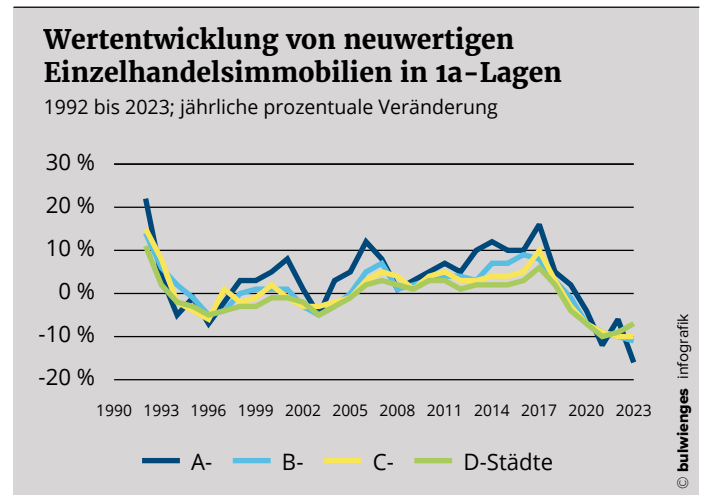
>> Kaum Wertverluste bei Logistikimmobilien

Die Werte von Logistikimmobilien sind 2023 weitgehend stabil geblieben (-1 % bis -3 %). Das gestiegene Renditeniveau wurde durch stark gestiegene Mieten weitgehend kompensiert. Der Höhenflug der Vorjahre ist jedoch gestoppt.



>> Wertverluste bei Einzelhandelsimmobilien sind bereits seit 5 Jahren in allen Stadtkategorien sichtbar

Die Einzelhandelsimmobilien in den 1a-Lagen reagieren 2023 mit deutlichen Wertabschlägen auf das gestiegene Zinsniveau. Die Nominalmieten und auch die Renditen stehen aber schon seit längerem unter Druck, besonders stark in A-Städten (-16 %), deutlich geringer in D-Städten (-7 %).



>> Wohnimmobilien sind besonders abhängig vom Käufermarkt

Nach vielen Jahren kontinuierlicher Wertsteigerungen reagieren die Werte für Wohnimmobilien im Jahr 2023 in allen Stadtkategorien deutlich negativ. Am stabilsten entwickelten sich neuwertige Mehrfamilienhäuser noch in D-Städten (-8 %).

