

48 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

Immobilienindex nach 18 Jahren Wachstum bei 0,0 Prozent

- **Immobilienindex stagniert 2023**
- **Kaufpreise im Wohnungsmarkt stehen unter Druck, Mieten steigen deutlich an**
- **Gewerbegrundstückspreise bei -5,9 % mit deutlichem Dämpfer**
- **Einzelhandelsmieten sind weiter rückläufig**

Berlin/München, 31. Januar 2024 – Der heute vorgestellte bulwiengesa-Immobilienindex 2024 beschreibt zum 48. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Erstmals seit 18 Jahren wird keine Steigerung mehr registriert.

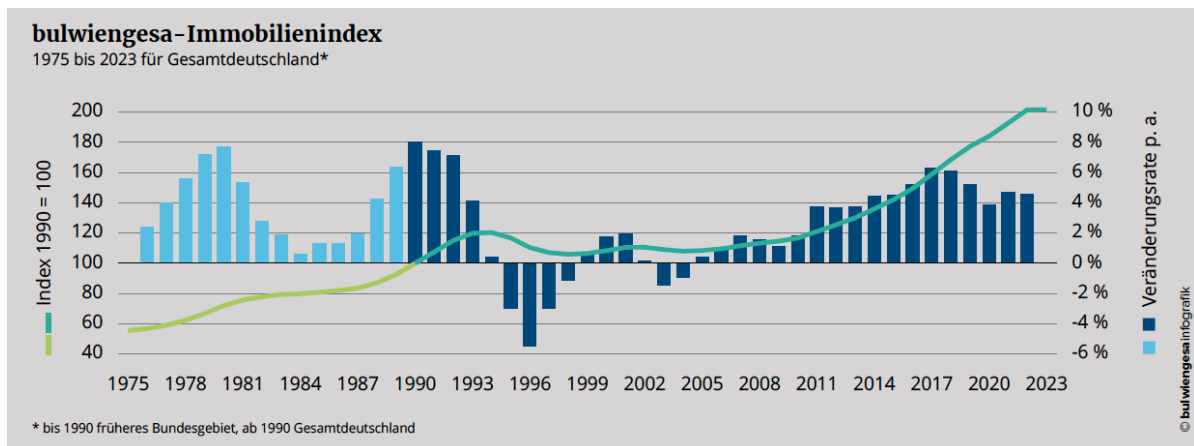
Nachdem 18 Jahre in Folge die Steigerungsraten der Immobilienpreise publiziert werden konnten, muss nun über Stagnation, Preisrückgang und kriselnde Projektentwicklermärkte berichtet werden. Die Daten von 2023 zeigen jedoch, dass trotz Krise Lichtblicke erkennbar sind und weiterhin gebaut wird.

Die Ergebnisse für 2023 auf einen Blick:

- Gesamtindex (segmentübergreifend): 0,0 Prozent (2022: 4,6 Prozent)
- Teilindex Wohnen: 1,0 Prozent (2022: 5,3 Prozent)
- Teilindex Gewerbe: -2,4 Prozent (2022: 3,0 Prozent)

Jan Finke, Niederlassungsleiter Essen und Projektleiter Immobilienindex: *„Nach 18 Jahren ist das Wachstum ausgefallen. Aber nicht nur das. Die Betrachtung des Immobilienmarktes in nominalen Werten täuscht derzeit über den Ernst der Lage hinweg. Der Spread zwischen nominalem Wachstum des Immobilienindex und der Inflationsrate liegt bei drastischen -5,9 Prozentpunkten. Das ist der niedrigste Wert seit 1996. Der Spread für Wohnen beträgt -4,9 und für Gewerbe -8,3 Prozentpunkte. Der reale Wertverlust ist in manchen Segmenten erheblich.“*

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.



Wohnungsmarkt: Mieten steigen, Kaufpreise fallen

Der Teilindex Wohnen ist nur noch um 1,0 % gestiegen. Selbst in der Lehman-Krise 2007-2009 lag das Wachstum bei 1,1 % bis 1,5 %. 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 beiden Mietvariablen Bestand und Neubau zeigt jeweils ein deutliches Plus von 5,3 %. Im Gegensatz dazu stagnieren die Preise für Reihenhäuser – lange die Kategorie mit den höchsten Steigerungen – bei 0,1 %. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen und Einfamilienhausgrundstücke geben um -1,9 % bzw. -1,8 % nach.

André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa: *„Der Blick auf die Zahlen spiegelt nur teilweise die große Not am Projektentwicklermarkt wider. Das Zinsniveau und die Baukosten haben sich zwar stabilisiert. Allerdings ist die Investitionsneigung privater und institutioneller Investoren immer noch sehr gering. Weitere Preisanpassungen scheinen nötig. Folglich hält der Einbruch bei Baugenehmigungen und die Zurückhaltung bei Baubeginnen trotz hoher Wohnungsnachfrage an.“*

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 Preisabschlägen eher unwahrscheinlich. Da eine kurzfristige Aktivierung der Kapitalanleger immer komplizierter wird, verlagert sich die Nachfrage stärker auf den Mietmarkt.

Büromarkt: Mieten steigen, Leerstand ebenfalls

Im Jahr 2023 stiegen die Büromieten um 1,8 %. Diese Steigerung ist nicht nur auf die großen A-Märkte beschränkt, sondern betrifft auch die kleineren C- und D-Märkte. Nach wie vor mangelt es an modernen, energieeffizienten Flächen in zentralen oder gut erreichbaren Lagen – trotz des Anstiegs der Leerstandsflächen um mehr als 10 % in den analysierten 127 Marktstädten und des um ein Viertel gesunkenen Büroflächenumsatzes. Nutzerseitig werden diese nachgefragt, um sowohl hybride flexible Arbeitsmodelle, als auch die eigene Nachhaltigkeitsstrategie besser umsetzen zu können. Oliver Rohr, Bereichsleiter Büro bei bulwiengesa, kann aus der Praxis berichten: *„Mieter nehmen für moderne, flexible Büroflächen gerne deutlich höhere Quadratmeterpreise in Kauf, da sie in der Regel ihren Kostendruck durch eine Reduktion der Gesamtfläche oder effizientere Nutzung der Flächen steuern können.“*

Einzelhandel: Frequenzen stabilisieren sich, aber Mieten sinken

Die Einzelhandelsfrequenzen befinden sich auf einem stabil hohen Niveau. Dabei entdecken gastronomische und diskontierende Einzelhandelskonzepte stärker die Innenstadtlagen für sich. Dies führt auf der einen Seite zu einer erhöhten Nachfrage insbesondere nach mittelgroßen Flächen (bis 250 qm), auf der anderen Seite jedoch auch zu sukzessiv sinkenden Einzelhandelsmieten. Die Einzelhandels-Spitzenmieten in den 1a-Lagen setzen ihren Rückgang fort (-2,4 %), während Neben- und Stadtteillagen moderat betroffen sind (-0,3 %). Dr. Joseph Frechen, Bereichsleiter Einzelhandel bei bulwiengesa, sieht weitere Herausforderungen auf die innerstädtische Einzelhandelslandschaft zukommen, dennoch gibt er auch Anlass zur Hoffnung: *„Die erneute Insolvenz von Galeria wird die Neuausrichtung der Innenstädte weiter vorantreiben. Auch wenn weitere Häuser aus dem Markt austreten, werden Mixed-Use-Nutzungen und spezialisierte Konzepte die entstehenden Lücken zum großen Teil wieder schließen können. Auch halten die krisenresistenten Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter an ihrer expansiven Grundhaltung fest.“*

Gewerbegrundstücke: Dämpfer nach Preisrallye

Die Preise für Gewerbegrundstücke sind 2023 deutlich um -5,9 % gesunken. Damit sind sie das Schlusslicht unter den analysierten gewerblichen Variablen. Hier wirken die derzeitigen Marktentwicklungen von zwei Seiten: Zum einen sind die Bau- und Finanzierungskosten gestiegen, zum anderen die erwarteten Verkaufserlöse der Gebäude stark gesunken. Trotzdem spüren Logistik- und Gewerbeimmobilien weiterhin einen anhaltenden Nachfrageüberhang. Das führt zu deutlich steigenden Mieten. Felix Werner, Teamleiter Logistik- und Unternehmensimmobilien bei bulwiengesa: *„Trotz verschiedener Herausforderungen wie globalen Unruhen, Lieferengpässen und Personalmangel sehen wir weiterhin eine stabile Nachfrage nach*

modernen Logistikflächen, die vom Neubauangebot auch perspektivisch nicht vollständig bedient wird. Gleichwohl ist die Abhängigkeit von der gesamtkonjunkturellen Lage groß und exogene Faktoren, wie beispielsweise die Abwanderung von Unternehmen aufgrund zu hoher Energiepreise, können direkten Einfluss auf die Nachfrage nehmen.“

Auch wenn es noch nicht das Gros der Entwicklungen betrifft: Aber 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.

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	2023	1990-2023		2022-2023	
			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.		
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	5.474	170,1 %	3,1 %	-1,9 %	
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	551.745	167,7 %	3,0 %	0,1 %	
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	14,20	109,1 %	2,3 %	5,3 %	
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	11,08	146,8 %	2,8 %	5,3 %	
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	434	184,8 %	3,2 %	-1,8 %	
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	69,40	24,7 %	0,7 %	-2,4 %	
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,62	-11,2 %	-0,4 %	-0,3 %	
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	16,12	30,7 %	0,8 %	1,8 %	
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	202	91,0 %	2,0 %	-5,9 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			101,5 %	2,1 %	-0,0 %	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %			155,7 %	2,9 %	1,0 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %			33,8 %	0,9 %	-2,4 %

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
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

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