

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2021

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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» **Trotz anhaltender Covid-19-Krise:**
bulwiengesa-Immobilienindex legt 2021 um +4,6 % zu

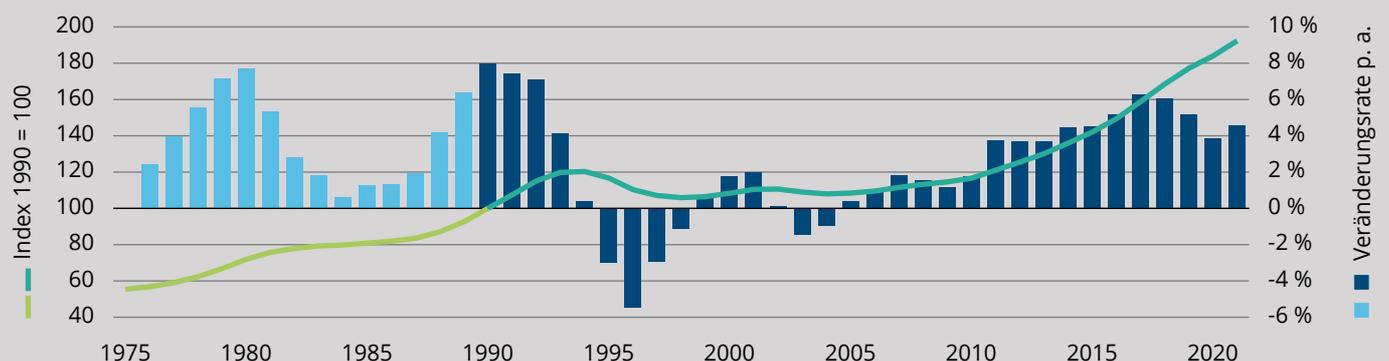
Nach einem Rückgang des realen BIP um -4,6 % und einer privaten Sparquote von 16,1 % in 2020 wird die deutsche Wirtschaft in 2021 von Corona-Einschränkungen, Nachholeffekten und Lieferengpässen geprägt. Dabei steigen Konsumausgaben, Wirtschaftsleistung und Lohnniveaus wieder an, wenn auch langsamer als in anderen Industrieländern. Zeitgleich nehmen die Inflationsrisiken durch Sonderfaktoren (Mehrwertsteueranhebung, CO₂-Abgabe, Energiepreise) zu. Durch den Anstieg um +4,6 % setzt der bulwiengesa-Immobilienindex auch im 17. Jahr in Folge seinen Wachstumskurs fort und konnte dabei den Anstieg des Vorjahres übertreffen.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2021:

- Die Veränderungsrate des Immobilienindex steigen wieder auf das Niveau der Jahre 2014/2015, bleiben aber hinter den Top-Jahren 2016 bis 2019 zurück.
- Alle Wohnungsmarktvariablen zeigen (teils deutliche) Aufschläge, vor allem bei Kaufobjekten.
- 1a-Einzelhandelsmieten seit 4 Jahren rückläufig, Gewerbegrundstücke setzen starken Aufwärtstrend fort.
- Der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation verringert sich auf 1,4 %.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2021 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

>> **Wohnungsmarkt mit anhaltendem Wachstum**

Der Teilindex **Wohnen** steigt mit +5,7 % (Vorjahr: +5,2 %) seit drei Jahren gleichmäßig weiter an, kann aber nicht die hohen Steigerungsraten der Jahre 2016 bis 2018 erreichen. Im Vorjahresvergleich steigern sich bei drei der fünf ausgewerteten Variablen die Wachstumsraten. Insgesamt erreicht das 5-Jahresmittel nun +5,9 % p. a. Im anhaltenden Aufwärtstrend sind Kaufobjekte die Preistreiber. Egal ob Kaufpreise für Reihenhäuser (+7,8 %), Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+7,6 %) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+6,4 %), die Kaufpreise steigen weiter. Dagegen ist der Mietanstieg bei Wohnungen im Neubau (+3,6 %) und Bestand (+2,2 %) im deutschen Durchschnitt vergleichsweise moderat.

Die Errichtung von neuem Wohnraum ist die Kernfrage aktueller wohnungspolitischer Diskurse, um den damit einhergehenden ökonomischen und sozialen Themen zu begegnen. Deutschland benötigt mehr und vor allem nachfragegerechte Wohneinheiten (WE) (Singularisierung, öffentlich geförderter Wohnraum, alten- bzw. familiengerechte Grundrisse). Obwohl die Fertigstellungszahlen (2020: ca. 306.000 WE) so hoch sind, wie seit Anfang der 2000er Jahre nicht mehr und die Genehmigungszahlen stetig steigen, werden die gesetzten Fertigstellungsziele (400.000 WE p. a.) regelmäßig verfehlt. So baut sich bis 2021 der höchste Bauüberhang (>800.000 WE) seit 1998 auf. Gründe hierfür sind in den zweistelligen Baupreissteigerungen, fehlenden Baukapazitäten und massiven Grundstückspreisentwicklungen zu sehen. Die Preissteigerungen sind somit schon lange nicht nur ein Thema in Ballungsräumen, sondern erstrecken sich bis in den peripheren Raum.

>> **Gewerbeindex steigt um +2,1 %**

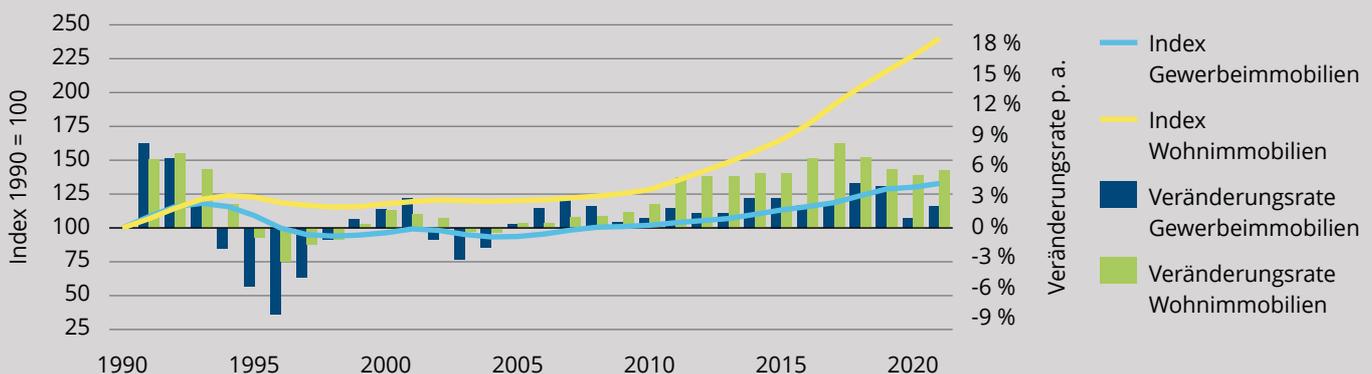
Lockdown, Zugangsbeschränkungen, niedrige Kundenfrequenzen, Umsatzverschiebung in Richtung Onlinehandel – das Jahr 2021 startet für den stationären **Einzelhandel** denkbar ungünstig. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte erhellt sich

die Situation, so dass vom statistischen Bundesamt ein nominaler Umsatzanstieg um rund +2,7 % (bis Nov 2021) berichtet wird. Der Umsatz im stationären Modehandel (-8,3 %) sowie bei Einrichtung und Baubedarf (-7,9 %) gehen gegenüber dem Vorjahr jedoch zurück. Dabei ist das temporäre Absenken der Mehrwertsteuer (19 % auf 16 % bzw. 7 % auf 5 %) im zweiten Halbjahr zu bedenken, welches zu vorgezogenen Käufen kostspieliger Güter geführt haben dürfte. Insgesamt ist der Einzelhandel dem zweiten Jahr unter Pandemiebedingungen vergleichsweise stabil begegnet. Gleichwohl macht sich der anhaltende Druck auf die Ertragslage im stationären Einzelhandel, u. a. erhöhte Aufwendungen für Sicherheitsmaßnahmen, schwierige Beschaffungssituation aufgrund teils eingeschränkter Warenverfügbarkeit etc., verstärkt in Form sinkender Einzelhandelsmieten bemerkbar. Wie bereits im Vorjahr setzt sich das Absinken der Spitzenmieten in den 1a-Lagen (-3,0 %) in allen Stadtkategorien fort. Neben- und Stadtteillagen (0,0 %) sind weniger betroffen.

Leichter Mietanstieg bei steigenden Leerstandszahlen. Was zunächst unplausibel erscheint ist 2021 Realität auf dem **Büromarkt**. So legen die durchschnittlichen Büromieten um +1,9 % zu, bleiben damit jedoch deutlich hinter der Inflation zurück. Preisanstiege werden vor allem in Neubauprojekten registriert, die derzeit deutlich erhöhte Baukosten aufwenden und überdurchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügen müssen, gerade im Hinblick auf Nutzerwünsche und ESG-Kriterien. Dem gegenüber steht ein sich langsam normalisierender Flächenumsatz (+8,5 % im Vergleich zu 2020) und ein deutlich erhöhtes Fertigstellungsvolumen (+10,2 %) im Jahr 2021. Auch in der Prognose ist die Pipeline gut gefüllt. Einzelne Planungsverschiebungen sind wahrscheinlich (Materialknappheit, fehlende Baukapazitäten), aber die generelle Projektumsetzung erscheint zumeist gesichert. Im Kontext der wechselnden Büroarbeitswelt (Homeoffice, flexible workspace etc.) steigt der Leerstand 2021 um mehr als +12 % an. Grund zur Sorge besteht jedoch nicht, in vielen Märkten werden somit aktuell nur notwendige Fluktuationsreserven im Bereich einer Leerstandsquote von 4 % bis 5 % frei.

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2021

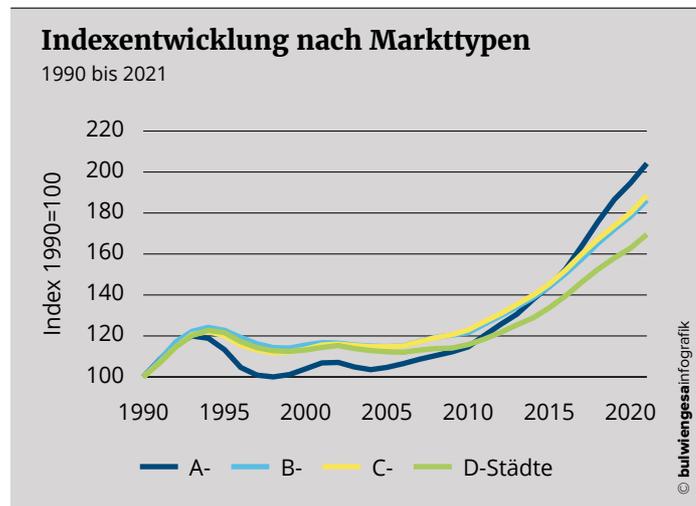


© bulwiengesa infografik

Wieder weisen die **Gewerbegrundstückspreise** (+7,4 %) die höchsten Steigerungsraten unter den analysierten gewerblichen Variablen auf. Seit 2009 steigen die Grundstückspreise kontinuierlich an und sind im Prinzip ein Spiegelbild des aktuellen Wirtschaftsmodells und der rahmengebenden Stadt- und Regionalentwicklung. Konsum benötigt Platz (Produktionsstätten, Verteilzentren, Lagerstätten) und dieser Platz wird immer knapper. Unter Berücksichtigung einer zu reduzierenden Flächenneuversiegelung werden Grundstücksneuausweisungen schwieriger. Obwohl Brownfield-Entwicklungen stetig an Bedeutung gewinnen und auch scheinbar periphere Logistikregionen steigende Projektvolumina aufweisen, die Logistiknachfrage übersteigt das Angebot. So steigen auch die Logistikmieten sukzessive an, mit Schwerpunkt in den großen Ballungsräumen und verkehrlich gut erschlossenen verstärkten Regionen.

>> ABCD-Städtetypen 2021: Flächendeckender Anstieg

Die deutschen A- und C-Städte erreichen im Gesamtindex mit +4,9 % die höchsten Steigerungsraten und behaupten ebenso die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (A: 204,2 Punkte, C: 188,5 Punkte). In den B- und D-Standorten verläuft das Wachstum auf hohem Niveau mit +4,4 % bzw. +4,1 % nahezu einheitlich. Mit 169,5 Punkten ist der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.



Das kräftigste Wachstum unter den Wohnungsmarktvariablen erzielen die Reihenhäuser (+9,0 %) sowie Neubau-Eigentumswohnungen (+7,2 %) in A-Städten. Zudem steigen die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser in allen Städtekatoren zwischen 7,0 % und 9,0 % an, am stärksten in B-Städten. Die Neubaumieten steigen weiter am stärksten in A-Städten (+4,8 %) und legen im Bestand moderat zwischen +2,0 % (D-Stadt) und +2,4 % (A-Stadt) zu. Wie in den Vorjahren liegen die prozentualen Veränderungen in den A-Städten über denen der kleineren Standorte.

Die **gewerblichen Marktvariablen** zeigen einen anhaltenden Rückgang innerstädtischer Einzelhandelsmieten bei allen Städtetypen (-2,5 bis -3,5 %), sowie stagnierende bis sinkende Mieten in Einzelhandelsnebenlagen (-0,7 bis +0,1 %). Die Büromieten steigen in B- und D-Märkten (ca. +2,0 %) am stärksten an, die A- (+1,7 %) und C-Städte (+1,5 %) stehen dem kaum nach. Hauptpreistreiber sind erneut die Gewerbegrundstücke, am stärksten in C-Märkten (+10,7 %), aber auch in den weiteren Märkten (+6,2 bis +7,3 %) deutlich.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

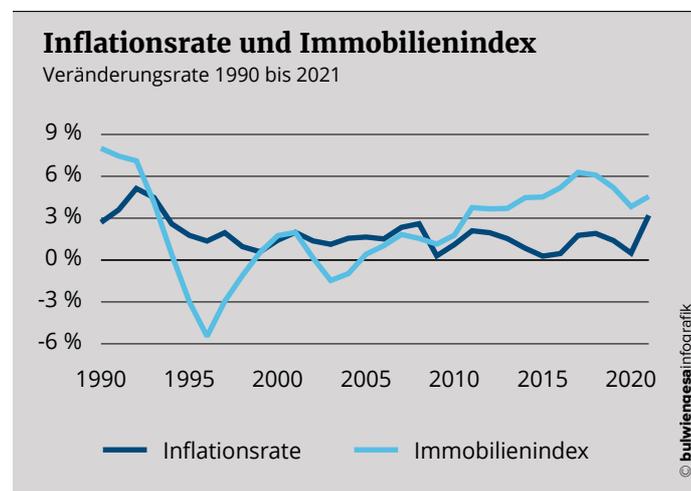
Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	4,1 %	40 Bochum	2,3 %
2 Rosenheim	3,5 %	41 Bremen	2,2 %
3 Regensburg	3,4 %	42 Essen	2,2 %
4 Wiesbaden	3,3 %	43 Wuppertal	2,2 %
5 Frankfurt (Main)	3,3 %	44 Bielefeld	2,2 %
6 Mainz	3,3 %	45 Duisburg	2,1 %
7 Augsburg	3,2 %	46 Krefeld	2,0 %
8 Heidelberg	3,2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

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

© bulwiengesa infografik

>> Inflationsrate und Immobilienindex nähern sich an

Aufgrund von Sonderfaktoren ist die Inflationsrate seit Anfang 2021 erhöht. Neben der Anpassung der Umsatzsteuersätze sorgen zudem Lieferengpässe und der Anstieg der Rohstoffpreise für Energie für eine erhöhte Inflationsrate von 3,2 % in 2021. Somit lässt sich ein anhaltender, wenn auch kleiner, Inflationsschutz bei Wohnimmobilien (+2,5 %) registrieren, jedoch ein negatives Ergebnis von -1,1 % für Gewerbeimmobilien. Kurzfristig wird der Immobilienmarkt auch 2022/2023 mit einer erhöhten Inflationsrate klarkommen müssen.



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	2021	1990 - 2021 insgesamt	2020 - 2021 p. a.	
Eigentumswohnungen	2.026	5.289	161,0 %	3,1 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	510.628	147,8 %	3,0 %	
Miete Erstbezug	6,79	13,07	92,5 %	2,1 %	
Wiedervermietung	4,49	10,17	126,5 %	2,7 %	
Eigenheimgrundstücke	152	415	172,2 %	3,3 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	74,04	33,0 %	0,9 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,67	-10,9 %	-0,4 %	
Büromieten City	12,33	14,89	20,8 %	0,6 %	
Gewerbegrundstück	106	200	88,5 %	2,1 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			92,4 %	2,1 %	
			Wohnen	140,0 %	2,9 %
			Gewerbe	32,8 %	0,9 %

© bulwiengesa infografik

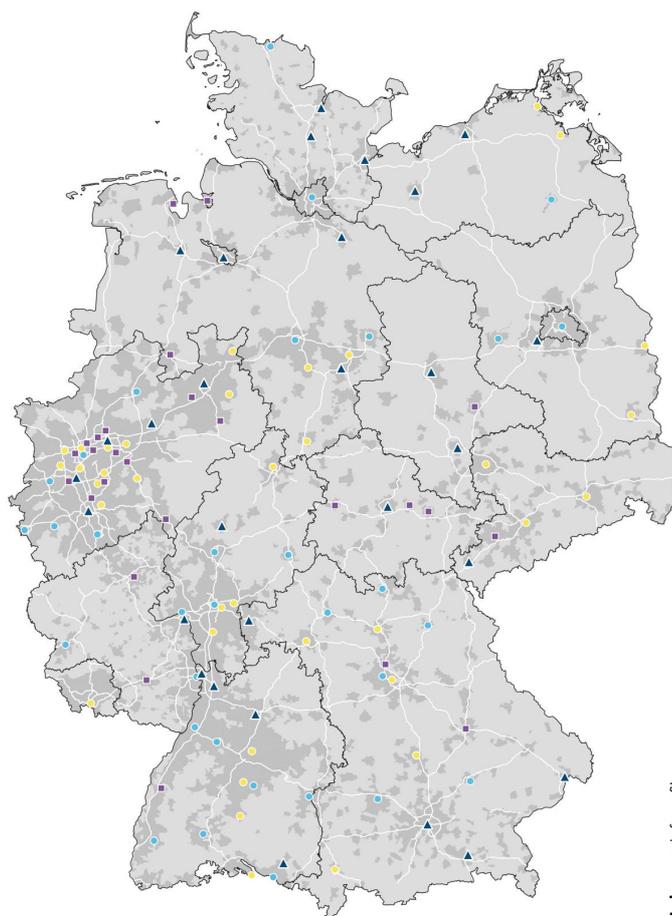
» Künftige Erwartungen

Den Experten folgend sollte sich die bisherige pandemische Lage in eine endemische Lage wandeln. Dieses wird weiterhin zu partiellen Schwankungen (neue Virusvarianten, Liefer- und Transportengpässe, Energiepreise) in der Wirtschaftskraft führen, aber in eine nachhaltige Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens übergehen.

Nachhaltigkeit in anderem Sinne verlangt der Klimawandel der Immobilienwirtschaft ab. Zukünftig muss ein deutlich größeres Augenmerk auf „Impact Investing“ gelegt werden. Neben klassischen Suchprofilen, z. B. Core-Lagen oder hohen Vermietungsständen, ist schon heute die ESG-Konformität ein wichtiges Kriterium. In Regionen mit hoher Bauaktivität und hohen Modernisierungsquoten wird der Übergang hin zu zertifizierten Objekten fließend erfolgen. Preissensible Lagen, Objekttypen mit niedrigen Gewinnerwartungen oder allgemein Objekte mit nutzungsbeeinträchtigenden Unsicherheiten können jedoch im Worst Case bei Nichterfüllung der EU-Richtlinien zu Stranded Assets mutieren. Klimaneutralität wird kostenintensive Neubauten und Transformationen in den Beständen benötigen, ergänzt um die hohe Nachfrage nach Immobilien sind anhaltende Preissteigerungen zu erwarten.

» Weitere Detailinformationen

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



Index Veränderung 2020-2021

▲ stark gestiegen ● gestiegen ● leicht gestiegen ■ stagnierend

© bulwiengesa infografik

Kontakt

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