

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2024



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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

» Neustart nach der Krise?

bulwiengesa-Immobilienindex steigt um +0,8 %

Der bulwiengesa-Immobilienindex steht nach einer Stagnation im Vorjahr wieder bei einem leichten nominalen Plus von 0,8 %, befindet sich aber wie die gesamte Immobilienbranche in einer abwartenden Haltung. Niedrige Fertigstellungszahlen, Unternehmensinsolvenzen und Finanzierungsschwierigkeiten für gewerbliche sowie private Kunden sind Ausdruck eines instabilen Marktgefüges mit hohen Anforderungen an die Akteure, die auf den Ausgang der vorgezogenen Bundestagswahl und die Zinsschritte der EZB warten. Forward-Deals und Vorvermietungen bleiben 2024 blass und können den Projektentwicklern nicht die nötige Stabilität bieten.

Die wichtigsten Ergebnisse des Immobilienindex 2024:

- Die nominale Veränderungsrate des Immobilienindex verzeichnet eine leicht positive Entwicklung.
- Der Wohnungsmarkt zeigt eine Stagnation der Kaufpreise, während Wohnbauland einen leichten Wertverlust erleidet. Im Gegenzug dazu steigen die Mieten deutlich an.
- Die Korrektur bei den Einzelhandelsmieten ist noch nicht abgeschlossen, während Büromieten steigen und Gewerbegrundstückspreise eine Aufwärtsentwicklung verzeichnen.
- Inflationsrate und Immobilienindex nähern sich an.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2024 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

>> Wohnungsmarkt leicht im Plus

Der Teilindex Wohnen verzeichnete in der jüngeren Vergangenheit eine signifikante Wachstumsphase mit regelmäßigen jährlichen Steigerungsraten von über 5 %. Seit 2023 fällt der Wert mit ca. +1,0 % p. a. wesentlich geringer aus und wird derzeit von der positiven Mietentwicklung getragen. Eine Analyse der Bestands- und Neubaumieten ergibt jeweils eine signifikante Zunahme von +3,4 bzw. +3,7 %. Demgegenüber verzeichnen die Preise für Reihenhäuser lediglich eine moderate Steigerung von +0,7 %, während die Preise für Neubaugewohnungen (0,0 %) eine Stagnation aufweisen. Die hohen Baulandpreise fielen bei Einfamilienhausgrundstücken im zweiten Jahr in Folge leicht, diesmal um -1,6 %. Das 5-Jahresmittel im Bereich Wohnen liegt insgesamt weiterhin bei +3,2 % p. a. Zinsinduziert sind die Marktwerte für Wohnimmobilien zuletzt stark unter Druck geraten, befinden sich aber immer noch auf einem historisch hohen Niveau. Auf der Nutzerseite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin hoch (Singularisierung, Zuwanderung), sodass die Leerstandsquoten niedrig sind und mehr Neubau erforderlich wäre. Auf Seiten der Immobilienwirtschaft wird die Steigerung der Renditen für das knappe Gut Wohnraum primär über eine Optimierung des Cashflows erfolgen, da hohe Bau- und Finanzierungskosten den Transaktionsmarkt noch hemmen.

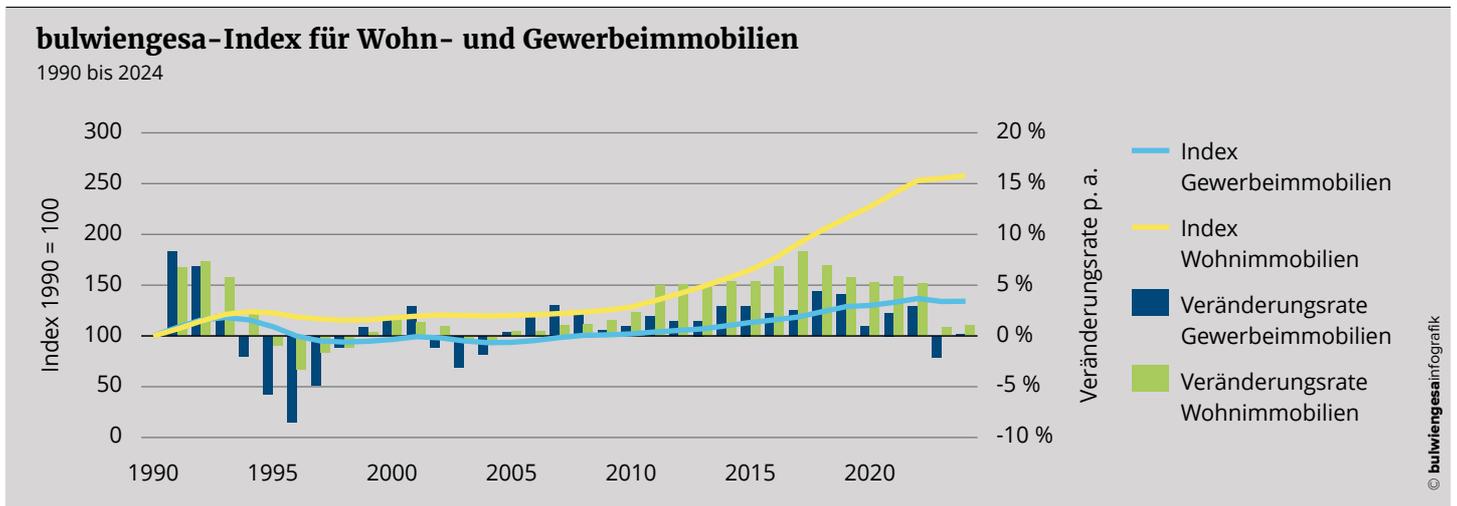
>> Gewerbeindex stagniert bei +0,2 %

Analog zur Abwärtskorrektur des BIP revidiert der HDE seine Einschätzung des Einzelhandelsumsatzes für 2024 auf ein nominales Umsatzplus von +1,3 % (Mitte 2024 noch +3,5 %). Die Konsumerwartungen werden 2025 voraussichtlich eingetrübt sein, da die Anschaffungsneigung der Konsumenten weiterhin eingetrübt bleibt und die Sparquote auf hohem Niveau verharrt. Auch der Onlinehandel entfaltet bei einem Wachstum von nominal +2,0 % nur wenig Umsatzdynamik. Ergänzt um die Zunahme von Insolvenzen im Einzelhandel sind die Voraussetzungen für Ladenlokale, aber auch hybride

Geschäftsmodelle, mit Unsicherheiten behaftet. Die **Einzelhandelsspitzenmieten** in 1a-Lagen sinken weiter (-2,1%), während Neben- und Stadtteillagen moderat betroffen sind (-0,5 %). Solange die Transformation der Einzelhandelslandschaft anhält, sind keine realen Mietpreissteigerungen zu erwarten und die Filialnetze müssen optimiert werden. Abgesehen von den Top-Einzelhandelslagen, wo die Filialnetzoptimierung internationaler Filialisten zu vereinzelter Mietsteigerungen führen könnte. Die Ambivalenz der Mieten im stationären Einzelhandel nimmt weiter zu.

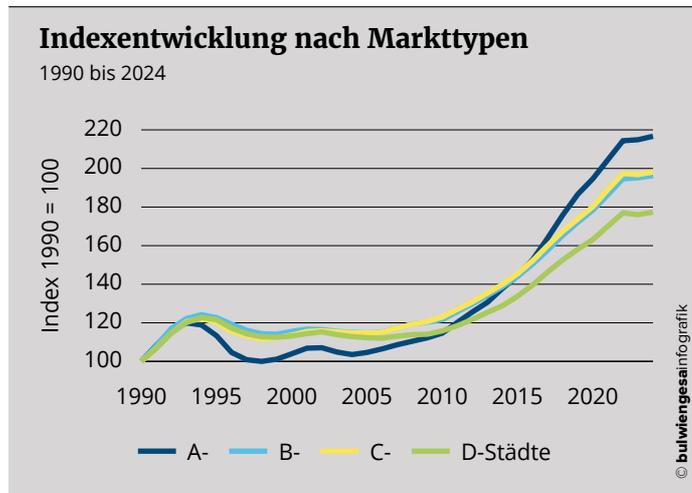
Im Jahr 2024 wird ein Anstieg der **Büromieten** in zentralen Lagen von +2,5 % erreicht, der sich über alle Städte kategorien erstreckt. Haupttreiber ist die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen. Damit setzt sich das Paradoxon steigender Mieten bei gleichzeitig steigenden Leerständen fort. Denn nach dem deutlichen Leerstandsanstieg 2023 erhöht sich der Leerstand 2024 in Summe der 127 RIWIS-Städte weiter, um über +14 % auf knapp 11 Mio. qm MFG Bürofläche. Die ohnehin begrenzte Nachfrage (Büroflächenumsatz auf niedrigem Niveau) ist also sehr selektiv. Da die Zahl der Bürofertigstellungen kurzfristig noch relativ hoch sein wird, wird der erhöhte Leerstand anhalten. Mittelfristig wird sich das Neubauvolumen zugunsten einer verstärkten Sanierungstätigkeit in gefragten Lagen verringern.

Die **Preise für Gewerbegrundstücke** haben sich nach dem deutlichen Einbruch im Vorjahr (-6,0 %) wieder stabilisiert und sind 2024 leicht um +0,4 % gestiegen. Auch wenn die wirtschaftliche Ausgangslage derzeit mit Unsicherheiten behaftet ist, bleiben Gewerbegrundstücke stark nachgefragt. Gewerbebetriebe suchen nach Lösungen zur Optimierung und Automatisierung ihrer Arbeitsabläufe, die zudem am besten in nachhaltigeren Immobilien vollzogen werden können. Entsprechend hat sich der Wettbewerb im Neubaustandard deutlich verschärft, was wiederum auch zu steigenden Mietniveaus führt. E-Commerce, Lieferkettenoptimierung zur geopolitischen Risikominderung und Automatisierung bleiben die bestimmenden Themen.



» ABCD-Städtetypen: A/D vor B/C in 2024

Der Immobilienindex verzeichnet einen marginalen Aufschwung, der sich in einheitlichen Wachstumsraten aller vier Städtetypen zeigt. Die A- und D-Städte weisen eine höhere Zunahme von +0,8 % auf, während die B- und C-Städte mit +0,6 und +0,7 % eine geringfügig niedrigere Steigerungsrate aufweisen. Die A-Städte (216,7 Punkte) bleiben Primus vor den C-Städten (198,2 Punkte) und B-Städten (196,2 Punkte), die sich auf vergleichbarem Niveau befinden. Die D-Städte (177,4 Punkte) weisen den geringsten Anstieg seit 1990 auf.



Bei Betrachtung der **Wohnungsmarktvariablen** zeigt sich insgesamt eine leicht positive Entwicklung, die aber in den Einzelvariablen eine große Bandbreite aufweist. Positiv hervorzuheben sind die Mieten mit deutlichen Steigerungen. Die Neubaumieten steigen in den A- (+4,1 %) und B-Städten (+4,0 %) etwas stärker als in den C- (+3,5 %) und D-Städten (+2,6 %). Bei den Bestandsmieten ist die Spreizung zwischen dem höchsten Anstieg (B-Städte +4,3 %) und dem geringsten Anstieg (D-Städte +2,8 %) in gleichem Maße ausgeprägt. Auch bei den Neubau-Reihenhäusern fällt der Anstieg in den B-Städten (+1,8 %) positiv auf, während die übrigen Städte-kategorien zwischen -0,3 und +0,6 % eher stagnieren. Bei den Preisen für Neubau-Eigentumswohnungen liegen die B-, C- und D-Städte leicht im Plus (+0,2 bis 0,3 %), die A-Städte verzeichnen einen leichten Preisrückgang von -0,4 %. Preise für Grundstücke von freistehenden Einfamilienhäusern entwickeln sich durchweg negativ, in den B- (-3,2 %) und A-Städten (-1,7 %) stärker rückläufig als in den C- (-0,2 %) und D-Städten (-0,5 %). Alle Stadtkategorien weisen in der Summe aller Wohnungsmarktvariablen ein leichtes Plus auf, bieten aber keinen vollständigen Inflationsschutz in 2024.

Die **Gewerbemarktvariablen** entwickeln sich analog zum Vorjahr innerhalb der untersuchten Variablen sehr unterschiedlich. Der Rückgang der innerstädtischen Einzelhandelsmieten setzt sich in allen Städte-kategorien fort, zwischen -1,6 % in den A-Städten und -2,8 % in den kleineren Standorten.

Die Mieten in Nebenlagen des Einzelhandels entwickeln sich moderater zwischen 0,0 % in D-Städten und -0,8 % in A-Städten. Dagegen steigen die Büromieten in den C-Städten mit +2,7 % erneut relativ deutlich und in den übrigen Städte-kategorien mit +2,2 bis +2,6 % nur geringfügig schwächer. Die Preise für Gewerbegrundstücke haben sich nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr wieder stabilisiert und können in den A-Städten um +1,2 % zulegen, während sie in den B-Städten noch leicht verloren haben (-1,7 %). Die C-Städte (-0,4 %) und D-Städte (-0,1 %) stagnieren.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

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

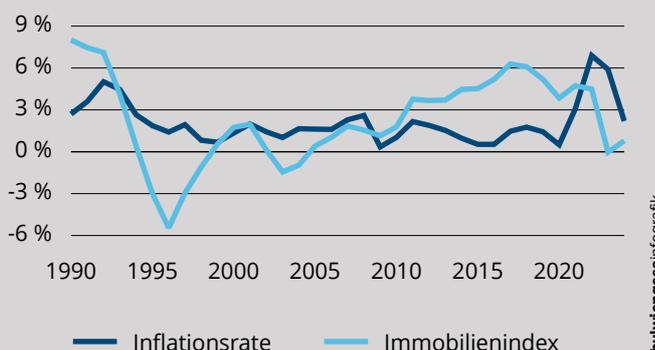
Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

» Inflationsrate sinkt nur langsam

In den 1990er- und 2000er-Jahren lag die Veränderungsrate des Immobilienindex zumeist unter der Teuerungsrate, wobei sich der Immobilienmarkt zuletzt an deutliche reale Zugewinne gewöhnen konnte. Seit 2022 unterschreitet der Immobilienindex die Inflationsrate, auch wenn er im Jahr 2024 nominal nach negativer Prägung im Vorjahr (2023: -5,9) wieder leicht ansteigt. Der Spread liegt nun bei -1,4 Prozentpunkten (Wohnen -1,2 / Gewerbe -2,0).

Inflationsrate und Immobilienindex

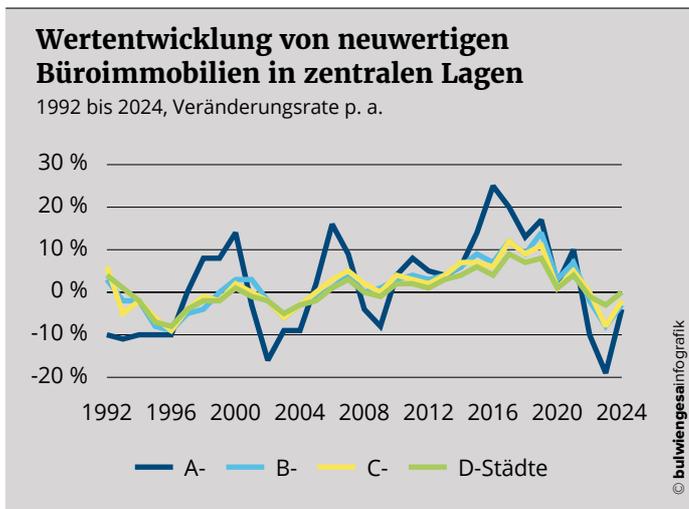
Veränderungsrate 1990 bis 2024



>> Exkurs: Wertentwicklung von Immobilien

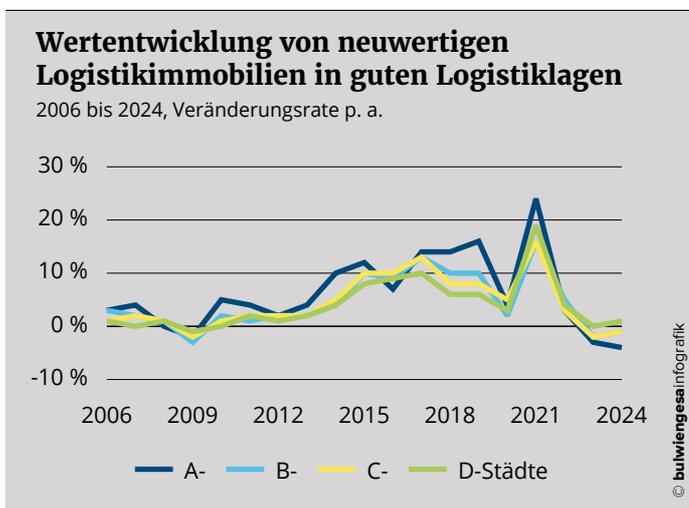
2024 ist ein weiterer Rückgang der Verkaufserlöse zu verzeichnen. Zwar hat sich die deutliche Preiskorrektur des Vorjahres abgeschwächt, eine Wertsteigerung konnte jedoch nicht verzeichnet werden. Das selbst auferlegte Branchenmotto "Survive until 2025" spiegelt sich auch in einem weiterhin unterdurchschnittlich dynamischen Transaktionsmarkt wider.

>> Nach Peak in 2023 stabilisieren sich die Wertverluste bei Büroimmobilien auf niedrigem Niveau



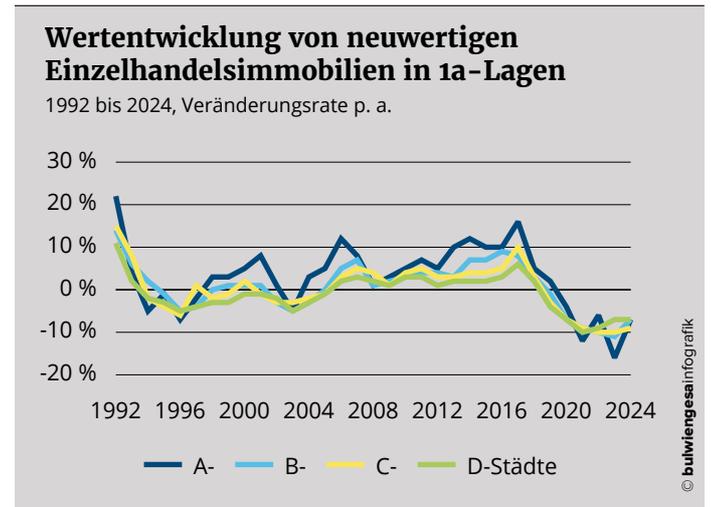
Nach massiven Wertverlusten im Vorjahr ist die Wertkorrektur im Büromarkt nun deutlich abgeflacht. An D-Standorten stagnieren die Werte sogar. Dennoch muss das Bürosegment weiterhin tiefgreifende Umstrukturierungen meistern.

>> Logistikimmobilien kämpfen mit der Konjunktur, aber weitere Wertverluste treten nur marginal auf



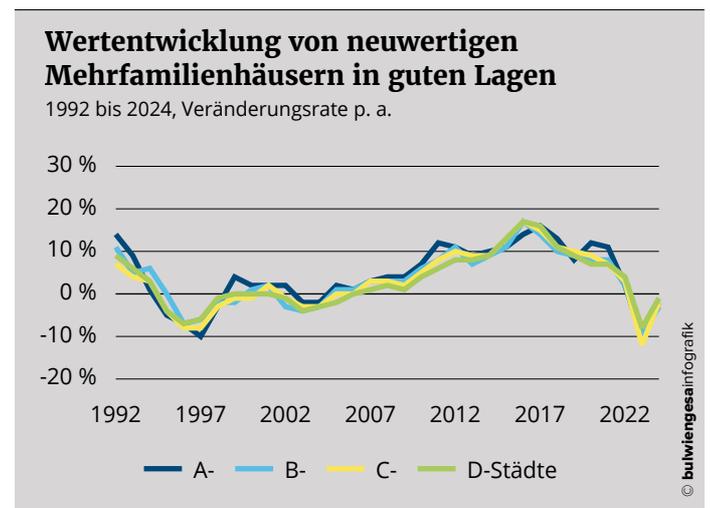
Die Werte von Logistikimmobilien ändern sich 2024 geringfügig um -1 bis -4 %, nur in den D-Städten (+1 %) können die steigenden Mieten die sinkenden Verkaufserlöse kompensieren. Die Assetklasse bleibt durch die Grundstücksknappheit attraktiv.

>> Anhaltende Wertverluste bei Einzelhandelsimmobilien geringfügig abgeschwächt



Zwar bleibt 2024 ein negativer Spitzenausschlag aus, der Wertverlust über alle Städtekategorien hält jedoch an. Dies verdeutlicht die strukturellen Probleme der Assetklasse und auch die Herausforderungen der Innenstadtentwicklung.

>> Wohnimmobilien sind besonders abhängig vom Käufermarkt, steigende Mieten bringen Lichtblicke



2024 hat sich die Korrekturphase des Wohnungsmarkts fortgesetzt, wobei die Verluste sich vermindern. Der Gleichlauf der Kurven aller Städtekategorien verdeutlicht, dass es strukturelle und weniger regionale Fragestellungen gibt.

Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)

	Absolutwerte		Veränderungsraten		
	1975	1990	1975-1990 insgesamt	p. a.	
(Euro/qm)					
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	2024	1990-2024 insgesamt	2023-2024 p. a.	
Eigentumswohnungen	2.026	5.497	171,3 %	3,0 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	553.369	168,5 %	2,9 %	
Miete Erstbezug	6,79	14,69	116,3 %	2,3 %	
Wiedervermietung	4,49	11,39	153,7 %	2,8 %	
Eigenheimgrundstücke	152	426	179,6 %	3,1 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	67,69	21,6 %	0,6 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,52	-11,8 %	-0,4 %	
Büromieten City	12,33	16,72	35,6 %	0,9 %	
Gewerbegrundstück	106	202	91,3 %	1,9 %	
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			102,9 %	2,1 %	
			Wohnen	157,9 %	2,8 %
			Gewerbe	34,2 %	0,9 %

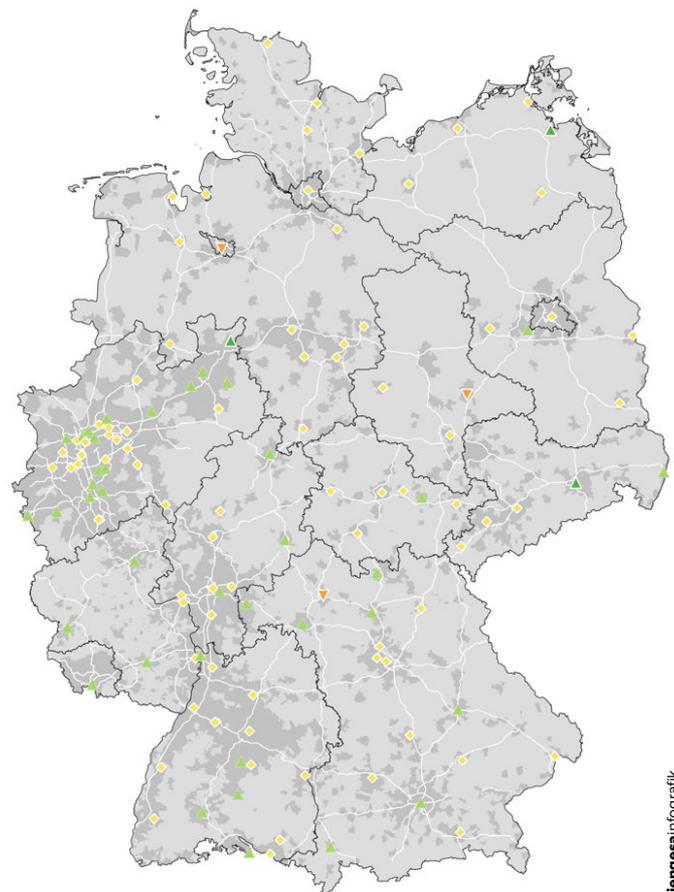
© bulwiengesa infografik

>> Künftige Erwartungen

Im Immobilienjahr 2025 stehen die Kaufpreise unter Druck, die Mieten steigen tendenziell, es wird zu wenig gebaut und meist auch noch zu teuer, Neuausweisungen gewerblicher Grundstücke gestalten sich schwierig. Die Inflation liegt perspektivisch um 2 %, Konsumausgaben und Wirtschaft weisen in der Prognose für 2025 wieder einen leichten Anstieg auf, der Leitzins dürfte sich 2025 unter 3 % bewegen. Alles Zahlen und Fakten, die erst im Kontext der anstehenden Bundestagswahl Substanz erhalten werden, wenn die Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Immobilienmarkt erkennbar werden. Beispielhafte Fragestellungen, die es zu klären gilt, sind die Entwicklung der Mietpreisbremse und die Novellierung der Bauverordnungen. Fraglich ist, ob eine Wohnungsbauoffensive bei freifinanzierten und beim sozialen Wohnungsbau erfolgt und welche Gewerbeimmobilien zukünftig benötigt werden. Zuletzt muss eine wieder anspringende Immobilienkonjunktur mit den Nachhaltigkeitszielen vereinbar sein. Festzuhalten ist, dass der Bedarf an Neubauten und Sanierungen anhält. Zudem sind mutige funktionale Umstrukturierungen bei der Innenstadtentwicklung erforderlich. Stadt- und Immobilienentwicklung werden sich noch enger mit wirtschaftlichen und politischen Interessen verzahnen.

>> Weitere Detailinformationen

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



Index Veränderung 2023 - 2024

▲ steigend ▲ leicht steigend ● stagnierend ▼ leicht fallend ▼ fallend

© 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