

# bulwiengesa-Immobilienindex 1975 - 2020

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

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

### » Preissteigerungen trotz Covid-19: bulwiengesa-Immobilienindex legt 2020 um +3,6 % zu

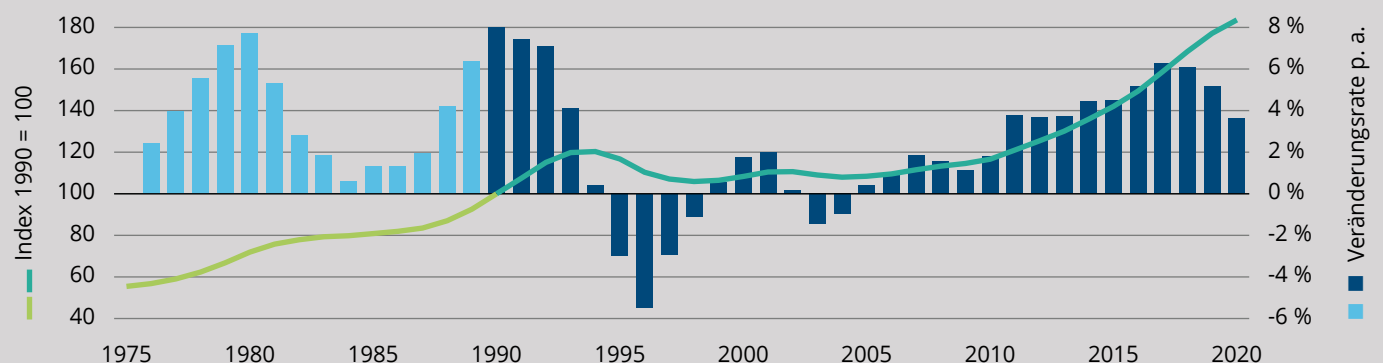
Deutschland hat 2020 coronabedingt einen historischen Wirtschaftseinbruch (BIP: -5,4 %) erlebt. Über expansive geld- und fiskalpolitische Anstrengungen wurde und wird dieser externe Schock abgefedert. Der Arbeitsmarkt bleibt so deutlich robuster als zur Wirtschafts- und Finanzkrise 2007-2010. Die Industrie bleibt stark genug, um Rückschläge im Dienstleistungssektor auszugleichen. Zudem stabilisiert eine intakte weltweite Nachfrage die Konjunktur. So bleibt auch der bulwiengesa-Immobilienindex mit +3,6 % im 16. Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Der seit 2018 anhaltende Rückgang der Wachstumsraten beschleunigte sich jedoch.

Die wichtigsten Erkenntnisse des Immobilienindex 2020:

- Die Veränderungsrate des Immobilienindex fallen auf die Steigerungsraten der Jahre 2011 bis 2013 zurück, bleiben aber deutlich vor den Jahren der Lehman-Krise.
- Alle Wohnungsmarktvariablen zeigen (teils deutliche) Aufschläge, v. a. bei Kaufobjekten.
- Büro- und Einzelhandelsmieten zeigen vielfach rückläufige Tendenzen. Gewerbliche Grundstückspreise steigen.
- Der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation verringert sich marginal auf 3,1 %.

### bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2020 für Gesamtdeutschland\*



\* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» **Wohnungsmarkt mit anhaltendem Wachstum**

Der Teilindex **Wohnen** steigt mit +5,0 % (Vorjahr: +5,8 %) weiter an, kann aber nicht die hohen Steigerungsraten der Jahre 2016 bis 2018 erreichen. Im Vorjahresvergleich schwächen sich bei vier der fünf ausgewerteten Variablen die Steigerungsraten ab. Insgesamt erreicht das 5-Jahresmittel nun +6,5 % p. a. Im anhaltenden Aufwärtstrend sind Kaufobjekte die Preistreiber. Egal ob Kaufpreise für Reihenhäuser (+7,5 %), Grundstückspreise für Einfamilienhäuser oder Neubau-Eigentumswohnungen (beide +5,8 %), die Kaufpreise steigen weiter. Dagegen ist der Mietanstieg bei Wohnungen im Neubau (+3,4 %) und Bestand (+2,3 %) im deutschen Durchschnitt vergleichsweise moderat.

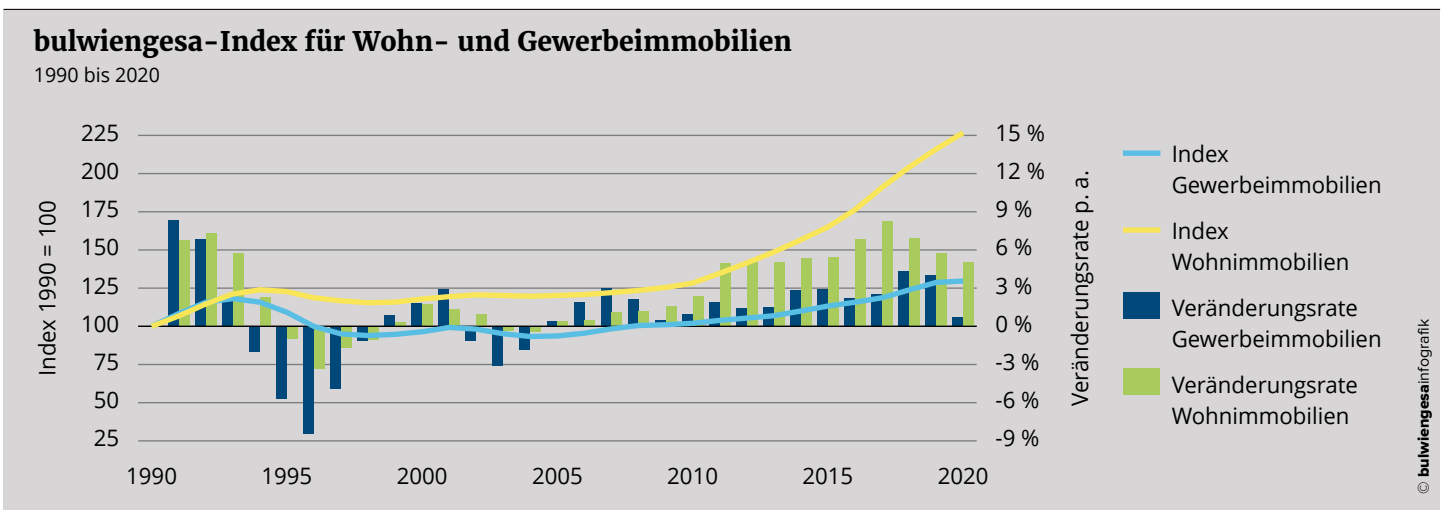
„Gewohnt wird immer“ ist in der Corona-Krise fast ein zynischer Kommentar. Aber: Niedrige Hypothekenzinsen bei Nachfrageüberhang sowie angespannte Mietwohnungsmärkte in den Ballungsräumen prägen seit Jahren den deutschen Wohnungsmarkt. Anders als in Marktzyklen der 1980er- und 1990er-Jahre liegen die Fertigstellungszahlen konstant unter der Nachfrage – ein blasentypisches Überangebot baut sich nicht auf. Zudem werden bislang keine großflächigen Mietzahlungsausfälle vermerkt. Da das Zinsniveau eher stagniert und Preisrückgänge aufgrund der Bautätigkeit nur ein geringes Risiko darstellen, sollten die Wohnimmobilienpreise auch in den nächsten Jahren leicht anziehen, wenngleich mit niedrigeren Wachstumsraten.

» **Gewerbeindex stagniert quasi bei +0,7 %**

Die Lockdown-Phasen sorgen für Umsatzeinbrüche im **Einzelhandel** und in der Folge zu diversen Geschäftsaufgaben. Besonders drastisch wurden die Warengruppen Modischer Bedarf inkl. Schuhe sowie Hartwaren/Persönlicher Bedarf getroffen, die in 2020 Umsatzeinbußen von 10 bis 20 % im stationären Einzelhandel hinnehmen mussten. Dabei hatte sich ein grundlegender Strukturwandel der Einzelhandels-

landschaft bereits ohne Corona-Effekt in den Vorjahren angedeutet. Folglich fielen die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen bereits in den letzten beiden Jahren leicht und in 2020 deutlicher um -2,2 %. Weitere langfristige Mietreduktionen sind in Innenstadtlagen absehbar, da Warenbeschaffungs- und Personalkosten wenig Einsparpotenzial bieten. Eine Absenkung der Miet- und Mietnebenkosten analog zum Umsatzindex könnte die Miet-Umsatz-Belastung stabilisieren. Günstiger zeigt sich die Entwicklung der Nebelagen mit bislang stagnierenden Werten. Hier konnten Anbieter des periodischen Bedarfs und DIY/Garten/Freizeit 2020 im stationären Handel bis zu 5 % Umsatzplus verbuchen.

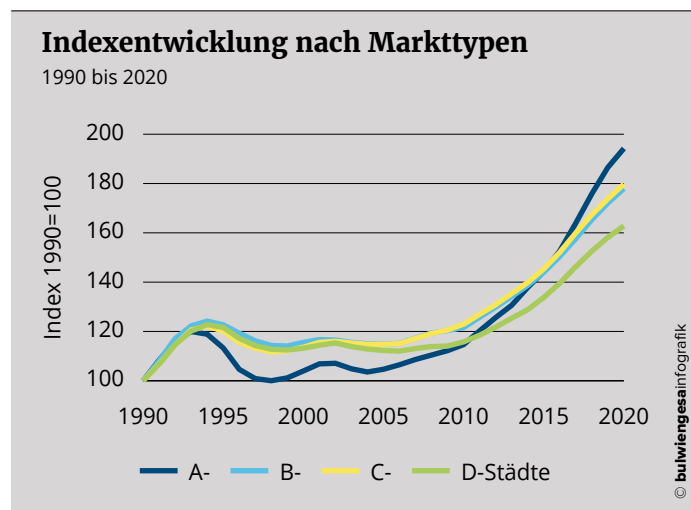
Strukturell anders verhält sich der **Büromarkt**: seit 2010 hielt der zunächst stetige Anstieg der Büromieten an, zuletzt mit allerdings sehr dynamischen +9,1 % in 2019. Leerstände tendierten in einigen Städten gegen Null, die Büroflächengesuche konnten kaum bedient werden. Die Corona-Pandemie bedeutet für den Büroimmobilienmarkt: Homeoffice und Expansionsstopp. Folglich gaben die Büromieten in Citylagen durchschnittlich erstmals seit 2009 um -0,8 % nach. Hauptfaktor hierfür ist die stark gesunkene Nachfrage. Im Jahr 2020 sind lediglich 4,6 Mio. qm MFG Büroflächenumsatz verbucht worden (-28,3 % zum Vorjahr). Zeitgleich ist der Büroflächenneuzugang mit 2,6 Mio. qm MFG um +22,7 % gestiegen und weist den höchsten Wert seit 2003 auf. Besonders in den zyklischeren A- und B-Märkten steigen die Leerstandzahlen und -quoten nun an, wohingegen die kleineren D-Städte kaum Änderungen erfahren. Der Büroflächenumsatz bricht in den A- und B-Märkten durchschnittlich über 25 % ein, wohingegen die C- und D-Märkte lediglich ein Minus von 10 % aufweisen. Wichtig ist die langfristige Einordnung dieser Zahlen: Die Flächenumsätze der A- und B-Märkte entsprechen derzeit in etwa immer noch dem 30-jährigen Mittelwert seit 1990, die Leerstandszahlen in A- und B-Städten liegen bei lediglich 40 % des Krisenjahres 2010 (4,1 Mio. vs. 10,4 Mio. qm MFG). Bislang hat sich der Büromarkt nur kräftig geschüttelt und zeigt sich aber in den Grundzügen weitestgehend robust.



Dynamisch aufwärts im Gewerbeindex verlaufen die **Grundstückspreise** mit einer Steigerung von +4,5 %. Seit 2014 sind nun regelmäßig hohe Steigerungsraten zwischen +4,0 % und +8,7 % festzustellen. Die hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken begründet sich in der unverändert hohen Immobilieninvestment-Nachfrage, wie auch in der spezifischen Nachfrage nach Logistikimmobilien. Spätestens in der Krise zeigte sich die hohe Systemrelevanz dieses Wirtschaftsbereichs. Wirtschaftsbetriebe und Gesellschaft sind gleichermaßen abhängig von störungsfreien Lieferketten. Zudem profitierte der E-Commerce während des Lockdowns sehr stark (ca. +15 % in 2020). So ist das Neubauvolumen für Logistikimmobilien stark angestiegen, nicht nur in bislang nachgefragten Regionen, sondern auch abseits der Top-Regionen, teils mit spekulativen Bauten. Dieses zeigt sich auch in einem hohen Transaktionsvolumen für Logistik- und Unternehmensimmobilien in 2020.

» **ABCD-Städtetypen 2020: Flächendeckender Anstieg**

Die großen sieben deutschen A-Städte erreichen im Gesamtindex mit +4,0 % den höchsten Wert unter den Städtetypen und behaupten die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990 (194,23 Punkte). In den B-, C- und D-Standorten verläuft das Wachstum auf hohem Niveau mit +2,9 bis +3,5 % relativ einheitlich. Mit 162,80 Punkten ist der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.



Das kräftigste Wachstum unter den **Wohnungsmarktvariablen** erzielen die Kauf- und Grundstückspreise in A-Städten bei Reihenhäusern (+9,9 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+7,0 %). Allerdings ist, über alle Stadtklassifikationen gesehen, selbst die niedrigste Veränderungsrate bei Kauf- oder Grundstücksvariablen mit +4,2 % (Eigentumswohnung in C-Städten) ungebrochen hoch. Die Neubaumieten steigen weiter am stärksten in A-Städten (+4,4 %) und im Bestand in C-Städten (+2,4 %).

Die **gewerblichen Marktvariablen** zeigen einen Abschwung innerstädtischer Einzelhandelsmieten in allen Städtetypen (-1,9 bis -3,2 %), sowie stagnierende Mieten in Einzelhandelsnebenlagen. Die Büromieten werden in den volatileren A-Städten deutlich um -3,1 % korrigiert, in B-Märkten um -0,4 %. In C- und D-Städten ziehen sie sogar immer noch leicht an. Großer Gewinner sind die Gewerbegrundstücke in B- und C-Märkten (+6,2 bzw. +5,7 %). Auch die A-Märkte (+4,1 %) und D-Märkte (+2,7 %) zeigen sich positiv.

**Rangfolge der Ø-Veränderungsrate**

seit 1975 - alle Segmente

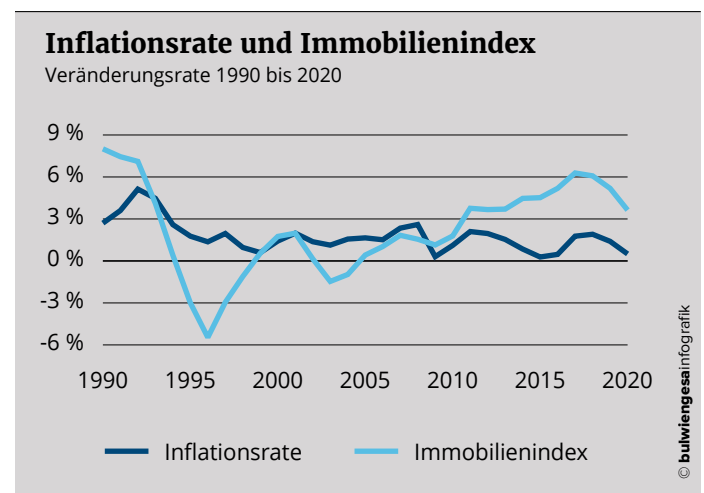
Rang Stadt	Ø p. a.	Rang Stadt	Ø p. a.
1 München	4,1 %	40 Bochum	2,2 %
2 Regensburg	3,5 %	41 Essen	2,2 %
3 Rosenheim	3,4 %	42 Wuppertal	2,2 %
4 Frankfurt (Main)	3,3 %	43 Bremen	2,1 %
5 Wiesbaden	3,3 %	44 Bielefeld	2,1 %
6 Augsburg	3,2 %	45 Duisburg	2,1 %
7 Mainz	3,1 %	46 Krefeld	2,0 %
8 Heidelberg	3,1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

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

© bulwiengesa infografik

» **Inflationsrate und Immobilienindex nähern sich an**

Gestützt von der Mehrwertsteuersenkung lag die Inflationsrate 90 Basispunkte niedriger als im Vorjahr. Und so beträgt der Spread zwischen Immobilienindex und Inflation (2020: 3,1 %) immer noch über 3 %, obwohl der Immobilienindex merklich nachgegeben hat. Resultat ist ein anhaltender Inflationsschutz von Wohnimmobilien (+4,5 %) seit 2009, und erstmals seit 2013 ein Patt bei Gewerbeimmobilien (+0,2 %). Für 2021 wird durch die entfallende Mehrwertsteuersenkung eine ansteigende Inflationsrate von ca. 1,5 % prognostiziert.



© bulwiengesa infografik

## 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 %	
<b>bulwiengesa-Immobilienindex gesamt</b>			<b>80,3 %</b>	<b>4,0 %</b>	
			Wohnen	79,1 %	4,0 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %

### DEUTSCHLAND GESAMT

	Absolutwerte		Veränderungsraten		
	1990	2020	1990 - 2020 insgesamt	2019 - 2020 p. a.	
Eigentumswohnungen	2.026	4.974	145,5 %	3,0 %	
Reihenhäuser (Euro)	206.087	471.874	129,0 %	2,8 %	
Miete Erstbezug	6,79	12,62	85,9 %	2,1 %	
Wiedervermietung	4,49	9,95	121,6 %	2,7 %	
Eigenheimgrundstücke	152	384	152,1 %	3,1 %	
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	76,12	36,7 %	1,0 %	
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,70	-10,7 %	-0,4 %	
Büromieten City	12,33	14,43	17,0 %	0,5 %	
Gewerbegrundstück	106	186	75,6 %	1,9 %	
<b>bulwiengesa-Immobilienindex gesamt</b>			<b>83,6 %</b>	<b>2,0 %</b>	
			Wohnen	126,8 %	2,8 %
			Gewerbe	29,6 %	0,9 %

© bulwiengesa infografik

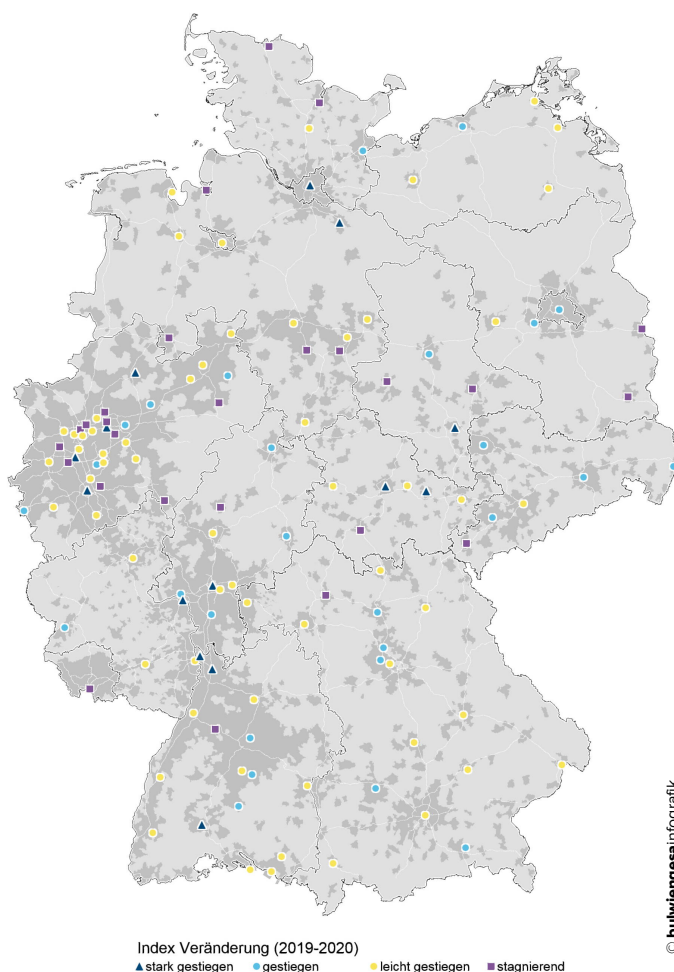
### >> Künftige Erwartungen

Das Jahr 2020 war in vielen Bereichen ein Jahr der divergierenden Entwicklungen. In der Realwirtschaft hat es besonders das Verarbeitende Gewerbe und das Gastgewerbe im Zuge der Corona-Krise getroffen. Für Finanz- und Versicherungsdienstleister und die Bereiche Information und Kommunikation lief das Jahr 2020 dagegen deutlich besser.

In der Immobilienwirtschaft kristallisierten sich die Segmente Wohnen und Logistik als die stabil wachsenden Märkte heraus. Auch in den kommenden Jahren sollten die Segmente Wohnen, Büro und Logistik die risikoärmeren Assetklassen des Immobilienmarkts sein. Dagegen zählen das Hotelsegment und der stationäre Einzelhandel durch die Kontaktbeschränkungen zu den Leidtragenden der Krise. Im Städtevergleich bleibt die Repositionierung der Innenstädte und Shopping-Center ein Schlüssel für Resilienz in dieser Assetklasse. Neben dem weitgehend stabil verlaufenden Einzelhandel im täglichen Bedarf sind noch weitere Komponenten für Mixed-Use-Immobilien der Schlüssel für einen gewerblichen Immobilienmarkt mit neuen Wachstumsaussichten.

### >> Weitere Detailinformationen

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



© bulwiengesa infografik

### Ansprechpartner

**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