

44 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

Immobilienpreise steigen seit 15 Jahren – am stärksten die Grundstücke

- **Immobilienpreise steigen 2019 mit 4,7 Prozent etwas vermindert**
- **Büromarkt strotzt vor Kraft**
- **Grundstückspreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien ziehen immer noch kräftig an**
- **Einzelhandel: Abwärtstrend hat sich verschärft**

Berlin/München, 30. Januar 2020 – Der heute vorgelegte bulwiengesa-Immobilienindex 2020 beschreibt zum 44. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Die Methodik und die lange Reihe, in dem er 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.

Die Ergebnisse für 2019 auf einen Blick:

- Gesamtindex (segmentübergreifend): 4,7 Prozent
- Teilindex Wohnen: 5,5 Prozent
- Teilindex Gewerbe: 3,2 Prozent

Damit weist der bulwiengesa-Immobilienindex nun seit 15 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf. Allerdings scheint der Scheitelpunkt des Wachstums überschritten.

Jan Finke, Projektleiter für den Immobilienindex bei bulwiengesa: *„Der bulwiengesa-Immobilienindex 2020 erreicht aktuell nicht mehr die Steigerungsraten der letzten drei Jahre. Von einem tatsächlichen Abschwung kann allerdings keine Rede sein.“*

Wohnen: Kaufen teurer als mieten

Die Preise im Wohnungsmarkt steigen mit 5,5 Prozent wieder deutlich an (Vorjahr: +7,0 Prozent). Preistreiber Nummer eins bleiben die Kaufobjekte, egal ob Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+7,3 Prozent), Kaufpreise für Reihenhäuser oder Neubau-Eigentumswohnungen (beide +6,8 Prozent). Dagegen ist der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (+3,6 Prozent) und Bestand (+2,5 Prozent) vergleichsweise moderat.

Aktuell bestimmen zwei entscheidende Knappheitsfaktoren den deutschen Wohnungsmarkt: der Mangel an Grundstücken sowie fehlende Baukapazitäten. Das Statistische Bundesamt hat im Vorjahresvergleich etwas mehr Baugenehmigungen im Wohnungsbau registriert, zugleich spricht die Bauindustrie von steigenden Auftragsbeständen für 2020. Nominell müsste also die Zahl der Fertigstellungen steigen. Allerdings herrscht bei den Baukapazitäten ein Engpass, der seit Jahren zu einem steigenden Bauüberhang führt.

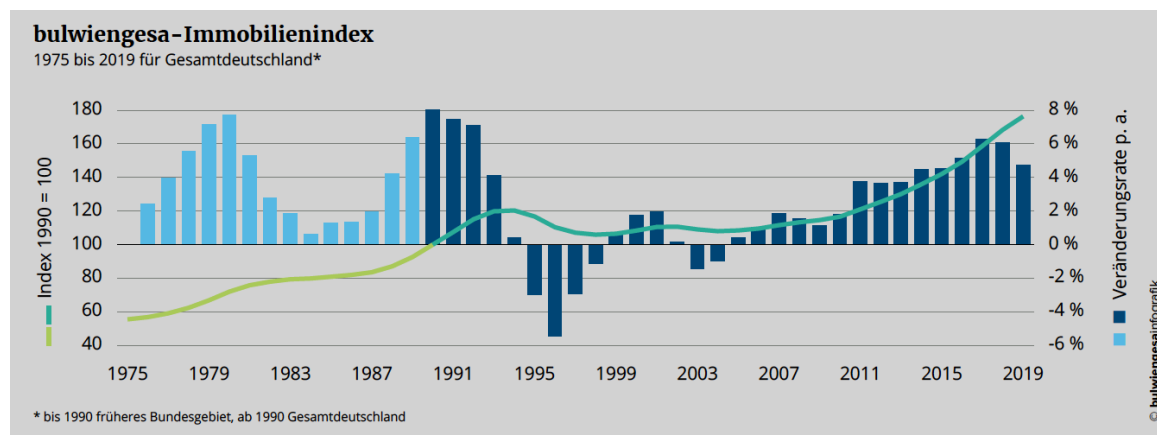
Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: „Eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau, wie es in einer Blasenentwicklung typisch wäre, bleibt weiterhin aus. Dabei ist die Ausweitung des Wohnungsangebotes ein erklärtes politisches Ziel. Aber selbst wenn die Bautätigkeit massiv ausgeweitet würde – die anhaltenden Niedrigzinsen verhindern flächendeckende Überhitzungen.“

Gewerbe: Büro-Boom ohne Ende

Der Markt für Gewerbeimmobilien bleibt indifferent. Während Einzelhandelsmieten unter Druck stehen, werden Gewerbegrundstücke und Büroflächen stark nachgefragt. So weist der deutsche Büromarkt seit einigen Jahren hohe Flächenumsätze auf. Da die Neubautätigkeit nicht in gleichem Maße in Gang gekommen ist, hat sich der Leerstand seit 2013 halbiert.

Schon seit 2010 steigen die Büromieten deutlich – 2019 um 6,0 Prozent. Die Nachfrage nach Büroflächen in A- und B-Märkten ist äußerst hoch. Der Büromarkt-Boom reicht selbst in viele C- und sogar D-Märkte. Generell ist das Wachstum im Bürosektor jedoch ein Phänomen der Wirtschaftszentren.

Projektleiter Jan Finke: „Der deutsche Wirtschaftsmotor stottert leicht, doch die Binnenwirtschaft ist nach wie vor robust. In den Großstädten treibt Knappheit bei Grundstücken und Objekten die Mieten in die Höhe, in Kleinstädten liegt es vor allem an den deutlich gestiegenen Herstellungskosten und besseren Ausstattungsstandards.“



Die zweite Säule des starken Gewerbeindex sind die Grundstückspreise mit einer Steigerung von 6,8 Prozent. Seit 2014 sind nun regelmäßig hohe Steigerungsraten zwischen 4,0 Prozent und 8,7 Prozent festzustellen.

Grundstücke: Preissteigerungen hemmen neue Projekte

Ohnehin ist der Blick auf die Grundstückspreise sowohl bei Wohn- wie auch bei Gewerbeimmobilien besonders für Stadtplanung und Projektentwicklung von höchster Bedeutung. Kein anderer Typus weist von den insgesamt neun indexrelevanten Kategorien eine derart hohe Preissteigerung auf wie die Grundstücke. Dieser Faktor ist aktuell einer der ganz großen Hemmschuhe für neue Quartiere und neue Projekte. Seit 1990 haben sich Preise für

Eigenheimgrundstücke in den deutschen Städten mit 137 Prozent weit mehr als verdoppelt. Gewerbegrundstücke hatten im gleichen Zeitraum immerhin durchschnittlich einen Preisanstieg von 68 Prozent. Die Grundstückspreise lassen in ihrem jeweiligen Sektor Wohnen und Gewerbe den stärksten Anstieg erkennen.

Andreas Schulten: *„Der bloße Grundstücksdeal rechnet sich in deutschen Städten leider immer noch mehr und risikoloser als die Bebauung mit Wohnungen oder Büros.“*

Abwärtstrend im Einzelhandel verschärft

Der Blick auf den Einzelhandel zeigt: Der im Vorjahr gestartete Abwärtstrend hat sich verschärft. Aus einem Rückgang der durchschnittlichen Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen von -0,3 Prozent im Vorjahr sind deutliche -1,4 Prozent geworden. Inzwischen weist die Hälfte der untersuchten Standorte ein negatives Vorzeichen auf.

Ralf-Peter Koschny, CEO bei bulwiengesa und Experte für den Bereich Einzelhandel: *„Die Ungewissheiten bei der Expansionspolitik vieler Filialisten und der steigende Anteil des E-Commerce haben enormen Einfluss auf die Preisentwicklung. Gerade in kleineren Städten wirtschaftsschwächerer Regionen wird es zur politischen Aufgabe, die Frequenz der zentralen Lagen zu halten. Lichtblick für Investoren bleiben die vor allem vom periodischen Bedarf geprägten Stadtteillagen.“*

Ausblick

Das schwächelnde Verarbeitende Gewerbe verpasste der Konjunktur 2019 einen kleinen Dämpfer. Trotz des daraus folgenden leichten Beschäftigungsrückgang im Sekundärsektor bleibt der Arbeitsmarkt stabil. Hohe Einkommenszuwächse, Abgabentlastungen und steigende Tariflöhne dürften dafür sorgen, die potenziellen Preissteigerungen beim Immobilienwerb zu kompensieren. Die Talsohle der Hypothekenzinsen scheint 2020 erreicht und lässt wenig Spielraum für ein weiteres Anziehen der Kaufpreise am Immobilienmarkt.

Wenngleich lokale Preisübertreibungen derzeit nicht ausgeschlossen sind, scheinen große Marktkorrekturen aufgrund des stabilen Arbeitsmarktes, einer weiterhin zu geringeren Ausweitung des Immobilienangebots insbesondere in den Städten sowie einer geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen weiterhin unwahrscheinlich.

Über den bulwiengesa-Immobilienindex:

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 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 089 – 232376-43

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 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, BIZ und OECD verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

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