

## Statement

### **empirica und bulwiengesa stimmen überein: Wohnungspreise werden sinken! (in München und Berlin)**

Die Preise von Eigentumswohnungen in München und Berlin werden sinken. empirica schätzt – wie im aktuellen Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen ausgeführt – den Rückgang auf real 25 % bis 33 % innerhalb der nächsten fünf Jahre. Dies entspricht einem jährlichen Rückgang von 4 % bis 5 % bei einer Inflationsrate von 1,5 %.

#### **bulwiengesa erwartet nun auch einen Preisrückgang**

bulwiengesa hat nun auf ihrem Blog<sup>1</sup> mitgeteilt, dass auch sie „in den kommenden Jahren von einem leichten, aber spürbaren Preisrückgang“ ausgehen. Leider beziffert bulwiengesa den Preisrückgang nicht präzise. Wird ein „leichter, aber spürbarer Preisrückgang“ als ein Rückgang um 2 % pro Jahr interpretiert und eine Inflationsrate von 1,5 % zugrunde gelegt, so kumuliert der Preisrückgang innerhalb von fünf Jahren auf real gut 16 %. Insofern bulwiengesa ihre Prognose auf München und Berlin bezieht, können wir uns dieser Tendenz nur anschließen. Bei anderen Top-7-Städten ist empirica allerdings vorsichtiger.

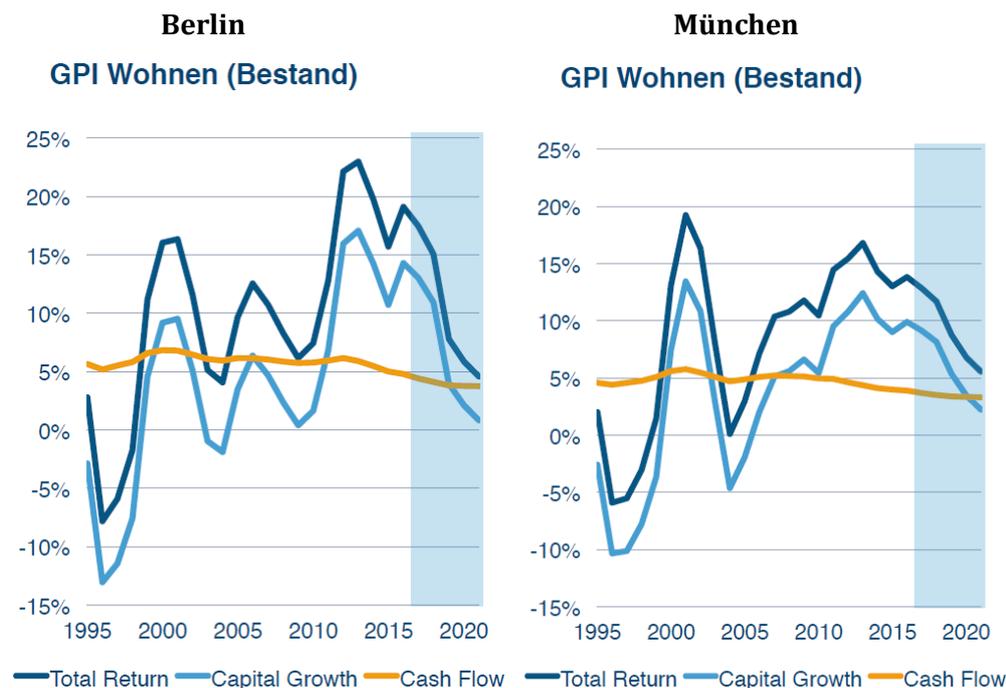
#### **Bemerkenswerte Korrektur von bulwiengesa**

Dies ist eine beeindruckende Korrektur der bisherigen Prognosen von bulwiengesa. Noch vor Jahresfrist hat bulwiengesa auf einer Konferenz zum Thema<sup>2</sup> in Berlin einen weiteren Preisanstieg („Capital Growth“) von rund 20 % bis 2020 erwartet (ca. 12 % in 2017, 4 % in 2018, 2 % in 2019 und 1 % in 2020). Für München waren es ebenfalls rund 20 % bis 2020 (ca. 8 % in 2017, 5 % in 2018, 3 % in 2019 und 2 % in 2020).

---

<sup>1</sup> <http://blog.bulwiengesa.de/hintergrund/stoppt-partydiskussionen-mehr-sachverstand-bei-prognosen>

<sup>2</sup> Berliner Immobilienrunde „30 % Wohnungs-Crash: Unverantwortlicher Alarmismus oder reale Gefahr?“, 27.04.2017.

**Abbildung 1: GPI – Wohnen (Bestand) – Prognose aus 2017**

Quelle: bulwiengesa, Berliner Immobilienrunde, 27.04.2017

Vor dem Hintergrund der Einigkeit nach dieser bemerkenswerten Korrektur der bulwiengesa-Prognose überraschen die fünf Argumente gegen empirica in deren Positionspapier:

### Argument 1

*bulwiengesa: „empirica zieht sich darauf zurück, dass die Party nun in einem Zeitraum von fünf Jahren vorbei wäre“ und hat insofern ihre Prognose aus dem Vorjahr ergänzt.*

empirica: Abgesehen davon, dass uns die Relevanz dieses Arguments bei der Debatte um die zukünftige Preisentwicklung in München und Berlin unklar bleibt, ist es sachlich falsch. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Prognose aus dem letzten Jahr gleichlautend von einem Rückgang innerhalb der damals nächsten fünf Jahre ausging.

### Argument 2

*bulwiengesa: Der von empirica betonte Rückgang der Zuwanderung nach München und Berlin (nicht aber in den anderen Städten!) vor allem von jungen Deutschen ist zwar „nicht ganz falsch, aber nur bedingt eine ‚Trendwende‘.“ Auch ist der Einwohnerrückgang 2017 in München Folge einer statistischen Korrektur, wie ein Presseartikel<sup>3</sup> zeigt.*

<sup>3</sup> <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/einwohnerzahl-weniger-ist-mehr-1.3803579>

empirica: In dem Presseartikel wird aber vor allem ausgeführt, dass der Wanderungsgewinn ohne Korrektur in den ersten 11 Monaten des Jahres 2017 auf 7.000 gesunken wäre. Im Jahr 2016 betrug er noch rund 14.000 und in 2015 sogar noch 27.000. Einen kontinuierlichen Rückgang des Wanderungsgewinns um bislang rund drei Viertel halten wir durchaus für eine Trendwende. Der Wanderungssaldo Münchens mit dem Rest Deutschlands ist seit sechs Jahren negativ und fällt beständig weiter. Im Übrigen haben wir im Frühjahrsgutachten auf die statistische Korrektur hingewiesen.

### Argument 3

*bulwiengesa: empirica schreibt fälschlicherweise von einer „stürmischen Entwicklung beim Neubau in den deutschen A-Städten“. Die in naher Zukunft erscheinende bulwiengesa-Projektentwicklerstudie zeigt hingegen, dass „eklatant weniger gebaut“ wird. Zudem wird auf den Rückgang der bundesdeutschen Baugenehmigungen hingewiesen.*

empirica: Abgesehen davon, dass wir nur für Berlin von einer stürmischen Entwicklung der Baufertigstellungen schreiben, sind wir auf die angekündigte bulwiengesa-Studie gespannt. Dass derzeit weniger gebaut wird, widerspricht – völlig unabhängig von aller Statistik – unserer täglichen Erfahrung in einer Stadt voller Baustellen. Der bundesweite Rückgang der Baugenehmigungen ist zudem Großteils auf einen Rückgang der genehmigten Wohnheime zurückzuführen, was angesichts der nur noch geringen Flüchtlingszuwanderung sachgerecht ist. Die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen blieb hingegen konstant.

### Argument 4

*bulwiengesa: empirica kommt allein auf Basis der Einwohner- und Bautätigkeitsstatistik zu ihren Prognosen. Außerdem verweist bulwiengesa auf immobilienwirtschaftliche Prognosemodelle.*

empirica: Wir geben zu, dass uns das immobilienwirtschaftliche Prognosemodell von bulwiengesa beeindruckt. Letztes Jahr warf das Modell noch einen deutlichen Preisanstieg für die nächsten Jahre aus. Jetzt sollen die Preise „leicht, aber spürbar sinken“. Faszinierend.

### Argument 5

*bulwiengesa: empirica stellt einige Städte jenseits der großen Sieben als „Gewinner der kommenden Jahre“ vor. Das aber bedeutet nicht, dass dort auch die Preise wachsen werden.*

empirica: Auch bei diesem Argument bleibt uns die Relevanz bei der Debatte um die zukünftige Preisentwicklung in München und Berlin unklar.

**Büros werden wichtiger – Wohnungen unwichtiger**

In einem stimmen wir aber mit den bulwiengesa-Autoren des Frühjahrsgutachtens überein: Auch wir wundern uns, dass sich in der Debatte weiter alles um das Wohnen dreht. Denn tatsächlich mehren sich die Anzeichen für Knappheiten bei Wirtschaftsimmobilien. Insofern können wir davon ausgehen, dass in naher Zukunft – wenn die Preise am Wohnungsmarkt sinken und die Knappheiten an Wirtschaftsimmobilien zunehmen – die bulwiengesa-Autoren mit ihren Büro-, Logistik- und Hotelkapiteln im Vordergrund des Medienechos stehen werden. Dann kann es empirica endlich wieder etwas ruhiger angehen lassen.

**Sportlich-wissenschaftlicher Austausch**

Insgesamt aber freuen wir uns darüber, dass sich die Positionen von empirica und bulwiengesa in der Diskussion um die Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zumindest für München und Berlin wieder annähern und hoffen auch in Zukunft auf einen sportlich-wissenschaftlichen Austausch.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Harald Simons ([simons@empirica-institut.de](mailto:simons@empirica-institut.de))