

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Lars Feld
Andreas Schulten (BulwienGesa)
Manuel Jahn (GfK GeoMarketing)
Prof. Dr. Harald Simons (empirica)
Michael Kiefer (ImmobilienScout24)

Im Auftrag von

ZIA

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013

des Rates der Immobilienweisen

im Auftrag von

ZIA

mit Unterstützung von:





























Redaktion: Sabine Georgi, Denis McGee und Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer und Sibylle Tietze)
Druck: Beltz Druckpartner, Hemsbach

Copyright © 2013
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Wallstraße 16, 10179 Berlin

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Liebe Leser,



als unabhängige Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und der gesamtwirtschaftlichen Situation hat es sich etabliert: das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen. Vielen Entscheidern der Branche dient es nicht nur als Trendbarometer, sondern auch als Wegweiser und Entscheidungsgrundlage für das Jahr. Zu Recht. Besonders in Zeiten der Euro-Schuldenkrise sind verlässliche Zahlen und Prognosen unabdingbar. Zuverlässig erfüllt das Frühjahrsgutachten auch in diesem Jahr seine Rolle als Leuchtturm in stürmischen Zeiten.

Trotz des eingetrübten Ausblicks für die Gesamtwirtschaft belegt das diesjährige Gutachten: Der Immobilienwirtschaft geht es gut. Deutschland kann sich der Wirtschaftskrise in den Partnerstaaten der Eurozone zwar nicht entziehen, dennoch war die Immobilienwirtschaft der Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft – und wird dies aller Voraussicht nach auch bleiben. Denn die Rahmenbedingungen für unsere Branche sind weiterhin günstig. Der deutsche Immobilienmarkt bleibt als sicherer Hafen für nationale und internationale Anleger gefragt. Die Nachfrage nach Immobilien ist in den letzten Jahren förmlich explodiert. Dabei sind sowohl deutsche Wohn-, Einzelhandels- als auch Büroimmobilien gefragt. Besonders Wohnimmobilien – lange Zeit als langweilig verschrien – stehen in der Gunst der Anleger ganz oben. Die Angebotsmieten und die Kaufpreise steigen vielerorts und diese Entwicklung hält an. 2013 könnte der Aufschwung auf dem deutschen Wohnungsmarkt an Breite gewinnen. Denn weiterhin gilt: Dem Nachfrageanstieg steht kein adäquates Wohnungsangebot gegenüber – besonders in einigen Ballungsräumen. Seit 2009 sank die Zahl der Wohnungen in Deutschland. Dieser ungewöhnliche Trend scheint sich zu ändern und der Wohnungsmarkt wird für Investoren wieder attraktiv. Bis Oktober stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2012 um 7,4 Prozent auf insgesamt 200.000 Wohnungen – allerdings immer noch zu wenig, um die Angebotsseite spürbar zu entlasten.

Zusätzliche Faktoren sorgen für günstige Rahmenbedingungen: Die Bauinvestitionen dürften weiter ansteigen und das Zinsniveau bleibt voraussichtlich niedrig – die Finanzierungskosten sind sogar so niedrig wie noch nie. Und trotz der restriktiven Kreditvergabe der Banken sind wir von einer Kreditklemme weit entfernt. Auch wenn 2012 die Immobilienpreise vielerorts angezogen haben und weitere Preissteigerungen besonders in Ballungszentren zu erwarten sind – eine Preisblase lässt sich nicht feststellen. Im Gegenteil. Laut Gutachten haben die deutschen Immobilienpreise das Niveau zur Jahrtausendwende noch nicht wieder erreicht.

Fazit: Die wirtschaftlichen Hoffnungen ruhen auf der Immobilienwirtschaft. Euphorie ist dennoch fehl am Platze. Einen Schatten auf die Immobilienbranche werfen die ungelöste Euro-Schuldenkrise und die steuerpolitischen Tendenzen im Bereich der Grunderwerbsteuer, der Grundsteuer, der Finanztransaktionssteuer, der Vermögensteuer, und die Gefahren aus der AIFM-Transformation

sind auch noch nicht alle gebannt. Die Bundestagswahl 2013 wird für die gesamte Immobilienwirtschaft richtungsweisend sein.

Nach rund zehn Jahren schlägt das Frühjahrsgutachten eine neue Richtung ein: Die Immobilien Zeitung – Initiator und seit 2010 in Kooperation mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) gemeinsamer Herausgeber des Gutachtens – gibt das Frühjahrsgutachten 2013 nicht mehr heraus. Als ZIA ist es uns jedoch sehr wichtig, dass das Gutachten weiterhin in der gewohnten Qualität erscheint. Daher haben wir uns dazu entschlossen, Verantwortung zu übernehmen und in die Rolle des alleinigen Herausgebers zu schlüpfen. Die Immobilien Zeitung bleibt dem Werk erfreulicherweise als Verleger treu. Alleine hätten wir dieses Projekt nicht stemmen können. Daher möchte ich an dieser Stelle recht herzlich allen Unterstützern danken.

Und auch wenn ein englisches Sprichwort besagt: „Never change a winning team“, werden Sie einige Änderungen feststellen; das Gutachten hat sich weiterentwickelt. Mit Prof. Dr. Lars P. Feld, dem Nachfolger von Prof. Dr. Wiegard im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, und Michael Kiefer, Leiter Immobilienbewertung bei ImmobilienScout24, konnte der „Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft“ um hochkarätige Experten erweitert werden. Außerdem enthält das Gutachten eine zusätzliche Komponente: In einem neuen Kapitel analysiert Michael Kiefer die Nachfragesituation auf dem deutschen Immobilienmarkt. Metropolen und Mittelstände sind die Gewinner, so eines der Ergebnisse der Nachfrageentwicklung. Doch lesen Sie selbst, ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Ihr Dr. Andreas Mattner



Präsident, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)



„Die Immobilienwirtschaft hat sich zu einem wichtigen Stützpfeiler der Gesamtwirtschaft entwickelt. Insofern ist das Frühjahrsgutachten des ZIA enorm wichtig, denn es gibt den Markteilnehmern Orientierung in einem von großen Unsicherheiten geprägten wirtschaftlichen Umfeld. Wir freuen uns sehr, dass wir das Projekt aktiv unterstützen konnten."

Alexander Dexne,
Chief Financial Officer, alstria office REIT-AG



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zeigt die Auswirkungen der Gesamtwirtschaftslage auf die Immobilienwirtschaft und ist somit ein wichtiger Beitrag, um makroökonomische Effekte auf die Branche transparent zu machen. Das Gutachten bildet eine fundierte Grundlage für die Diskussion unter Marktteilnehmern bei Veranstaltungen zum Jahresauftakt wie Quo Vadis."

Dr. Joachim Wieland,
Geschäftsführer, aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



„Wir freuen uns sehr, das von dem ZIA beauftragte Frühjahrsgutachten unterstützen zu können. In der Commerz Real leisten die Untersuchungsergebnisse einen wichtigen Beitrag zur Einschätzung der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Gutachten bietet uns damit interessante Ansätze bei der Weiterentwicklung unserer Investitionsstrategie."

Dr. Andreas Muschter,
Vorstandssprecher, Commerz Real AG



„Das Frühjahrsgutachten gibt die Richtung in der Immobilienbranche seit Jahren verlässlich vor. Das Aufzeigen der wichtigsten Einflüsse, Entwicklungstendenzen und Chancen, aber auch Hemmnissen für die Teilmärkte bietet Marktteilnehmern eine gute Orientierung. Die Prognosen des Rats der Immobilienweisen haben sich als zuverlässig erwiesen – daher unterstützt CORPUS SIREO das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft."

Ralph Günther,
Sprecher der Geschäftsführung, CORPUS SIREO Holding GmbH & Co. KG



„Der Ruf Deutschlands als sicherer Hafen in Europa spiegelt sich gerade auch auf dem Immobilienmarkt nachdrücklich wider. In- und ausländische Investoren haben bei ihrem Engagement nicht nur die Top-Standorte im Blick, sondern zunehmend auch Städte aus der zweiten Reihe. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013 des Rates der Immobilienweisen liefert allen Marktteilnehmern eine fundierte Grundlage zum Verständnis des deutschen Marktes und trägt maßgeblich zur Markttransparenz bei."

Burkhard Dallosch,
Chief Operating Officer, Deka Immobilien GmbH

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft ist für uns eine wichtige Orientierungshilfe zur Beurteilung der Situation und Einschätzung der künftigen Marktentwicklung. Mit der Herausgabe dieses Gutachtens unterstreicht die Immobilienwirtschaft zugleich auch ihre Bedeutung als einer der wichtigsten Wirtschaftszweige für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland."

Dr. Georg Reutter,
Vorsitzender des Vorstands, DG HYP



„Das Frühjahrsgutachten ist ein fester Bestandteil im jährlichen Strategieprozess der Drees & Sommer-Gruppe. Schlicht, weil es DIE Quelle ist, die den deutschen Immobilienmarkt, aber auch die gesamtwirtschaftliche Situation objektiv und zuverlässig reflektiert und damit realistische Prognosen für das folgende Jahr zulässt. Das Gutachten ist eine belastbare Basis, auf der wir unsere Strategie verifizieren, aus der Faktenlage neue Schlüsse ziehen und eventuell strategische Korrekturen vornehmen."

Peter Tzeschlock,
Vorstand, Drees & Sommer AG



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen ist zu einer Pflichtlektüre geworden. In einer nicht immer übersichtlichen Marktsituation bieten die gesammelten Fakten und gut aufbereiteten Informationen allen Marktteilnehmern eine Orientierungshilfe für eine vorausschauende Planung."

Alexander Otto,
Chief Executive Officer, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG



„Das Frühjahrsgutachten schärft seit vielen Jahren den Blick für die deutsche Immobilienwelt. Die fundierten Analysen leisten ihren Beitrag für eine größere Berechenbarkeit der Märkte. Davon profitieren Immobilienprofis wie auch interessierte Anleger gleichermaßen."

Thomas Kuhlmann,
Mitglied des Vorstands, HAHN Gruppe



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft ist ein wichtiges Medium, um für mehr Transparenz am Immobilienmarkt zu sorgen, die aktuelle Lage darzustellen und als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Ausrichtung der Branche zu fungieren. Wir als Unternehmensvertreter, sehen dieses Gutachten als wichtigen Bestandteil, um auch in einer breiteren Öffentlichkeit Sensibilität für die Branchenentwicklung insgesamt zu erzeugen."

Dr. Rüdiger Mrotzek,
Vorstand, Hamborner REIT AG



„Das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zeichnet ein vollständiges Bild des kommenden Marktgeschehens in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen. Es hilft uns dabei, die richtigen Entscheidungen für unsere Kunden zu treffen, und ist so zu einem wichtigen Werkzeug geworden."

Erik Marienfeldt, Geschäftsführer,
HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH



„Für die IVG ist das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft *der* Marktstandard, wenn es um die unabhängige Sichtweise auf die deutschen Immobilienmärkte geht. Mehr noch: die Analyse liefert in ihrer klaren Sprache gerade für Investoren eine sehr wertvolle Ergänzung zu den zahlreichen Fachgesprächen und Präsentationen, welche auf den Kongressveranstaltungen im Januar und Februar stattfinden. Die IVG unterstützt dieses Vorhaben auch vor dem Hintergrund, dass immer mehr internationale Investoren dieses Gutachten bei ihrer strategischen Analyse bei Investitionen in Deutschland zu Rate ziehen."

Dr. Thomas Beyerle,
Head of Corporate Sustainability & Research, IVG Immobilien AG



„In einer vom schnellen Wandel geprägten Zeit leistet das Frühjahrsgutachten wertvolle Hilfe, in dem es den Branchenteilnehmern Orientierung bietet, die bei bedeutenden Unternehmensentscheidungen zunehmend wichtiger wird. Insbesondere die analytische Aufbereitung der Entwicklung sämtlicher Betriebsformen im Einzelhandel kann zu einer effizienten Unterstützung der eigenen Strategie beitragen."

Matthias Böning,
Vorstandsvorsitzender, mfi management für immobilien AG



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2013 bietet einen profunden Überblick über die aktuellen Trends in der Immobilienwirtschaft. Wir haben das Frühjahrsgutachten unterstützt, weil gerade in Zeiten der Eurokrise verlässliche Zahlen, Prognosen und eine solide Einschätzung des deutschen Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilienmarktes elementar sind. Es zeigt nicht nur die Entwicklungen der bekannten Top-Standorte, sondern auch der von manchen Beobachtern immer noch unterschätzten Regionen Ostdeutschlands."

Niclas Karoff,
Geschäftsführer, TLG IMMOBILIEN GmbH und ZIA-Regionalbeauftragter für Berlin und die neuen Bundesländer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort
von Dr. Andreas Mattner, Präsident, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ... 3

Das sagen die Unterstürtzer des Frühjahrsgutachtens ... 5

Inhaltsverzeichnis ... 9

Abbildungsverzeichnis ... 12

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Prof. Dr. Lars P. Feld, Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ... 17

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren ... 19
- 1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung ... 20
- 1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren ... 27
- 1.1.3 Monetäre Entwicklung ... 31
- 1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern ... 40

1.2 Steuerliche Aspekte der Immobilienwirtschaft ... 46
- 1.2.1 Steuerliche Belastung des Grundvermögens ... 46
- 1.2.2 Steuerliche Belastung von Immobilieninvestitionen ... 51
- 1.2.3 Auswirkungen einer Finanztransaktionsteuer ... 53

1.3 Ausblick für die Immobilienbranche ... 55

1.4 Krise im Euro-Raum ... 56
- 1.4.1 Entwicklung der Schuldenkrise im Euro-Raum ... 56
- 1.4.2 Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit im Euro-Raum ... 59
- 1.4.3 EZB als Lückenbüßer ... 62
- 1.4.4 Institutionelle Reformen ... 65

2 Frühjahrsgutachten Büroimmobilien
Andreas Schulten – BulwienGesa AG ... 67

2.1 Quo vadis europäische Staatsschuldenkrise? ... 69
- 2.1.1. „Dicke Bertha“ und Bazooka – Kann die Politik oder muss der Waffenschrank der EZB das Problem lösen? ... 69
- 2.1.2 Optimismus in der Immobilienwirtschaft zum Jahresausklang ... 70
- 2.1.3 Prognose für den deutschen Büroimmobilienmarkt ... 72
- 2.1.4 Entwicklung von Arbeitsmarkt und Bürobeschäftigung 2012 und 2013 ... 75
- 2.1.5 Demografiefalle und Büromarkt: Limitiert die demografische Entwicklung das Bürobeschäftigtenwachstum in den kommenden Jahren? ... 78

2.2 Investmentmarkt ... 79
- 2.2.1 Allgemeine Entwicklung auf dem gewerblichen Investmentmarkt ... 79
- 2.2.2 Die Entwicklung der Büroinvestmentmärkte in den A-Standorten im Einzelnen ... 81
- 2.2.2.1 Büroinvestmentmarkt Berlin ... 81
- 2.2.2.2 Büroinvestmentmarkt Düsseldorf ... 82
- 2.2.2.3 Büroinvestmentmarkt Frankfurt am Main ... 83
- 2.2.2.4 Büroinvestmentmarkt Hamburg ... 84
- 2.2.2.5 Büroinvestmentmarkt Köln ... 85

2.2.2.6 Büroinvestmentmarkt München ... 86
2.2.2.7 Büroinvestmentmarkt Stuttgart ... 87

2.3 Angebot, Mieten-/Ertragsentwicklung ... 89
2.3.1 Die Entwicklung in den A-Städten im Einzelnen ... 89
2.3.1.1 Büromarkt Berlin ... 89
2.3.1.2 Büromarkt Düsseldorf ... 92
2.3.1.3 Büromarkt Frankfurt am Main ... 94
2.3.1.4 Büromarkt Hamburg ... 99
2.3.1.5 Büromarkt Köln ... 102
2.3.1.6 Büromarkt München ... 105
2.3.1.7 Büromarkt Stuttgart ... 108
2.3.1.8 Ergebnisse der A-Städte im Überblick ... 111
2.3.2 Büromärkte in den B-Städten ... 114

2.4 Wertentwicklung ... 117

2.5 Stadtentwicklung – Bedeutungszunahme und -verlust von Büro-Standorttypen ... 121

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2013-01-17
Manuel Jahn – GfK GeoMarketing ... 127

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien ... 129
3.1.1 Situation 2012 ... 129
3.1.2 Sortimente ... 130
3.1.3 Betriebstype ... 131

3.2 Perspektiven 2013 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz ... 133
3.2.1 Kaufkraftprognose ... 133
3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes ... 138

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien ... 139

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen ... 144
3.4.1 Berlin ... 144
3.4.2 Hamburg ... 147
3.4.3 München ... 150
3.4.4 Köln ... 152
3.4.5 Düsseldorf ... 154
3.4.6 Frankfurt am Main ... 156

3.5 Exkurs: Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel ... 158

3.6 Die Wiederentdeckung der Mitte für den stationären Einzelhandel ... 163

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2013
Harald Simons – empirica ag ... 171

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 173
4.1.1 Regionale und Stadt-Land-Unterschiede ... 177
4.1.2 Ostdeutschland ... 178
4.1.3 Ausblick auf das Jahr 2013 ... 179

4.2 Der Wohnungsmarkt in den fünf größten Metropolen Deutschlands ... 183
4.2.1 Bruttoanfangsrendite/Vervielfältiger ... 185
4.2.2 Miete-Einkommens-Verhältnis und Preis-Einkommens-Verhältnis ... 187

4.2.3 Baufertigstellung je 1.000 Einwohner ... 189
4.2.4 Ausblick auf das Jahr 2013 ... 190

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2013
Michael Kiefer – ImmobilienScout24 ... 191

5.1 Angebotsdaten als Teil des Immobilienmarkts ... 193

5.2 Nachfrageentwicklung allgemein und bundesweit ... 194
5.2.1 Nachfrageentwicklung Mietwohnungen ... 197
5.2.2 Nachfrageentwicklung Eigentumswohnungen ... 199
5.2.3 Nachfrageentwicklung Eigenheime ... 201
5.2.4 Nachfrageentwicklung Büro- und Praxisimmobilien zur Miete ... 203
5.2.5 Nachfrageentwicklung Einzelhandelsimmobilien zur Miete ... 205

5.3 Nachfrage in den 6 Top-Städten ... 206
5.3.1 Berlin ... 206
5.3.2 München ... 210
5.3.3 Hamburg ... 214
5.3.4 Frankfurt am Main ... 218
5.3.5 Köln ... 222
5.3.6 Düsseldorf ... 226

5.4 Nachfrageentwicklung in strukturschwachen Räumen ... 230

5.5 Demografie und Immobilienmarkt ... 232

Glossar ... 235

Der Rat der Weisen ... 239

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens ... 245

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung ... 21
Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 22
Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors ... 23
Abbildung 1.4: Außenhandel nach Ländergruppen ... 24
Abbildung 1.5: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2011 ... 24
Abbildung 1.6: Erwerbstätige im Inland und Erwerbslosenquote ... 25
Abbildung 1.7: Entwicklung des Arbeitsmarktes, Jahresdurchschnitte ... 26
Abbildung 1.8: Verfügbares Einkommen, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in % ... 27
Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion, ausgewählte Wirtschaftszweige (saison- und kalenderbereinigt) ... 28
Abbildung 1.10: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (preis-, saison- und kalenderbereinigt) ... 28
Abbildung 1.11: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt) ... 29
Abbildung 1.12: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt) ... 30
Abbildung 1.13: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft (Indexwerte, saisonbereinigt) ... 31
Abbildung 1.14: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte) ... 31
Abbildung 1.15: Entwicklung von Inflation und Baupreisen ... 32
Abbildung 1.16: Index der Nettokaltmieten ... 33
Abbildung 1.17: Entwicklung von Miet- und Wohnungspreisen in 25 Großstädten ... 34
Abbildung 1.18: Hauspreisindizes als Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten ... 35
Abbildung 1.19: ifo-Kredithürde der gewerblichen Wirtschaft ... 35
Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 36
Abbildung 1.21: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 37
Abbildung 1.22: Wohnungsbaukredite an inländische nicht selbstständige Privatpersonen ... 37
Abbildung 1.23: Wohnungsbaukredite an inländische Unternehmen und selbstständige Privatpersonen ... 38
Abbildung 1.24: Entwicklung der Zinssätze in % ... 39
Abbildung 1.25: Umlaufsrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere, verschiedene Laufzeiten, in % ... 39
Abbildung 1.26: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsproduktes in %) ... 41
Abbildung 1.27: Veränderung der Wachstumsprognosen für Deutschland für 2013 (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %) ... 41
Abbildung 1.28: Prognosen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ... 42
Abbildung 1.29: Wirtschaftliche Kennziffern für Deutschland im Jahresdurchschnitt ... 44
Abbildung 1.30: Entwicklung der öffentlichen Finanzen ... 45
Abbildung 1.31: Grundsteueraufkommen und Hebesätze, verschiedene Einheit ... 48
Abbildung 1.32: Steuern auf Immobilien, verschiedene OECD-Staaten ... 49
Abbildung 1.33: Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts in den Staaten des Euro-Raums zu Marktpreisen (Veränderung gegenüber der Vorperiode in %) ... 57
Abbildung 1.34: Konsolidierungspläne und öffentliche Finanzen der Staaten im Euro-Raum (in % des Bruttoinlandprodukts) ... 58
Abbildung 1.35: Renditen 10-jähriger Staatsanleihen in %, verschiedene Länder des Euro-Raums ... 59
Abbildung 1.36: Leistungsbilanzsalden in Mrd. Euro und Prozent des Bruttoinlandprodukts ... 60
Abbildung 1.37: Lohnstückkosten ausgewählter Staaten des Euro-Raums ... 61

Abbildung 1.38: Arbeitslosenquote in %, ausgewählte Staaten des Euro-Raums 61
Abbildung 1.39: Bestand an Staatsanleihen verschiedener Zentralbanken
Bestand an Staatsanleihen in Mrd. Euro und Anleihenbestand in Relation zum Bruttoinlandsprodukt 63
Abbildung 1.40: Entwicklung der Geldbasis und Geldmenge in Mrd. Euro im Euro-Raum 64

Abbildungen in Kapitel 2: Büroimmobilien

Abbildung 2.1: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index1, 01/2001 – 12/2012 70
Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienklima1, 01/2008 – 12/2012 71
Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima1, nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2012 71
Abbildung 2.4: Die Bedeutung der Bürobeschäftigten 73
Abbildung 2.5: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland 2011 74
Abbildung 2.6: Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 01/2005 – 12/20121 75
Abbildung 2.7: Entlassungen und Einstellungen bei größeren Unternehmen, 2005 – 20121 75
Abbildung 2.8: Bürobeschäftigung in Deutschland, 1995 – 20131 76
Abbildung 2.9: Investmentvolumen 2000 – 2012 in deutsche Gewerbeimmobilien (in Mrd. Euro) 79
Abbildung 2.10: Entwicklung der Zinssätze, zehnjährigen Staatsanleihen und Anfangsrenditen (netto) in % 81
Abbildung 2.11: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Berlin 82
Abbildung 2.12: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Düsseldorf 83
Abbildung 2.13: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Frankfurt am Main 84
Abbildung 2.14: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Hamburg 85
Abbildung 2.15: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Köln 86
Abbildung 2.16: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in München 87
Abbildung 2.17: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Stuttgart 88
Abbildung 2.18: Büroflächenumsätze in Berlin nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in% 90
Abbildung 2.19: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Berlin 91
Abbildung 2.20: Büroflächenumsätze in Düsseldorf nach Branchen in den Jahren 2002 - 2010? in % 93
Abbildung 2.21: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Düsseldorf 93
Abbildung 2.22: Büroflächenumsätze in Frankfurt/M nach Branchen in den Jahren 2002-2012 in% 96
Abbildung 2.23: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Frankfurt am Main 98
Abbildung 2.24: Büroflächenumsätze in Hamburg nach Branchen in den Jahren 101
Abbildung 2.25: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Hamburg 102
Abbildung 2.26: Büroflächenumsätze in Köln nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in% 103
Abbildung 2.27: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Köln 104
Abbildung 2.28: Büroflächenumsätze in München nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in % 107
Abbildung 2.29: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) München 108
Abbildung 2.30: Büroflächenumsätze in Stuttgart nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in % 109

Abbildung 2.31: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Stuttgart ... 110
Abbildung 2.32: Bürobeschäftigte 1995 – 2013 ... 111
Abbildung 2.33: Fertigstellungsvolumina in Neubau 1995 – 2013 ... 112
Abbildung 2.34: Leerstand in % 1995 – 2013 ... 112
Abbildung 2.35: absoluter Leerstand in m2 1995 – 2013 ... 113
Abbildung 2.36: Spitzenmiete in Euro/m2/Monat; 1995 – 2013 ... 113
Abbildung 2.37: Büroflächenbestand in Mio. m2 MF-G, 1995 – 2013 ... 114
Abbildung 2.38: Büroflächenumsatz in m2 1995 – 2012 ... 114
Abbildung 2.39: Flächenumsatz in den B-Städten 1995 – 2012 ... 115
Abbildung 2.40: Leerstandsquote in den B-Städten 1995 – 2012 ... 116
Abbildung 2.41: Entwicklung der Spitzenmiete in den B-Städten 1995 – 2012 ... 117
Abbildung 2.42: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 - 2013 ... 118
Abbildung 2.43: Entwicklung an den Finanzmärkten und GPI Büro, 1999 – 2013 ... 119
Abbildung 2.44: Entwicklung des German Property Index (GPI) nach Segmenten, 1995 – 2013 ... 119
Abbildung 2.45: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 – 2013 ... 120
Abbildung 2.46: Top-10-Büroteilmärkte in Deutschland 2012 ... 126
Abbildung 2.47: Top-5-Aufsteiger der Büroteilmärkte in Deutschland 2012 ... 126
Abbildung 2.48: Top-5-Absteiger der Büroteilmärkte in Deutschland 2012 ... 126

Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex ... 129
Abbildung 3.2: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum ... 130
Abbildung 3.3: Entwicklung der Betriebsformen (Marktanteile am Einzelhandelsumsatz) ... 131
Abbildung 3.4: GfK Kaufkraft® Deutschland 2013 ... 136
Abbildung 3.5: GfK Kaufkraftdichte Europa 2012/2013 ... 137
Abbildung 3.6: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2003 – 2013 ... 138
Abbildung 3.7: Umsatzenzwicklung des deutschen Einzelhandels nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP nominal ... 139
Abbildung 3.8: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien 2006 – 2012 ... 140
Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen 2010, 2011, 2012 ... 141
Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2012 ... 141
Abbildung 3.11: Große Einzelhandelstransaktionen 2012 (Auswahl) ... 142
Abbildung 3.12: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) in % ... 144
Abbildung 3.13: Einzelhandelsstandort Berlin ... 145
Abbildung 3.14: Einzelhandelsstandort Hamburg ... 149
Abbildung 3.15: Einzelhandelsstandort München ... 151
Abbildung 3.16: Einzelhandelsstandort Köln ... 153
Abbildung 3.17: Einzelhandelsstandort Düsseldorf ... 155
Abbildung 3.18: Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main ... 157
Abbildung 3.19: Umsätze des Distanzhandels (Versand + Online) 1990 bis 2014 ... 158
Abbildung 3.20: Marktstarts von Online-Shops (Auswahl) ... 159
Abbildung 3.21: Marktanteile der Vertriebswege in Deutschland 1990 bis 2014 ... 160
Abbildung 3.22: Anteil der Einwohner von Mittelstädten und deren Einzugsgebiete an der Gesamtbevölkerung ... 164
Abbildung 3.23: Center in deutschen Mittelstädten bis 2012, Planungen ab 2013 ... 166
Abbildung 3.24: Auswahl von Platzhirschkonzepten ... 168
Abbildung 3.25: Kauf- und Mietpreisentwicklung in Groß- und Mittelstädten ... 169

Abbildungen in Kapitel 4: Wohnimmobilien

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2012, Netto-Kaltmiete in Euro/m² ... 173
Abbildung 4.2: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2012 ... 174
Abbildung 4.3: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen) im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern, 1960-2011 ... 175
Abbildung 4.4: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950-2012 ... 175
Abbildung 4.5: Baufertigstellungen nach Gebäudeart, 1960-2011, Westdeutschland ... 176
Abbildung 4.6: Index der Angebotspreise nach Gebäudeart, I 2004 – III 2012 ... 176
Abbildung 4.7: Index der Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2012 ... 177
Abbildung 4.8: Index der hedonische Mietpreise, I 2004 – III 2012 ... 178
Abbildung 4.9: Angebotsmiete nach Ausstattungsklassen in Sachsen, I 2004 – II 2012, in Euro/m² ... 179
Abbildung 4.10: „Pseudovervielfältiger", 2004-2012 ... 181
Abbildung 4.11: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite und Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP, 1991-2012 (Q3) ... 181
Abbildung 4.12: Entwicklung der ausstehenden Baukredite an private Haushalte im Euroraum, 2003-2012 ... 182
Abbildung 4.13: Anstieg der Haushalte und Wohnungen, 2007-2011 (jeweils Jahresende) ... 183
Abbildung 4.14: Fertiggestellte Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, 1995-2011 ... 184
Abbildung 4.15: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2012, Werte: Mietpreisanstieg III 2012 nüber Mittelwert 2005/06 ... 184
Abbildung 4.16: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2011; Werte: Angebotspreisanstieg QIII 2012 gegenüber Mittelwert 2005/06 ... 185
Abbildung 4.17: Bruttoanfangsrendite für vermietete Eigentumswohnungen, I-III 2012, in % ... 186
Abbildung 4.18: Vervielfältiger für vermietete Eigentumswohnungen, I-III 2012 ... 186
Abbildung 4.19: Miete für eine 70 m2 große Wohnung, im Verhältnis zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen, 2004-2011 ... 187
Abbildung 4.20: Preis für eine 70 m2 große ETW, im Verhältnis zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen, 2004-2011 ... 188
Abbildung 4.21: Vergleich Preis-Einkommens-Entwicklung, USA, München, 2000-2012 ... 189
Abbildung 4.22: Baufertigstellung von Wohnungen je 1.000 Einwohner, 2004-2011 ... 189
Abbildung 4.23: Fertiggestellte Wohnungen pro Tausend Einwohner, 2003-2012 ... 190
Abbildung 4.24: Ausblick auf 2013 ... 190

Abbildungen in Kapitel 4: Nachfrageverhalten

Abbildung 5.1: Nachfrage Mietwohnung pro Monat je 1.000 Einwohner 2012 ... 196
Abbildung 5.2: Nachfrage Eigentumswohnung pro Monat je 1.000 Einwohner 2012 ... 198
Abbildung 5.3: Nachfrage Eigenheim pro Monat je 1.000 Einwohner 2012 ... 200
Abbildung 5.4: Nachfrage Büro und Praxis pro Monat je 1.000 Einwohner 2012 ... 202
Abbildung 5.5: Nachfrage Einzelhandel pro Monat je 1.000 Einwohner 2012 ... 204
Abbildung 5.6: Berlin, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 207
Abbildung 5.7: Berlin, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 207
Abbildung 5.8: Berlin, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 208
Abbildung 5.9: Berlin, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 ... 208
Abbildung 5.10: Berlin, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 ... 208
Abbildung 5.11: München, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 211
Abbildung 5.12: München, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 211
Abbildung 5.13: München, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 ... 212
Abbildung 5.14: München, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 ... 212

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 5.15: München, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 213
Abbildung 5.16: Hamburg, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 215
Abbildung 5.17: Hamburg, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 215
Abbildung 5.18: Hamburg, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 216
Abbildung 5.19: Hamburg, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 216
Abbildung 5.20: Hamburg, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 217
Abbildung 5.21: Frankfurt, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 219
Abbildung 5.22: Frankfurt, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 219
Abbildung 5.23: Frankfurt, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 220
Abbildung 5.24: Frankfurt, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 220
Abbildung 5.25: Frankfurt, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 221
Abbildung 5.26: Köln, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 223
Abbildung 5.27: Köln, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 223
Abbildung 5.28: Köln, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 224
Abbildung 5.29: Köln, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 224
Abbildung 5.30: Köln, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 225
Abbildung 5.31: Düsseldorf, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 227
Abbildung 5.32: Düsseldorf, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 227
Abbildung 5.33: Düsseldorf, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012 228
Abbildung 5.34: Düsseldorf, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 228
Abbildung 5.35: Düsseldorf, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012 229
Abbildung 5.36: Ilm-Kreis, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 230
Abbildung 5.37: Ilm-Kreis, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 230
Abbildung 5.38: Frankfurt/Oder, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 231
Abbildung 5.39: Frankfurt/Oder, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 231
Abbildung 5.40: Entwicklung der Wohnungspreise in Prozent 2007 – 2012, Durchschnittswerte 233

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Prof. Dr. Lars P. Feld
Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Heiko T. Burret
Walter Eucken Institut

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren

deutsche Wirtschaft auch 2013 von weltwirtschaftlicher Entwicklung abhängig

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im abgelaufenen Jahr 2012 nicht von der weltwirtschaftlichen Entwicklung abkoppeln und wird dies ebenso wenig im Jahr 2013 können. Nachdem die zwei starken Wachstumsjahre 2010 und 2011 die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursachten Einbrüche des Bruttoinlandsprodukts mehr als wettgemacht haben, ist im vergangenen Jahr eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums eingetreten. Durch die demografische Entwicklung ist langfristig ein Wachstum des Produktionspotentials von 1% zu erwarten. In Anbetracht dessen die wirtschaftliche Lage im Jahr 2012 als Normalisierung anzusehen, dürfte jedoch zu kurz gesprungen sein.

Verantwortlich für die derzeitige Wirtschaftslage ist vor allem die Wirtschaftskrise in den Partnerstaaten der Eurozone. Ausgehend von der Finanz- und Bankenkrise sind die Problemländer Griechenland, Irland, Italien, Portugal und Spanien in eine tiefe Staatsschuldenkrise geraten. Die Solvenz dieser Staaten wurde im vergangenen Jahr immer wieder angezweifelt, obwohl ausschließlich im Falle Griechenlands Maßnahmen zur Umschuldung ergriffen werden mussten. Die zur Stabilisierung der Staatsfinanzen in den Problemländern erforderlichen Konsolidierungsschritte gingen mit schweren Rezessionen einher, welche den Erfolg der Konsolidierung in Frage stellten. Griechenland befindet sich sogar in einer tiefen wirtschaftlichen Depression. Die bislang eingeleiteten Strukturreformen konnten weder dort noch in den anderen Staaten hinreichende Wachstumsimpulse setzen, um die Wirtschaftslage zu stabilisieren. Gleichwohl sind erste Anzeichen einer Wende zum Besseren in Irland, Portugal und Spanien erkennbar.

Die Zweifel an der Fähigkeit der Problemländer zur Bewältigung der Staatsschuldenkrise führten im vergangenen Jahr zu einer Vertrauenskrise. Die Investoren auf den Finanzmärkten befürchteten ein Auseinanderbrechen der Währungsunion, zumindest aber den Austritt des ein oder des anderen Mitgliedstaates. Dies induzierte einerseits zusätzliche Risikoaufschläge, somit höhere Refinanzierungskosten der betroffenen Staaten, und wirkte gleichsam in einem sich selbst erfüllenden Prozess krisenverschärfend. Andererseits verstärkte dies die Unsicherheit von Investoren und Konsumenten. Selbst in Deutschland stellten Investoren ihre Vorhaben angesichts dieser Unsicherheit zurück. Die Bruttoinvestitionen nahmen ab.

Die EZB kündigte an, alles für den Erhalt der Integrität des Währungsraums zu tun und notfalls Staatsanleihen hoch verschuldeter Staaten aufzukaufen. Das wirkte in der zweiten Jahreshälfte stabilisierend, und die Zinsniveaus für Staatsanleihen näherten sich wieder etwas an. Trotzdem ist die Staatsschuldenkrise noch nicht überwunden. Die Problemländer haben weiterhin hohe Konsolidierungserfordernisse, die sie in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld erbringen müssen. Misserfolge auf dem Weg zu soliden Staatsfinanzen und zu höherer Wettbewerbsfähigkeit werden sich genauso wie politische Unsicherheiten erneut in Turbulenzen auf den Märkten niederschlagen. Beispielhaft illustriert dies die Ankündigung von Silvio Berlusconi, wieder als italienischer Ministerpräsident zu kandidieren, die zu einem vorzeitigen Rücktritt der Regierung Monti führte. Die im Februar 2013 anstehenden italienischen Wahlen können daher zu erheblichen Komplikationen führen.

Inlandsnachfrage muss zurückgehende Auslandsnachfrage ausgleichen

Im Jahr 2013 wird die Krise im Euro-Raum somit weiterhin die deutsche Wirtschaft verunsichern. Während im Jahr 2012 die ausbleibende Inlandsnachfrage durch eine erhöhte Auslandsnachfrage aus den USA und den Schwellenländern mehr als aufgewogen wurde, können die deutschen Unternehmen darauf im Jahr 2013 nicht bauen. Die USA werden aufgrund der zu Jahresbeginn 2013 greifenden fiskalpolitischen Maßnahmen voraussichtlich ein geringeres Wirtschaftswachstum realisieren können. Für die deutsche Wirtschaft sind daher aus den USA kaum Impulse zu erwarten. Bei aller Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung in Brasilien, Russland, Indien und China sollte man sich von dort ebenfalls keine allzu großen zusätzlichen Wachstumsimpulse erhoffen.

weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft muss im Jahr 2013 daher auf die Inlandsnachfrage setzen. Die private Konsumnachfrage dürfte angesichts der soliden Arbeitsmarktlage moderat zunehmen, der staatliche Konsum nicht mehr kontraktiv, sondern leicht expansiv wirken. Die Investitionstätigkeit dürfte vor allem aufgrund zunehmender Bauinvestitionen ansteigen. Die Rahmenbedingungen für die deutsche Immobilienwirtschaft sind weiterhin günstig. Das Zinsniveau bleibt voraussichtlich niedrig. Verschiebungen in den Portfolios der Investoren dürften die Immobilienpreisentwicklung positiv beeinflussen. Seit langem ist es somit die Immobilienwirtschaft, auf der die wirtschaftlichen Hoffnungen ruhen.

1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

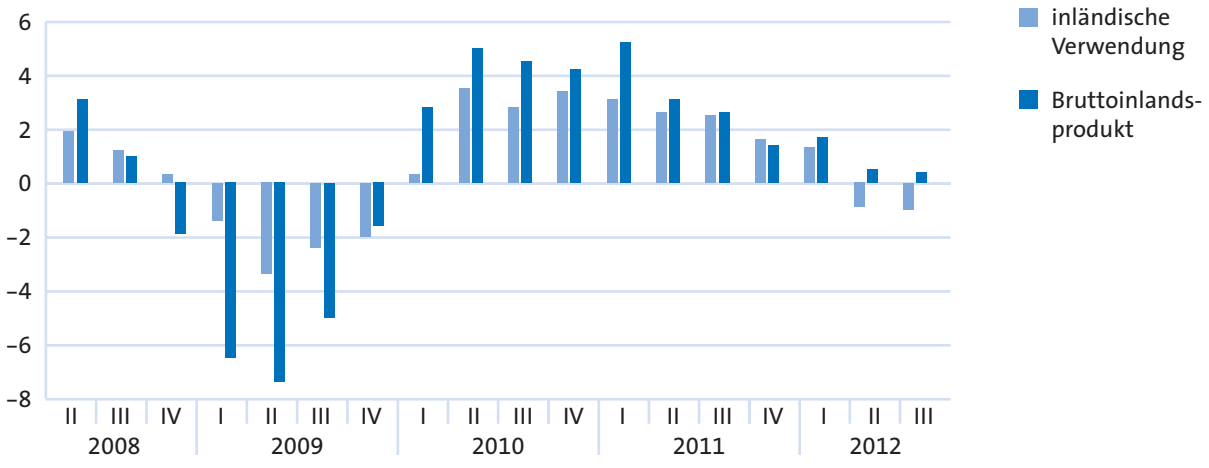
deutliche konjunkturelle Verlangsamung

Die Jahresergebnisse zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2012 werden erst Mitte Januar 2013 veröffentlicht. Die vorliegenden Daten lassen aber bereits eine deutliche konjunkturelle Verlangsamung im Jahresverlauf erkennen. Für das abgelaufene Jahr 2012 ist eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 0,7% zu erwarten. Damit scheint die Phase kräftigen Wachstums der vergangenen zwei Jahre in Höhe von 4% (2010) und 3,1% (2011) vorüber.

Diese vergleichsweise hohen Wachstumsraten sind im Lichte des Einbruchs aufgrund der Großen Rezession der Jahre 2008 und 2009 zu sehen. Nach der Rezession des Jahres 2009 kam es zu einem erfolgreichen Aufholprozess, der sich erst ab der zweiten Hälfte des Jahres 2011 verlangsamte. Ein geringeres Tempo der wirtschaftlichen Entwicklung war im Rahmen einer „Rückkehr zur Normalität“ grundsätzlich erwartet worden.[1] Darüber hinaus wurde die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aber durch die Lage im Euro-Raum maßgeblich beeinflusst. Die Ausbreitung der Krise dämpfte aufgrund notwendiger privater und öffentlicher Konsolidierungsmaßnahmen die ohnehin schwache Binnennachfrage in Europa. Deutschland konnte sich von dieser außenwirtschaftlichen Entwicklung nicht abkoppeln und so ist der Anteil der inländischen Verwendung des deutschen Bruttoinlandsproduktes gegenüber den jeweiligen Vorjahresperioden seit sieben Quartalen rückläufig (Abbildung 1.1).

1 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 80, Wiesbaden.

Abbildung 1.1: Bruttoinlandsprodukt[1] und inländische Verwendung[2]



1 preisbereinigte Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2 Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in Prozentpunkten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die krisenhafte Dynamik im Euro-Raum schien im ersten Quartal 2012 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts zu haben. Saison- und kalenderbereinigt wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt in diesem Zeitraum um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Jedoch schwächte sich die Zuwachsrate im zweiten Quartal auf 0,3% und im dritten Quartal auf lediglich 0,2% ab (Abbildung 1.2). Das Wachstum wurde dabei trotz des schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes maßgeblich vom Außenhandel getragen, wobei der Beitrag im dritten Quartal rückläufig war. Die inländische Verwendung leistete in den ersten drei Quartalen hingegen keinen Wachstumsbeitrag. Dämpfend wirkte hierbei insbesondere eine rückläufige Tätigkeit bei den Bruttoanlage- und Ausrüstungsinvestitionen. Die Ausgaben für den privaten Konsum konnten trotz eines stabilen Arbeitsmarktes und eines Anstiegs der verfügbaren Einkommen die zurückhaltende Investitionstätigkeit nur partiell kompensieren.

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

saisonbereinigte Werte in %

	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012
Inländische Verwendung	–0,2	–0,4	0,0
Konsumausgaben	0,1	0,0	0,3
private Konsumausgaben	0,0	0,1	0,2
Konsumausgaben des Staates	0,1	0,0	0,1
Bruttoinvestitionen	–0,2	–0,4	–0,3
Bruttoanlageinvestitionen	–0,2	–0,4	0,0
Ausrüstungsinvestitionen	–0,1	–0,3	–0,1
Bauinvestitionen	–0,1	–0,1	0,1
sonstige Anlageinvestitionen	0,0	0,0	0,0
Vorrat	0,0	0,0	–0,3
Außenbeitrag	0,7	0,7	0,3
Exporte	0,4	1,7	0,8
Importe	0,3	–1,0	–0,5
Bruttoinlandsprodukt[1]	0,5	0,3	0,2

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

weniger Investitionen durch Euro-Krise und Rückgang öffentlicher Bauinvestitionen

Die Investitionszurückhaltung kann auf vornehmlich zwei Faktoren zurückgeführt werden. Zum einen schafft die Euro-Krise ein unsicheres Marktumfeld und trübt die wirtschaftlichen Erwartungen ein. Dies wirkt sich ungünstig auf das Investitionsverhalten aus. Zum anderen ist die staatliche Investitionstätigkeit aufgrund der auslaufenden Konjunkturprogramme und des damit verbundenen zeitlichen Vorziehens von Projekten stark rückläufig. Zudem tätigen die Kommunen etwa 55% bis 60% der öffentlichen Bauausgaben; die finanzielle Lage in vielen Gemeinden verbietet allerdings derzeit Investitionen in größere Bauvorhaben. So sanken die öffentlichen Anlageinvestitionen im ersten Quartal 2012 saison- und preisbereinigt um 10,2% gegenüber dem Vorquartal (Abbildung 1.3).

Diese Abnahme ist insbesondere auf einen Rückgang der öffentlichen Bauinvestitionen um 13,7% zurückzuführen. Erst im dritten Quartal 2012 haben die staatlichen Bauinvestitionen sowie die gesamten Bruttoanlageinvestitionen wieder zugenommen. In den nichtstaatlichen Sektoren dürfte die Unsicherheit über den weiteren Fortgang der Euro-Krise die Ausrüstungsinvestitionen gehemmt haben. Hingegen hat das unsichere Marktumfeld zusammen mit vorteilhaften Zinskonditionen die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung und zum Anlagezweck belebt (siehe Abschnitt 1.1.3). So sind die nichtstaatlichen Wohnungsbauinvestitionen im dritten Quartal 2012 um 2,5% gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Allgemein wird die Bausparte seit Jahren

vom Wohnungsbau dominiert, der über 50% des Bauvolumens ausmacht. Allerdings ist der Anteil von Neubauten an den gesamten Wohnungsbauleistungen rückläufig, während Baumaßnahmen an bereits bestehenden Immobilien kontinuierlich zunehmen.[2]

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors

	saison- und kalenderbereinigte Werte, Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %.		
	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012
Bruttoanlageinvestitionen insgesamt	–0,8	–2,1	0,2
Staat insgesamt	–10,2	–0,7	2,7
Ausrüstungsinvestitionen	3,4	1,4	4,8
Bauinvestitionen insgesamt	–13,7	–1,0	1,8
Wohnbauten	5,8	–6,7	0,7
Nichtwohnbauten	–14,1	–0,9	1,9
nichtstaatliche Sektoren insgesamt	0,1	–2,2	–0,1
Ausrüstungsinvestitionen	–1,1	–4,2	–2,2
Bauinvestitionen insgesamt	1,2	–1,1	1,5
Wohnbauten	1,4	–0,3	2,5
Nichtwohnbauten	1,1	–2,6	–0,5

Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der Euro-Krise lieferte der Außenhandel insbesondere in den ersten beiden Quartalen einen starken Wachstumsbeitrag (Abbildung 1.2). Hierzu dürfte die geringere Zunahme der Importe aufgrund der schwachen Binnennachfrage beigetragen haben. So nahmen die Exporte in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% zu, während die Importe lediglich um 1,2% wuchsen (Abbildung 1.4). Die Zuwachsrate bei den Exporten wird erwartungsgemäß nicht durch Ausfuhren in den Euro-Raum getrieben, hier waren die Exporte rückläufig. Die Verkäufe in Drittländer, also in Staaten außerhalb der EU, stiegen hingegen um 10,4% gegenüber dem Vorjahr. Eine wichtige Rolle dürfte dabei die hohe Nachfrage nach Kraftfahrzeugen aus den Nicht-Euro-Staaten und insbesondere aus den USA gespielt haben.[3] Am aktuellen Rand ist die Veränderung der Exporte gegenüber dem Vorjahresmonat das erste Mal seit Januar 2010 negativ.

2 Vgl. Ludwig Dorffmeister und Erich Gluch (2012): Branchenforum 3: Konjunkturelle Entwicklung im Bausektor, ifo Schnelldienst 23, 55-59.
3 Vgl. Deutsche Bundesbank (2012): Monatsbericht November 2012, Frankfurt am Main.

Abbildung 1.4: Außenhandel nach Ländergruppen

Spezialhandel	Jan. bis Sep. 2012 in Mrd. Euro	Veränderung gegenüber Sep. 2011 in %	Veränderung gegenüber Jan. bis Sep. 2011 in %
Ausfuhr insgesamt	825,9	–3,4	4,1
Euro-Raum	310,7	–9,1	–2,1
übrige EU	161,4	–2,7	3,8
Drittländer	353,7	1,8	10,4
Einfuhren insgesamt	682,4	–3,6	1,2
Euro-Raum	303,7	–5,7	0,9
übrige EU	128,8	–2,8	2,1
Drittländer	249,9	–1,4	1,1

Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der konjunkturellen Abschwächung in Europa betrug der Anteil der deutschen Exporte in die EU im Jahr 2011 weiterhin über 60% und in den Euro-Raum knapp 40%. Frankreich stellt weiterhin das mit Abstand wichtigste Exportland dar (Abbildung 1.5). In der Rangliste der bedeutendsten Abnehmerländer schaffte es China im Jahr 2011 erstmals unter die ersten Fünf. Bedeutsamer sind außerhalb Europas lediglich die Vereinigten Staaten. Auf der Importseite war China im Jahr 2011 nach den Niederlanden der wichtigste Handelspartner für Deutschland. Die Rangfolge der für Deutschland bedeutendsten fünf Export- und Importländer wird sich im Jahr 2012 voraussichtlich nicht ändern, jedoch könnte die Euro-Krise den Aufwärtstrend Chinas in der Rangfolge der wichtigsten Handelspartner weiter verstärken.

Abbildung 1.5: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2011

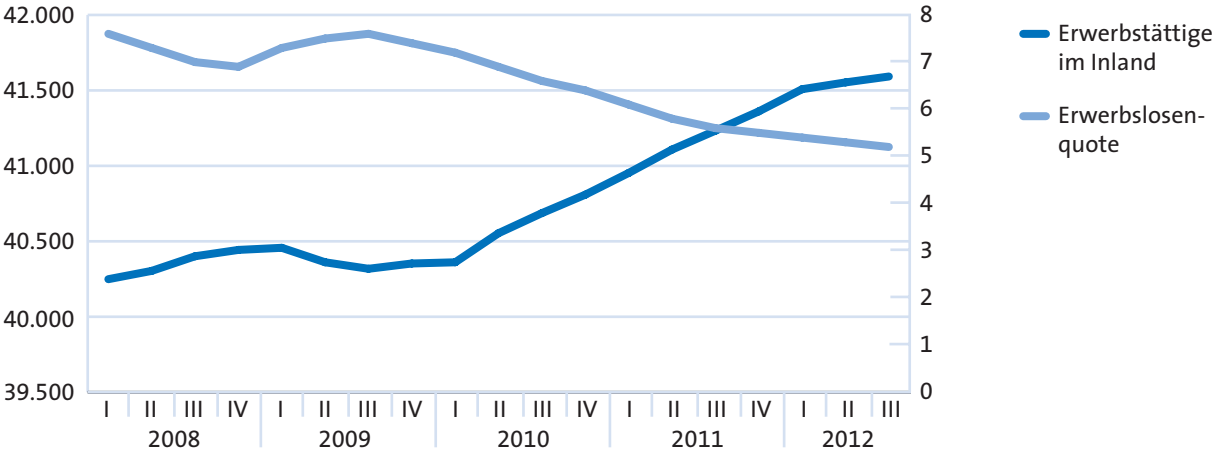
Rang	Exportländer	in Mio. Euro	in %	Rang	Importländer	in Mio. Euro	in %
1	Frankreich	101.444,3	9,56%	1	Niederlande	81.804,3	9,06%
2	Vereinigte Staaten	73.775,6	6,95%	2	China	79.528,2	8,81%
3	Niederlande	69.422,8	6,54%	3	Frankreich	65.948,3	7,31%
4	Vereinigtes Königreich	65.569,7	6,18%	4	Vereinigten Staaten	48.531,5	5,38%
5	China	64.863,1	6,11%	5	Italien	47.843,5	5,30%
	Restliche Länder	686.149,8	64,66%		Restliche Länder	578.867,0	64,14%
	Gesamt	1.061.225,3	100,00%		Gesamt	902.522,8	100,00%

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Zunahme der deutschen Exporte wurde durch die Entwicklung des Euro-Wechselkurses gestützt. In der ersten Jahreshälfte 2012 notierte der Euro gegenüber dem US-Dollar nach Berechnung des Sachverständigenrats im Durchschnitt 8% unter dem Vorjahresniveau; deutsche Produkte wurden dadurch relativ günstig und damit wettbewerbsfähiger.[4] In der zweiten Jahreshälfte lässt sich eine deutliche Erholung des Euro-Wechselkurses erkennen: Ende Dezember 2012 notierte der Euro gegenüber dem US-Dollar wieder 10% über dem Zweijahrestief (1,2042) vom 24.7.2012. Der Außenhandelsbeitrag Deutschlands erhöhte sich im Jahresverlauf bis September 2012 auf 143,4 Mrd. Euro und führte in diesem Zeitraum zu einem Anstieg des Leistungsbilanzüberschusses um 18,8% auf 119,2 Mrd. Euro.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist weiterhin entspannt. Dazu haben die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen, die arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Reformen der Regierung Schröder und der Großen Koalition sowie die Lohnzurückhaltung der Gewerkschaften in bedeutendem Umfang beigetragen. Auch im Krisenjahr 2009 ist die Arbeitslosenquote kaum angestiegen (Abbildung 1.6). Dabei haben die durch günstige Regelungen bei der Kurzarbeit gestützten unternehmerischen Entscheidungen eine Rolle gespielt, qualifizierte Arbeitskräfte zu behalten, Überstunden abzubauen und falls notwendig die Arbeitszeiten zu verkürzen. Am aktuellen Rand liegt die Arbeitslosenquote nach Abgrenzung der Bundesanstalt für Arbeit bei 6,8% und sie dürfte für das Gesamtjahr 2012 auf den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung fallen. Diesen Rückgang lediglich in der Schaffung prekärer bzw. geringfügig entlohnter Arbeitsverhältnisse zu sehen ist falsch, denn wie Abbildung 1.7 zeigt, ist die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten überproportional gestiegen.

Abbildung 1.6: Erwerbstätige im Inland (in Tsd., linke Skala) und Erwerbslosenquote[1] (in %, rechte Skala)



saison- und kalenderbereinigte Werte
1 Abgrenzung der Erwerbslosen nach den Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

Quelle: Statistisches Bundesamt.

4 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 85, Wiesbaden.

Abbildung 1.7: Entwicklung des Arbeitsmarktes, Jahresdurchschnitte

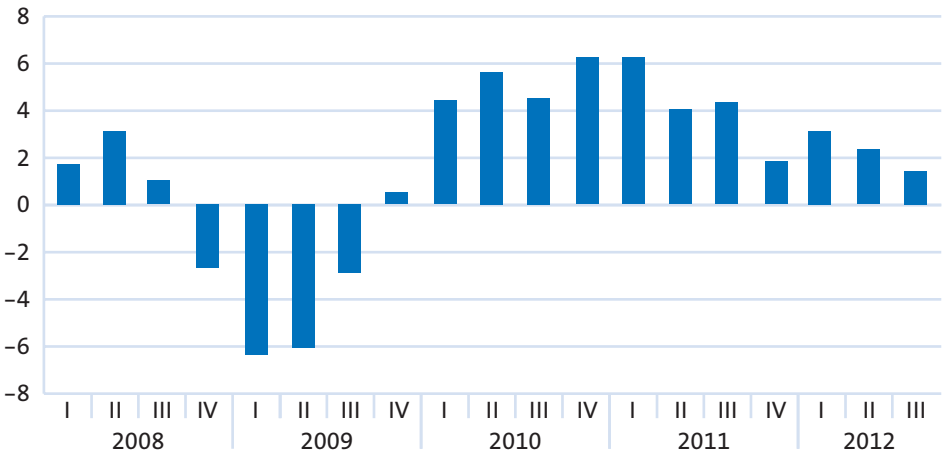
	2009	2010	2011	2012[1]	2009	2010	2011	2012[1]
	Personen in Tausend				Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Tausend			
Erwerbstätige (Inlandskonzept)	40.370	40.603	41.164	41.569	22	233	561	405
Selbstständige	4.470	4.493	4.539	4.549	–10	23	46	10
Arbeitnehmer	35.900	36.110	36.625	37.020	32	210	515	395
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	27.493	27.756	28.440	28.949	–17	263	684	509
Geringfügig entlohnte Beschäftigte[2] davon:	7.190	7.252	7.374	7.307	110	62	122	–67
ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte	4.904	4.883	4.865	4.764	38	–21	–18	–101
im Nebenerwerb geringfügig entlohnte Beschäftigte	2.286	2.369	2.509	2.543	72	83	140	34

1 Schätzungen
2 Beschäftigte mit einem Arbeitsentgelt bis zu 400 Euro (§8 Absatz 1, Nr. 1 SGB IV)

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Spiegelbildlich zur Entwicklung der Arbeitslosenquote ist die Zahl der Erwerbstätigen im Inland seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Im dritten Quartal 2012 waren über 41,7 Mio. Personen im Inland erwerbstätig – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Allerdings ließ die Dynamik am Arbeitsmarkt gegen Jahresende 2012 nach. So schwächte sich das saison- und kalenderbereinigte Erwerbstätigenwachstum im zweiten und dritten Quartal spürbar ab. Die dennoch positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt haben das verfügbare Einkommen entsprechend günstig beeinflusst. Nach dem Krisenjahr 2009 ist dieses jedes Quartal gegenüber der jeweiligen Vorjahresperiode gestiegen (Abbildung 1.8). Analog zur Abschwächung der Arbeitsmarktdynamik waren die Einkommenszuwächse in den ersten drei Quartalen 2012 rückläufig.

Abbildung 1.8: Verfügbares Einkommen, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

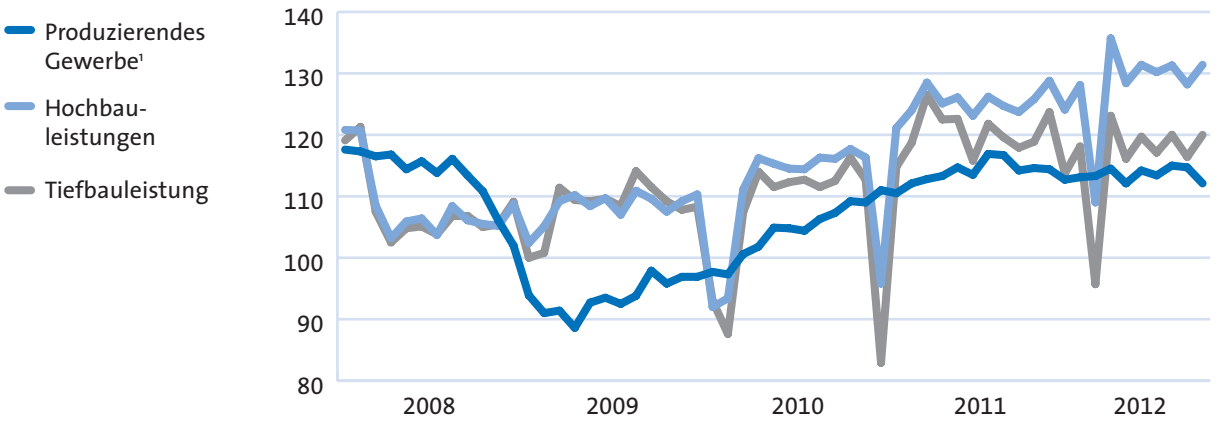
1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

Gegenwartsbezogene Indikatoren

Die Entwicklung der realwirtschaftlichen Konjunkturindikatoren liefert einen Einblick in den Konjunkturverlauf der einzelnen Wirtschaftssektoren und ermöglicht einen vorsichtigen Ausblick. So verläuft die Entwicklung von Produktion und Bruttowertschöpfung zwar ähnlich zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, eine nähere Betrachtung der einzelnen Sektoren lässt allerdings unterschiedliche Tendenzen erkennen.

Das Produzierende Gewerbe (ohne Energie und Bau) hat sich vom Einbruch im Krisenjahr 2009 weitgehend erholt und ist bis zur Jahresmitte 2011 wieder auf das Vorkrisenniveau gestiegen (Abbildung 1.9). Nach einem leichten Rückgang bis zum Jahresende 2011 verzeichnete der Index der Industrieproduktion im ersten Halbjahr 2012 eine Seitwärtsbewegung. Im bisherigen Verlauf der zweiten Jahreshälfte ist die Produktion leicht rückläufig. Im Gegensatz dazu wurde die Produktion im Bauhauptgewerbe von der Krise im Jahr 2009 kaum beeinflusst, im Hochbau hat sie im ersten Quartal 2012 sogar neue Höchststände erreicht und ist am aktuellen Rand aufwärts gerichtet. Während die Produktionsindizes von Tief- und Hochbau bis Anfang 2011 weitgehend parallel verliefen, entwickelten sie sich seither auseinander. Im Jahresverlauf 2012 bewegte sich der Index der Produktion im Tiefbau weitgehend seitwärts. Der wiederkehrende Einbruch der Produktion im Bauhauptgewerbe zum Jahreswechsel ist dabei witterungsbedingt. Die unterschiedliche Entwicklung der Produktionsindizes des Tief- und Hochbaus seit 2011 dürfte in der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilen, dem Auslaufen der Konjunkturprogramme und damit zusammenhängend vorgezogenen Bauinvestitionen sowie der angespannten Finanzlage in vielen Gemeinden begründet sein.

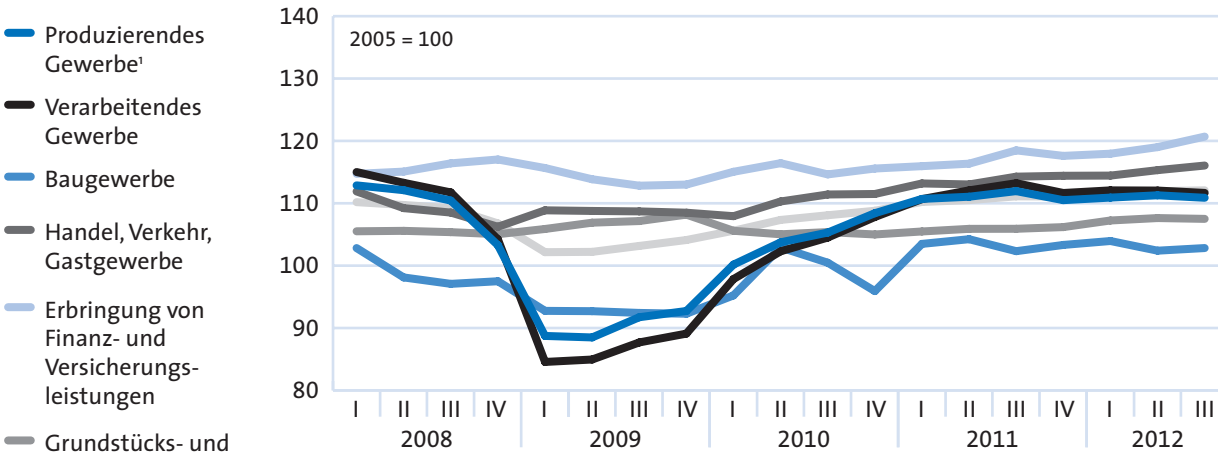
Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion, ausgewählte Wirtschaftszweige (saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Energie und Bauleistungen

Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 1.10: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (preis-, saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Baugewerbe

Quelle: Statistisches Bundesamt

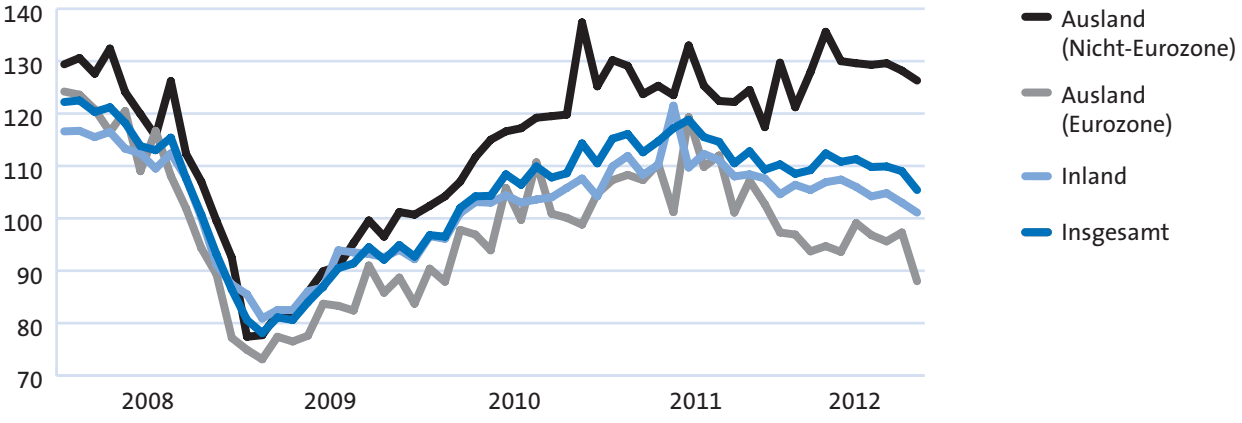
Analog zur Produktion wurde der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) im Krisenjahr 2009 bis zur Jahresmitte 2011 wieder wettgemacht und war bis Ende 2011 leicht rückläufig (Abbildung 1.10). Im ersten Halbjahr 2012 verzeichnete die Bruttowertschöpfung in den meisten Sektoren einen geringfügigen Anstieg. Im Baugewerbe war die Wertschöpfung hingegen leicht rückläufig, ist aber im dritten Quartal wieder aufwärts gerichtet. Der der Immobilienwirtschaft nahestehende Sektor „Grundstücks- und Wohnungswesen" zeigte seit dem Jahresende 2010 einen stetigen, wenngleich leichten Aufwärtstrend, wobei die Bruttowertschöpfung im dritten Quartal 2012 sank. Innerhalb dieses Sektors war der Bereich „Vermietung und Verpachtung" mit mehr als drei Viertel des Umsatzes im Jahr 2010 der bedeutendste Wirtschaftsbereich. Die in der Industrieproduktion beobachtbare Abschwächung am aktuellen Rand ist hier lediglich in einzelnen Sektoren ersichtlich.

Zukunftsgerichtete Indikatoren

Der Verlauf von Produktion und Bruttowertschöpfung gibt kaum einen Aufschluss über die zukünftige Entwicklung. Hierzu besser geeignet sind die Auftragseingänge, die sich erst in einem zukünftigen Zeitpunkt in der Produktion, der Bruttowertschöpfung und dem Bruttoinlandsprodukt niederschlagen, sowie die umfragebasierten Indikatoren des ifo-Geschäftsklimaindex und der ZEW-Konjunkturerwartungen.

Im Verarbeitenden Gewerbe haben die Auftragseingänge nach dem starken Einbruch im Krisenjahr 2009 bis Jahresmitte 2011 zwar fast wieder Vorkrisenniveau erreicht, waren aber bis Jahresende 2011 rückläufig (Abbildung 1.11). In den ersten drei Monaten des Jahres 2012 verzeichneten die Industrieunternehmen eine verbesserte Auftragslage, die insbesondere auf einem Nachfragezuwachs aus Ländern außerhalb des Euro-Raumes beruhte. Im weiteren Jahresverlauf nahm das Ordervolumen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Euro-Raum und den Drittländern ab. Allgemein verlieren der Euro-Raum und das Inland seit der zweiten Jahreshälfte 2011 bei den Auftragseingängen an Bedeutung. Im Einklang hiermit stehen die abnehmenden Ausfuhren in den Euro-Raum sowie der schwache Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung.

Abbildung 1.11: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)

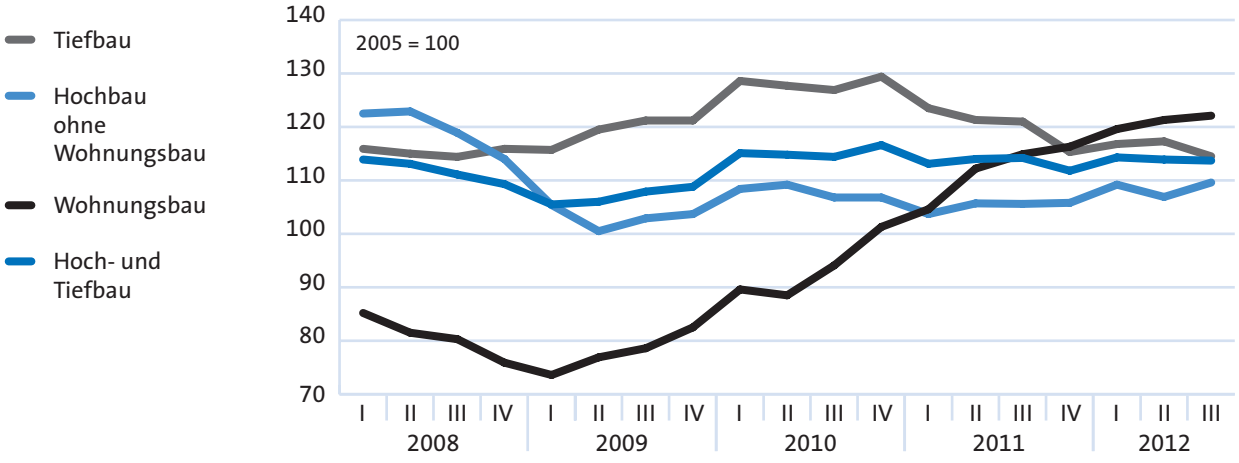


Quelle: Statistisches Bundesamt

Aufträge im Wohnungsbau nehmen weiter kontinuierlich zu

Die Betrachtung der Auftragseingänge im Bausektor zeigt deutliche Unterschiede je nach Art der Bauten (Abbildung 1.12). Die Auftragslage im Tiefbau war im Jahr 2011 rückläufig und hellte sich lediglich in der ersten Jahreshälfte 2012 kurzzeitig wieder auf. Der Rückgang könnte im Auslaufen der Konjunkturprogramme begründet liegen, denn weit über die Hälfte der Tiefbauumsätze stammt aus öffentlichen Aufträgen. Während das Ordervolumen im Bereich der Hochbauleistungen (ohne Wohnungsbau) das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreichen konnte, ist beim Wohnungsbau eine fast ungebrochene Auftragszunahme zu erkennen. Diese Entwicklung scheint sich im Jahr 2012 weiter fortgesetzt zu haben. So nahmen die Aufträge im Bauhauptgewerbe im Oktober 2012 gegenüber dem Vorjahresmonat um 30,5% zu. Von Januar bis Oktober 2012 sind die Auftragseingänge im Hochbau um 7,5% und im Tiefbau um 4,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Abbildung 1.12: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt

ifo-Geschäftsklimaindex und ZEW-Konjunkturindex: 2013 wieder mehr Optimismus

Der ifo-Geschäftsklimaindex basiert auf monatlichen Unternehmensumfragen zur gegenwärtigen Geschäftslage und zu den Erwartungen für die nächsten sechs Monate. Der Mittelwert beider Fragen wird als Geschäftsklima bezeichnet. Der Index stellt damit einen Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung dar. Nach einem Anstieg des Geschäftsklimas zu Beginn des Jahres 2012, war der Index über sechs Monate hinweg rückläufig und erreichte im Herbst 2012 das Krisen-Niveau des Jahresanfangs 2010 (Abbildung 1.13). Das Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft hellte sich erst im November 2012 wieder auf – die Unternehmen sind zufriedener mit der gegenwärtigen Geschäftslage und erwarten in den ersten fünf Monaten 2013 eine positive Geschäftsentwicklung. Im Bauhauptgewerbe verbesserte sich die Geschäftslage bis zur Jahresmitte 2011. Nach einer Seitwärtsbewegung zeigt der Index am aktuellen Rand ebenfalls nach oben.

Eine ähnliche Interpretation erlaubt der ZEW-Konjunkturindex, der aus monatlich erhobenen Umfragen unter Finanzexperten zu den Erwartungen für die Wirtschaftsentwicklung der nächsten sechs Monate errechnet ist. Ende des Jahres 2011 waren die Konjunkturerwartungen gemäß dem ZEW-Index fast so pessimistisch wie kurz vor der Krise 2009, doch hellten sich in den ersten Monaten des Jahres 2012 die Erwartungen wieder auf. Nach einem erneuten Rückgang zur Jahreshälfte 2012 ist der Index am aktuellen Rand aufwärts gerichtet (Abbildung 1.14). Der Anstieg der beiden Indizes zu Jahresbeginn und -ende 2012 resultiert vermutlich aus der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB) im Dezember 2011 und Februar 2012, den Banken insgesamt über eine Billionen Euro an Liquidität für drei Jahre zu 1% zur Verfügung zu stellen, sowie der Äußerung des EZB-Präsidenten Anfang September 2012, Staatsanleihen von Krisenländern notfalls in unbegrenzter Höhe zu kaufen (Kapitel 1.4).

Abbildung 1.13: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft (Indexwerte, saisonbereinigt)

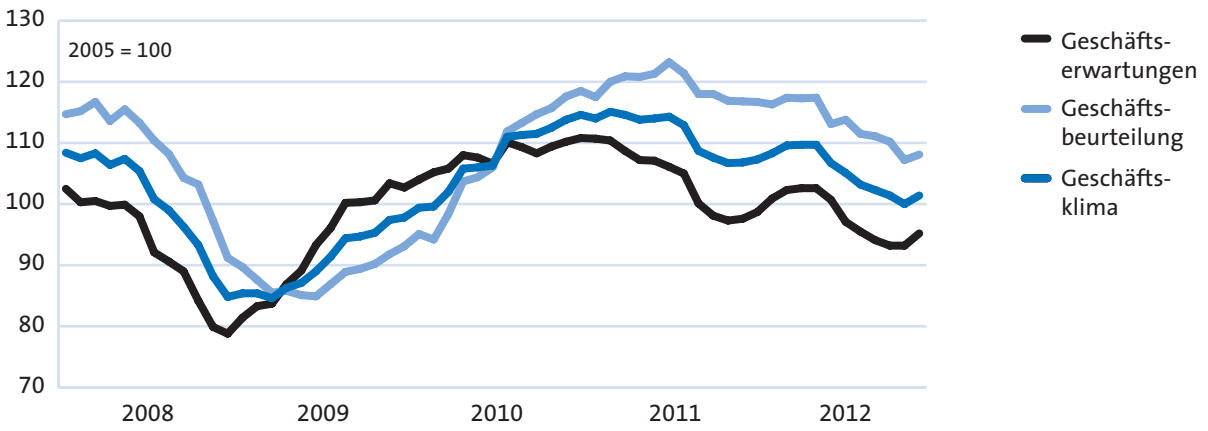
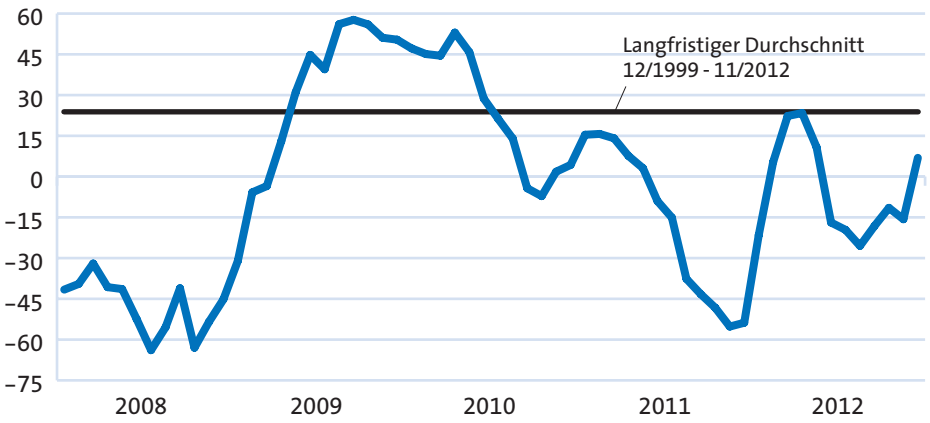


Abbildung 1.14: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte)



1.1.3 Monetäre Entwicklung

Preisentwicklung

Während die Entwicklung der Verbraucherpreise keinen Anlass zur Sorge gibt, sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren in bestimmten Regionen erheblich gestiegen. Da das Volumen an Baukrediten aber weitgehend konstant geblieben ist, ergibt sich aus dem Immobilienpreisanstieg kaum ein Risiko für die Finanzmarktstabilität. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wurde vornehmlich durch die niedrigen (Bau)zinsen getrieben.

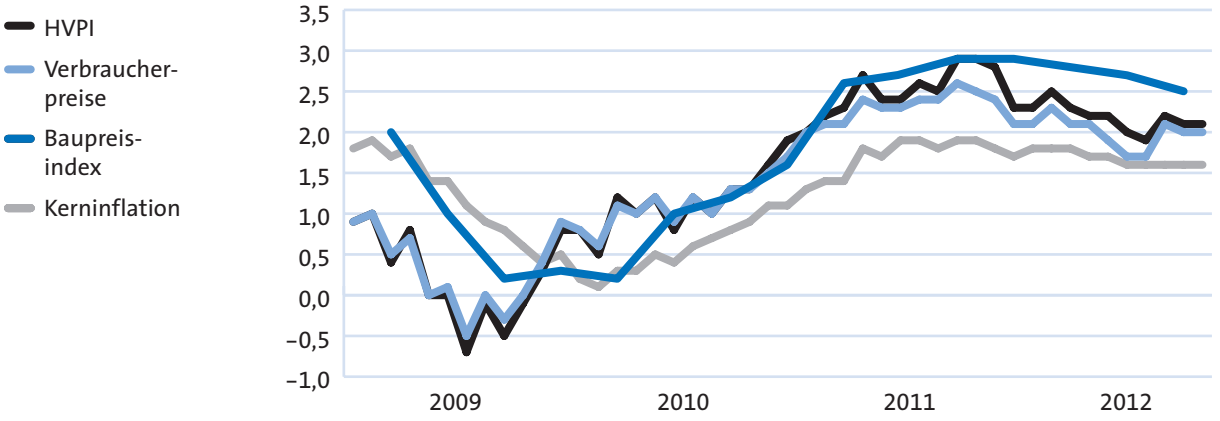
Teuerungsrate vor allem abhängig vom Ölpreis und Wechselkurs

Die Teuerungsrate in Deutschland lag im Jahr 2011 gemessen am Verbraucherpreisindex bei durchschnittlich 2,3% und damit etwas oberhalb des EZB-Zielkorridors[5] (Abbildung 1.15). Nach einem Anstieg auf 2,6% im September 2011

5 Der EZB-Rat definiert Preisstabilität „als Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für das Euro-Währungsgebiet von unter, aber nahe 2% gegenüber dem Vorjahr." Der für europäische Belange berechnete HVPI verläuft weitgehend parallel zum Verbraucherpreisindex.

ist die Inflationsrate bis Anfang 2012 wieder auf 2,1% gefallen und erreichte im Februar 2012 ihren bisherigen Jahreshöchststand von 2,3%. Einem erneuten Rückgang bis Juli (1,7%) folgte ein Anstieg auf 2% am aktuellen Rand. Getrieben wurde die Teuerungsrate insbesondere durch den Rohölpreis und die Wechselkursänderungen des Euro. Die Preisschwankungen der Energiepreise können das Gesamtbild der Inflation verzerren. Einen um den Einfluss der Preise für Heizöle und Kraftstoffe bereinigten Teuerungsindikator stellt die Kerninflation dar, die seit 2010 stets unterhalb der Inflationsrate verläuft und ebenfalls eine sinkende Teuerungsrate im Jahresverlauf 2012 anzeigt. Während die Kerninflation für die ersten drei Monate des Jahres 2012 eine Preissteigerung von 1,8% ausweist, ist sie seit Mitte des Jahres auf 1,6% gesunken. Weitgehend parallel mit der Inflationsrate läuft der umfragebasierte Baupreisindex für neue Wohngebäude, der die Entwicklung der Marktpreise für verschiedene Bauleistungen misst.

Abbildung 1.15: Entwicklung von Inflation[1] und Baupreisen[2] (2005 = 100)



1 Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat. 2 Der Baupreisindex für neue Wohngebäude umfasst die Umsatzsteuer. Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal (Quartalszahlen zum Ende des Quartals abgebildet).

Quelle: Statistisches Bundesamt

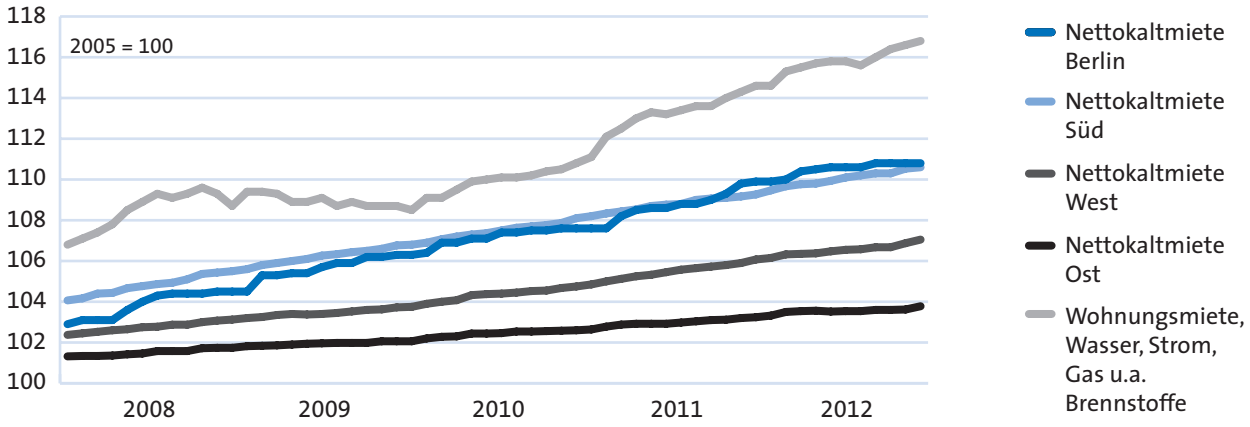
Die höchste Gewichtung bei der Berechnung des Verbraucherpreisindexes erfahren nicht die Energiekosten, sondern die Wohnungsmieten. Einschließlich des Mietwerts von Eigentumswohnungen haben die Mieten eine Gewichtung im Verbraucherpreisindex von etwa 20% bzw. 31% bei Hinzunahme der Haushaltsenergie- und Nebenkosten.[6] Während die Mieten im Oktober 2012 um 2,2% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen sind, liegt die Teuerungsrate der Nettokaltmieten, also der Mieten ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie, deutlich niedriger (Abbildung 1.16). Die Kosten für Energie sind hierbei wohl wiederum der Preistreiber. Hinsichtlich des Anstiegs der Nettokaltmieten existieren innerhalb Deutschlands erhebliche Unterschiede. In den neuen Bundesländern scheinen Mieterhöhungen schon länger nur in geringem Umfang möglich. Dieser Trend setzte sich im Jahresverlauf 2012 weiter fort, in welchem die Nettokaltmieten bis Oktober um lediglich 0,4% angestiegen sind. Höhere Mietsteigerungen erfuhren insbesondere Immobilien in den südlichen Bundesländern und in Berlin. Während die Teuerungsrate in Berlin bis Oktober 2012 gegenüber dem Vorjahr jedoch nachgelassen hat, ist dies in den südlichen Bundesländern nicht erkennbar.

6 Gewichtung gemäß Wägungsschema zum Basisjahr 2005 des Statistischen Bundesamtes.

höhere Mieten vor allem in den Metropolen

Erhebliche Unterschiede in den Mietpreisänderungen existieren innerhalb der Bundesländer, wie eine DIW-Studie zu den Miet- und Wohnungspreisen in 25 deutschen Großstädten zeigt (Abbildung 1.17).[7] Demnach sind die Nettokaltmieten zwischen Januar 2007 und September 2012 in Berlin über 27%, in Hamburg über 23% und in Frankfurt und München über 15% gestiegen. In den Großstädten des Ruhrgebiets und Niederrheins lagen die Mietpreiszuwächse hingegen unterhalb des Durchschnitts der 25 Großstädte (10%), eine Ausnahme bildet Düsseldorf mit einer Mietpreiszunahme von über 14%. Städte, die im September 2012 Mieten oberhalb des durchschnittlichen Mietpreises von 7,20 Euro/m² durchsetzen konnten, erfuhren seit Januar 2007 meist Mietpreiserhöhungen und Preiszuwächse für Eigentumswohnungen oberhalb des Durchschnitts.

Abbildung 1.16: Index der Nettokaltmieten



Ost: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. West: Rheinland-Pfalz, Saarland, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Süd: Bayern, Baden-Württemberg und Hessen. Jeweils ungewichtete Durchschnitte.

Quelle: Statistisches Bundesamt

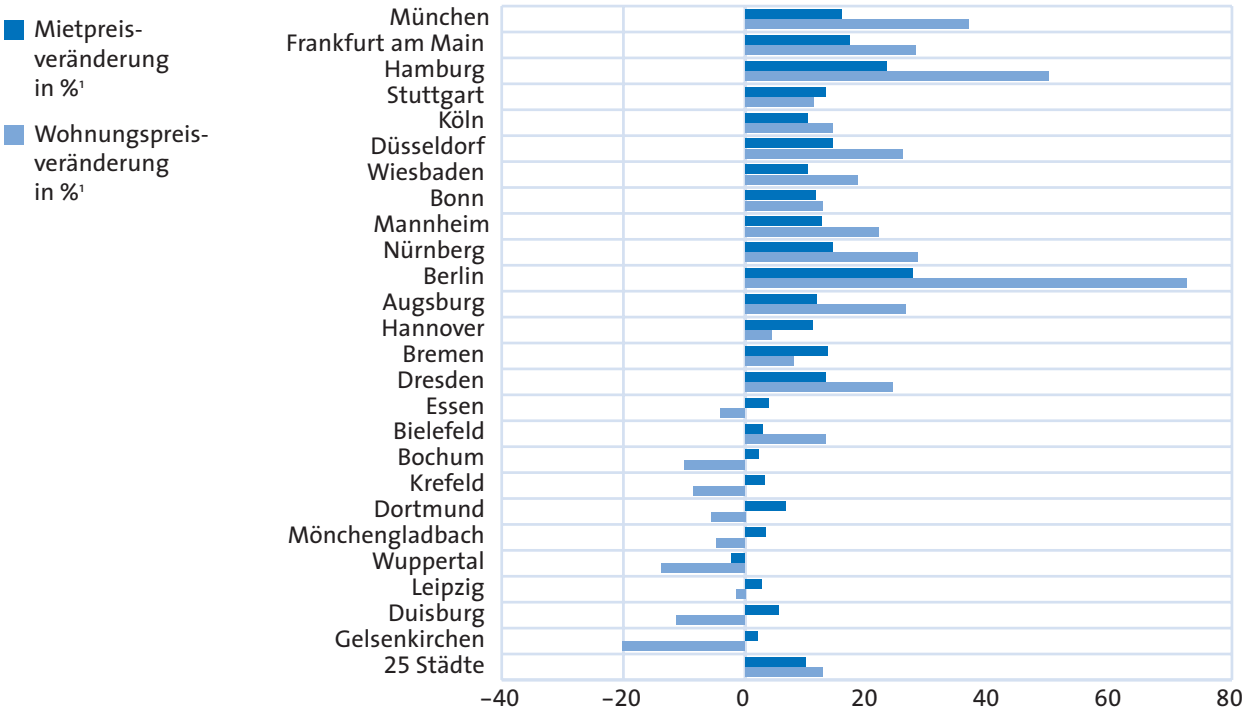
Für das gesamte Bundesgebiet rechnet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2012 mit einem Preisanstieg für Wohnungsneubauten von 3% bis 4%, in den sieben Großstädten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart sogar mit 11%.[8] Ein Teil der ausgeprägten Preiszunahme beruht vermutlich auf Portfolioumschichtungen in vermeintlich sichere reale Vermögenswerte aufgrund der unsicheren Markterwartungen und der niedrigen Verzinsung sicherer Anleiheklassen. Die starke Nachfrage in den regionalen Teilmärkten kann zu Preisübertreibungen im Immobiliensektor führen. Als Indiz hierfür wird häufig die Entwicklung der Mietrenditen herangezogen: Übersteigt das Wachstum der Immobilienpreise jenes der Mieten, dann sinkt die Rendite, und Immobilieninvestitionen werden weniger attraktiv. Eine solche Preisänderung ist in zwölf Großstädten, darunter nur eine aus den neuen Bundesländern, beobachtbar (Abbildung 1.17).

Bei Betrachtung des gesamten Bundesgebietes ergibt sich allerdings ein anderes Bild. Hier zeigt sich, dass die deutschen Immobilienpreise, gemessen am Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten, noch vergleichsweise niedrig sind. Dies gilt mit Blick auf die Lage zum Jahrtausendwechsel in Deutschland sowie gegen-

7 Vgl. Konstantin A. Kholodilin und Andreas Mense (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter, DIW Wochenbericht Nr. 45, Berlin.
8 Vgl. Deutsche Bundesbank (2012): Finanzmarktstabilitätsbericht 2012, Frankfurt am Main.

über den EU-Staaten, die im vergangenen Jahrzehnt einen rapiden Anstieg der Hauspreise erlebt haben (Abbildung 1.18). Tatsächlich haben die deutschen Immobilienpreise das Niveau zur Jahrtausendwende noch nicht wieder erreicht. Neben der Entwicklung der Hauspreise ist der Anteil fremdfinanzierter Immobilieninvestitionen für die Finanzmarktstabilität entscheidend. Dieser ist seit Anfang der Jahrtausendwende weitgehend konstant geblieben (siehe Abschnitt 1.1.4). Eine nennenswerte Ausweitung des Wohnungsbaus zur Reduktion des regionalen Nachfrageüberhangs scheint in den innerstädtischen Lagen nur begrenzt möglich. Bis September 2012 ist in der Bundesrepublik der Bau von etwa 159.000 neuen Wohnungen genehmigt worden – bei einem Wanderungssaldo von 182.000 im ersten Halbjahr 2012.

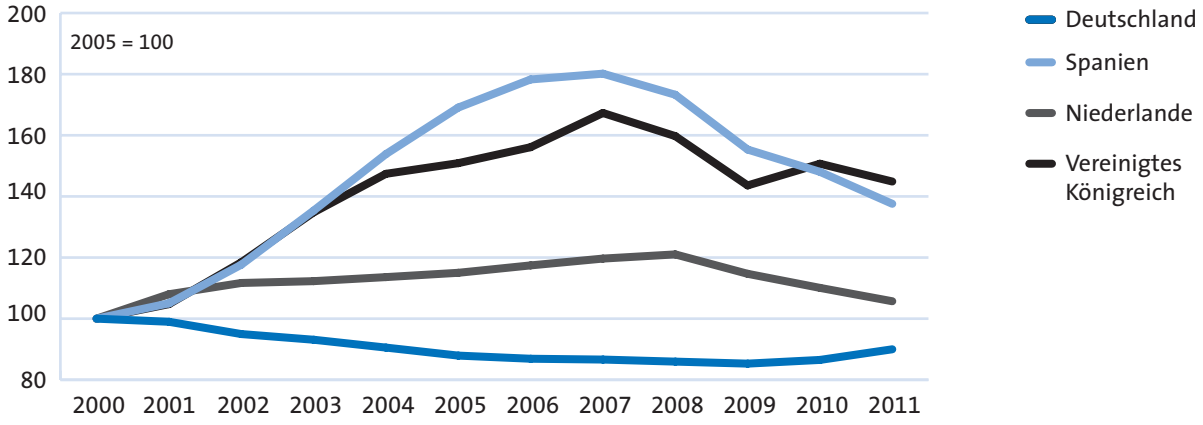
Abbildung 1.17: Entwicklung von Miet- und Wohnungspreisen in 25 Großstädten



1 von Januar 2007 bis September 2012

Quelle: Konstantin A. Kholodilin und Andreas Mense (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter, DIW Wochenbericht Nr. 45, Berlin.

Abbildung 1.18: Hauspreisindizes als Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten (Log. Maßstab, 2000 =100)



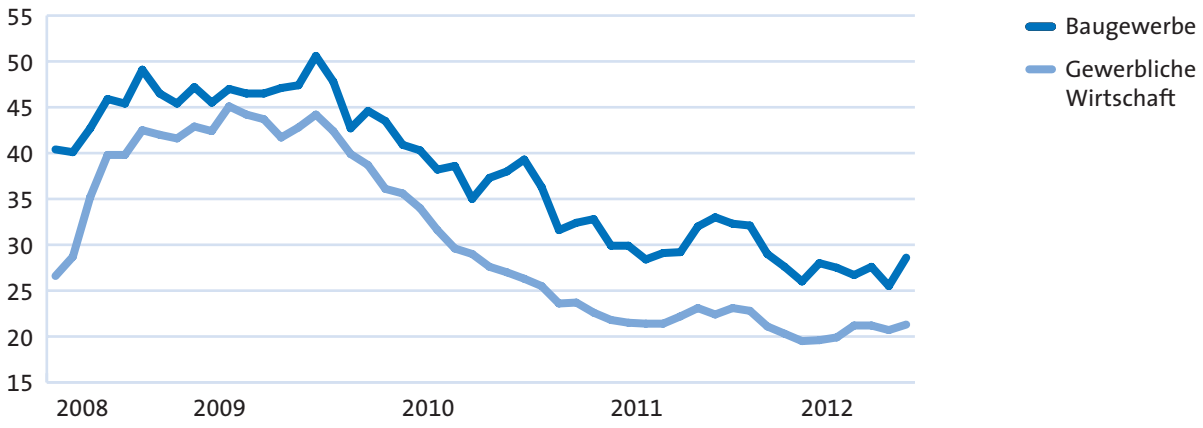
Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Kreditentwicklung

Kreditmarkt wieder entspannt, aber restriktive Tendenzen bei der Kreditvergabe

Nach dem Krisenjahr 2009 hat sich die Lage auf dem Kreditmarkt wieder entspannt. Gemäß der monatlich ermittelten ifo-Kredithürde gaben im September 2012 rund 21% der Unternehmen an, die Kreditvergabe sei „restriktiv". Im Baugewerbe waren es noch 26%. Im Oktober 2012 sind beide Umfragewerte aufwärts gerichtet, verbleiben im Vergleich zu den Vorjahren aber auf niedrigem Niveau (Abbildung 1.19). Analog hierzu findet der Bank-Lending-Survey der Deutschen Bundesbank eine Tendenz zu einem restriktiveren Kreditvergabeverhalten der deutschen Banken im dritten Quartal 2012. Private Wohnungsbaukredite betreffend melden die Kreditinstitute einen kräftigen Nachfrageanstieg sowie strengere Richtlinien. Diese Beobachtung passt zu den vermuteten Portfolioumschichtungen von Finanz- in Realvermögen in Kombination mit der Gefahr regionaler Preisübertreibungen auf dem Immobilienmarkt.

Abbildung 1.19: ifo-Kredithürde der gewerblichen Wirtschaft

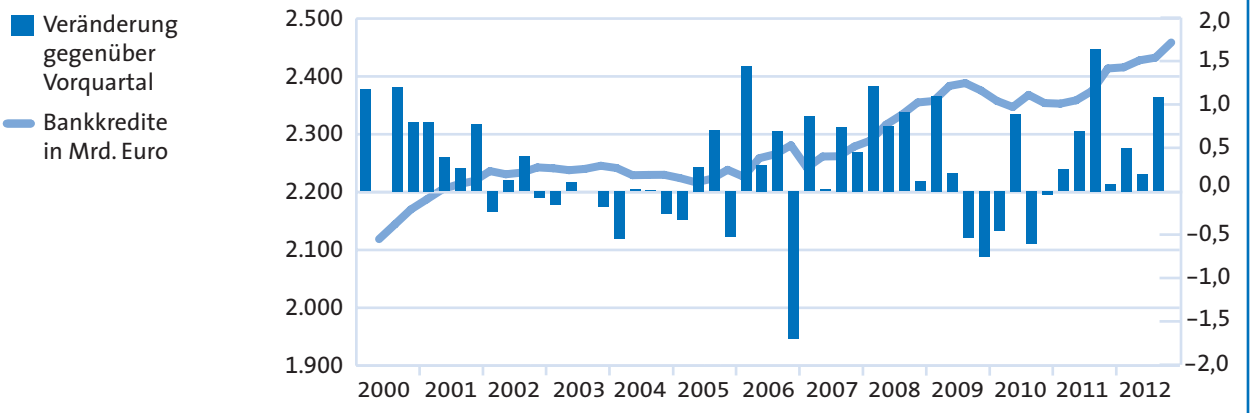


Anteil von Unternehmen, die angaben, dass die Kreditvergabe „restriktiv" sei.

Quelle: CESifo Institut

Die bislang vergleichsweise wenig restriktive Kreditvergabe der Banken und das niedrige Zinsniveau spiegeln sich in einem seit 2011 stetig gestiegenen Kreditvergabevolumen an inländische Unternehmen und Privatpersonen wider. Den Statistiken der Deutschen Bundesbank zufolge hat das Ausleihvolumen im dritten Quartal 2012 mit über 2.459 Mrd. Euro einen Höchststand seit Einführung des Euro als Buchgeld erreicht (Abbildung 1.20). Die Zuwachsrate der Kredite ist in den ersten drei Quartalen 2012 mit 1,8% zwar geringer als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (2,6%). Die Befürchtungen einer Kreditklemme finden hierin jedoch keine Bestätigung.

Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen

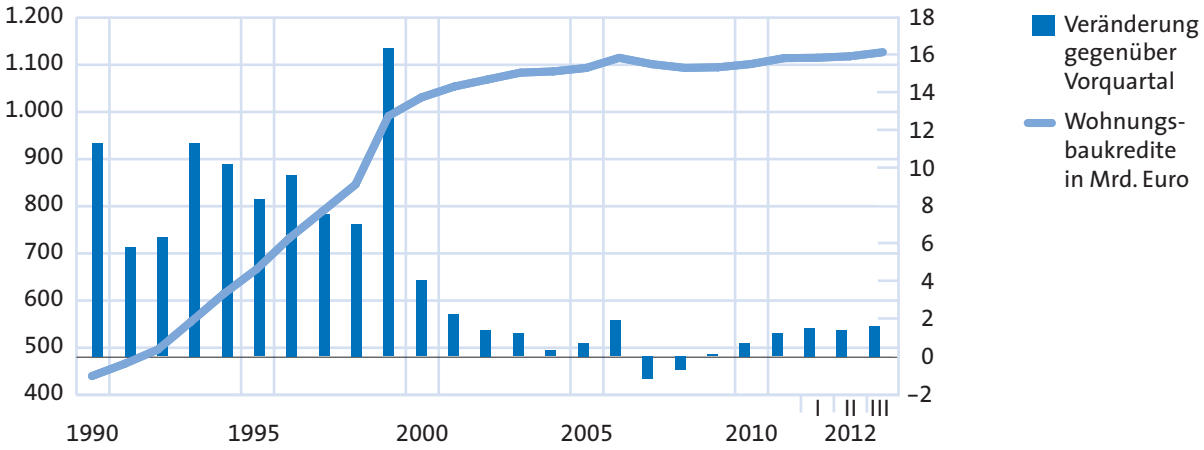


in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorquartal in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Der Anteil der Wohnungsbaukredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen an den gesamten Bankkrediten betrug im September 2012 knapp 46%. Angesichts der teilweise kräftig gestiegenen Wohnungspreise ist die Entwicklung der Wohnimmobilienkredite für die Beurteilung der Finanzmarktstabilität von besonderer Relevanz. Seit dem Jahr 2007 hat das Ausleihvolumen jedes Jahr zugenommen (Abbildung 1.21). Im dritten Quartal 2012 sind die Wohnkredite um 1,6% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen und das Volumen der vergebenen Wohnungsbaukredite notierte auf einem Euro-Höchststand (1.127 Mrd. Euro). Damit setzt sich der Aufwärtstrend im Ausleihvolumen im Jahr 2012 fort. Dennoch blieb der jährliche Zuwachs seit 2009 verglichen mit den Wachstumsraten der neunziger Jahre moderat.

Abbildung 1.21: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen

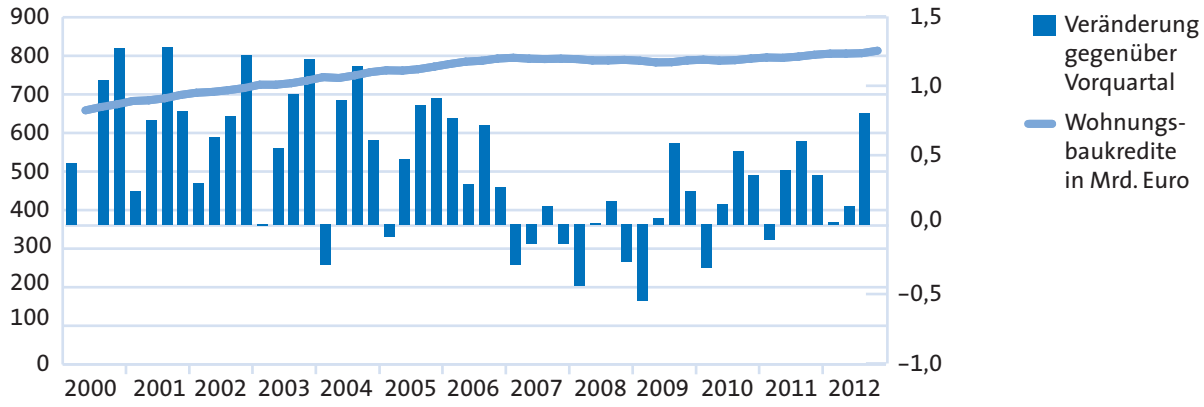


in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorjahr bzw. Vorjahresquartal für 2012 in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Eine disaggregierte Betrachtung zeigt, dass über 70% der Wohnungsbaukredite im Jahr 2012 von inländischen nicht selbstständigen Privatpersonen beansprucht wurden. Das Volumen der Baukredite hat sich dabei zwischen 2007 und 2010 kaum geändert. Erst im Jahr 2011 lag die jährliche Zuwachsrate wieder über 1%. Im dritten Quartal 2012 betrug die Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresquartal knapp 1%. Das Volumen der Baukredite an diese Empfängergruppe ist seit den späten neunziger Jahren jedes Jahr stärker gewachsen bzw. schwächer geschrumpft als das Volumen der Baukredite an inländische Unternehmen und Selbstständige (Abbildungen 1.22 und 1.23). Nach einem fast ununterbrochenen Rückgang zwischen 2003 und 2009 liegt das Ausleihvolumen an inländische Unternehmen und Selbstständige seit fünf Jahren unterhalb des Standes bei Euro-Einführung. Seit 2011 nehmen die Wohnungsbaukredite an diese Empfängergruppe aber wieder deutlich zu. So sind die Wohnungsbaukredite im dritten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,6% gestiegen.

Abbildung 1.22: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen



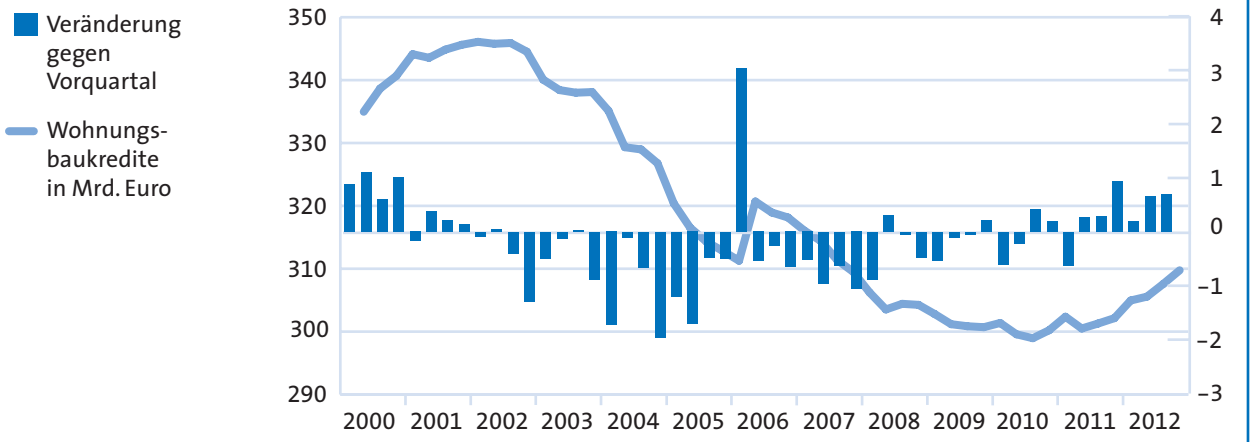
in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorquartal in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Risiken für eine Immobilienpreisblase gering

Auf Basis dieser Daten und der Immobilienpreisänderungen können die Risiken für eine Immobilienpreisblase in Deutschland gegenwärtig als noch gering eingeschätzt werden. Allerdings lassen sich keine Aussagen zu den Entwicklungen auf regionalen Teilmärkten machen. Die Deutsche Bundesbank weist darauf hin, dass die eher konservative Immobilienfinanzierung in Deutschland die Risiken weiterhin beschränkt. So werden Kredite oberhalb des Beleihungswertes kaum begeben und über 70% der neu vergebenen Baukredite weisen eine Zinsbindung von über fünf Jahren auf. Ferner ist die Zinsbelastung in Relation zu dem verfügbaren Einkommen auf historisch niedrigem Niveau (3%).[9]

Abbildung 1.23: Wohnungsbaukredite an inländische Unternehmen und selbstständige Privatpersonen



jeweils in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorquartal in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinsentwicklung

günstige Finanzierungsbedingungen durch historisch niedriges Zinsniveau

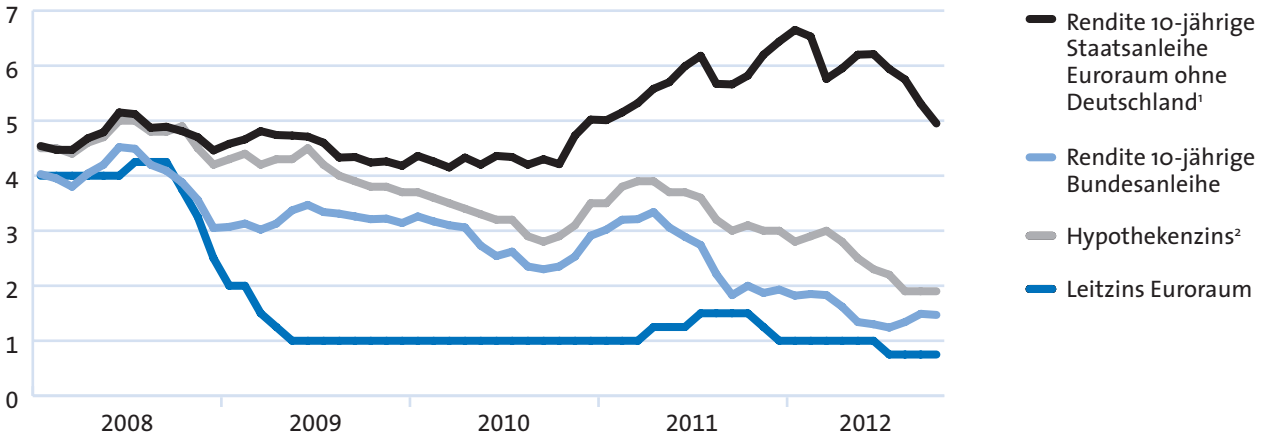
Die niedrige Zinsbelastung privater und öffentlicher Haushalte resultiert aus einem historisch niedrigen Zinsniveau in Deutschland. Damit eröffnen sich für öffentliche und private Investitionen günstige Finanzierungsbedingungen. Der Leitzins der EZB wurde im Krisenjahr 2009 in mehreren Schritten auf 1% reduziert und liegt nach zwei geringen Anhebungen im Jahr 2011 derzeit auf einem historischen Tiefstand von 0,75% (Abbildung 1.24). Der Leitzins bzw. Hauptrefinanzierungssatz der EZB gibt an, wie viel die Finanzinstitute zahlen müssen, wenn sie sich gegen die Verpfändung von Sicherheiten Geld bei der EZB leihen. Er hat somit einen erheblichen Einfluss auf die von den Geschäftsbanken geforderten Zinsen, wie z.B. den Interbanken-, Einlage-, Hypotheken- oder Kreditzins. Der extrem niedrige Leitzins soll die Konjunktur durch eine expansive Ausrichtung der Geldpolitik stützen. Da die Zentralbanken vieler Industrieländer ihren Leitzins schon auf beinahe Null gesenkt haben, können von den klassischen Instrumenten der Geldpolitik kaum weitere konjunkturelle Impulse ausgehen. Es werden daher häufig andere Transmissionskanäle genutzt (Kapitel 1.4).

Die Euro-Krise hat zu einer Flucht aus südeuropäischen Anlagen in die vermeintlich sicheren Märkte Deutschlands, Österreichs, der Schweiz und der skandinavischen Länder geführt. Dadurch sind die Renditen deutscher Staatsanleihen

9 Vgl. Deutsche Bundesbank (2012): Finanzmarktstabilitätsbericht 2012, Frankfurt am Main.

inzwischen auf ein Niveau gesunken, das deutlich unterhalb des Niveaus anderer Staaten des Euro-Raums liegt (Abbildung 1.24). Am kurzen Ende, also für Laufzeiten von drei bis fünf Jahren, lag die Rendite Anfang Dezember 2012 bei 0,2% und für Anleihen mit einer Restlaufzeit zwischen fünf und acht Jahren bei 0,73%. Die Rendite für die viel beachteten zehnjährigen Staatsanleihen betrug 1,37% (Abbildung 1.25). Dadurch ergeben sich nach Abzug der Inflationsrate von etwa 2% im Jahr 2012 negative reale Renditen. Der Trend sinkender Renditen für deutsche Staatsanleihen scheint sich über den Jahresverlauf 2012 hinweg fortgesetzt zu haben. Diese Entwicklung reduzierte den Zinsendienst der Bundesrepublik Deutschland erheblich, dämpfte die Attraktivität von Investitionen in Bundesanleihen für Kapitalanleger und begünstigte damit vermutlich die Anlage in Immobilien.

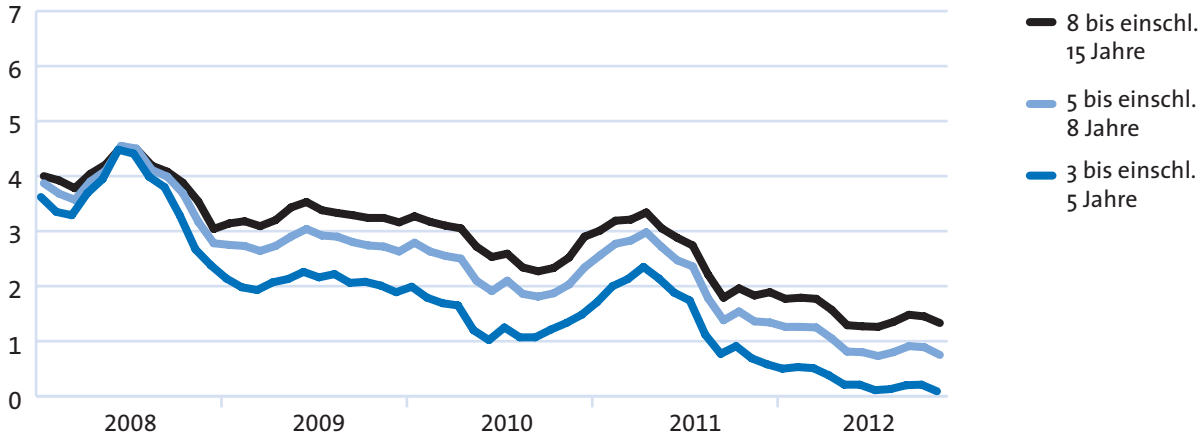
Abbildung 1.24: Entwicklung der Zinssätze in %



1 Die Zinsen für den Euro-Raum stellen einen ungewichteten Durchschnitt der Renditen auf Staatsanleihen der 16 Euro-Staaten ohne Deutschland dar. Für Estland konnten ab 2011 keine Renditen mehr berechnet werden, da sich keine entsprechenden Anleihen mehr im Umlauf befinden.
2 Der Hypothekenzins berechnet sich aus der Umlaufsrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und Hypothekenpfandbriefe bei mittlerer Restlaufzeit von über 9 bis einschließlich 10 Jahren.

Quelle: Bundesbank, EZB und Eurostat

Abbildung 1.25: Umlaufsrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere, verschiedene Laufzeiten, in %



Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Attraktivität von Investitionen in den Immobiliensektor wird dabei wesentlich von der Entwicklung der Hypothekenzinsen beeinflusst. Aufgrund der historisch niedrigen Rendite auf Bundesanleihen bevorzugen es Banken und Versicherungen, Baudarlehen zu begeben, anstatt in Staatsanleihen zu investieren. Diese gelten als relativ sicher, da sie durch eine oder mehrere Immobilien besichert sind. Finanzinstitute erwirtschaften damit eine Rendite, die oberhalb der Rendite von deutschen Staatsanleihen liegt, ohne ein wesentlich größeres Risiko einzugehen. Daher entwickeln sich die Hypothekenzinsen und Zinsen auf zehnjährige Staatsanleihen weitgehend parallel (Abbildung 1.24).

Hypothekenkredite so günstig wie nie zuvor

Steigen die Zinsen auf Bundesanleihen in der Zukunft, werden Investitionen in diese wieder relativ attraktiver und Baukredite damit teurer. Durch die Orientierung an der Rendite der Bundesanleihen darf es nicht verwundern, dass Baugeld nie günstiger war als im Jahr 2012. Im Bundesdurchschnitt mussten Kreditnehmer für einen Hypothekenkredit mit zehnjähriger Laufzeit im August, September und Oktober 2012 lediglich 1,9% bezahlen. Bei einer jährlichen Inflationsrate von 2% haben Baukredite damit real keine direkten Kosten. Gegenwärtig ergibt sich sogar die paradoxe Situation, dass die Hypothekenzinsen, die einige Finanzinstitute verlangen, unterhalb der Zinsen auf Festgeldeinlagen liegen, die andere Institute bieten. Hierbei spielen einerseits die niedrige Verzinsung von Staatsanleihen und andererseits die mangelnde Liquidität bei einigen Finanzinstituten eine Rolle.

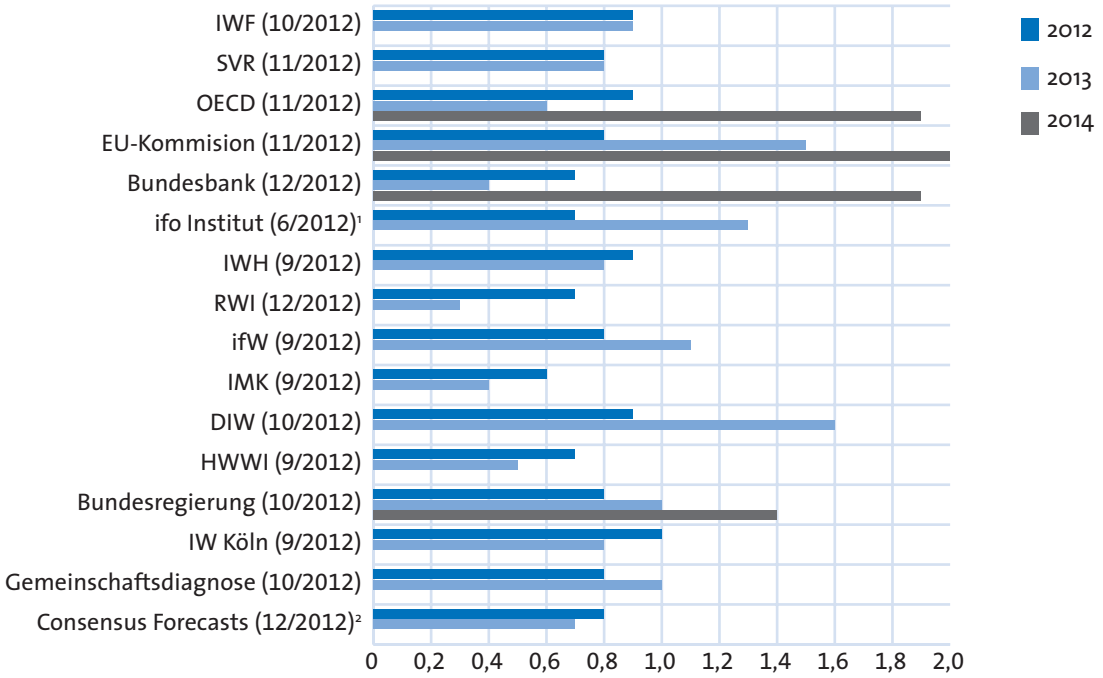
1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern

Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts

Für das abgelaufene Jahr 2012 wird das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland wohl 0,7% betragen. Dies liegt in der Bandbreite der Vorhersagen der Wirtschaftsforschungsinstitute (Abbildung 1.26). Das reale Wirtschaftswachstum hat sich während der ersten drei Quartale 2012 abgeschwächt und kann im letzten Quartal sogar rückläufig sein. Die konjunkturelle Verlangsamung beruht insbesondere auf einer Abkühlung der globalen Konjunktur sowie auf den Anpassungsprozessen im Euro-Raum. So ist der Euro-Raum im dritten Quartal 2012 wieder in eine Rezession zurückgefallen (siehe Kapitel 1.4).

Für das Jahr 2013 haben sich die konjunkturellen Perspektiven weiter eingetrübt. Dies spiegelt sich in den pessimistischeren Vorhersagen vieler Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2013 wider: Prognostizierten die meisten Institute in der ersten Jahreshälfte 2012 für das Jahr 2013 noch ein Wirtschaftswachstum zwischen 1,5% und 2,4%, liegen die Vorhersagen in der zweiten Jahreshälfte 2012 mehrheitlich innerhalb einer Bandbreite von 0,4% bis 1% (Abbildung 1.27). Aufgrund der Aufhellung der Konjunkturindikatoren am aktuellen Rand, der konjunkturellen Erholung der Weltwirtschaft und der Reformfortschritte im Euro-Raum wird im Jahr 2013 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,6% erwartet. Während die erste Jahreshälfte 2013 hierzu noch kaum einen Beitrag leisten dürfte, wird in der zweiten Jahreshälfte ein Anziehen der Konjunktur vermutet. Damit bleibt das Wirtschaftswachstum zwar hinter den Zuwachsraten der drei Vorjahre zurück, die Situation stellt sich dennoch besser dar als im weiterhin rezessiven Euro-Raum. Im Jahr 2014 dürfte nach den wenigen bisher vorliegenden Prognosen – eine Eskalation der Euro-Krise ausgeschlossen – die Schwächephase weitgehend überwunden sein. Die deutsche Wirtschaft dürfte dann wieder kräftiger wachsen.

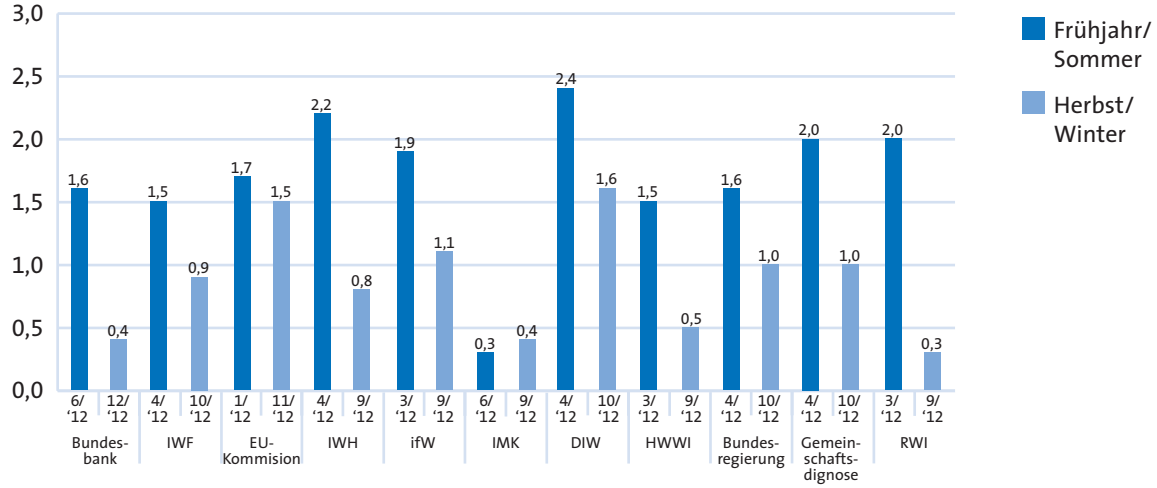
Abbildung 1.26: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsproduktes in %)



1 Die Daten des Ifo-Instituts sind kalenderbereinigt.
2 Der Consensus Forecasts beruht auf einem umfragebasierten Durchschnitt.

Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Abbildung 1.27: Veränderung der Wachstumsprognosen für Deutschland für 2013 (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %)



Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts

Im Jahr 2012 wurde das Wirtschaftswachstum noch maßgeblich vom Außenhandel getragen, doch dieser ist im Jahr 2013 aller Voraussicht nach keine Stütze mehr. Während die Exporte noch etwas zunehmen, werden die Importe vergleichsweise stärker steigen. Da die deutschen Unternehmen wohl weiterhin preislich wettbewerbsfähig bleiben und die Euro-Krise noch nicht ausgestanden

ist, werden die Ausfuhren insbesondere in Drittländer zunehmen. Die deutschen Einfuhren werden durch gestiegene Exportanstrengungen vieler Euro-Staaten aufgrund der niedrigen inländischen Nachfrage getrieben. Anders als in den vergangenen Jahren wird im Jahr 2013 der wesentliche Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt vermutlich aus dem Inland kommen. Impulse werden hierbei gemäß der Prognose des Sachverständigenrats insbesondere von den Bauinvestitionen und den sonstigen Anlageinvestitionen erwartet (Abbildung 1.28).

Abbildung 1.28: Prognosen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, preisbereinigt	2011	2012 Prognose SVR	2013 Prognose SVR	2013 Prognose Bundesbank
Inländische Verwendung (Wachstumsbeitrag in %-Punkten)	2,6	0,0	0,8	0,9
Konsumausgaben	1,5	0,9	0,9	
Private Konsumausgaben	1,7	0,9	0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	1,0	1,1	1,0	1,8
Bruttoanlageinvestitionen	6,2	–1,4	1,4	–0,1
Ausrüstungsinvestitionen	7,0	–3,3	0,2	
Bauinvestitionen	5,8	–0,4	2,1	
Sonstige Anlageinvestitionen	3,9	2,1	2,3	
Außenbeitrag (Wachstumsbeitrag in %-Punkten)	0,6	0,8	0,0	–0,4
Exporte	7,8	3,9	3,8	1,9
Importe	7,4	2,5	4,2	3,0
Bruttoinlandsprodukt	3,0	0,8	0,8	0,4

SVR = Sachverständigenrat

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13 und Deutsche Bundesbank Monatsbericht Dezember 2012

Immobiliennachfrage bleibt hoch

Aufgrund einer eher stabilen Arbeitsmarktlage, steigender Bruttolöhne und nur schwach wachsender Sozialabgaben geht der Sachverständigenrat von einer Zunahme des verfügbaren Einkommens im Jahr 2013 um nominal 2,6% aus.[10] Bei einer weiterhin moderaten Teuerungsrate ist ein leichter Anstieg der privaten Konsumausgaben wahrscheinlich. Die Ausrüstungsinvestitionen waren im Jahr 2012 rückläufig und konnten das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreichen. Aufgrund der im dritten Quartal 2012 abwärts gerichteten Auftragseingänge für Investitionsgüter dürfte sich diese Situation nur langsam verbessern. Sofern Ersatzinvestitionen getätigt oder Kapazitätsausweitungen in Betracht gezogen werden, sollten die Ausrüstungsinvestitionen nicht weiter zurückgehen. Belebend bei den Investitionen wirken die vermutlich weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Eine deutlich bessere Entwicklung wird bei den Bauin-

10 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 95, Wiesbaden.

vestitionen erwartet. Hierbei sollten die öffentlichen Bauinvestitionen, trotz der kürzlich beschlossenen zusätzlichen Mittel in Höhe von 750 Mio. Euro für den Bundesverkehrsetat, kaum eine Rolle spielen. Vielmehr ist eine Zunahme beim gewerblichen Bau sowie dem Wohnungsbau zu erwarten. Infolge der Euro-Krise, der weiterhin günstigen Baufinanzierung und niedrigen Kapitalmarktzinsen dürfte die starke Immobiliennachfrage nicht nachlassen.

Aufgrund der hohen Unsicherheit bezüglich der Entwicklungen im Euro-Raum weist der Sachverständigenrat ein Szenario aus, in welchem die Auswirkungen eines dauerhaften Anstiegs des effektiven Wechselkurses des Euro ab dem ersten Quartal 2013 um 5% unterstellt wird. Die dadurch induzierte Verbilligung der Importe und die Erhöhung des realen verfügbaren Einkommens würden den Wachstumsbeitrag des Außenhandels auf -0,2% reduzieren und den privaten Konsum um 0,1 Prozentpunkte erhöhen. Ein niedrigeres Wachstum des Bruttoinlandsprodukts wäre die Folge. Eine Aufwertung des Euro hätte entsprechende Auswirkungen auf die Inflation.[11]

Inflation und Arbeitsmarkt

Inflationsgefahr ist kurzfristig weiterhin als gering einzustufen

Die Inflationsgefahr aufgrund der Ankündigung der EZB, notfalls in unbegrenztem Umfang Staatsanleihen von Krisenländern zu kaufen, ist für die kurze Frist als eher gering einzustufen (siehe Kapitel 1.4). Die Zunahme der Verbraucherpreise sollte damit weiterhin am oberen Ende des EZB-Zielkorridors bleiben. Hierfür sind gegenläufige Einflüsse verantwortlich. Während dämpfende Wirkungen vermutlich von den nicht ausgelasteten Kapazitäten, niedrigeren Rohölpreisen und dem Wegfall der Praxisgebühr kommen, wirken die Tabaksteuer- und Strompreiserhöhungen Anfang des Jahres 2013 sowie etwaige Miet- und Lohnsteigerungen entgegengesetzt. Einer Simulation von Kholodilin und Mense zufolge werden sich im Jahr 2013 in den meisten Großstädten neben den Mieten auch die Wohnungspreise weiter erhöhen.[12] Langfristig dürfte die ungünstige demografische Entwicklung jedoch die Wohnungsnachfrage und damit den Wohnungspreis dämpfen. Eine Ausnahme ist hinsichtlich der Nachfrage nach altersgerechten Immobilien zu erwarten.

Dynamik auf dem Arbeitsmarkt wird nachlassen, Arbeitslosigkeit bleibt niedrig

Der Arbeitsmarkt wird im Jahr 2013 aufgrund der Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik verlieren. Damit sind inflationäre Impulse durch einen breiten Anstieg der Löhne unwahrscheinlich. Die ungünstigen Perspektiven am Arbeitsmarkt sollten jedoch nicht zu einer starken Erhöhung der Arbeitslosigkeit führen. Wie schon im Krisenjahr 2009 haben die Unternehmen ein Interesse, ihre qualifizierten Mitarbeiter zu halten und, falls notwendig, die Arbeitszeiten zu verkürzen oder Überstunden abzubauen. Diese Vermutung wird durch eine Umfrage des ifo Instituts und der Personalvermittlung Randstad bestätigt. Im dritten Quartal 2012 gaben lediglich 4% der befragten Personalchefs an, dass ihr Personalbestand in den nächsten sechs Monaten stark abnehmen wird.[13] Tatsächlich könnten sogar neue Höchststände bei der Anzahl der Erwerbstätigen erreicht werden (Abbildung 1.29).

11 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Kasten 5, Wiesbaden.
12 Vgl. Konstantin A. Kholodilin und Andreas Mense (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter, DIW Wochenbericht Nr. 45, Berlin.
13 Ifo-Institut und Randstad (2012): Randstad-ifo-flexindex, Ergebnisse 3. Quartal 2012.

Abbildung 1.29: Wirtschaftliche Kennziffern für Deutschland im Jahresdurchschnitt

	2011	2012[3]	2013[3]
Erwerbstätige (Inlandskonzept) in 1.000	41.164	41.569	41.745
registrierte Arbeitslose in 1.000	2.976	2.899	2.917
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	28.440	28.949	29.196
Arbeitslosenquote in %[1]	7,1	6,8	6,9
Verbraucherpreise in %[2]	2,3	2,0	2,0

1 registrierte Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen
2 Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
3 Prognose

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Öffentliche Finanzen und Zinsen

Der Gesamthaushalt des Staates dürfte Ende 2012 erstmals seit dem Krisenjahr 2009 wieder ausgeglichen sein (Abbildung 1.30). Verantwortlich dafür sind insbesondere die positive konjunkturelle Entwicklung und die niedrigen Zinsausgaben. Die Abschwächung des Wirtschaftswachstums im zweiten Halbjahr 2012 beeinflusste die öffentlichen Finanzen noch kaum, da die Lage auf dem Arbeitsmarkt weiterhin stabil blieb. Im Jahr 2013 dürfte die konjunkturelle Abschwächung den Prognosen von Bundesbank und Sachverständigenrat zufolge den staatlichen Gesamthaushalt negativ treffen.[14] Auf der Einnahmeseite wird bei den gewinnabhängigen Steuern lediglich ein geringes Wachstum und bei den Beitragssätzen der Rentenversicherung ein Rückgang erwartet. Die Ausgaben werden aufgrund der höheren Kosten für Kranken- und Pflegeversicherung trotz eines weiteren Rückgangs der Zinsausgaben vermutlich stärker steigen. Das dadurch zu erwartende Defizit im Haushaltsjahr 2013 sollte aber unterhalb der Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts liegen und damit zu einer Abnahme des Schuldenstandes in Relation zum Bruttoinlandsprodukt, der so definierten Schulden(stands)quote, führen.

Die Schuldeneffekte der nicht defizitrelevanten Transaktionen sind mit erheblicher Unsicherheit belastet. Erhöhend wirken eine Ausweitung der Schuldenaufnahmen der Europäischen Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF) für die bereits vereinbarten Hilfsprogramme Griechenlands, Irlands und Portugals sowie die Kapitaleinzahlungen in den Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM).[15] Dagegen können Fortschritte beim verlustminimierenden Abbau der Vermögen und Schulden der Abwicklungsanstalten gegenteilige Auswirkungen haben.

14 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 103ff., Wiesbaden und Deutsche Bundesbank (2012): Monatsbericht Dezember 2012, Frankfurt am Main.

15 Hilfsprogramme des ESM haben im Gegensatz zum EFSF keine Auswirkungen auf den deutschen Schuldenstand (vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 102 ,Wiesbaden).

Die Übergangsregelungen des Ausführungsgesetzes (§ 9) zur Schuldenbremse des Art. 115 GG sehen für den Bund einen kontinuierlichen Abbaupfad des strukturellen Defizits bis Ende 2015 vor. Demnach ist dem Bund ab dem Jahr 2016 nur noch ein strukturelles Defizit in Höhe von 0,35% des Bruttoinlandsproduktes erlaubt. Ausnahmen bestehen bei konjunktureller Normallage lediglich „im Falle von Naturkatastrophen oder außergewöhnlichen Notsituationen, die sich der Kontrolle des Staates entziehen und die staatliche Finanzlage erheblich beeinträchtigen“ (Art. 115 GG II). Eine von den Vorgaben abweichende Kreditaufnahme während des Haushaltsvollzugs ist auf ein Kontrollkonto zu buchen. Übersteigt der Negativsaldo auf diesem Konto ein Prozent des Bruttoinlandsprodukts, verringert sich die Kreditermächtigung im nächsten Jahr um den überschießenden Betrag. Auf Ebene der Länder müssen die Haushalte erst nach Ablauf der Übergangsphase Ende 2019 (strukturell) ausgeglichen sein. Die gesetzliche Ausgestaltung der Schuldenbremse obliegt dabei den einzelnen Bundesländern, wobei bestimmte Merkmale im Grundgesetz bereits vorgegeben sind. Allgemein lassen die meisten gesetzlichen Regelungen auf Länderebene wesentlich größere Spielräume zu, als dies auf Bundesebene der Fall ist. Aber auch dort bestehen noch Umgehungsmöglichkeiten. So werden finanzielle Transaktionen von der Schuldenbremse explizit ausgenommen, dies steigert die Attraktivität einer Schuldenauslagerung etwa auf öffentlich-private Partnerschaften oder selbstständige öffentliche Unternehmen. Damit bedeutet die Einhaltung der Schuldenbremse zum einen noch keinen ausgeglichenen Gesamthaushalt. Zum anderen existieren auf Länderebene aufgrund des bis 2019 neu auszuhandelnden Finanzausgleichs erhebliche Anreize, die notwendige Konsolidierung zu verzögern. Lediglich Berlin, Bremen, das Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein sind zur Einhaltung strikter Konsolidierungspfade gezwungen, wollen sie weiterhin Konsolidierungshilfen des Bundes in Anspruch nehmen. Gleichwohl dürften von der öffentlichen Hand mittelfristig keine starken positiven Konjunkturimpulse zu erwarten sein.

Abbildung 1.30: Entwicklung der öffentlichen Finanzen

	2011	2012[1]	2013[1]
Einnahmen			
in Mrd. Euro	1.154,9	1.194,3	1.220,8
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		3,4	2,2
Ausgaben			
in Mrd. Euro	1.174,5	1.192,6	1.223,9
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		1,5	2,6
Finanzierungsaldo	–19,6	1,6	–3,1
in Mrd. Euro	–0,8	0,1	–0,1
in % des Bruttoinlandsprodukts			
Schuldenstand			
in % des Bruttoinlandsprodukts	80,5	82,1	80,3

1 Prognose

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Das Zinsumfeld dürfte hingegen weiterhin günstig bleiben. Die Zentralbank der Vereinigten Staaten, die Federal Reserve (Fed), will ihren Leitzins, der seit Ende 2008 zwischen 0,0% und 0,25% liegt, „at least through late 2014“ extrem

niedrig halten, um somit der heimischen Wirtschaft weiter auf die Sprünge zu helfen. Angesichts der rezessiven Tendenzen im Euro-Raum ist zu erwarten, dass die EZB ihren Leitzins ebenfalls niedrig hält. Eine Senkung von derzeit 0,75% auf 0,5% Anfang 2013 scheint dabei nicht unwahrscheinlich. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen werden im Jahresverlauf vermutlich wieder leicht steigen. Eine Rolle dabei könnte die Verbesserung der Situation in den Peripherieländern des Euro-Raumes spielen. Aufgrund des vermuteten Anstiegs der Renditen für Bundesanleihen ist ebenfalls mit einer leichten Zunahme der Bauzinsen zu rechnen.

Unsicherheitsfaktor Euro-Stabilität

Es gilt zu beachten, dass diese Prognosen mit großen Unsicherheiten behaftet sind. So könnte eine Eskalation der Euro-Krise die rezessiven Entwicklungen im Euro-Raum verschärfen und die Nachfrage weiter abschwächen. Eine Rezession in Deutschland wäre dann denkbar. Dies hätte entsprechende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, das verfügbare Einkommen, das Zinsumfeld und die öffentlichen Finanzen. Die Schuldenbremse stellt in diesem Fall keine Restriktion für das Haushaltsdefizit dar, denn zum einen sind konjunkturelle Defizite zulässig und zum anderen könnte eine Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden, wenn der wirtschaftliche Rückgang besonders stark ausfällt. Die kurzfristigen Inflationsgefahren werden in diesem Szenario weiterhin als niedrig eingeschätzt. Eine krisenhafte Wirtschaftsentwicklung und damit eine Abweichung von den Prognosen sind bei einem Sturz der reformwilligen Regierungen oder bei Nachlassen der Reformanstrengungen im Euro-Raum nicht auszuschließen. Daher gilt es, die Entwicklungen in den Problemländern genau zu beobachten – insbesondere nach der Rücktrittsankündigung des italienischen Premiers Mario Monti. Neben einer Verschärfung der Euro-Krise kann eine länger anhaltende Eintrübung der Weltwirtschaft zu einer schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung führen. Zwar überwiegen somit die Abwärtsrisiken, jedoch können durchaus positive Überraschungen auftreten. So wurde das Rating Griechenlands Ende des Jahres 2012 von Standard & Poor's um gleich sechs Stufen angehoben und der Ausblick auf stabil gesetzt. Aufgrund der Bedeutung des weiteren Verlaufs der Eurokrise für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erfolgt ein Exkurs zu Eurokrise am Ende dieses Kapitels.

1.2 Steuerliche Aspekte der Immobilienwirtschaft

Der Impuls der Investitionstätigkeit für das Wirtschaftswachstum hängt wesentlich von den steuerlichen Rahmenbedingungen ab. Dies gilt insbesondere für Investitionen in Immobilien. Eine Reihe von steuerpolitischen Tendenzen und Diskussionen könnten sich auf die Immobilienwirtschaft und damit die konjunkturelle Entwicklung auswirken. Dazu gehören die Veränderungen bei der Grunderwerbsteuer genauso wie die Reformdiskussionen der Grundsteuer oder die (Wieder-) Einführung der Vermögensteuer und der Finanztransaktionsteuer.

1.2.1 Steuerliche Belastung des Grundvermögens

Besteuerung von Grundvermögen als sichere Einnahmequelle

Die Besteuerung von Grundvermögen bietet dem Staat eine relativ sichere Einnahmequelle, da sie kaum konjunkturellen Schwankungen unterliegt und eine Abwanderung des Steuerobjekts nicht möglich ist. Somit ist es nicht verwunder-

lich, dass Immobilien und Grundstücke durch eine Vielzahl von Steuern und Abgaben belastet werden. Die Einführung einer Vermögensteuer würde die steuerliche Belastung des Grundvermögens weiter erhöhen.

Grunderwerbsteuer

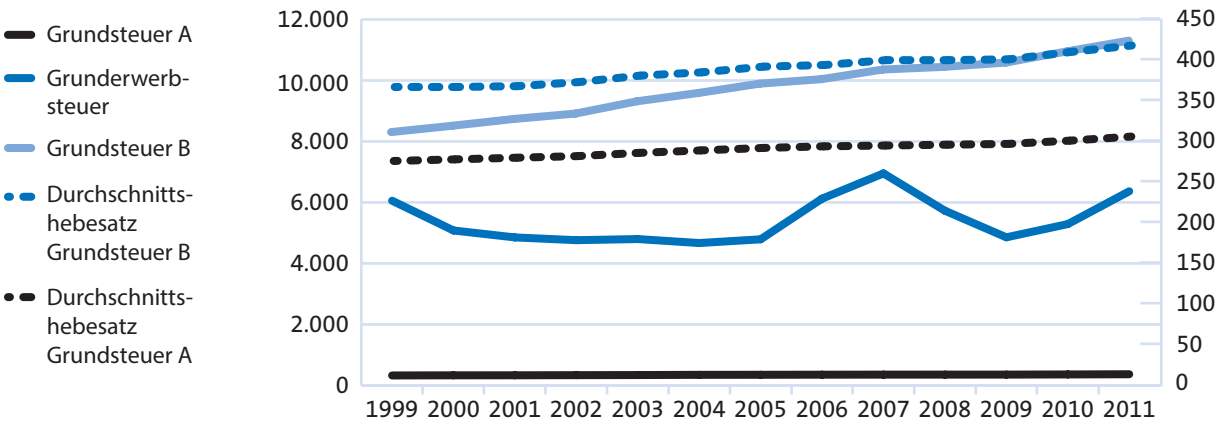
Die Grunderwerbsteuer, die auf den Kaufpreis von Grundstücken oder Immobilien erhoben wird, unterlag in den vergangenen zwei Jahren in nahezu jedem Bundesland einer Erhöhung. Im Jahr 2013 wird die Steuer in den meisten Ländern 4,5% oder 5,0% betragen. Lediglich Bayern und Sachsen bleiben weiterhin bei einem Steuersatz von 3,5%. Zusätzlich zur Grunderwerbsteuer ergeben sich noch Belastungen in Höhe von etwa 1,5% für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und die Eintragung ins Grundbuch. Nach einem Rückgang in den Jahren 2007 und 2008 lag das Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahr 2011 bei 6,37 Mrd. Euro. Im Jahr 2012 wird mit einer weiteren Zunahme gerechnet (Abbildung 1.31). So sind die öffentlichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer im ersten Halbjahr 2012 um über 15% gegenüber dem Vorjahreshalbjahr gestiegen. Die Zunahme des Steueraufkommens wird vermutlich durch die Flucht in Immobilien begünstigt.

Grundsteuer

Im Gegensatz zur Grunderwerbsteuer ist die Grundsteuer jährlich von den Eigentümern von Grundbesitz zu entrichten. Sie wird anhand von Einheitswerten bemessen, die für Westdeutschland aus dem Jahr 1964 und für Ostdeutschland aus dem Jahr 1935 stammen. Der konkrete Steuersatz ergibt sich aus dem Einheitswert multipliziert mit dem Grundsteuer-Messbetrag und dem gemeindeabhängigen Hebesatz. Dabei existieren für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) meist niedrigere Hebesätze als für die meisten anderen Grundstücke (Grundsteuer B). Im Jahr 2011 lag der durchschnittliche Hebesatz A bei 306% und der Hebesatz B bei 418%. Die Stadtstaaten haben allerdings deutlich höhere Hebesätze B, wobei Berlin mit 810% das höchste Niveau aufweist. Bei den Flächenstaaten weist Sachsen mit 479% den höchsten und Hessen mit 337% den niedrigsten Hebesatz B auf. Der durchschnittliche Hebesatz ist in den letzten zwölf Jahren stetig gestiegen, was zumindest einen Teil der Aufkommenszunahme erklären kann (Abbildung 1.31). In den vergangenen zehn Jahren ist das Grundsteueraufkommen um knapp 30% gestiegen. Im Jahr 2011 erreichten die Gemeindeeinnahmen aus der Grundsteuer A 366,6 Mio. Euro und aus der Grundsteuer B 11,31 Mrd. Euro. Damit stammten über 15% der jährlichen Steuereinnahmen der Gemeinden aus der Grundsteuer – der somit drittwichtigsten Einnahmequelle der Kommunen.

Die Anhebung der Hebesätze kann auf die gestiegenen Gemeindeausgaben und die geringe Einnahmeautonomie der Gemeinden zurückgeführt werden. Angesichts der schlechten Finanzlage vieler Gemeinden und den beschränkten Möglichkeiten, eigene Einnahmen zu generieren, ist mit einer weiteren Anhebung der Hebesätze zu rechnen. Da die Grundsteuer in Form von Nebenkosten an die Mieter überwälzt werden kann, ist ein entsprechender Effekt bei den Mieten zu erwarten.

Abbildung 1.31: Grundsteueraufkommen und Hebesätze, verschiedene Einheit



jeweils in 1.000 Euro (Linie, linke Skala) und in % (gebrochene Linie, rechte Skala)

Quelle: Statistisches Bundesamt

nach dem Einheitswert-verfahren ermittelte Grundstückswerte entsprechen 10% bis 20% der aktuellen Verkehrswerte

Durch die Anwendung der Einheitswerte aus den Jahren 1964 und 1935 können eine Immobilie aus dem Jahr 1964 und ein Neubau den gleichen Einheitswert haben. Schätzungen zufolge betragen die auf Basis der Einheitswerte ermittelten Grundstückswerte lediglich 10% bis 20% der aktuellen Verkehrswerte.[16] Aufgrund des Einheitswertverfahrens hat der Bundesfinanzhof im Sommer 2010 die Berechnung der Grundsteuer als nicht verfassungsgemäß eingestuft (Urteil vom 30.6.2010 II R 60/80). Daher werden gegenwärtig drei Reformvorschläge diskutiert, die sich insbesondere hinsichtlich des Bewertungsverfahrens und des Umfangs der Bemessungsgrundlage unterscheiden. Während die Bemessungsgrundlage des „Südmodells" lediglich die Fläche von Grundstücken und Gebäuden umfasst, zielt das „Nordmodell" auf den aktuellen Verkehrswert ab. Das „Thüringer Modell" vereint den „Nord-" und „Südvorschlag" insofern, als es vorsieht, Grundstücke nach dem Verkehrswert und Gebäude nach Größe und Nutzungsart pauschal zu bepreisen. Ein Hauptproblem der Reformen stellt der Verwaltungsaufwand dar, der durch die Neubewertung der ca. 35 Millionen Grundstücke entsteht. Eine konkrete Entscheidung für eines der Modelle ist zwar noch nicht absehbar, jedoch dürften aus der verfassungsrechtlich vermutlich gebotenen Neubewertung der Grundvermögen in jedem Fall deutlich höhere Vermögenswerte hervorgehen.

In ihrem Wirtschaftsbericht für Deutschland empfiehlt die OECD eine Berücksichtigung der Verkehrswerte bei der Bemessungsgrundlage und eine höhere Belastung der Grundvermögen, weil eine Besteuerung von Immobilien im Vergleich zu anderen Steuerarten relativ weniger ungünstige Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum hat. Zudem stellt die derzeitige Haupteinnahmequelle der Kommunen, die Gewerbesteuer, gegenüber der Immobilienbesteuerung eine instabilere Finanzierungsquelle dar. Die Einnahmen aus den Steuern auf Immobilien lagen in Deutschland im Jahr 2010 bei 1,3% der Gesamteinnahmen bzw. 0,5% des Bruttoinlandprodukts und damit deutlich unterhalb des OECD-Durchschnitts in Höhe von 3,3% bzw. 1% des Bruttoinlandprodukts (Abbildung 1.32). Freilich ist ein Verweis auf internationale Durchschnittsbetrachtungen häufig unscharf, da die Heterogenität der Abgabensysteme eine Vergleichbarkeit

16 Vgl. Wolfram Scheffler (2009): Besteuerung von Unternehmen I – Ertrag-, Substanz- und Verkehrssteuern, Auflage: 11, Hüthig Jehle Rehm, 349, Heidelberg et al.

einschränkt. Insbesondere bei der auf Kommunalebene erhobenen Grundsteuer muss berücksichtigt werden, dass in Deutschland neben der Grundsteuer eine Reihe von außersteuerlichen Kommunalabgaben, wie Gebühren für Müllabfuhren oder Straßenreinigung, erhoben werden, die in anderen Ländern wie Großbritannien nicht zusätzlich neben der Grundsteuer anfallen.[17] Auf dem Weg zu einer wachstumsfreundlichen Steuerstruktur hält die OECD bei der Besteuerung des Faktors Arbeit hingegen eine Reduktion und hinsichtlich der Mehrwertsteuer eine Abschaffung des ermäßigten Steuersatzes für geboten.[18]

Abbildung 1.32: Steuern auf Immobilien, verschiedene OECD-Staaten

	in % des Bruttoinlandproduktes				in % des Gesamtsteueraufkommens			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Deutschland	0,44	0,46	0,45	0,45	1,20	1,24	1,26	1,21
Frankreich	2,16	2,40	2,47	2,49	4,96	5,65	5,76	5,64
Griechenland	0,18	0,18	0,08		0,57	0,59	0,26	
Irland	0,75	0,87	0,87		2,59	3,16	3,15	
Italien	0,62	0,62	0,62	0,61	1,43	1,45	1,45	1,42
Portugal	0,64	0,63	0,61		1,97	2,06	1,94	
Spanien	0,72	0,82	0,88	0,94	2,16	2,66	2,73	2,97
Vereinigtes Königreich	3,29	3,50	3,40	3,34	9,19	10,25	9,76	9,41
Japan	2,07	2,14	2,13	2,17	7,25	7,93	7,72	
Vereinigte Staaten	2,92	3,08	3,03	2,95	11,11	12,74	12,21	11,76
OECD[1]	0,99	1,05	1,05		2,99	3,31	3,25	

1 ungewichteter Durchschnitt.

Quelle: OECD

Besteuerung von Grundvermögen ist politisch attraktiv

Die angespannte Finanzlage vieler öffentlicher Haushalte lässt in den kommenden Jahren eine weitere Zunahme der steuerlichen Belastungen von Grundvermögen erwarten. Die Besteuerung von Grundvermögen erscheint aufgrund der Immobilität des Faktor Bodens und dem geringen konjunkturellen Einfluss auf die Einnahmen politisch besonders attraktiv. So haben einige Gemeinden in ihrer Finanznot eine Straßenbeitragssatzung erlassen, die es ihnen erlaubt, neben den Ersterschließungskosten Beiträge zur Deckung von Ausgaben zur Erneuerung sowie zum Um- und Ausbau öffentlicher Straßen von den Haus- und Grundeigentümern zu verlangen.

Gegenwärtig fordern einige SPD-geführte Bundesländer die Wiederbelebung der Vermögensteuer. Deren Aufkommen hängt wesentlich von der Freigrenze, dem Steuersatz und dem Umfang der Besteuerung ab. Die frühere Vermögensteuer,

17 Vgl. Johanna Hey, in: Hey/Maiterth/Houben: Zukunft der Vermögensbesteuerung (2012), IFSt-Schrift Nr. 483, S. 19f, 92.

18 gl. OECD (2012): OECD Wirtschaftsberichte: Deutschland 2012, OECD Publishing.

die auf Vermögen von natürlichen und juristischen Personen erhoben wurde, erbrachte für das letzte Erhebungsjahr 1996 ein Aufkommen von etwa 4,4 Mrd. Euro, was einem Anteil am Gesamtsteueraufkommen von lediglich 1,1% entsprach. Die Erhebung der Vermögensteuer wurde ab dem Jahr 1997 ausgesetzt, weil das Bundesverfassungsgericht die privilegierte Bewertung von Immobilienvermögen anhand des Einheitswertverfahrens als verfassungswidrig einschätzte (BVerfGE vom 22.6.1995 – 2BvL 37/91).

Erhebung einer Vermögensteuer ist problematisch

Die Erhebung einer Vermögensteuer ist neben den verfassungsrechtlichen Schwierigkeiten mit weiteren Problemen verbunden. So ist eine umfassende Bewertung der Vermögensgegenstände häufig nur kaum (z.B. Antiquitäten, Briefmarkensammlung) oder nur unter großem Verwaltungsaufwand (z.B. Grundstücke und Immobilien) möglich. Bei einer Bewertung der Immobilien zu Verkehrswerten, wie es verfassungsrechtlich geboten erscheint, können Immobilieneigentümer angesichts der (regionalen) Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt schnell als „reich“ gelten. So kann die Vermögensteuer fällig werden, obwohl das Einkommen dafür kaum ausreicht, wenn ein Grundstück bzw. eine Immobilie früh gekauft wurde und mittlerweile stark im Wert gestiegen ist. Da ein Haus im Unterschied zu Aktien oder Anleihen weniger gut anteilig verkauft werden kann, müsste Vermögenssubstanz aufgelöst oder ein Kredit aufgenommen werden, um die Steuerschuld zu begleichen. Eine Immobilie kann dann zu steuerlichen Belastungen führen, statt der Altersvorsorge zu dienen. Eine privilegierte Behandlung von Immobilien dürfte es aufgrund des Bundesverfassungsgerichtsentscheids in Zukunft trotzdem nicht geben. Eine Vermögensteuer auf den Verkehrswert von Immobilien würde neben den privaten Hausbesitzern viele Kleinaktionäre, Unternehmen und Mieter treffen. Besonders belastet wären dabei Immobiliengesellschaften und -fonds, die nahezu ihr gesamtes Vermögen in Immobilien halten. Die zusätzliche Steuerbelastung müsste durch eine Kombination von Bestandsverkäufen, höheren Mieten und niedrigeren Ausschüttungen aufgebracht werden. Investitionen in Immobilienunternehmen und -fonds werden dadurch weniger attraktiv, und Portfolioverschiebungen wären zu erwarten.

Ferner ist die Substanzbesteuerung als problematisch anzusehen, da die Steuerbelastung unabhängig von den erwirtschafteten Erträgen ist. In Krisen werden Bürger und Unternehmen dann zusätzlich belastet und müssten die Steuer notfalls aus der Vermögenssubstanz begleichen. Der Entzug von Liquidität reduziert die Investitionstätigkeit, zumal der Staat sich durch die Substanzbesteuerung weniger am unternehmerischen Risiko beteiligt. Risikobehaftete Investitionen könnten dadurch unterbleiben.[19]

Ein Gesetzentwurf zur Wiederbelebung einer Vermögensteuer ab 2014, den SPD und Bündnis 90/Die Grünen Ende September 2012 vorgelegt haben, sieht folgende Eckdaten vor: Einen Steuersatz in Höhe von einem Prozent und eine Freigrenze für juristische Personen von 200.000 Euro sowie einen persönlichen Freibetrag für natürliche Personen in Höhe von 2 Mio. Euro, der bei Überschreitung auf 500.000 Euro reduziert wird. Zudem existieren Pläne, die Abgeltungsteuer von 25% auf 30% und den Spitzensteuersatz von 45% auf 49% anzuheben. Nach Berechnungen von Spengel und Evers würde dadurch die effektive Steuerbelastung eines typischen Unternehmens mittlerer Größe um etwa 10% und

19 Siehe Christoph Spengel und Benedikt Zinn (2011): Vermögensabgaben aus ökonomischer Sicht - Eine quantitative Analyse unter Berücksichtigung aktueller politischer Reformvorschläge, Steuer und Wirtschaft 2/2011, 173-188 und Ralf Maiterth und Caren Sureth (2005): Auswirkungen der Vermögensteuer als Mindeststeuer auf die Investitionstätigkeit und die Attraktivität Deutschlands im internationalen Standortwettbewerb, Steuern und Bilanzen (StuB) 3.

die eines Großunternehmens um knapp 9% steigen, bei Berücksichtigung der Anteilseignerebene erhöht sich die zusätzliche unternehmerische Gesamtbelastung auf 16% bzw. 20%. Die Vermögensteuer verringert so die Liquidität der Unternehmen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. Zudem werden die steuerliche Attraktivität des Standorts Deutschlands und die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen gemindert.[20]

Eine Einführung der Vermögensteuer ist allerdings mit politischen und verfassungsrechtlichen Hürden sowie hohem administrativem Aufwand verbunden. Daher wird eine Einführung bis 2014 als kaum realisierbar angesehen. Wesentlich gangbarer erscheint dagegen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder ein Absenken der Freigrenzen bei der Erbschaftsteuer.

1.2.2 Steuerliche Belastung von Immobilieninvestitionen[21]

Die Rentabilität einer Immobilieninvestition hängt stark vom Finanzierungsweg und der rechtlichen Ausgestaltung des Investitionsprojektes sowie der Steuergesetzgebung ab. Während Einnahmen aus Immobilien im Privatvermögen zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen und dem persönlichen Einkommensteuersatz unterliegen, zählen Erträge aus Immobilien des Betriebsvermögens meist zum steuerpflichtigen Unternehmensgewinn. Diese beiden Gruppen werden steuerrechtlich weiter ausdifferenziert, woraus eine Vielzahl unterschiedlicher Steuerbelastungen resultiert. Diese eröffnen dem Anleger Spielräume, sich für die Investition mit der geringsten steuerlichen Belastung zu entscheiden, und erhöhen die Komplexität des Steuersystems.

Besteuerungsarten hängen von den Rechtsformen ab

Je nach Rechtsform können sieben verschiedene Besteuerungsmöglichkeiten von Immobilieninvestitionen unterschieden werden. Dabei hat eine Finanzierung durch Eigenkapital meist eine andere steuerliche Belastung zur Folge als der Einsatz von Fremdkapital. (1) Die ersparten Mietzahlungen bei Selbstnutzung einer privaten Wohnimmobilie sind ebenso wie die Gewinne aus der Veräußerung einer selbst genutzten Immobilie steuerfrei. (2) Dem persönlichen Steuersatz unterliegen hingegen alle Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Hierzu zählen Einkünfte aus vermieteten Immobilien des Privatvermögens, aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften sowie Einkünfte aus geschlossenen Immobilienfonds. Veräußerungsgewinne sind nach Ablauf einer zehnjährigen Haltedauer[22] steuerfrei und Schuldzinsen abzugsfähig. Bei geschlossenen Immobilienfonds erwirbt der Anleger einen Anteil am Fondsvermögen. Eine Rückgabe des Anteils an die Fondsgesellschaft ist vor Ablauf einer festen Laufzeit meist nicht möglich. (3) Im Gegensatz dazu werden bei offenen Immobilienfonds Anteile an einem Sondervermögen erworben, die gegen Zahlung des von Gutachtern ermittelten Verkehrswerts meist vorzeitig zurückgenommen werden. Daher werden hierbei Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Die Einkünfte der Anleger werden durch Schuldzinsen der Gesellschaft reduziert. Da die Fondsgesellschaft nicht gewerbesteuerpflichtig ist, sind Veräußerungsgewinne auf Ebene der Gesellschaft steuerfrei. (4)

20 Vgl. Christoph Spengel und Lisa Evers (2012): Steuerreformpläne der SPD zur Wiederbelebung der Vermögensteuer, Zentrum für Wirtschaftsforschung, Mannheim und Christoph Spengel und Benedikt Zinn (2011): Vermögensabgaben aus ökonomischer Sicht - Eine quantitative Analyse unter Berücksichtigung aktueller politischer Reformvorschläge, Steuer und Wirtschaft 2/2011: 173-188.

21 Zu diesem Abschnitt siehe Dominik Rumpf und Wolfgang Wiegard (2012): Kapitalertragsbesteuerung und Kapitalkosten, Perspektiven der Wirtschaftspolitik 13: 52-81.

22 Jährliche Veräußerungsgewinne bis 600 Euro sind auch innerhalb der Spekulationsfrist steuerfrei.

Sind Personengesellschaften nicht nur vermögensverwaltend tätig, unterliegen sie der Gewerbesteuer und müssen Veräußerungsgewinne versteuern. Die Gewerbesteuer kann bei der Einkommensteuer pauschaliert angerechnet und aufgrund der Grundsteuerbelastung pauschal gekürzt werden. Schuldzinsen sind grundsätzlich abzugsfähig, können aber der Zinsschranke unterliegen.[23] (5) Kapitalgesellschaften sind grundsätzlich gewerbe- und körperschaftsteuerpflichtig, wodurch Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen. Ausschüttungen an ihre Anteilseigner werden durch die Abgeltungsteuer oder das Teileinkünfteverfahren belastet. Die Gewerbesteuer kann aufgrund der Grundsteuerbelastung pauschal gekürzt werden. Schuldzinsen sind wiederum vorbehaltlich des Anwendungsbereichs der Zinsschranke abzugsfähig. (6) Im Unterschied dazu sind Kapitalgesellschaften, die ausschließlich Immobilien und andere Kapitalanlagen nutzen und verwalten, von der Gewerbesteuer befreit. Mit Einschränkungen gilt dies auch für Veräußerungsgewinne. (7) Börsennotierte Kapitalgesellschaften, die fast ausschließlich in Immobilien (außer Wohnimmobilien) investieren, so genannte Real Estate Investment Trusts (REITs), sind grundsätzlich steuerbefreit. Lediglich auf Ebene der Anteilseigner unterliegen die Ausschüttungen der Abgeltungsteuer. Um den Vorteil der Steuerbefreiung einzudämmen, sind REITs verpflichtet, mindestens 90% ihres Gewinns an die Anteilseigner auszuschütten. Die Gründung solcher steuerbegünstigter Immobilien-Aktiengesellschaften wurde in Deutschland erst durch das REIT-Gesetz aus dem Jahr 2007 ermöglicht und soll eine neue, transparente und einfache Investitionsmöglichkeit in Immobilien bieten.[24] Im Unterscheid zu einem offenen Immobilienfonds, dessen Anteile zu einem berechneten Verkehrswert zurückgenommen werden müssen, ergibt sich der Preis einer REIT-Aktie über Angebot und Nachfrage an der Börse. Damit folgt bei REITs aus erheblichen Aktienverkäufen kein unmittelbares Handlungserfordernis. Bisher existieren in Deutschland allerdings erst wenige REITs.

Rumpf und Wiegard errechnen die Kapitalkosten von Immobilieninvestitionen mittels spezifischer Annahmen.[25] Demnach variieren die Kapitalkosten je nach Investitionsform und Finanzierungsart erheblich. Unter den getroffenen Annahmen wird eine Investition in einen offenen Immobilienfonds unabhängig von der Finanzierungsart des Fonds gegenüber der gewerblichen Personengesellschaft, der gewerblichen Kapitalgesellschaft, der Immobilienkapitalgesellschaft und den REITs als steuerlich vorteilhafter eingeschätzt.

Fremdfinanzierung senkt Steuerbelastung außer bei selbstgenutzten privaten Immobilien

Eine Fremdfinanzierung führt bei allen Rechtsformen zu einer geringeren Steuerbelastung, sofern die Zinsschranke umgangen werden kann. Einzige Ausnahme bildet hierbei die selbst genutzte private Immobilie, bei der eine Eigenkapitalfinanzierung steuerlich günstiger erscheint. Der Grund hierfür kann an einem Beispiel verdeutlicht werden: Angenommen eine Familie besitzt genügend Kapital für den eigenfinanzierten Erwerb einer Immobilie, entscheidet sich aber für eine komplette Fremdfinanzierung, dann unterliegen die Zinsen auf das nun angelegte Eigenkapital der Abgeltungsteuer. Im Falle des Erwerbs mit Eigenkapital fallen diese Steuern jedoch nicht an. Eine Grundsteuer wäre in beiden Szenarien zu entrichten. Würde die Familie die Immobilie mieten, wären die Zinserträge aus der Anlage des Kapitals wiederum steuerpflichtig, jedoch würde eine Grund-

23 Verkürzt dargestellt limitiert die Zinsschranke des § 4h EStG die Abzugsfähigkeit des Nettozinsaufwandes auf 30% des steuerlichen Gewinns und soll somit Anreize hemmen, Zinsausgaben nach Deutschland zu verlagern.
24 Vgl. Deutsche Börse o.J.: Deutsche Börse REITs, Deutsche Börse AG.
25 Vgl. Dominik Rumpf und Wolfgang Wiegard (2012): Kapitalertragsbesteuerung und Kapitalkosten, Perspektiven der Wirtschaftspolitik 13: 52-81.

steuer zumindest nicht direkt anfallen. Durch die steuerliche Besserstellung des Immobilienkaufs mittels Eigen- statt Fremdkapital setzt die steuerliche Regelung Anreize gegen eine Verschuldung der privaten Haushalte.

Ein Vergleich zwischen den Renditen eigen- und fremdgenutzter Immobilien zeigt, dass eine Immobilieninvestition zum Zweck der Vermietung steuerlich vorteilhafter ist. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich nach Abzug der Werbungskosten wie Kreditzinsen, Betriebskosten und Absetzung für Abnutzung (AfA) von den Mieteinahmen. Bei Mietausfällen oder hohen Werbungskosten können Verluste zurückgetragen oder unbegrenzt vorgetragen und mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Im Gegensatz dazu sind bei selbst genutzten Wohnimmobilien seit einigen Jahren keine Kosten für den Erwerb abzugsfähig, denkmalgeschützte Gebäude ausgenommen. Diese asymmetrische Berücksichtigung der Anschaffungskosten führt zu einer steuerlichen Subventionierung der Vermietungstätigkeit.[26]

1.2.3 Auswirkungen einer Finanztransaktionsteuer

Einführung einer Finanztransaktionssteuer kann die Immobilienwirtschaft belasten

In der Finanzkrise der Jahre 2007 bis 2009 sahen sich viele G20-Staaten gezwungen, einzelne Banken durch erhebliche öffentliche Zuwendungen zu stabilisieren. Im Falle Irlands führten die hohen Belastungen aus der Bankenrettung beinahe zum Staatsbankrott. Die spanische Regierung beantragte im Jahr 2012 beim ESM Finanzhilfen in Höhe von 100 Mrd. Euro für die Rekapitalisierung der heimischen Banken. Im Dezember 2012 wurden die ersten 39 Mrd. Euro überwiesen. Angesichts dieser Entwicklungen steht die Forderung im Raum, die Banken an den Kosten ihrer Rettung zu beteiligen. Falls dazu eine Finanztransaktionsteuer eingeführt wird, kann dies auch die Immobilienwirtschaft belasten.

Banken werden gerettet, weil die finanzielle Schieflage einer einzelnen Bank das gesamte Finanzsystem destabilisieren kann. So hatte bereits der Bankrott der relativ kleinen Bank, Lehman Brothers, erhebliche Ansteckungseffekte. Eine vollständige Internalisierung der externen Ansteckungseffekte würde die Stabilität des Finanzsystems gewährleisten und zukünftige Bankenrettungen obsolet werden lassen. Da Finanzmarktstabilität allen Marktteilnehmern einen Nutzen stiftet, stellt diese ein öffentliches Gut dar und sollte somit durch die Allgemeinheit finanziert werden. Allerdings können einzelne Finanzinstitute durch ihre Systemrelevanz und bestimmte Geschäftsmodelle die Stabilität des Finanzsystems beinträchtigen. Eine Lenkungssteuer, welche die Systemrelevanz reduziert, kann die Finanzmarktstabilität fördern. Dazu sollte sie nach Möglichkeit global unter Einbezug aller wichtigen Finanzplätze eingeführt werden, denn nur so lassen sich Ausweichreaktionen, die gerade beim Handel mit Finanzprodukten zu erwarten sind, eindämmen.

Aus diesen Überlegungen heraus wurde in einigen europäischen Staaten eine Bankenabgabe eingeführt, wobei eine Erhebung in Deutschland erstmals im Jahr 2011 stattfand. Die Abgabe knüpft allerdings nicht direkt an die Systemrelevanz an, sondern muss von allen Banken beglichen werden. Zusätzlich hat sich Deutschland im Rahmen einer „verstärkten Zusammenarbeit“ mit zehn weiteren Euro-Staaten[27] auf die Einführung einer Finanztransaktionsteuer verständigt. Zwar wird im Finanzplan bereits ab dem Jahr 2014 mit Einnahmen aus der Steuer in Höhe von jährlich zwei Milliarden Euro gerechnet, allerdings

26 Vgl. Dirk Kiesewetter und Kristin Schönemann (2011): Der Einfluss von Steuern und Subventionen auf die Rendite fremd- und selbst genutzter Wohnimmobilien in Deutschland, Perspektiven der Wirtschaftspolitik 12: 104-131.

27 Österreich, Belgien, Estland, Frankreich, Griechenland, Italien, Portugal, Slowakei, Slowenien und Spanien.

sind die genaue Ausgestaltung und damit die Höhe der Einnahmen noch offen. Tatsächlich werden die ersten Einnahmen wohl nicht vor 2016 fließen.

Bankenregulierung erscheint im Vergleich zur Bankenabgabe und Finanztransaktionsteuer zielgenauer

Im Allgemeinen liegt eine Finanztransaktionsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz auf allen Finanzmarkttransaktionen. Dies gestaltet sich als problematisch, weil die Besteuerung sämtlicher Finanztransaktionen kaum realisierbar ist, so dass es zu Verzerrungen kommt. Zudem fällt die Steuer bei jeder Transaktion immer wieder an. Dies führt insbesondere bei Finanzderivaten, bei denen häufig mehrere Akteure eingeschaltet sind, zu einer kaskadenartigen Mehrfachbesteuerung. Als Folge kann die Gesamtsteuerbelastung gleichartiger Finanzprodukte variieren. Tatsächlich erfolgreich wäre die Finanztransaktionsteuer wohl bei der Beschränkung des Hochfrequenzhandels, der versucht, aus minimalen Kursänderungen und vielen Transaktionen einen Gewinn zu erzielen. Jedoch ist bei einer Beschränkung des Hochfrequenzhandels eine Reduktion der Marktliquidität und der Preisqualität zu erwarten. Eine Aussage über den Effekt auf die Preisvolatilität ist kaum möglich. Letztlich trifft die Finanztransaktionsteuer sämtliche Finanzmarktakteure unabhängig von ihrer Systemrelevanz. Daher erscheint eine Bankenregulierung im Vergleich zur Bankenabgabe und Finanztransaktionsteuer zielgenauer.[28]

Die Finanzkrise wurde durch Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt in den USA mit verursacht. Insbesondere die Finanzierung von Eigenheimen wurde von US-Banken in großem Umfang auch dann vorgenommen, wenn die Bonität der Kreditnehmer nach deutschem Standard nicht als ausreichend einzustufen war und die Kredite ein erhebliches Risiko für die Institute darstellten. Durch Kreditausfälle und darüber hinaus durch dem Handel – häufig unter Einsatz von so genannten Verbriefungen – unter Banken und Versicherungen mit diesen ohnehin schon risikoreichen Krediten gerieten neben den finanzierenden Instituten weitere Banken unter Druck. Die Entstehung zukünftiger Vermögenspreisblasen als eigentlicher Auslöser der Finanzkrise kann durch eine Finanztransaktionsteuer allerdings kaum vermieden werden, da Transaktionen auf dem Immobilienmarkt von der Steuer nicht erfasst werden. Allerdings können je nach gesetzlicher Ausgestaltung auch Alternative Investmentfonds (AIFs) dieser Besteuerung unterliegen. AIFs umfassen im Allgemeinen Immobilien-, Hedge- und Private-Equity-Fonds und müssen gemäß einer EU-Richtlinie ab Jahresmitte 2013 in allen Mitgliedstaaten einer Regulierung unterliegen. In Deutschland wurde im Dezember 2012 ein entsprechender Gesetzentwurf im Kabinett beschlossen. Ein Verbot offener Immobilien-Publikumsfonds wird es dabei wohl nicht geben, obwohl Fonds dieses Typs mit einem Gesamtvolumen von über 21 Mrd. Euro in der Finanzkrise in Turbulenzen geraten sind und schließlich eingefroren oder abgewickelt werden mussten.[29] Da die offenen Fonds langfristige Immobilienanlagen börsentäglich verfügbar machen und eine Rücknahmeverpflichtung besteht, kann es innerhalb kürzester Zeit zu Liquiditätsengpässen kommen. Diesem Problem begegnete der Gesetzgeber bereits in dem Anlegerschutz und Funktionsverbesserungsgesetz vom 5.4.2011 dadurch, dass Kleinanleger ihre Anteile nach Ausschöpfung eines Transaktions-Freibetrages von 30.000 Euro pro Halbjahr nur noch einmal jährlich zurückgeben dürfen. Entsprechende Regelungen sieht auch der Gesetzentwurf eines AIFM-Umsetzungsgesetzes vor.

28 Vgl. Kronberger Kreis (2011): Systemstabilität für die Finanzmärkte, Nr. 53, Stiftung Marktwirtschaft, Berlin.

29 Nach Angaben des deutschen Fondsverbandes BVI wurden im Oktober 2012 über 83 Mrd. Euro in offenen Immobilien-Publikumsfonds verwaltet. Während Fonds mit einem Volumen von 2 Mrd. Euro noch bis zu einer Entscheidung über eine Wiedereröffnung eingefroren bleiben, werden derzeit Fonds mit einem Vermögen von 20 Mrd. Euro aufgelöst.

Bisher ist unklar, inwieweit indirekte Immobilienanlagen von einer Finanztransaktionsteuer betroffen sind. Falls offene Immobilienfonds, REITs und andere börsennotierte und nicht börsennotierte Immobiliengesellschaften einer Finanztransaktionsteuer unterlägen, wäre die Immobilienwirtschaft, als Teil der Realwirtschaft, direkt von der Steuer betroffen. Hierbei wird ersichtlich, dass der eigentliche Zweck der Steuer verfehlt würde.

1.3 Ausblick für die Immobilienbranche

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem schwierigen Jahr, das weiterhin von großer Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklungen im Euro-Raum, zudem aber in den Vereinigten Staaten und den Schwellenländern bestimmt wird. Die Eurozone befindet sich in einer Rezession. Wichtige Partnerländer, wie Frankreich oder die Niederlande, stagnieren oder kämpfen mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Die Unternehmen in Deutschland sind weiterhin verunsichert und halten sich mit ihren Investitionen zurück. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet für das Jahr 2013 eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,8%. Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen dürfte diese Prognose noch zu optimistisch sein. Vieles deutet darauf hin, dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2013 niedriger ausfallen wird.

Während die Wachstumsimpulse im Jahr 2012 im Wesentlichen aus dem Ausland, insbesondere aus den USA und den Schwellenländern kamen, ist im Jahr 2013 damit nicht mehr zu rechnen. Die USA kämpfen mit den fiskalpolitischen Beschlüssen vom Jahresbeginn und dürften im Jahr 2013 schwächer wachsen. Das wirkt sich ungünstig auf die deutsche Wirtschaft aus. Die Wachstumsimpulse aus den Schwellenländern sind schwer zu prognostizieren, so dass deren Wirtschaftslage im Vorjahr den sichersten Ausgangspunkt bildet und daher keine zusätzlichen Impulse erwartet werden. Die Wachstumsimpulse im Jahr 2013 müssen daher von der deutschen Binnennachfrage kommen. Der private und der öffentliche Konsum werden nur moderate Wachstumsimpulse bieten können. Die Hoffnung ruht daher auf den Bauinvestitionen und den sonstigen Anlageinvestitionen.

vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft: niedrige Finanzierungskosten, Zinssteigerungen unwahrscheinlich, Immobilien als sicherer Hafen

In der Tat sind die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft vergleichsweise günstig. So niedrig wie derzeit waren die Finanzierungskosten noch nie. Mit Zinssteigerungen ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Die Unsicherheit der Investoren aufgrund der Krise im Euro-Raum wird weiterhin zu Vermögensumschichtungen hin zu Immobilien führen. Dadurch nährt sich die Erwartung weiterer Immobilienpreissteigerungen.

Risiken durch steuerpolitische Weichenstellungen

Allenfalls von steuerlicher Seite könnten sich ungünstigere Bedingungen für die Immobilienwirtschaft ergeben. Schon die Grunderwerbsteuererhöhungen der vergangenen Jahre haben zu höheren Belastungen geführt. Während die Einführung einer Finanztransaktionsteuer die Immobilienwirtschaft weniger stark belasten würde, wäre die Wiedereinführung einer Vermögensteuer mit erheblichen Belastungen verbunden. Zudem droht eine Reform der Grundsteuer, die nicht belastungsneutral stattfinden dürfte. Viel hängt somit von den (steuer-) politischen Weichenstellungen im Jahr 2013 ab.

1.4 Krise im Euro-Raum

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde in den vergangenen Jahren durch den Verlauf der Euro-Krise geprägt. Dabei kam es im Jahr 2012 zunächst zu einer Zuspitzung. So wurde im Februar das zweite Hilfspaket für Griechenland beschlossen und Ende Juli 2012 stellten Spanien und Zypern offiziell einen Antrag auf finanziellen Beistand. Die Lage entspannte sich erst wieder, als Mario Draghi am 26. Juli ankündigte: „the ECB is ready to do whatever it takes to preserve the euro", und am 6. September schließlich erklärte, im Rahmen der „Outright Monetary Transactions" (OMT) notfalls unbegrenzt Staatsanleihen zu kaufen. Die drei interdependenten Krisenherde der Euro-Krise – eine steigende Staatsschuldenquote, fehlende Wettbewerbsfähigkeit und eine Vertrauenskrise im Bankensektor – konnten hierdurch allerdings nicht vollständig gelöscht werden.

1.4.1 Entwicklung der Schuldenkrise im Euro-Raum

Die wirtschaftliche Lage im Euro-Raum war im Jahr 2012 wieder deutlich von der Euro-Krise geprägt. Im dritten Quartal 2012 ist das Euro-Währungsgebiet ein zweites Mal innerhalb von vier Jahren in eine Rezession gerutscht. Die Problemländer Griechenland, Italien, Portugal und Spanien befinden sich schon länger in einer Depression. In den meisten anderen Staaten des Währungsgebiets war das Bruttoinlandsprodukt zumindest im zweiten oder dritten Quartal rückläufig. Die Wirtschaftskraft der Niederlande ging im dritten Quartal um über 1% gegenüber der Vorperiode zurück. Die zweitgrößte Volkswirtschaft des Euro-Raumes, Frankreich, stagniert nahezu seit dem 2. Quartal 2011 (Abbildung 1.32). Lediglich Deutschland, Estland, Malta, Österreich, Luxemburg und die Slowakei wiesen im Jahr 2012 bisher keine negativen Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts auf, wobei Werte für die Entwicklung Luxemburgs im dritten Quartal noch fehlen.

private und öffentliche Konsolidierung auf Kosten der inländischen Verwendung

Die Konjunkturbelastungen des Euro-Raums resultieren dabei vornehmlich aus einem Rückgang der inländischen Verwendung aufgrund der privaten und öffentlichen Konsolidierungsbemühungen. Obwohl die meisten Staaten des Euro-Raumes in den letzten Jahren Konsolidierungsprogramme umgesetzt haben, konnten im Jahr 2011 lediglich sechs der 17 Euro-Staaten, Deutschland, Estland, Luxemburg, Malta, Österreich und Finnland, die im Vertrag von Maastricht festgelegte Obergrenze für Haushaltsdefizite in Höhe von 3% einhalten (Abbildung 1.33). Das höchste Defizit im Euro-Raum wies im Jahr 2011 Irland (12,8%) auf. Gemäß den Vorgaben der nationalen Stabilitätsprogramme und der mit der Troika ausgehandelten Konsolidierungspfade (Griechenland, Irland und Portugal) werden im Jahr 2012 die höchsten Defizite in Griechenland, Irland, Spanien und Portugal erwartet. Dabei sind die Konsolidierungsvorgaben in diesen Ländern bereits ambitioniert. So muss die Defizitquote im Jahr 2012 in Irland um 4,2 Prozentpunkte, in Zypern um 3,7 Prozentpunkte, in Spanien um 2,6 Prozentpunkte, in Griechenland um 2,4 Prozentpunkte und in Italien um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr reduziert werden, um die Vorgaben einzuhalten. Die Eintrübung der Konjunktur im Euro-Raum im Jahr 2012 hat das Erreichen dieser Haushaltsziele trotz der drastischen Sparanstrengungen deutlich erschwert. Da in Portugal im Jahr 2012 eine starke Kontraktion der Wirtschaft erwartet wird, wurde das Defizitziel auf 5% angehoben. Die anderen Krisenstaaten werden ihre Vorgaben wohl verfehlen.

Abbildung 1.33: Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts in den Staaten des Euro-Raums zu Marktpreisen (Veränderung gegenüber der Vorperiode in %)

	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	I 2012	II 2012	III 2012
Euro-Raum	0,6	0,2	0,1	–0,4	0,0	–0,2	–0,1
Belgien	0,8	0,2	0,0	–0,1	0,2	–0,5	0,0
Deutschland	1,2	0,5	0,4	–0,1	0,5	0,3	0,2
Estland	2,5	1,8	1,0	0,8	0,3	0,9	1,6
Irland	0,7	2,0	–0,5	0,7	–0,5	0,4	0,2
Griechenland[1]	–8,0	–7,3	–5,0	–7,5	–6,5	–6,3	
Spanien	0,3	0,2	0,0	–0,5	–0,4	–0,4	–0,3
Frankreich	0,9	0,1	0,2	0,0	0,0	–0,1	0,2
Italien	0,1	0,3	–0,1	–0,7	–0,8	–0,7	–0,2
Zypern	0,3	0,0	–0,8	–0,3	–0,6	–0,8	–0,4
Luxemburg	0,1	–0,3	0,7	–0,4	0,1	0,4	
Malta	0,0	–0,5	0,2	–0,4	0,0	1,4	0,9
Niederlande	0,5	–0,1	–0,2	–0,7	0,1	0,1	–1,1
Österreich	0,6	0,3	0,0	0,1	0,3	0,1	0,1
Portugal	–0,9	–0,1	–0,5	–1,6	–0,1	–1,0	–0,9
Slowenien	–0,3	0,5	0,0	–1,2	0,0	–1,1	–0,6
Slowakei	0,8	0,8	0,7	0,8	0,5	0,6	0,6
Finnland	0,1	0,4	0,8	–0,4	0,6	–1,1	–0,1
Vereinigte Staaten	0,0	0,6	0,3	1,0	0,5	0,3	0,7
Japan	–1,9	–0,7	2,5	0,1	1,4	0,0	–0,9

saison- und kalenderbereinigte Werte mit Ausnahme Griechenlands

1 Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %. Stand: 31.12.2012.

Quelle: Eurostat, Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Seit dem Krisenjahr 2009 ist es keinem der Problemländer gelungen seine Schuldenstandquote zu reduzieren oder nur konstant zu halten, dieser Sachverhalte dürfte sich bis 2013 voraussichtlich nicht ändern, sofern keine neuen Maßnahmen zur Umschuldung ergriffen werden (Abbildung 1.34). Verantwortlich hierfür ist vornehmlich die weiterhin schlechte konjunkturelle Entwicklung in diesen Staaten, die zu niedrigeren öffentlichen Einnahmen und höheren Ausgaben insbesondere aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit geführt hat. Zudem belasten die hohen Zinskosten weiterhin die öffentlichen Finanzen. Während Deutschland sich zu extrem niedrigen Zinsen refinanzieren kann, fordern die Investoren von den Krisenstaaten erhebliche Risikoprämien als Kompensation für eine gestiegene erwartete Ausfallwahrscheinlichkeit. Der Marktmechanismus einer Zunahme der Refinanzierungskosten bei erwarteter Verschlechterung der öffentlichen Finanzlage soll Regierungen in einer Währungsunion dazu bewegen, sich nicht übermäßig zu verschulden, und ist insofern erwünscht. Da sich Erwartungen am Finanzmarkt meist aber abrupt ändern, können die Risikoaufschläge schnell auf ein Niveau steigen, das Staaten von einer Refinanzierung über den Kapitalmarkt de facto ausschließt. Dies gilt für die Euro-Staaten in besonderem Maße, da sie sich in einer Währung verschulden, die sie nicht mittels einer eigenen Zentralbank schaffen können. In Japan, dem Vereinigten Königreich und den Vereinigten Staaten ist dagegen eine Refinanzierung durch die nationalen Notenbanken eher möglich. Dadurch erscheint das Risiko eines Staatsbankrotts in diesen Staaten geringer, jedoch erhöht sich zumindest mittelfristig das Infla-

tionspotential. Die Erwartung der Kapitalmarktakteure, dass die Notenbanken im Krisenfall unterstützend eingreifen, spiegelt sich in den vergleichsweise niedrigen Risikoaufschlägen dieser drei Staaten wider: Trotz ebenfalls kräftig gestiegener Schuldenstandsquoten müssen diese kaum höhere Zinsen als Deutschland zahlen.

Abbildung 1.34: Konsolidierungspläne und öffentliche Finanzen der Staaten im Euro-Raum (in % des Bruttoinlandprodukts)

	Budgetdefizit gem. Konsolidierungsplänen[2]		Budgetdefizit			Schuldenquote		
	2012	2013	2011	2012[1]	2013[1]	2011	2012[1]	2013[1]
Belgien	–2,8	–2,2	–3,9	–3,0	–2,3	97,8	99,0	99,4
Deutschland	–1,0	–0,5	–0,8	–0,4	–0,4	80,6	83,0	81,5
Estland	–2,6	–0,7	1,0	–2,0	–0,4	6,0	8,2	9,8
Finnland	1,0	–0,5	–0,8	–1,4	–0,9	49,1	52,6	53,9
Frankreich	–4,4	–3,0	–5,2	–4,7	–3,5	86,0	90,0	92,1
Griechenland	–6,7	–4,6	–9,1	–7,5	–4,7	165,4	170,7	181,8
Irland	–8,6	–7,5	–12,8	–8,3	–7,5	106,5	117,7	119,3
Italien	–1,7	–0,5	–3,8	–2,7	–1,8	120,1	126,3	127,9
Luxemburg	–1,5	–1,2	–0,6	–2,5	–1,8	18,2	21,7	24,6
Malta	–2,2	–1,7	–2,7	–2,5	–2,2	71,6	71,8	71,1
Niederlande	–4,2	–3,0	–4,7	–3,7	–3,2	65,2	68,2	70,2
Österreich	–3,0	–2,1	–2,6	–2,9	–2,1	72,3	74,3	74,9
Portugal	–5,0	–4,5	–4,2	–5,0	–4,5	107,8	119,1	123,7
Slowakei	–4,6	–2,9	–4,8	–4,8	–2,9	43,3	46,4	47,2
Slowenien	–3,5	–2,5	–5,6	–4,6	–4,4	46,9	53,2	57,5
Spanien	–6,3	–4,5	–8,9	–7,0	–5,7	69,1	90,7	96,9
Zypern	–2,6	–0,6	–6,3	–4,8	–5,6	71,6	87,3	92,6

1 Schätzungen des Internationalen Währungsfonds

2 Angaben gemäß den nationalen Stabilitätsprogramme bzw. dem Zwischenbericht der Troika im Falle Griechenlands, Irlands und Portugals

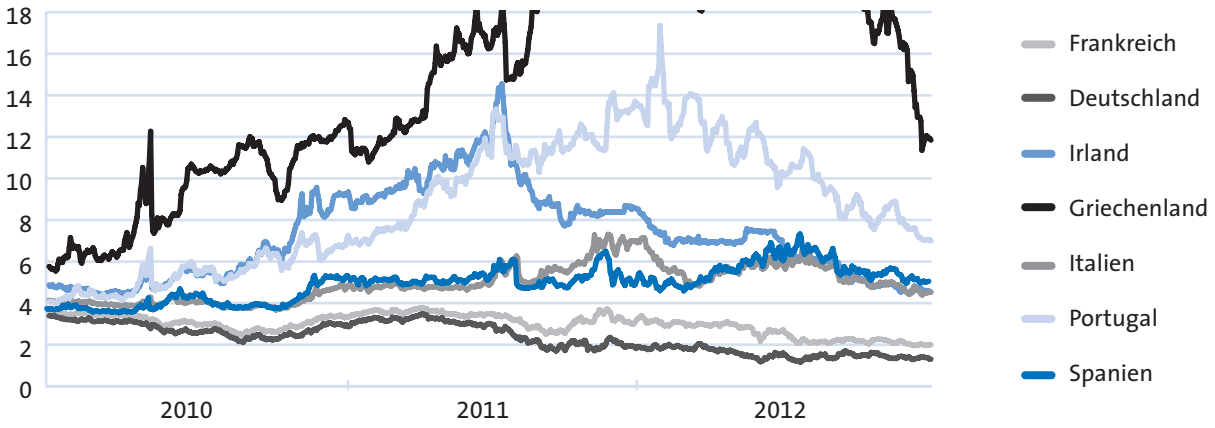
Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13 und IWF

Verunsicherung der Investoren beim südeuropäischen Euro-Raum nach wie vor groß

Im Falle Griechenlands, Irlands und Portugals sind die Risikoprämien innerhalb weniger Monate auf ein Niveau gestiegen, das eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt de facto ausschloss (Abbildung 1.35). Ein drohender Staatsbankrott wurde durch finanziellen Beistand der anderen Euro-Staaten abgewendet. Während Griechenland und Portugal schon länger keine langfristigen Anleihen mehr begeben konnten, platzierte Irland Mitte des Jahres 2012 erstmals seit 2010 wieder erfolgreich eine Anleihe mit langer Laufzeit am Kapitalmarkt. Die Renditen auf irische zehnjährige Staatsanleihen sind von ihrem Höchststand am 18. Juli 2011 (14,6%) bis zum Jahresende 2012 auf unter 5% gefallen. Für das wiedererstarkte Vertrauen der Investoren in Irland dürften zum einen die erfolgreichen Reformen und zum anderen die Äußerungen Mario Draghis, alles für den Erhalt des Euro zu tun und notfalls unbegrenzt Staatsanleihen von ESM-Programmländern zu kaufen, eine Rolle gespielt haben. Ein erneuter Vertrauensverlust scheint hierdurch jedoch noch nicht gebannt, dies gilt insbesondere bei einer verlangsamten Umsetzung oder gar Abkehr von den eingeschlagenen

Reformkursen. So sind die Risikoaufschläge auf italienische Staatsanleihen nach der Rücktrittsankündigung des italienischen Premiers Mario Monti deutlich gestiegen. Die Verunsicherung der Investoren blieb dabei nicht auf Italien begrenzt; auch die Rendite spanischer Staatsanleihen zog an.

Abbildung 1.35: Renditen 10-jähriger Staatsanleihen in %, verschiedene Länder des Euro-Raums



Die Rendite der griechischen Staatsanleihen liegt zwischen dem 24.8.2011 und dem 15.10.2012 über 18%. Dieser Zeitraum wird aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

Quelle: Financial Datastream

1.4.2 Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit im Euro-Raum

südeuropäische Problemländer zeigen Fortschritte beim Abbau ihrer Leistungsbilanzdefizite und Steigerung ihrer Wettbewerbsfähigkeit

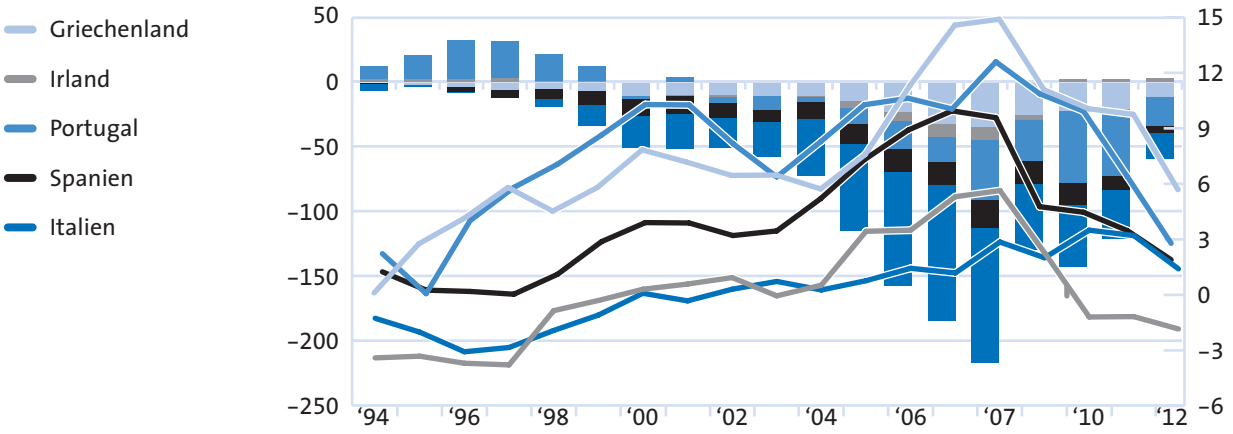
Die Situation der öffentlichen Haushalte ist nicht das einzige Problem des Euro-Raums. Insbesondere die südeuropäischen Staaten weisen erhebliche Defizite in ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit auf. Dies liegt in der Kombination von stark gestiegenen Lohnkosten und einer nur mäßigen Produktivitätszunahme begründet. Ferner konnten die Problemländer anders als Deutschland nicht vom Wachstum in den Schwellenländern profitieren, da die Exporte aus den Krisenländern eine ähnliche Produktpalette abdecken wie die Ausfuhren aus den aufstrebenden Schwellenländern.[30]

Die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit spiegelt sich in den Leistungsbilanzungleichgewichten wider. Die Leistungsbilanz erfasst grenzüberschreitende Bewegungen von Gütern, Dienstleistungen, Erwerbs- und Vermögenseinkommen sowie Übertragungen. Etwas vereinfacht dargestellt impliziert ein Leistungsbilanzüberschuss einen Nettokapitalexport. In einer solchen Situation übersteigen die gesamtwirtschaftlichen Ersparnisse die gesamtwirtschaftlichen Investitionen, wobei der überschießende Teil des Kapitals exportiert wird. Umgekehrtes gilt für Leistungsbilanzdefizite. Zwar waren in der Mehrheit der Problemländer schon vor der Euro-Einführung 1999 Leistungsbilanzdefizite üblich, jedoch ist das Volumen der Defizite bis 2008 erheblich angestiegen (Abbildung 1.36). Damals hatte Spanien mit 105 Mrd. Euro das nominal höchste Defizit der Problemländer, jedoch betrug es in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt „lediglich“ 9,6%. In Griechenland lag das Leistungsbilanzdefizit bei 24 Mrd. Euro bzw. 14,9% des Bruttoinlandsprodukts und in Portugal bei 12,6%. Seit 2008 ist in allen fünf Problemländern eine deutliche Verbesserung der Lage er-

30 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 116, Wiesbaden.

sichtlich. Musterschüler ist abermals Irland, das bereits im Jahr 2010 wieder einen Leistungsbilanzüberschuss in Höhe von 1,8% des Bruttoinlandsprodukts erwirtschaftete, jedoch stellt sich die Ausgangslage dort wesentlich besser dar als in den anderen Krisen-Staaten. Allgemein resultierte die Verbesserung der außenwirtschaftlichen Ungleichgewichte in den Problemländern insbesondere aus einem Rückgang der inländischen Importnachfrage. Insbesondere in Spanien und Irland zeigen die steigenden Exporte aber ebenso eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit an.

Abbildung 1.36: Leistungsbilanzsalden in Mrd. Euro (Säulen, linke Skala) und Prozent des Bruttoinlandprodukts (Linien, rechte Skala)

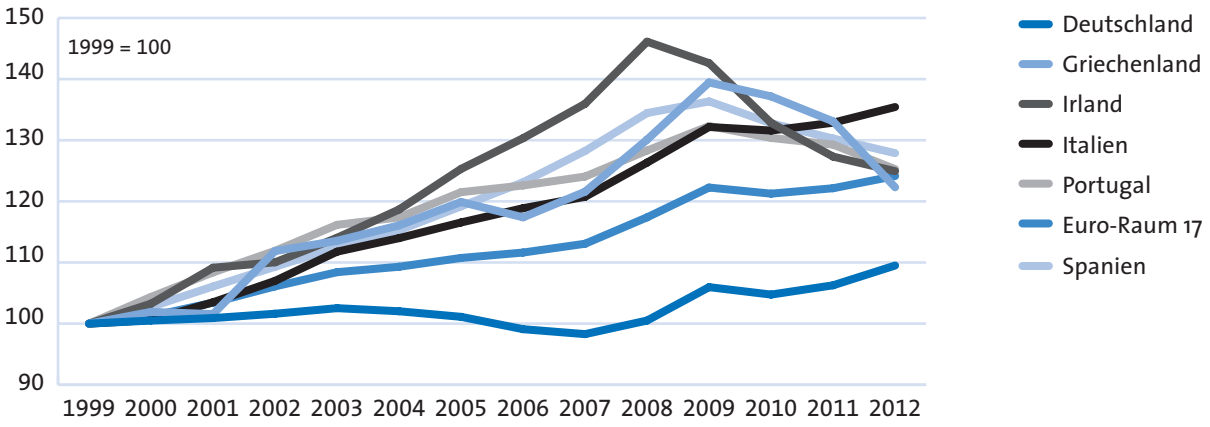


Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13 und OECD

Ein Leistungsbilanzdefizit resultiert meist aus mangelnder Wettbewerbsfähigkeit aufgrund eines vergleichsweise geringen Produktivitätswachstums. Als Folge wertet die nationale Währung gegenüber den Währungen der Handelspartner sukzessive ab. Dies verbilligt die Exporte und verteuert die Importe. Damit wird aus dem Leistungsbilanzdefizit ein Leistungsbilanzüberschuss. In einer Währungsunion kann dieser intertemporale Ausgleich allerdings nicht aus Wechselkursänderungen resultieren, sondern muss über Lohnmoderation und Strukturreformen erfolgen. Folglich mussten die Problemländer in den letzten Jahren ihre Arbeitsmärkte flexibilisieren und den Lohnanstieg dämpfen, um die unterschiedlichen Produktivitätsentwicklungen auszugleichen und so wettbewerbsfähig zu bleiben.

Zur Veranschaulichung dieser Entwicklung können die (nominalen) Lohnstückkosten, die sich aus dem Verhältnis von Arbeitnehmerentgelten zur Arbeitsproduktivität ergeben, herangezogen werden. Der Verlauf zeigt überhöhte Lohnsteigerungen in jedem der Problemländer seit der Einführung des Euro (Abbildung 1.37). Die Lohnstückkosten sind zwischen 1999 und 2008 in Irland um 46% und in den restlichen vier Problemstaaten um jeweils etwa 30% gestiegen. In Deutschland lag die Zunahme hingegen lediglich bei circa 1% und im gesamten Euro-Raum bei 17%. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit der Problemländer, Strukturreformen durchzuführen. Seit 2009 ist tatsächlich eine merkliche Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit zu erkennen: In Griechenland und Irland sind die Lohnstückkosten bis 2012 um jeweils 12% zurückgegangen. Während Spanien und Portugal noch eine mäßige Reduktion verzeichnen, sind die Lohnstückkosten in Italien jedoch weiter um 2% angestiegen.

Abbildung 1.37: Lohnstückkosten ausgewählter Staaten des Euro-Raums (1999=100, Log. Maßstab)



Die Lohnstückkosten sind definiert als Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer im Verhältnis zum nominalen Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen.

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Arbeitsmarkt in den Euro-Problemländern unter Druck

Die Konsolidierungsbemühungen, die rezessiven Wirtschaftstendenzen und die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit haben entsprechende Effekte auf die Arbeitsmärkte in den Staaten des Euro-Raumes (Abbildung 1.38). Die Arbeitslosigkeit lag im Währungsgebiet im Oktober 2012 bei 11,7%, dem Höchststand seit Beginn der Aufzeichnung dieser (harmonisierten) Zeitreihe im Jahr 1995. Dabei waren die Quoten in Spanien und Griechenland besonders hoch. Diese beiden Länder zeigen zudem bei der Jugendarbeitslosigkeit Rekordwerte von über 50%. Während Irland seine Arbeitslosenquote im Oktober 2012 gegenüber dem Vorjahresmonat leicht reduzieren konnte, ist die Quote in den übrigen Problemländern mit zweistelligen Raten gewachsen. Es gilt zu beachten, dass sich diese Angaben am Konzept der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) orientieren, so dass die Arbeitslosenquote tendenziell etwas niedriger ausgewiesen wird.

Abbildung 1.38: Arbeitslosenquote in %, ausgewählte Staaten des Euro-Raums

	insgesamt			unter 25 Jahren		
	Oktober 2011	Oktober 2012	Veränderung in %	Oktober 2011	Oktober 2012	Veränderung in %
Griechenland[1]	18,9	26,0	38	46,8	57,6	23
Irland	15,0	14,7	–2	30,1	29,9	–1
Italien	8,8	11,1	26	30,7	36,5	19
Portugal	13,7	16,3	19	33,1	39,1	18
Spanien	22,7	26,2	15	48,3	55,9	16
Euro-Raum	10,4	11,7	13	21,2	23,9	13

saisonbereinigte Werte, nach Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)

1 Angaben jeweils September.

Quelle: Eurostat

Die zukünftige Entwicklung der Staatsverschuldung und der Wettbewerbsfähigkeit der Mitgliedstaaten im Euro-Raum hängt wesentlich von der weiteren Umsetzung der Reformen und der Konsolidierung ab. Hierzu müssen die gegenwärtig ergriffenen Rettungsmechanismen entsprechende Anreize setzen, sonst droht eine erneute Eskalation der Krise.

1.4.3 EZB als Lückenbüßer

In der Schuldenkrise musste die EZB immer wieder unkonventionelle geldpolitische Maßnahmen ergreifen, um die Finanzmärkte und einzelne Staaten zu stabilisieren. Zwar ist die Politik in der Euro-Krise nicht untätig geblieben, jedoch reichte das Volumen der EFSF und des ESM bislang nicht aus, um die Liquidität größerer Staaten des Euro-Raumes – allen voran Italien und Spanien – im Falle einer erneuten Zuspitzung der Eurokrise glaubwürdig zu gewährleisten. Eine Implementierung eines langfristig funktionsfähigen Ordnungsrahmens für die Europäische Währungsunion scheiterte bislang am mangelnden politischen Willen.

Raum für Leitzinssenkungen ausgeschöpft, EZB weicht auf Ankauf von Anleihen aus

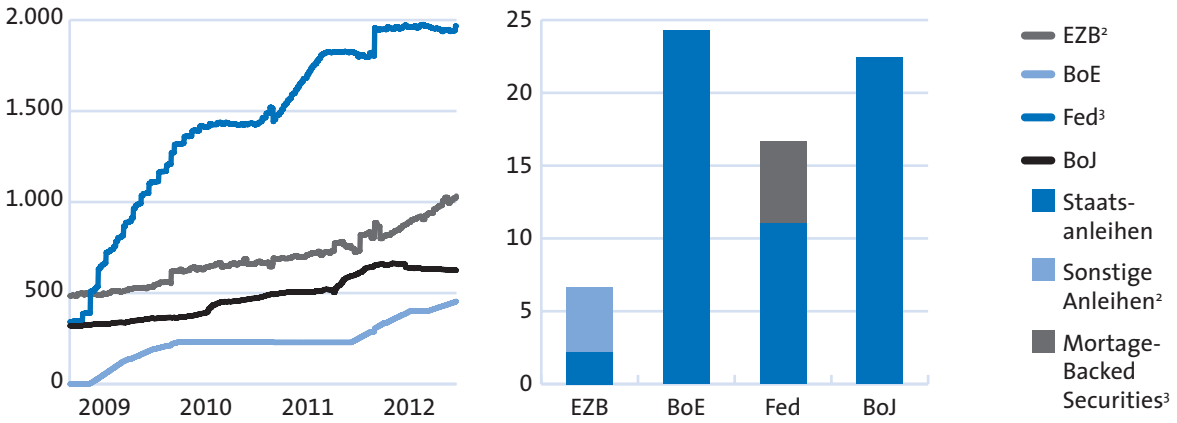
Das klassische Instrument der Geldpolitik bildet der Leitzins. Da dieser im Zuge einer expansiven Geldpolitik in den meisten Industriestaaten schon sukzessive auf ein Niveau nahe Null gesenkt worden ist, bleibt den Ländern eine weitere Absenkung verwehrt. Stattdessen sind viele Notenbanken zur Nutzung eines anderen Transmissionskanals übergegangen: Durch den aktiven Ankauf von privaten und öffentlichen Anleihen soll die Wirtschaft weiterhin mit Geld versorgt werden.[31] Die Programme zum Ankauf von Anleihen der amerikanischen Federal Reserve (Fed), der Bank of England (BoE) und der Bank of Japan (BoJ) sind unter dem Namen „Quantitative Easing“ bekannt. Die EZB hat seit 2010 zwei verschiedene Programme zum Anleihekauf aufgelegt. Da der EZB „der unmittelbare Erwerb von Schuldtiteln“ (Art. 123 AEUV) verboten ist, weicht sie beim Ankauf auf den Sekundärmarkt aus. Anfang Mai 2010 erwarb die EZB die ersten Anleihen im Rahmen des Security Markets Program (SMP),[32] dessen Volumen sich bislang auf 208,3 Mrd. Euro beläuft. Das SMP wurde im September 2012 durch die Einführung der Outright Monetary Transactions (OMT) ersetzt, die erworbenen Anleihen sollen in beiden Programmen bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Die bisherigen Anleiheankäufe der angelsächsischen und japanischen Notenbanken haben im Vergleich zu denjenigen der EZB einen wesentlich größeren Umfang erreicht. Dies wird insbesondere bei der Betrachtung der Relation des Anleihenbestands zum Bruttoinlandsprodukt ersichtlich (Abbildung 1.39). Das Volumen der Ankäufe beläuft sich bei der BoE und der BoJ auf jeweils über 20% des Bruttoinlandsprodukts. Während die Fed in der Mitte liegt, beträgt der Anleihenbestand der EZB lediglich 7% des Bruttoinlandsprodukts.

31 Hierbei darf nicht verkannt werden, dass Anleihekäufe im Rahmen der Offenmarktgeschäfte zu den klassischen Instrumenten einer Notenbank gehören. Zur Diskussion, inwieweit die Interventionen der EZB als Staatsfinanzierung gewertet werden können, siehe Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Kasten 8, Wiesbaden.

32 Tatsächlich wurden im Rahmen des Programms zum Ankauf gedeckter Schuldverschreibungen (CBPP) schon seit Juli 2009 Anleihen im Wert von gegenwärtig 69 Mrd. Euro von der EZB erworben. Diese Maßnahmen waren aber eher auf die Stabilisierung der Banken während der Finanzkrise ausgerichtet.

Das OMT stellt gegenüber dem SMP hinsichtlich drei Kriterien eine Neuausrichtung der EZB-Strategie dar. Erstens hat Mario Draghi klargestellt, dass die EZB im Rahmen des OMT bereit ist, notfalls Staatsanleihen in unbegrenztem Umfang am Sekundärmarkt zu kaufen. Somit existiert ex ante keine quantitative Begrenzung. Zweitens müssen die im Rahmen des OMT gekauften Anleihen im Falle eines Ausfalls nicht mehr vorrangig bedient werden. Die EZB verliert damit ihren Senioritätsstatus, wodurch das Verlustrisiko der EZB erhöht und jenes der privaten Anleger reduziert wird. Drittens wird die EZB nur aktiv, wenn ein Land zuvor einen Hilfsantrag beim ESM gestellt hat und dieser bewilligt wurde. Während das SMP keine Konditionalität vorsah, müssen Länder, die ihre Renditen durch EZB-Interventionen verringern wollen, nun Anpassungsprogrammen oder vorsorglichen Programmen zustimmen. Dieser Mechanismus soll einem Moral-Hazard-Verhalten der Staaten entgegenwirken, also politische Anreize setzen, um Konsolidierungsmaßnahmen und Strukturreformen trotz nachlassenden Marktdrucks durch die Risikoprämien fortzusetzen. Wenn ein Programmland gegen die in der politischen Arena vereinbarten Auflagen verstößt, müsste die EZB die Anleihenkäufe einstellen. Damit ist die Tätigkeit der EZB abhängig von politischen Entscheidungen. Aufgrund dieser Kausalität bestehen Anreize für die Regierungen, einen Verstoß gegen die Auflagen nicht als einen solchen zu werten, um somit die Unterstützung der EZB nicht zu verlieren. Die Verwischung der Grenze zwischen Fiskal- und Geldpolitik ist ordnungspolitisch bedenklich und kann allenfalls eine vorübergehende Lösung darstellen.[33]

Abbildung 1.39: Bestand an Staatsanleihen verschiedener Zentralbanken
Bestand an Staatsanleihen in Mrd. Euro (linke Grafik) und Anleihenbestand in Relation zum Bruttoinlandsprodukt[1] (rechte Grafik)



1 Bestand Mitte Oktober 2012 im Verhältnis zum nominalen Bruttoinlandsprodukt 2011
2 inklusive des Pfandbriefprogramms (CBPP), Forderungen in Euro an öffentliche Haushalte und sonstigen Wertpapieren in Euro
3 durch Hypotheken besicherte Wertpapiere

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

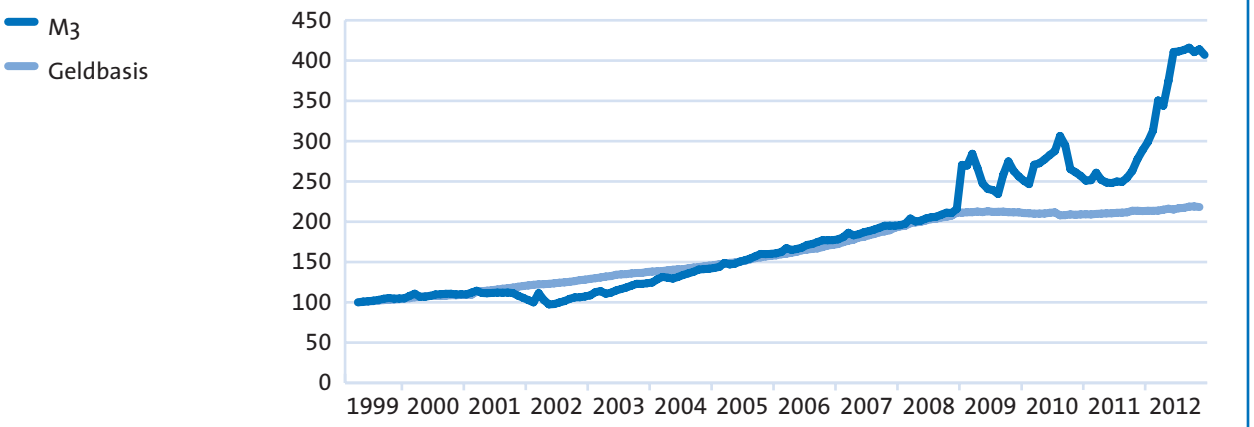
Entwicklung der Geldmenge zeigt in der kurzen Frist geringe Inflationsrisiken

Bislang wurde die EZB im Rahmen des OMT noch nicht aktiv. Die bloße Ankündigung, unbegrenzt Anleihen zu kaufen, scheint die Märkte deutlich beruhigt zu haben. Trotzdem hielt die EZB Ende Oktober 2012 Staatsanleihen und sonstige Anleihen im Wert von etwa 620 Mrd. Euro. In der Öffentlichkeit herrschen Bedenken vor, dass die Geldmenge durch die Anleihenkäufe zunimmt und es

33 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2012): Stabile Architektur für Europa – Handlungsbedarf im Inland, Jahresgutachten 2012/13, Zi. 133f., Wiesbaden.

zu einer Geldentwertung kommt. Hierbei gilt es aber zwischen den verschiedenen Geldmengenaggregaten zu unterscheiden. Tatsächlich ist die Geldbasis, definiert als Bargeldumlauf und Notenbankguthaben der Banken, in den letzten Jahren stark gewachsen. Im Gegensatz dazu verläuft die Geldmenge M3, die sich aus der Summe von Bargeldumlauf, Sichteinlagen und kurzfristigen Einlagen von Nichtbanken ergibt, auf relativ konstantem Niveau (Abbildung 1.40). Seit 2008 liegt die Zunahme der Geldmenge M3 deutlich unterhalb des EZB-Referenzwertes von 4,5%. Da die Erfahrungen gezeigt haben, dass die Geldwertstabilität eher von der Geldmenge als von der Geldbasis abhängt, scheinen die Inflationsrisiken gegenwärtig gering.

Abbildung 1.40: Entwicklung der Geldbasis und Geldmenge in Mrd. Euro im Euro-Raum (Log. Maßstab, Feb. 1999=100)



Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2012/13

Die unterschiedliche Entwicklung von Geldbasis und Geldmenge M3 bedeutet, dass die Banken einen relativ hohen Anteil an Liquidität bei der EZB halten. Natürlich können die Finanzinstitute ihre Liquidität bei der EZB abziehen und in privatwirtschaftliche Kreditvergabe umwandeln, die dann die Geldmenge M3 erhöht. Die rezessiven Tendenzen im Euro-Raum lassen ein solches Szenario in der kurzen Frist als unwahrscheinlich erscheinen. Falls das Kreditangebot der Banken dennoch in bedeutendem Ausmaß zunehmen sollte, könnte die EZB – zumindest technisch – jederzeit durch Anhebung der Zinssätze die Geldmengenzunahme wieder eindämmen. Das Instrument zinsattraktiver Einlagen nutzt die EZB gegenwärtig, damit sich die Geldmenge durch die Anleihenkäufe nicht tatsächlich erhöht (Sterilisation).

Die Inflationsrisiken aus überzogenen Lohnforderungen erscheinen aufgrund der wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands und des Euro-Währungsgebietes als eher gering. Ebenso ist eine Vermögenspreisinflation unwahrscheinlich, da die Immobilienpreise und das Volumen der Baukredite im Bundesdurchschnitt nur moderat gewachsen sind (siehe Abschnitt 1.1.3). Zukünftiges Inflationspotential kann insbesondere dann entstehen, wenn die EZB ihre Anleihekäufe ausweitet und die Zunahme der Geldmenge M3 langfristig deutlich oberhalb des Referenzwertes liegt, die EZB also keine Sterilisation durchführt. Damit die EZB möglichst bald wieder zu ihren originären Aufgaben zurückkehren kann, müssen die institutionellen Rahmenbedingungen der Europäischen Währungsunion reformiert werden.

1.4.4 Institutionelle Reformen

Reformpaket soll die Europäische Währungsunion vor zukünftigen Staatsschuldenkrisen schützen, EZB wird aber weiter benötigt

In den letzten Jahren ist das europäische Regelwerk zur Disziplinierung der nationalen Fiskalpolitiken reformiert und von einem Krisenmechanismus, dem ESM, flankiert worden. Der Stabilitäts- und Wachstumspakt (SWP) sollte übermäßige Defizite und Schuldenstände in den Mitgliedstaaten eigentlich unterbinden, blieb aufgrund diverser Konstruktionsfehler aber wirkungslos. Daher ist im Dezember 2011 ein Reformpaket in Kraft getreten, um den SWP schlagkräftiger zu machen. Die Änderungen umfassen eine verbindliche Regelung zum Abbau des Schuldenanteils, der 60% des Bruttoinlandsprodukts übersteigt, und einen verbesserten Sanktionsautomatismus. Mitgliedstaaten werden nach Einleitung eines Defizitverfahrens quasi automatisch sanktioniert, wenn keine qualifizierte Mehrheit dagegen stimmt. Die Sanktionsmöglichkeiten bestehen zudem schon zu einem früheren Zeitpunkt im Defizitverfahren und sind ausgeweitet worden. So können Strafen nun auch bei der Verfälschung von Statistiken verhängt werden.

Zusätzlich zum SWP schreibt der Fiskalpakt, der mittlerweile in allen Euro-Staaten ratifiziert wurde, die Implementierung nationaler Fiskalregeln zur Disziplinierung der Finanzpolitik vor. Die vorgeschriebenen Ausgestaltungsmerkmale ähneln denen der deutschen Schuldenbremse. So wird das strukturelle Defizit auf 0,5% des Bruttoinlandsprodukts begrenzt. Dies stellt im Vergleich zu der Regelung des SWP eine strengere Defizitvorgabe dar. Während die Überwachung der Fiskalregel in nationaler Verantwortung verbleibt, können Länder bei Nichteinführung durch den Europäischen Gerichtshof sanktioniert werden.

Die beiden Disziplinierungsinstrumente werden vom ESM flankiert, der im September 2012 in Kraft getreten ist und die bis Juni 2013 befristete EFSF ersetzt. Der ESM ist eine internationale Finanzinstitution, die den Mitgliedstaaten in Krisensituationen finanzielle Hilfe gegen Konditionalität gewährt. Einem Antrag auf finanziellen Beistand muss eine qualifizierte Mehrheit von 85% zustimmen, wodurch Deutschland de facto ein Vetorecht erhält. Die maximale Kreditvergabekapazität des ESM beträgt 500 Mrd. Euro, die durch direkte Einzahlungen der Mitgliedstaaten (80 Mrd. Euro) und Bürgschaften (620 Mrd. Euro) besichert sind. Dem ESM stehen verschiedene Instrumente zum finanziellen Beistand zur Verfügung. So kann der ESM neben der Kreditvergabe an Mitgliedstaaten Anleihekäufe am Primär- und Sekundärmarkt durchführen oder Mittel für eine Bankenrestrukturierung zur Verfügung stellen.

Ferner schreibt der ESM-Vertrag vor (Art. 12), dass alle Staatsanleihen ab Jahresbeginn 2013 mit Umschuldungsklauseln, so genannten Collective Action Clauses, versehen werden müssen. In diesem Zusammenhang sollte zudem ein staatliches Insolvenzverfahren geschaffen werden, damit die Finanzmarktakteure stabile Erwartungen im Falle einer Staatsinsolvenz bilden und auf dieser Grundlage das Kreditrisiko adäquat bepreisen können.

Im Dezember 2012 wurde der ESM erstmals aktiv und überwies eine erste Tranche in Höhe von 39,5 Mrd. Euro an die spanische Regierung zur Rekapitalisierung der heimischen Banken. Das Volumen des ESM würde allerdings nicht ausreichen, um den spanischen oder italienischen Staat vor einem Bankrott zu bewahren. Hierzu wäre der Schuldentilgungspakt des Sachverständigenrats ein geeignetes Instrument.[34] Dieser würde den Investoren Sicherheit über den

34 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2011): Chancen für einen stabilen Aufschwung, Jahresgutachten 2011/12, Kapitel 3, Wiesbaden.

weiteren Verlauf der Euro-Krise geben und die EZB könnte sich aus ihren unkonventionellen geldpolitischen Maßnahmen zurückziehen. Im Gegensatz zu einer Vergemeinschaftung der Staatsschulden bietet der Schuldentilgungspakt eine Möglichkeit, Haftung und Kontrolle langfristig zusammenzuhalten und die Marktdisziplinierung nicht völlig außer Kraft zu setzen.

2 Frühjahrsgutachten Büroimmobilien 2013

Andreas Schulten – BulwienGesa AG

2.1 Quo vadis europäische Staatsschuldenkrise?

2.1.1. „Dicke Bertha“ und Bazooka – Kann die Politik oder muss der Waffenschrank der EZB das Problem lösen?

Eurokrise noch nicht beendet, Risken bleiben bestehen

2012 war das Jahr der Eurokrise. Unter großen Kraftanstrengungen wurden die Reform- und Konsolidierungsmaßnahmen in den einzelnen europäischen Schuldnerländern eingeleitet und es wurden institutionelle Rettungsschirme installiert. Mit der wiederkehrenden Verleihung von Geld an Kreditinstitute des Euro-Gebiets hat die Europäische Zentralbank im Rahmen ihrer „Long Term Refinancing Operations“ (LTROs) sowie der Ankündigung ihres Präsidenten, der Euro-Zone im Ernstfall unbegrenzt viel Geld zu geben, vorläufig für Ruhe an den Finanzmärkten gesorgt. Kritiker der „Dicken Bertha“ haben jedoch Angst vor den geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank. Sie befürchten Inflation. Bislang reichte Draghis Ankündigung, um die Nerven der Finanzwelt zu beruhigen, der Scheck wurde noch nicht eingelöst. Die Krise ist weiterhin nicht beendet, möglicherweise verschärft das eingegangene Risiko sie noch mehr. Die Eurokrise wird uns auch in diesem und den kommenden Jahren noch manche Kopfschmerzen bereiten.

Ein Kernproblem im Euro-Raum ist und bleibt, dass es in den Krisenstaaten einen gefährlichen Link zwischen dem Bankensystem und den Staatsfinanzen dieser Länder gibt. Kreditinstitute in den am stärksten betroffenen Mitgliedsstaaten der EU stehen mit dem Rücken zur Wand und sind auf staatliche Hilfen angewiesen. Die Probleme im Bankensektor bedrohen die ohnehin angeschlagenen Staatsfinanzen in diesen Ländern und untergraben das Vertrauen der Investoren an den Finanzmärkten in die Solvenz der Staaten. Zugleich haben sich die Banken jeweils mit Staatsanleihen ihrer Heimatländer vollgesogen. Sollte eine Regierung eines Krisenstaates in Zahlungsschwierigkeiten kommen, wäre das für die Kreditinstitute des Landes fatal. Ein Teufelskreis, der dringend und dauerhaft durchbrochen werden müsste.

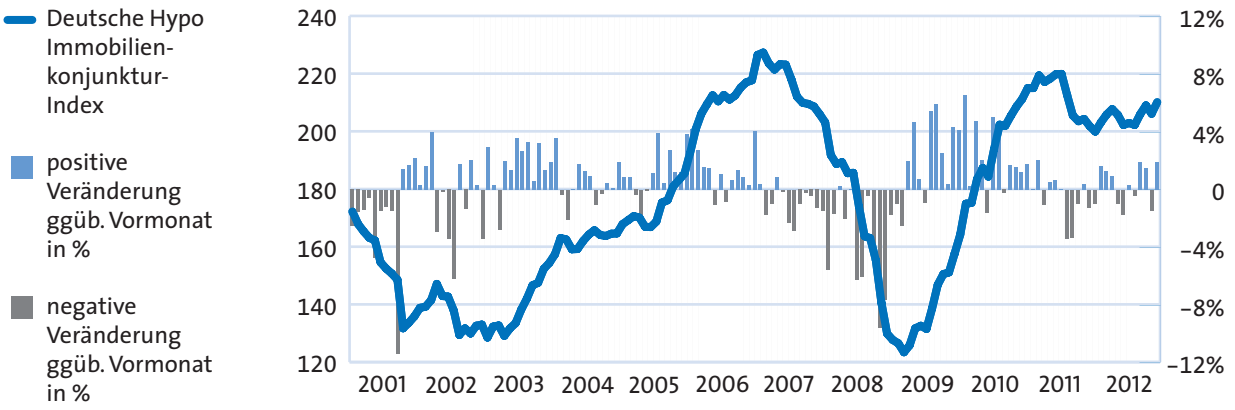
Anlagenotstand bleibt 2013 beherrschendes Thema

Ein weiteres Hauptthema wird 2013 hinzukommen: Anders als von vielen noch vor einem Jahr erwartet, wird sich die Wirtschaft schwächer entwickeln als damals erhofft. Dies gilt global und regional. Innerhalb der Europäischen Union bleibt die Wirtschaft in rauem Fahrwasser; aufgrund der anhaltenden Sparanstrengungen könnte der Euroraum nach 2012 ein weiteres Mal in der Rezession verharren. Peripherie und Kern bewegen sich mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Für Deutschland kann mit einer Expansion in ähnlicher Höhe wie 2012 gerechnet werden, jedoch wird damit die deutsche Wirtschaft deutlich schwächer als das Produktionspotenzial, das um knapp anderthalb Prozent wächst, sein. Die Krise im Euroraum bleibt weiterhin Hauptbelastungsfaktor für die deutsche Konjunktur. Hohe Arbeitslosigkeit und die Entschuldung im privaten sowie im öffentlichen Bereich innerhalb Europas dämpfen hierzulande einerseits die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, andererseits lockt der Sicherheitsgedanke ausländisches Kapital nach Deutschland und günstige Refinanzierungsmöglichkeiten bieten ein hervorragendes Klima für Investitionen. Risiko- und Renditeaspekte beherrschen auch 2013 das Anlegerverhalten: Angesichts niedriger Zinsen, die Inflationsverluste nicht ausgleichen können, bleibt der Anlagenotstand auch in diesem Jahr ein beherrschendes Thema.

2.1.2 Optimismus in der Immobilienwirtschaft zum Jahresausklang

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft haben sich im vierten Quartal des vergangenen Jahres deutlich verbessert. Mit einem Indexstand von 210,1 Punkten weist der Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index einen Jahreshöchststand im Dezember aus. Der Kompositindikator aus ökonomischen Variablen konnte seinen zwischenzeitlichen Ausrutscher in der Novemberbefragung wettmachen und signalisiert für das Frühjahr 2013 ein positives Umfeld. Verglichen mit dem langfristigen Durchschnittswert ist die Grundtendenz weiterhin als äußerst positiv zu bewerten.

Abbildung 2.1: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index[1], 01/2001 – 12/2012

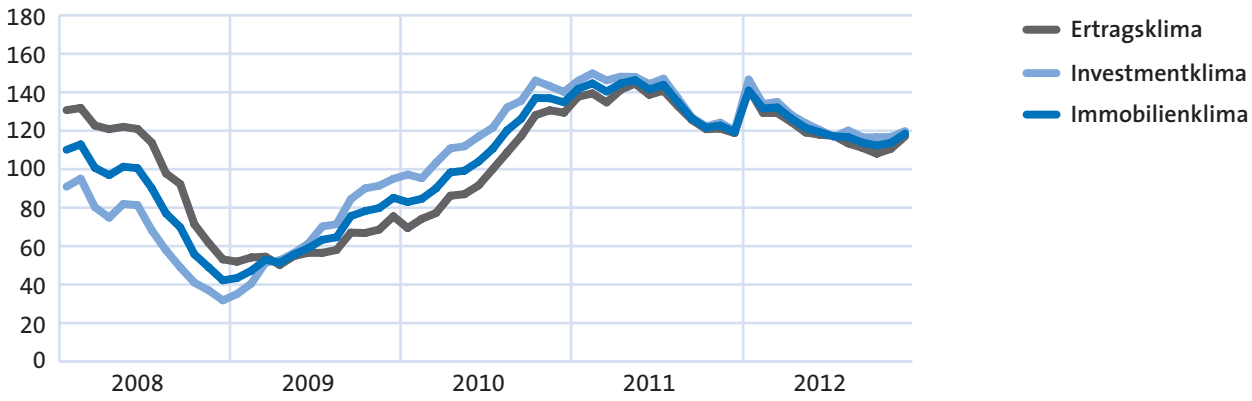


1 Die Immobilienkonjunktur stützt sich auf ein ökonometrisches Modell, in das Monatswerte folgender Statistiken einfließen: DAX, DIMAX, ifo-Geschäftsklima, EZB-Basiszins, Zins für zehnjährige Bundesanleihen. Dahinter verbirgt sich die Prämisse, dass die Immobilienkonjunktur von Investment- und Ertragsentwicklungen in der Branche beeinflusst wird und diese wiederum entscheidend von den maßgeblichen volkswirtschaftlichen Parametern abhängt.

Quelle: BulwienGesa AG

Das Ergebnis der 60. Monatsbefragung zur Ermittlung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index lässt erahnen, dass die Panel-Teilnehmer den Eindruck haben, dass der Druck aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum derzeit unter Kontrolle gebracht wurde. Als Stimmungsindikator ist das Immobilienklima auch durch psychologische Faktoren geprägt. Diese erwiesen sich besonders im Dezember 2012 als eine wesentliche Triebfeder bei der aufkommenden Jahresendrallye. Indexwerte über der 100-Punkte-Grenze signalisieren eine positive Markteinschätzung. Mit einem Monatsanstieg von 4,2 Prozent auf aktuell 118,5 Punkte erreicht das Immobilienklima einen Höchststand in der zweiten Jahreshälfte 2012, der deutlich zeigt, dass die befragten Experten mehrheitlich positiv gestimmt sind. Der Grund für den Anstieg liegt sowohl in einem steigenden Ertrags- wie auch Investmentklima. Ersteres stieg mit 5,9 Prozent kräftiger als das Investmentklima an, das mit einem Zuwachs von 2,6 Prozent ebenso eine positivere Entwicklung als im Vormonat (plus 0,2 Prozent) nahm.

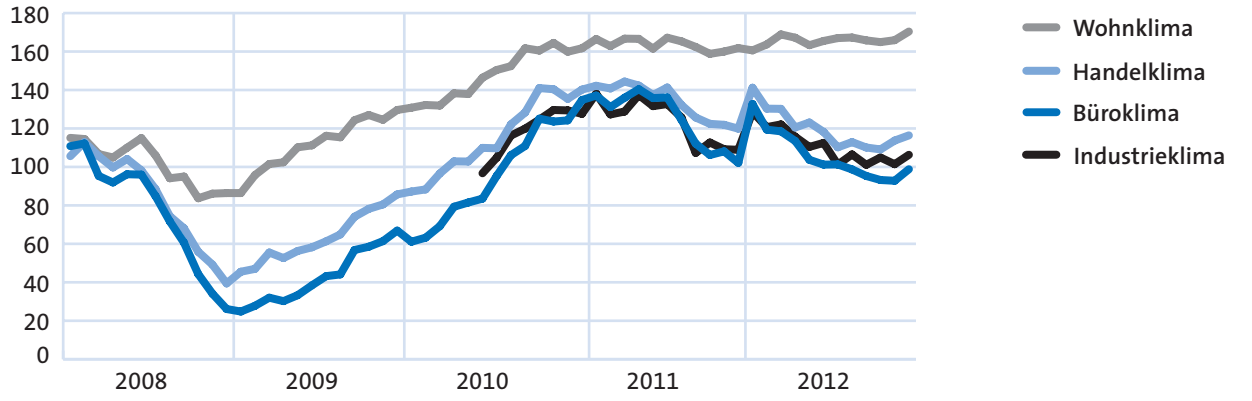
Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], 01/2008 – 12/2012



1 Mit dem Immobilienklima wird die Erwartungshaltung der Branche für die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung der Immobilienkonjunktur gemessen. Der Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen. Der Wert 0 würde bedeuten, dass alle befragten Experten zu allen befragten Indikatoren eine negative Erwartung hätten. Grundlage ist eine monatliche Befragung bei ausgewiesenen Immobilienexperten (ca. 1000). Das Immobilienklima unterteilt sich in die Komponenten: Investmentklima (misst das Investitionsinteresse) und Ertragsklima (misst das Flächeninteresse von Immobiliennutzern und damit die Mietentwicklung). Darüber hinaus messen die Subindikatoren (Wohnen, Handel, Büro und Industrie) das Klima in diesen Immobiliensegmenten.

Quelle: BulwienGesa AG

Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2012



1 Mit dem Immobilienklima wird die Erwartungshaltung der Branche für die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung der Immobilienkonjunktur gemessen. Der Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen. Der Wert 0 würde bedeuten, dass alle befragten Experten zu allen befragten Indikatoren eine negative Erwartung hätten. Grundlage ist eine monatliche Befragung bei ausgewiesenen Immobilienexperten (ca. 1000). Das Immobilienklima unterteilt sich in die Komponenten: Investmentklima (misst das Investitionsinteresse) und Ertragsklima (misst das Flächeninteresse von Immobiliennutzern und damit die Mietentwicklung). Darüber hinaus messen die Subindikatoren (Wohnen, Handel, Büro und Industrie) das Klima in diesen Immobiliensegmenten.

Quelle: BulwienGesa AG

Optimismus bei Büroimmobilien, Wohnimmobilie hat sich zur attraktiven Assetklasse entwickelt

Innerhalb der Segmente stieg im letzten Befragungsmonat des abgelaufenen Jahres das Büroklima mit 6,5 Prozent am stärksten an. Mit einem Jahresendstand von 98,8 Punkten überwintert der Indikator aber unterhalb der 100-Punkte-Marke und muss sich den Segmenten Industrie (106,3), Handel (116,4) und Wohnen (170,4) geschlagen geben. Rückblickend auf das Immobilienjahr 2012 zeigt sich ein ambivalentes Bild zwischen den Segmenten. Während dem Klas-

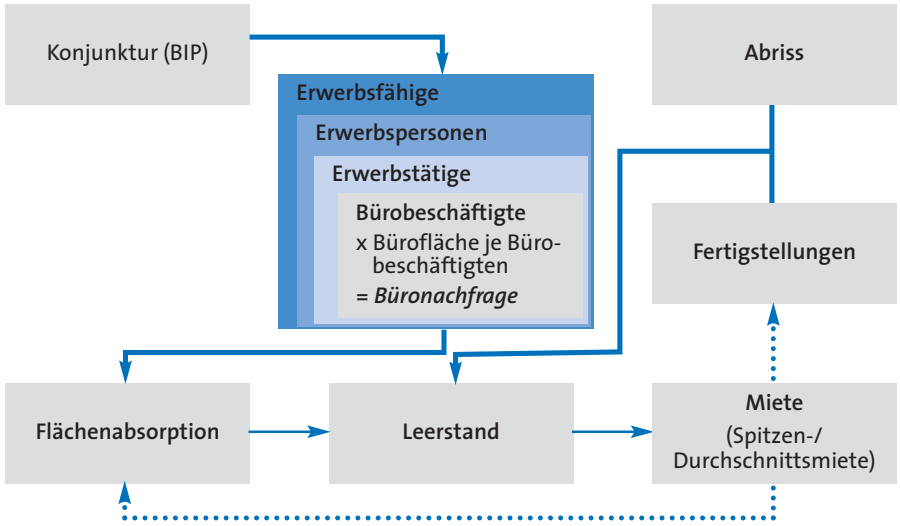
siker Büroimmobilie offensichtlich immer weniger Vertrauen entgegengebracht wird, hat sich die einstige „lahme Ente“ Wohnimmobilie zu einer attraktiven Assetklasse entwickelt. Hier hat ein Umdenken bei den Akteuren und Investoren stattgefunden. Die Unkenrufe einer Blasenbildung sind dabei aktuell noch unangebracht, denn insbesondere die Preisentwicklung ist gekoppelt an die Mietentwicklung. Zudem ist in einem längerfristigen Vergleich das verfügbare Einkommen je Einwohner in den meisten Marktstädten stärker gestiegen als der kurzfristige – wenn auch innerhalb von Metropolen starke – Preisanstieg beim Erwerb einer eigenen Immobilie.

2.1.3 Prognose für den deutschen Büroimmobilienmarkt

Jede auf die Gestaltung zukünftiger Entwicklungen gerichtete Handlung und Entscheidung bedarf der bestmöglichen Abschätzung der wahrscheinlichen zukünftigen Abläufe und Situationen sowie der Wirkungen von Maßnahmen. Darauf zielen die Ergebnisse von Prognosen. Für eine Prognose ist es zwingend notwendig, aus einer Vielzahl von Faktoren die wesentlichen Einflussgrößen eines Marktes zu filtern, zu quantifizieren, die Zusammenhänge in ein adäquates Modell einzubinden und basierend auf diesem Annahmengerüst Aussagen über das zukünftige Verhalten der Marktakteure abzuleiten.

Abbildung 2.4 hebt die herausragende Bedeutung der Bürobeschäftigung für die Analyse von Büromärkten hervor. Die Preisbildung auf dem Markt wird durch angebots- und nachfrageseitige Faktoren bestimmt: Auf der Angebotsseite determiniert der Bestand an Immobilien und dessen jährliche Veränderung im Zuge von Abriss, Sanierungen oder Fertigstellungen den Preis der Immobilie, nachfrageseitig wirkt als zentrale Einflussgröße die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb einer Region bzw. eines Landes, die wesentlich die Anzahl der Bürobeschäftigten und somit die Flächenabsorption der dort ansässigen Unternehmen bestimmt. Im Rahmen des Beitrags wird neben der Darstellung der ex-post Bürobeschäftigtenentwicklung in den wichtigsten Standorten Deutschlands (A- und B-Städte) auch eine Prognose zur zukünftigen Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl gegeben und deren nachfrageseitige Auswirkung auf die zukünftige Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten sowie der Leerstandsquoten untersucht. Die Analyse der absoluten Veränderung der regionalen Bürobeschäftigten und deren branchenspezifische Untergliederung liefern hierbei wertvolle Hinweise auf die regionale Beschäftigtendynamik in diesem besonderen Segment des Arbeitsmarktes und tragen zur Identifikation zukünftiger Wachstumspfade bei.

Abbildung 2.4: Die Bedeutung der Bürobeschäftigten



Quelle: BulwienGesa AG

Da in keiner amtlichen Beschäftigungs- oder Erwerbstätigenstatistik explizit Bürobeschäftigte ausgewiesen werden, ist man auf Schätzungen dieser für den Büromarkt zentralen Größe angewiesen. Das ausschlaggebende Abgrenzungskriterium für die Definition von Bürobeschäftigten ist die Raumbezogenheit. In Verbindung mit einer weiteren Definition des Begriffs der Bürofläche, d.h. nur jene Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt werden, wird nur der Personenkreis als Bürobeschäftigte erfasst, der über Büroflächen verfügt. Dabei empfiehlt es sich, die vier zentralen Erwerbstätigenkategorien sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbstständige sowie geringfügig Beschäftigte gesondert zu analysieren und in die Bürobeschäftigung einzubeziehen. Mit Hilfe von berufsbedingten Büroquoten erhält man letztendlich die Gesamtbürobeschäftigung einer Region. Anhand der vorgenannten definitorischen Abgrenzung können nunmehr intertemporale sowie regionale Entwicklungen der Bürobeschäftigung analysiert werden. Es besteht ferner die Möglichkeit, diese anhand der Berufsgruppen oder Wirtschaftszweige noch detaillierter auszuweisen.

87 von 100 Bürobeschäftigten befinden sich in den alten Bundesländern und Berlin

Der aktuelle Stand (30.06.2011) beläuft sich auf 13,384 Mio. Bürobeschäftigte, davon sind 78,8% sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 11,9% Selbstständige, 5,3% Beamte und 4,0% geringfügig Beschäftigte. Betrachtet man die regionale Verteilung der absoluten Anzahl sowie der Veränderungsrate an Bürobeschäftigten 2011, so weisen die Agglomerationen und verstädterten Räume nicht unerwartet die höchsten Werte auf. Im West-Ost-Vergleich befinden sich fast 87 von 100 Bürobeschäftigten in den alten Bundesländern (inklusive Berlin). Die sieben deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben zusammen einen Anteil von 19,8% an allen Bürobeschäftigten. Dieser Anteil ist fast doppelt so hoch wie in den nachfolgenden 14 B-Städten (Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden), die einen Anteil von 10,6% auf sich vereinen können (siehe auch Ab-

bildung 2.5). Fast jeder dritte Büroarbeitsplatz befindet sich somit in einer der 21 wichtigsten deutschen Städte, die nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt den oberen beiden Stadtklassen zugeordnet sind.

Abbildung 2.5: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland 2011

	Deutschland	Alte Bundesländer[1]	Neue Bundesländer
Erwerbstätige insgesamt	41.163.997	35.321.186	5.842.811
Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte	28.381.343	24.140.818	4.240.525
SVP-Bürobeschäftigte	10.550.403	9.122.918	1.427.485
+ Selbstständige	1.589.711	1.384.397	205.314
+ Geringfügig Beschäftigte	532.655	480.543	52.112
+ Beamte	710.934	637.852	73.082
Bürobeschäftigte insgesamt	13.383.703	11.625.710	1.757.993
Anteil an den Erwerbstätigen in %	32,5	32,9	30,1

1 inklusive Berlin

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG.

An dieser Stelle des Gutachtens ist anzumerken, dass neben den nachfrageseitig ausgelösten Arbeitsmarkteffekten selbstverständlich auch angebotsseitig der Bestand und die Neubautätigkeit auf die Preisbildung am Büroimmobilienmarkt wirken. Auf deren Entwicklung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Gutachten noch detaillierter eingegangen.

Das Zusammenspiel von Konjunktur und Arbeitsmarkt impliziert Veränderungen der Zahl der Beschäftigten im Bürosektor. Diese Beschäftigtenveränderung kann als wesentliches Kriterium der Nachfrage zur Bestimmung der Absorption von Flächen identifiziert werden. Neben dem Auf-/Abbau von Arbeitsplätzen kommen auch die aktuelle konjunkturelle Dynamik und das relative Mietniveau im Vergleich zum vorherigen Höchststand zum Tragen. Auf der Angebotsseite verfügt BulwienGesa über eine umfangreiche Einzelprojektdatenbank, in der Detailinformationen über den Großteil aller Büroprojekte enthalten sind, die in den deutschen Großstädten während der nächsten drei bis fünf Jahre auf den Markt kommen. Der kontinuierlichen Pflege und Verbesserung dieses Datenfundus ist es zu verdanken, dass die Angebotsseite relativ genau eingeschätzt werden kann. Diese Detailanalyse trägt wesentlich zur Erhöhung der Prognosegüte bei, da hierbei nicht auf Annahmen oder externe Faktoren zurückgegriffen werden muss.

Das Zusammenspiel von Angebot (Neubaufertigstellungen) und Nachfrage (Bürobeschäftigtenveränderung) ergibt den Leerstand. Die Leerstandsquote wiederum ist eine der wichtigsten Variablen zur Bestimmung der Mietveränderung. Dabei sind strukturelle Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten unübersehbar und verlangen nach einer individuellen Betrachtungsweise für jeden Standort (vgl. Kapitel 2.3). Explizit werden regionales Bürobeschäftigtenwachs-

tum, Neubaufertigstellungen, Büroflächenbestände, Leerstand (bzw. Leerstandsrate), Spitzen- und Durchschnittsmiete sowie Nettoanfangsrendite durch das Prognosemodell für den betrachteten Zeitraum bestimmt. In einer abschließenden Kontrollstufe fließen die Einschätzungen und Bewertungen der jeweiligen lokalen Experten in die Prognose ein. Zudem werden die Ergebnisse der Standorte im Verhältnis zueinander geprüft. Dieser Quercheck trägt dem Umstand Rechnung, dass Modellrechnungen und Regressionen alleine dem Gesamtbild eines Standortes mit seinen individuellen Stärken und Schwächen nur in Teilen gerecht werden können. Daher werden die Modelle überprüft und gegebenenfalls angepasst.

2.1.4 Entwicklung von Arbeitsmarkt und Bürobeschäftigung 2012 und 2013

Das schwache außenwirtschaftliche Umfeld und die Unsicherheit über die Wirtschaftspolitik zur Bewältigung der Krise im Euroraum belasten weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Da der Arbeitsmarkt gemeinhin als nachlaufender Indikator der konjunkturellen Entwicklung gilt, werden sich Nachfrageschwankungen zwar nicht unmittelbar, aber nach einer gewissen Anpassungszeit in den Personalplanungen der Arbeitgeber niederschlagen.

schwächelnde Konjunktur: Aufschwung am Arbeitsmarkt 2012 nicht mehr so kräftig wie 2011

Rückblickend auf das abgelaufene Jahr 2012 kann festgestellt werden, dass der Aufschwung am Arbeitsmarkt im Zuge der in der zweiten Jahreshälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr ganz so kräftig ausfiel wie im Jahr 2011. Im Jahr 2012 waren durchschnittlich rund 41,5 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0% mehr als ein Jahr zuvor. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erreichte die Zahl der Erwerbstätigen damit im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Mio. Personen (plus 6,8%) angewachsen.

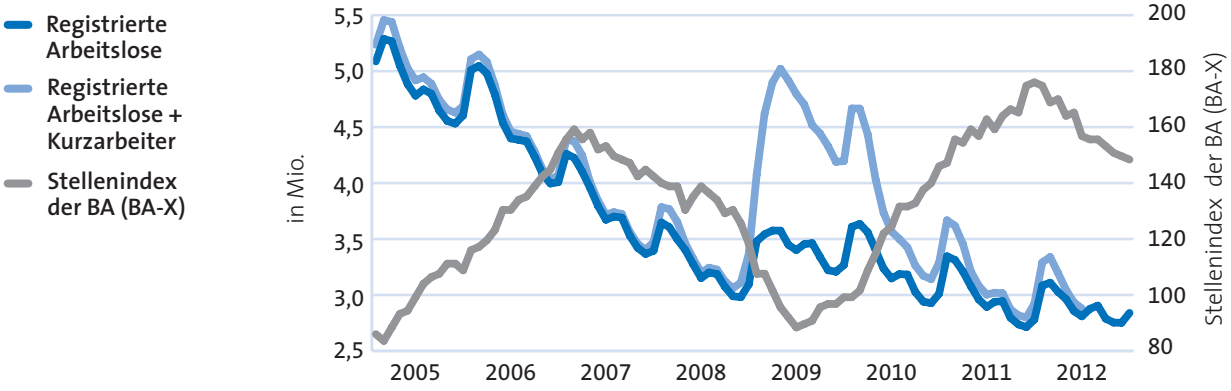
Im Wesentlichen geht die Verlangsamung des Beschäftigungsaufbaus einerseits auf die mit der gewöhnlichen Verzögerung eintretenden dämpfenden Effekte der seit gut einem Jahr schwächelnden Konjunktur zurück, andererseits laufen die positiven Anpassungseffekte der umfassenden Arbeitsmarktreformen der Agenda 2010 allmählich aus. Damit werden Konjunkturschwankungen wieder stärker am Arbeitsmarkt sichtbar. Eine Rolle spielt allerdings auch, dass die Erwerbstätigen- und Arbeitslosenzahlen derzeit von Neuregelungen beim arbeitsmarktpolitischen Instrumentarium beeinflusst werden. Durch das Gesetz zur Verbesserung der Eingliederungschancen am Arbeitsmarkt wurden im Jahr 2012 arbeitsmarktpolitische Maßnahmen gestrichen, verändert oder zusammengelegt. Als Folge der Instrumentenreform wurde insbesondere die Förderung der Selbstständigkeit (Gründungszuschuss für ALG-I-Empfänger), aber auch die Vergabe von „Ein-Euro-Jobs“ (an ALG-II-Empfänger) kräftig zurückgefahren. Beide arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen hatten Einfluss auf Erwerbstätigen- und Arbeitslosenzahlen, da Arbeitslose für die Zeit der Maßnahme als erwerbstätig und nicht mehr als arbeitslos geführt werden.

Für die Ableitung der zukünftigen Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl ist ein detaillierter Blick auf den deutschen Arbeitsmarkt vonnöten. Die Abbildungen 2.6 und 2.7 geben einen Überblick über die derzeitigen Impulse auf Seiten des Arbeitsangebots bzw. der -nachfrage.

Deutschland: Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, 2005 bis 2012

Der Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit (BA-X) – ein Indikator für die Nachfrage nach Arbeitskräften in Deutschland – beendete 2012 mit einem Punktestand von 157. Im Vergleich zu seinem Allzeithoch vor genau zwölf Monaten hat der Index 23 Punkte verloren. Eingetrübte Konjunkturerwartungen spiegeln die nun vorsichtigere Einstellungspolitik der Unternehmen wider, was zukünftige Neueinstellungen angeht. Jedoch liegt die Arbeitskräftenachfrage im langjährigen Vergleich noch immer auf hohem Niveau. Insbesondere der Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre, der mit mehr offenen Stellen einhergeht, trägt dazu bei. Zudem gelingt es Betrieben nicht immer, Stellen zeitnah zu besetzen. Die längere Suche spiegelt sich ebenfalls im BA-X wider.

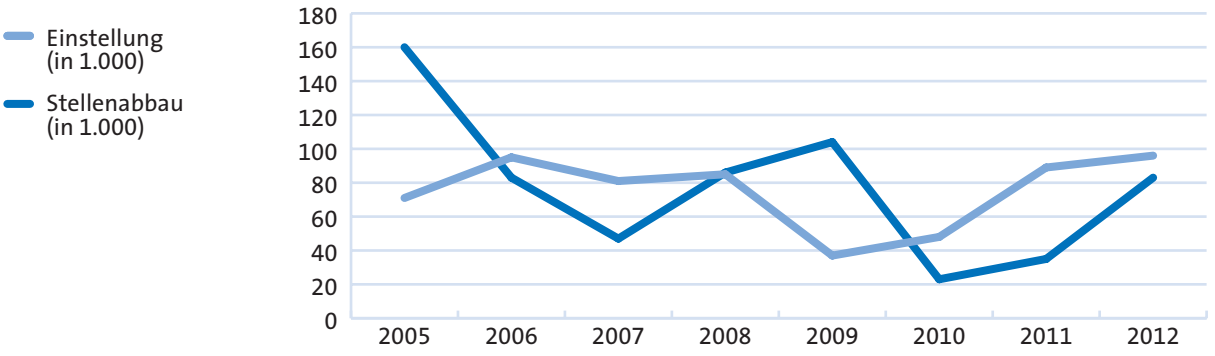
Abbildung 2.6: Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 01/2005 – 12/2012[1]



1 Angaben zur Anzahl der Kurzarbeiter liegen bis einschließlich Juni 2012 vor

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit (BA)

Abbildung 2.7: Entlassungen und Einstellungen bei größeren Unternehmen, 2005 – 2012[1]



1 Mehr als 100 Personen von Einstellungen oder Entlassungen in größeren Unternehmen betroffen.

Quelle: FAZ-Archiv.

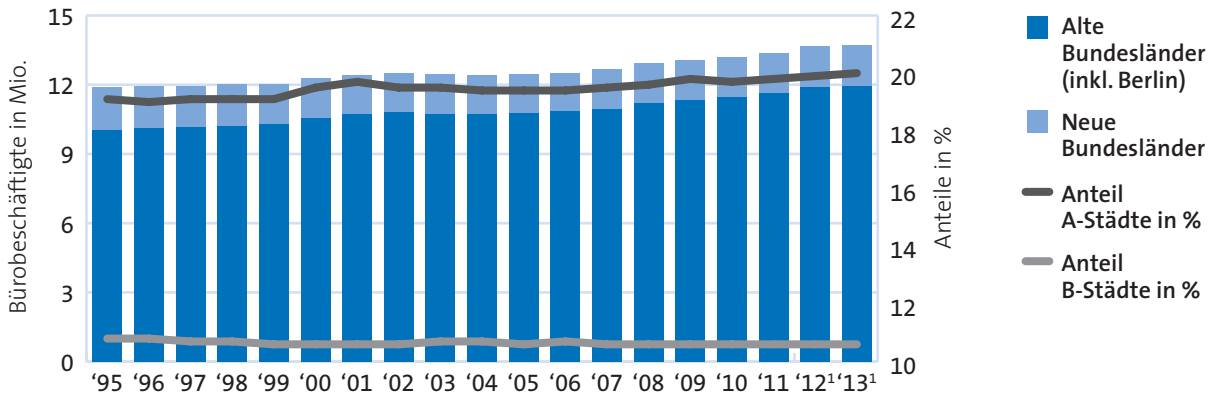
demografische Entwicklung führt zu mehr Wettbewerb der Unternehmen um weniger Bewerber

Bedingt durch aktuelle demografische Entwicklungen machen sich derzeit fast alle Unternehmen Gedanken, wie sie sich angesichts des zunehmenden Wettbewerbs um weniger Bewerber am Arbeitsmarkt positionieren. Trotz Verlangsamung des Wachstums ist 2012 der Aufbau neuer Stellen immer noch größer gewesen als der teilweise durch Unternehmensinsolvenzen (u.a. Schlecker, Neckermann) ausgelöste Stellenabbau, wie die Auswertung aller öffentlich bekanntgegebenen Stellenveränderungen von mehr als 100 Personen durch die Frankfurter Allgemeine Zeitung zeigt. Auch ein Wachstum von knapp einem dreiviertel Prozent führt derzeit zur Schaffung neuer Stellen. Mit 96.000 angekündigten Einstellungen gegenüber knapp 83.000 Stellenstreichungen nimmt die Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am heimischen Arbeitsmarkt noch immer zu, wenn auch der Abstand zwischen den geschaffenen und den gestrichenen Stellen kleiner geworden ist.

Neben einer steigenden Erwerbsbeteiligung, insbesondere von Älteren und Frauen, spielt derzeit eine erhöhte Zuwanderung eine bedeutende Rolle. So kam es nach Wegfall der Freizügigkeitsbeschränkung für Arbeitnehmer aus acht der zehn im Jahr 2004 der EU beigetretenen Staaten im April 2011 zu einem spürbar stärkeren Anstieg der Beschäftigung in dieser Personengruppe als in den Jahren zuvor. Ferner erhöhte sich in der ersten Jahreshälfte 2012 die Zuwanderung aus den europäischen Krisenländern kräftig, wobei deren Anteil am Anstieg der Zuwanderung insgesamt allerdings noch relativ gering ist.

Haupteinflussfaktor für die Büronachfrage ist aus der Sicht von BulwienGesa die zukünftige Entwicklung der Bürobeschäftigten. Die Ableitung der Entwicklung dieser Beschäftigtengruppe orientiert sich an den Projektionen, die im ersten Teil hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungen bzw. Auswirkungen auf den heimischen Arbeitsmarkt angenommen werden. Über die zukünftige Beschäftigtenentwicklung wird die Gruppe der Bürobeschäftigten extrahiert und deren Wachstum in den Prognosestädten vorhergesagt. Für 2012 bzw. 2013 erwarten wir im Bundesgebiet eine weiterhin positive Bürobeschäftigtenentwicklung von 2,05% bzw. 0,39%, wobei in den A-Städten ein höheres prozentuales Wachstum (2,45% bzw. 0,99%) als in den B-Städten (2,25% bzw. 0,58%) sowie dem Rest des Landes vorhergesagt wird. Die Agglomerationen profitieren weiterhin vom Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer.

Abbildung 2.8: Bürobeschäftigung in Deutschland, 1995 – 2013[1]



1 Prognosewerte für 2012 und 2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.1.5 Demografiefalle und Büromarkt: Limitiert die demografische Entwicklung das Bürobeschäftigtenwachstum in den kommenden Jahren?

Die demografische Entwicklung wird zwar zu einer Alterung der Bevölkerung führen, dank eines späteren Erwerbsaustritts bei gleichzeitig früherem Erwerbseintritt und einer steigenden Erwerbsquote der Mütter sinkt das Arbeitsangebot aber auf absehbare Zeit nicht. Zwar brauchen Rentner keine Bürofläche, aber ältere Arbeitnehmer schon. Zwei Gruppen von potenziellen Arbeitskräften stechen momentan hervor.

zukünftig Mangel an Arbeitskräften statt Mangel an Arbeitsplätzen

Der heimische Arbeitsmarkt steht vor einer Zeitenwende: Nicht mehr der Mangel an Arbeitsplätzen, sondern der Mangel an Arbeitskräften wird zur zentralen Herausforderung einer zukunftsorientierten Beschäftigungspolitik. Kurz- und mittelfristig ergibt sich als dringlichste politische Aufgabe, den Arbeitsmarkt demografiefest zu machen. Hierzu bedarf es einer stärkeren Aktivierung des Potenzials weiblicher Erwerbspersonen bei gleichzeitiger Steigerung der Geburtenrate. Der Schaffung besserer Betreuungsangebote fällt hierbei eine Schlüsselrolle zu. Nach Berechnungen der OECD könnten bis zu 2,4 Mio. Frauen bei einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf bis zum Jahr 2025 zusätzlich für den Arbeitsmarkt gewonnen werden – eine Bevölkerungsgruppe, die mit relativ hohen Bildungsabschlüssen momentan nicht oder nur in Teilzeit auf dem heimischen Arbeitsmarkt vertreten ist. Flexiblere Arbeitszeiten sind ein wichtiges Element, um diesen Prozess zu fördern. Die Aktivierung dieses Potenzials stellt angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels ein nicht zu vernachlässigendes Reservoir dar.

eine Demografiefalle droht derzeit noch nicht

Spätestens mit der Einführung des neuen Zuwanderungsgesetzes im Jahre 2005 hat in Deutschland ein Umdenken in der Integrations- und Zuwanderungspolitik eingesetzt. Neben zahlreichen Maßnahmen zur nachholenden Integration der bereits länger hier lebenden Migranten setzen Politik und Wirtschaft unter anderem verstärkt darauf, die Steuerung der Zuwanderung an den Qualifikationen der Migranten auszurichten. Seit knapp einem Jahrzehnt kommen immer mehr Akademikerinnen und Akademiker aus dem Ausland nach Deutschland. Im Gegenzug gibt es immer weniger Zuwanderer ohne beruflichen Abschluss und solche mit abgeschlossener Berufsausbildung. Auch wenn die Zuwanderer heute erfreulicherweise qualifizierter sind als in der Vergangenheit, sind damit allein die Integrationsprobleme noch nicht gelöst, mit denen Deutschland immer noch konfrontiert ist. Gerade diese zweite Gruppe an gut ausgebildeten Zuwanderern stellt auch für den heimischen Büromarkt eine zusätzliche Nachfragegruppe dar, die auch in den kommenden Jahren die Anzahl der Bürobeschäftigten ansteigen lässt. Nach Berechnungen von BulwienGesa wird erst gegen 2020 ein oberer Wendepunkt in diesem Segment des Arbeitsmarktes erreicht. Eine Demografiefalle droht demzufolge derzeit noch nicht.

Insgesamt wird die Anzahl der Bürobeschäftigung weiterhin ansteigen, allerdings mit niedrigeren Raten als in der Vergangenheit. Auch auf dem Büromarkt sind die Zeiten des stürmischen Wachstums vorbei. Allerdings überlagern auch hier die regionalen Unterschiede die mittlere Entwicklung. Die Bürobeschäftigung wird vor allem im süddeutschen Raum sowie den größeren Agglomerationen und Oberzentren zunehmen.

2.2 Investmentmarkt

2.2.1 Allgemeine Entwicklung auf dem gewerblichen Investmentmarkt

2012 mit höchstem Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien seit Beginn der Finanzkrise

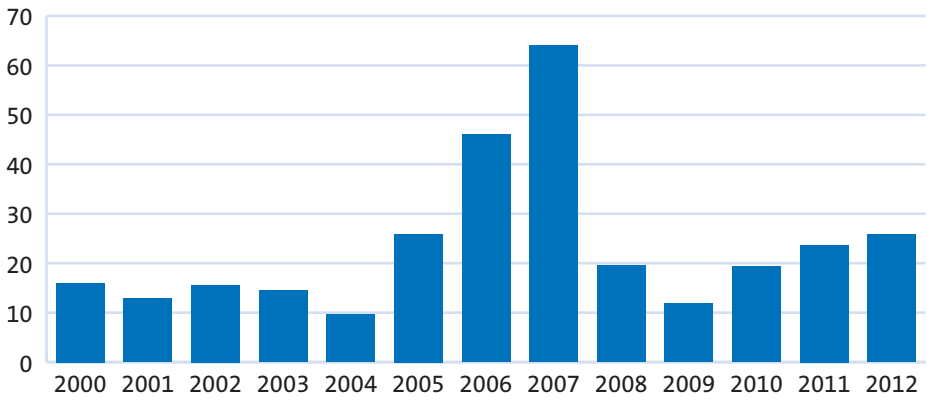
Am deutschen Investmentmarkt wurden 2012 etwa 25,4 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Dies stellt das höchste Volumen seit Einsetzen der Finanzkrise 2008 dar und zeigt deutliche Erholungstendenzen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Ein ähnlich hohes Volumen konnte bis auf die überhitzten Märkte 2006/2007 nur im Jahr 2005 erzielt werden, als der Investmentumsatz am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt einen ähnlich hohen Wert aufwies.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet der Wert einen Zuwachs von ca. 8,8% oder ca. 2,1 Mrd. Euro und im Vergleich zu 2010 sogar einen Zuwachs von 32,8%. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf ein sehr starkes Schlussquartal zurückzuführen, in dem etwa ein Drittel des Gesamtvolumens von 2012 umgesetzt wurde. Insgesamt entfielen im Jahr 2012 ca. 5,75 Mrd. Euro auf Portfoliodeals (2011: 4,12 Mrd. Euro) und 19,65 Mrd. Euro auf Single Deals, die mit deutschen Gewerbeimmobilien erwirtschaftet wurden.

Trend zu Mixed-Use-Objekten

Innerhalb der deutschen A-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, München und Stuttgart wurden etwa 14,5 Mrd. Euro oder 57,1% des gesamten Gewerbeinvestmentvolumen 2012 umgesetzt, damit anteilsbezogen marginal mehr als 2011 mit 53,2%. Dieser Anstieg ist besonders auf großvolumige Deals mit Bürogebäuden bzw. Mixed-Use-Objekten zurückzuführen, die in den Vorjahren in dieser Höhe nicht stattfanden. Beispielhaft zu erwähnen sind das Palais an der Oper in München, das Palais Quartier und die Welle in Frankfurt am Main oder das Neue Kranzler Eck in Berlin. Dies stellt eine deutliche Veränderung zu den Vorjahren dar, wo Investments im dreistelligen Millionenbereich beinahe ausnahmslos nur mit Handelsobjekten wie Einkaufszentren getätigt wurden.

Abbildung 2.9: Investmentvolumen 2000 – 2012 in deutsche Gewerbeimmobilien (in Mrd. Euro)



Quelle: BulwienGesa AG

Auch 2013 kann von einem regen Investmentmarkt ausgegangen werden, da bereits mehrere auch großvolumige Objekte und Projekte in den Startlöchern für einen Verkauf stehen. Dennoch kann insgesamt von einem Mangel an investmentfähigen Core-Objekten in Deutschland ausgegangen werden, die einem übermäßigen Anstieg des Investmentvolumens 2013 entgegenstehen.

Der Nachfrageüberhang hat bereits 2012 dazu geführt, dass nicht mehr ausschließlich Objekte in zentralen Innenstadtlagen angekauft wurden, sondern auch Objekte in Cityrandlagen und Bürozentren. Voraussetzung für den Ankauf waren 2012 dennoch sehr hohe Vermietungsquoten und neuwertige bzw. moderne Baustandards. Value-add- oder gar opportunistische Investments wurden kaum getätigt, 2013 ist jedoch mit einem leichten Anstieg im Value-add-Segment zu rechnen, ohne dass die hohen Volumen von 2006/2007 erreicht werden. Bei opportunistischen Investments werden kaum Veränderungen zu beobachten sein.

Erwartungen an die Preisentwicklung 2013

Bereits zum dritten Mal in Folge sind die Preise für Büroimmobilien in Deutschland angestiegen. Innerhalb der A-Städte gaben die Nettoanfangsrenditen im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 10 Basispunkte nach. Seit dem letzten Höchststand 2009 betrug der Rückgang etwa 50 Basispunkte. Bei den deutschen B-Standorten betrug der Rückgang der Nettoanfangsrenditen im gleichen Zeitraum etwa 22 Basispunkte, zwischen 2011 und 2012 noch etwa 5 Basispunkte für zentral gelegene Büroobjekte.

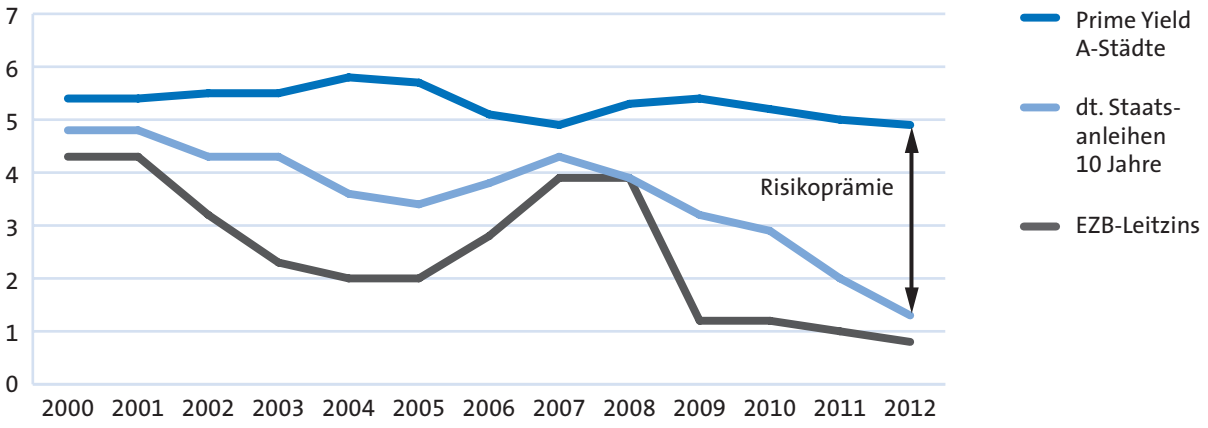
Ebenfalls verantwortlich für den Preisanstieg bei Büroimmobilien ist das Wachstum der Mieten in den deutschen Bürometropolen. Bei den A-Städten konnte die Spitzenmiete 2011/2012 im Mittel um ca. 3,2%, seit 2010 um 6,7% gesteigert werden. Bei B-Standorten betrug das Mietwachstums im letzten Jahr 1,6%, seit dem letzten Tiefststand 2008 sogar 5,6%.

Preisniveau mittelfristig stabil, kein Absinken der Anfangsrenditen zu erwarten, Nachfrage bleibt konstant hoch

Auch mittelfristig kann von einem mindestens stabilen Preisniveau ausgegangen werden. Bei Einbezug der Zinssätze wie Leitzins und alternativer „risikoloser“ Anlagezinsen von zehnjährigen deutschen Staatsanleihen zeigt sich, dass die Risikoprämie auf Immobilien noch nie höher als Ende 2012 gewesen ist. Ein weiteres, deutliches Absinken der Anfangsrenditen ist jedoch nicht zu erwarten, zu groß ist die Verunsicherung hinsichtlich der wirtschaftlichen Konjunktur und der Stabilität des Euroraumes. Als Folge dessen kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitigen Risikoprämien am Markt sich nicht signifikant verringern.

Dennoch wird sich das Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien 2013 nicht reduzieren. Aufgrund fehlender Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt wie auch anderer, vergleichbar stabiler Immobilienmärkte ist weiterhin von einer hohen Nachfrage nach deutschen Immobilien auszugehen. Neben institutionellen Käufern wird auch 2013 das Interesse von Privatanlegern/Familiy-Offices auf mindestens ähnlich hohem Niveau liegen, der Anteil der Interessenten aus dem Ausland dürfte sogar noch ansteigen.

Abbildung 2.10: Entwicklung der Zinssätze, zehnjährigen Staatsanleihen und Anfangsrenditen (netto) in %



Quelle: BulwienGesa AG, Deutsche Bundesbank

2.2.2 Die Entwicklung der Büroinvestmentmärkte in den A-Standorten im Einzelnen

2.2.2.1 Büroinvestmentmarkt Berlin

konstant hohe Investoren-Nachfrage: Berlin als Top-Investment-standort etabliert

Berlin hat sich bereits in den vergangenen Jahren als einer der Top-Investmentstandorte in Deutschland etabliert. Die Attraktivität der Stadt zeigt sich auch Ende 2012 in einer fallenden Tendenz des Renditeniveaus. Mit einer Spitzenrendite von 4,9% nähert sich das Niveau den Top-Standorten Hamburg, Frankfurt am Main und München an. Die Nachfrage wird dabei nach wie vor durch Core-Immobilien bestimmt. Da die weiterhin starke Investoren-Nachfrage auf ein vergleichsweise geringes Angebot trifft, ist von einer anhaltend stabilen Entwicklung der Spitzenrendite im Bereich von knapp unter 5,0% auszugehen. Für Immobilien mit sehr guten Lage- und Objekteigenschaften sowie nachhaltiger Vermietungssituation sind weiterhin Renditen auch deutlich unterhalb des Spitzenwerts möglich.

2013 stabiles Investmentvolumen auf dem Niveau von 2012

Der Transaktionsumsatz für gewerbliche Immobilien lag 2011 bei rund 2,3 Mrd. Euro. Davon entfielen ca. 900 Mio. Euro Investments auf Büroobjekte. Neben ausländischen Investoren waren vor allem kleine und private Investoren auf dem Markt aktiv. Fonds und Versicherungen agierten hingegen eher zurückhaltend. Im Jahr 2012 konnte eine signifikante Steigerung des gewerblichen Investmentvolumens für die Hauptstadt verzeichnet werden. Infolgedessen agierten auch diese Akteure wieder aktiver auf dem Markt. Die größte Einzeltransaktion im Bürosegment war dabei der Verkauf des Neuen Kranzler Ecks. Gemeinsam mit dem Objekt „Die Welle“ in Frankfurt am Main wechselte das Objekt für 780 Mio. Euro den Besitzer. Rund 380 Mio. Euro entfielen auf das Berliner Objekt. Weitere großvolumige Deals waren die Verkäufe des Quartiers 207 (125 Mio. Euro) und des Rosmarin Karrees (118 Mio. Euro) zu Beginn des Jahres sowie des Objekts Leipziger Platz 1-6 (112 Mio. Euro) im vierten Quartal. Für das Jahr 2013 wird von einer Stabilisierung auf diesem Niveau ausgegangen.

Abbildung 2.11: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Berlin

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Neues Kranzler Eck	Kurfürstendamm 19-24	Ku'damm plus Seiten	Norges Bank Investment Management	Royal Bank of Scotland (RBS)	70.911	380
Friedrichstadt-Passagen, Quartier 207	Friedrichstraße 76 / 78	Mitte 1a	Allianz Real Estate	Strategic Value Partners	37.711	125
Rosmarin Karree / Quartier 209 A	Friedrichstraße 83	Mitte 1a	UniImmo Deutschland	Hines / B&L Immobilien AG	18.820	118
Leipziger Platz 1–6 / Potsdamer Platz 8–9	Leipziger Platz 1–6 / Potsdamer Platz 8–9	Potsdamer- / Leipziger Platz	Deka-Immobilien Global	Württembergische Lebensversicherung AG	21.600	112
Markgrafenpark – BA1 + BA2	Rudi-Dutschke-Straße 1, 3, 5, 7, 9	Kreuzberg	Allianz Real Estate	Eurohypo AG	31.075	76

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.2.2.2 Büroinvestmentmarkt Düsseldorf

anhaltend hohe Nachfrage nach Core-Immobilien

Düsseldorf ist aufgrund seiner breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur ein attraktiver Investmentstandort. Im Vergleich entwickelte sich der Düsseldorfer Investmentmarkt in den vergangenen zehn Jahren weitgehend parallel zum Durchschnitt der A-Städte. Dabei pendelte das Renditeniveau immer um den Durchschnittswert der A-Städte. Ende 2012 lag die Nettoanfangsrendite für zentral gelegene Büroobjekte bei 5,1%. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte und spiegelt das anhaltend starke Interesse kapitalstarker Investoren an Core-Immobilien wider. Für das aktuelle Jahr ist von einer Stabilisierung der Nettoanfangsrendite auszugehen.

Das gewerbliche Investmentvolumen in Düsseldorf verzeichnete im Jahr 2012 einen Umsatz von rund 800 Mio. Euro, davon entfielen rund 629 Mio. (ca. 79%) auf Büroobjekte. Damit lag das Investmentvolumen unter dem Vorjahresniveau, als Objekte für rund 1 Mrd. Euro den Eigentümer wechselten. Größter Deal des vergangenen Jahres im Bürosegment ist der Ankauf des Sky Office am Kennedydamm durch die Allianz Real Estate Germany für einen dreistelligen Millionenbetrag.

Angesichts der allgemeinen Attraktivität des deutschen Marktes bei in- und ausländischen Investoren erscheint für 2013 ein Investmentvolumen zwischen 700 Mio. und 900 Mio. Euro für Düsseldorf als realistisch, limitiert jedoch durch ein eingeschränktes Angebot an Core-Immobilien.

Abbildung 2.12: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Düsseldorf

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Sky Office	Kennedydamm 24	Golzheim / Kennedydamm	Allianz Real Estate Germany	Orco erste Projektentwicklungsgesellschaft	31.000	120
Galileo	Karl-Theodor-Straße 6	Bankenviertel	Warburg-Henderson KAG	Citi Property Investors (CPI)	10.000	54
doubleU	Derendorfer Allee 4	Nord	Dundee International REIT	MK 5 Development GmbH	12.800	45
Palladion	Georg-Glock-Straße 18	Golzheim / Kennedydamm	Alstria Office REIT AG	IVG Institutional Funds GmbH	10.500	k. A.
Airport I	Peter-Müller-Straße 20	Flughafen	Zurich Versicherung	SEB ImmoInvest	6.100	k. A.

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.2.2.3 Büroinvestmentmarkt Frankfurt am Main

Nachfrage nach Büroflächen nach Finanzmarktkrise wieder erholt

2011 konnte das gewerbliche Investmentvolumen auf 2,8 Mrd. Euro gesteigert werden, das Büroinvestmentvolumen lag dabei mit 1,9 Mrd. Euro ca. 11,8% über dem Wert von 2010. Vor allem Großdeals wie etwa der Verkauf der Green Towers an einen DWS-Fonds sind für das gute Ergebnis verantwortlich. Ebenfalls im dreistelligen Millionenbereich waren die Transaktion des Silver Towers an die IVG und ein Investorenkonsortium oder der Verkauf des Degi-Europa-Fondsobjekts Westend Gate an die amerikanische RFR-Holding.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden in Frankfurt 700 Mio. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Im dritten Quartal wurden weitere 400 Mio. Euro umgesetzt. Dank eines starken vierten Quartals, in dem mit rund 1,92 Mrd. Euro rund 75% mehr umgesetzt wurde als in den ersten neun Monaten, lässt sich das Investmentvolumen in Frankfurt in 2012 auf ca. 3 Mrd. Euro beziffern, wovon auf Büroimmobilien ca. 2,2 Mrd. Euro bzw. 73% entfielen.

Zu den bedeutendsten Transaktionen gehörten 2012 der Ankauf des Büroobjektes „Die Welle“ durch einen Spezialfonds der Norges Bank, die Übernahme eines 57%-Anteils des Büroobjektes Trianon durch die amerikanische Madison International Realty, der Verkauf des Junghof-Neubaus an Tishman Speyer, der Ankauf des BHF-Hochhauses durch das britische Family-Office Cara Investments Ltd. sowie die Projektankäufe MainTor-Patio und MainTor-Panorama durch die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe.

Die Nettoanfangsrendite lag Ende des vierten Quartals 2011 bei 5,0% und ist damit seit Ende 2009 um 40 Basispunkte gefallen. Ausschlaggebend dafür war die steigende Nachfrage nach Frankfurter Büroobjekten. Bedingt durch die an-

haltend stabile Nachfrage nach Core-Immobilien gab die Spitzenrendite bis zum Ende des vierten Quartals 2012 um 10 Basispunkte nach und erreichte das prognostizierte Renditeniveau von 4,9%. Für 2013 wird eine stabile Entwicklung des Renditeniveaus um 4,9% angenommen, zumal keine nennenswerte Veränderung der Fremdkapitalkosten zu erwarten ist.

Abbildung 2.13: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Frankfurt am Main

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Die Welle	An der Welle 3–7 / Gärtnerweg 51	Bankenviertel	Norges Bank Investment Management	Royal Bank of Scotland (RBS)	73.015	400
Trianon (57%)	Mainzer Landstraße 16–24	Bankenviertel	Madison International Realty	Morgan Stanley P2 Value	68.769	230
Junghof-Neubau	Junghofstr. 22–24 / Neue Rothofstraße 17–19	Bankenviertel	Tishman Speyer European Core Fund	HeLaBa	20.990	140
BHF-Hochhaus	Bockenheimer Landstraße 10	Westend	Cara Investments Ltd	BHF-Bank AG	17.000	95
BBW-Bürohaus Bockenheimer Warte	Gräfstraße 103–107 / Sophienstraße	Bockenheim	Tristan Capital Partners	Commerz Real	29.562	90

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.2.2.4 Büroinvestmentmarkt Hamburg

konstant hohe Nachfrage und großes Interesse ausländischer Investoren, Rendite unter Druck

Als sich dynamisch entwickelnde Metropole stand Hamburg in den vergangenen Jahren zunehmend im Fokus von Büroinvestoren. Vor allem ausländische institutionelle Investoren haben in der Hansestadt viele Büroimmobilien ge- und verkauft.

Die hohe Nachfrage seit 2010 hat auch 2011 angehalten. Gemessen am Volumen führte das bei den gewerblichen Immobilien zum besten Ergebnis seit dem Rekordjahr 2007. Die Preise für Core-Objekte wurden somit in die Höhe getrieben, die Nettoanfangsrendite sank bis zum Jahresende 2011 auf 4,9%.

Diese Entwicklung setzte sich 2012 fort und setzte die Rendite weiter unter Druck. Mit der Europa-Passage wurde der insgesamt größte Transaktionsumsatz erzielt (rund 184 Mio. Euro), fließt mit einem Büroflächenanteil von weniger als 50% jedoch nicht in die Top 5 ein. Das Georgstor hingegen setzt sich als ebenfalls gemischt genutztes Objekt aufgrund seines hohen Büroflächenanteils an die Spitze der gehandelten Objekte im Bürobereich.

Abbildung 2.14: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Hamburg

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Georgstor	Steindamm 96–106	St. Georg	Real I.S.	Quantum Immobilien AG	36.651	110
Berliner Bogen	Anckelmannsplatz 1	City Süd	Competo Capital Partners	Dieter Becken Investitionen und Vermögensverwaltung	32.161	102
Opern-Plaza	Dammtorstraße 12	Altstadt / Neustadt	VSW RA NRW	Aug. Prien Immobilien	17.150	93
63° (63 Grad)	Neuer Wall 63	Altstadt / Neustadt	Generali Real Estate (GRE)	Momeni Projektentwicklung & E&G Financial Services	8.760	70
Pressehaus	Speersort 1 / Kattrepel 10	Altstadt / Neustadt	Art-Invest Real Estate Funds GmbH	Allianz Lebensversicherungs-AG	18.800	47

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Die Jahre 2012 und 2013 werden mit 4,8% Nettoanfangsrendite die teuersten Kaufpreise aufweisen. Angebot und Nachfrage gehen jedoch weiter auseinander. Geeignete Core-Objekte sind nicht in der Masse vorhanden, wie der Markt sie gerne aufnehmen würde.

2.2.2.5 Büroinvestmentmarkt Köln

Im Ranking der sieben deutschen A-Städte mit den höchsten Investmentvolumina in Gewerbeimmobilien belegt Köln im Jahr 2012 mit rund 790 Mio. Euro vor Stuttgart den vorletzten Platz. Die beiden größten Transaktionen waren die Übernahme der Frankonia-Anteile am Gerling-Quartier durch die österreichische Immofinanz AG und der Verkauf der Opernpassagen in der Kölner Innenstadt. Verglichen mit dem Vorjahr ging das Investmentvolumen um rund 6% zurück.

Nettoanfangsrendite auf niedrigstem Stand seit zehn Jahren

Die Nettoanfangsrendite für Core-Immobilien in zentralen Lagen der Stadt lag Ende 2012 bei 5,15%, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte entspricht und gleichzeitig das niedrigste Kölner Renditeniveau seit 1990 darstellt. Die Renditen gerieten dabei noch mehr unter Druck als erwartet. Das erhöhte Sicherheitsbedürfnis der Investoren führt zu einer hohen Nachfrage nach Core-Immobilien bei gleichzeitig knappem Angebot. Für das aktuelle Jahr ist eine Stabilisierung der Nettoanfangsrendite für Core-Objekte auf aktu-

ellem Niveau zu erwarten, auch angesichts einer limitierten Verfügbarkeit von Prime-Immobilien.

Abbildung 2.15: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Köln

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Opern-Passagen	Glockengasse	City	k.A.	Merrill Lynch / ECE	ca. 20.000	78
Rewe Zentrale	Stollbergerstraße 76/78	Ehrenfeld / Braunsfeld	DIC Asset AG	Värde Partners Europe Limited	19.800	23
Gerling Quartier (50%)	Hildebold-platz/ Gereonshof 14–16	City	Immofinanz Immobilien AG	Frankonia Eurobau AG	ca. 34.000	k. A.
KölnCubus, Deutzer Feld	Gummersbacher Str./ Eisenbahnstr.	Deutz	E&G Bridge Equity Fonds	AIG / Lincoln Germany GmbH	8.900	k. A.
Office Center Marienburg	Bonner Str. 484–486	linksrheinisch Süd	Stefan Frey AG	Dr. Ebertz & Partner	6.400	k. A.

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.2.2.6 Büroinvestmentmarkt München

Das Investmentvolumen im Gewerbesegment nahm 2011 mit 3,0 Mrd. Euro wieder deutlich zu. Davon entfielen etwa 1,5 Mrd. Euro bzw. 50% auf Büroimmobilien.

Investitionstätigkeit hat deutlich zugenommen

Im ersten Halbjahr 2012 betrug das Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien 1,6 Mrd. Euro; im dritten Quartal wurden weitere 680 Mio. Euro umgesetzt. Im vierten Quartal wurde mit einem Transaktionsvolumen von 1,42 Mrd. Euro nahezu der Wert des 1. Halbjahres erzielt, sodass sich das gewerbliche Investitionsvolumen in München 2012 auf knapp 3,72 Mrd. Euro belief, wovon Büroimmobilien einen Anteil von ca. 2,9 Mrd. Euro bzw. 78% aufwiesen.

Zu den bedeutendsten Transaktionen im Jahr 2012 zählten der Verkauf der E.ON-Zentrale an eine private Stiftung, der Ankauf der KPMG-Verwaltung und des Telekom Centers durch Wealth Management Capital Holding, der Verkauf des Palais an der Oper an einen privaten Investor, der Verkauf des Laimer Würfels für 71 Mio. Euro an Credit Suisse International, der Ankauf der Objekte Maximilianhof und Bürkleinbau durch Pembroke Real Estate sowie der Kauf der in der Parkstadt Schwabing gelegenen Objekte be blue, be green, be orange durch die Real I.S. AG.

Die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) ist bis Ende 2009 auf 5,1% angestiegen, hat aber inzwischen durch die sehr hohe Nachfrage nach Core-Immobilien in München wieder deutlich nachgegeben. Ende 2010 erreichte sie 4,95% und bis Ende 2011 ging sie weiter auf 4,75% zurück. Bis Ende 2012 ist die Nettoanfangsrendite aufgrund der stabilen Nachfrage wie prognostiziert nur sehr leicht um 5 Basispunkte auf 4,7% gegenüber 2011 gesunken. Für 2013 ist wegen des sehr hohen Nachfragedrucks ein marginales Absinken des Renditeniveaus um ca. 2 bis 5 Basispunkte zu erwarten.

Bis zu einer nachhaltigen Veränderung der Fremdkapitalkosten ist davon auszugehen, dass es beim derzeit niedrigen Renditeniveau bleibt.

Auch im Umland haben die Renditen seit 2009 wieder nachgegeben. Nach einem Absinken bis Ende 2010 um 30 Basispunkte auf 6,2% sank die Rendite an dezentralen Standorten nochmals um 20 Basispunkte auf 6,0% Ende 2011. 2012 fiel die Nettoanfangsrendite um weitere 10 Basispunkte und erreichte ein Niveau von 5,9%.

Abbildung 2.16: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in München

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Palais an der Oper	Residenzstr. 2 / Maximilianstr. 2	Innenstadt	Lenhart Global	Accumulata GmbH / LBBW Capital GmbH	18.525	300
Maximilianhöfe – Maximilianhof	Maximilianstraße 13–15	Innenstadt	Pembroke Real Estate	Avestus Real Estate	10.451	270
Telekom Center / Ten Towers	Dingolfinger Straße 1–15	Cityrand Süd	WealthCap	Evans Randall	69.060	206
Pasinger Hofgärten	Kaflerstraße 2	Peripherie West	KGAL GmbH	Rio Real Estate Investment Opportunities GmbH	15.585	90
Laimer Würfel	Landsberger Straße 294–300	West	Credit Suisse International	AXA Immoselect	18.250	71

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.2.2.7 Büroinvestmentmarkt Stuttgart

Der Umsatz auf dem Gewerbeinvestmentmarkt in Stuttgart lag 2011 bei rund 311 Mio. Euro. Der Büroanteil belief sich auf ca. 147 Mio. Euro. Für 2012 konnte aufgrund der allgemeinen Dynamik auf dem Immobilieninvestmentmarkt ein höheres Gesamtvolumen in Stuttgart erzielt werden. Dafür sind insbeson-

dere einige Großdeals verantwortlich. Im ersten Quartal wurde z.B. das Postquartier für über 137,5 Mio. Euro verkauft und Porsche erwarb Teile des XCEL-Business Campus für rund 70 Mio. Euro. Darüber hinaus hat Hamburg Trust einen 78%-Anteil an dem im Bau befindlichen ECE-Shoppingcenter Milaneo in Stuttgart 21 für rund 400 Mio. Euro erworben, der Büroanteil ist jedoch von untergeordneter Bedeutung.

hohes Investoreninteresse ließ Nettoanfangsrendite auf 5,0% sinken

Durch das Wiedererstarken des Interesses an Stuttgarter Büroimmobilien sank die Nettoanfangsrendite bereits Ende 2010 auf 5,4%. 2011 ging sie um weitere 20 Basispunkte auf 5,2% zurück und im Jahresverlauf 2012 sank sie weiter bis auf 5,0%, obwohl von einer Stabilisierung ausgegangen wurde. Bis 2014 werden keine signifikanten Zinsveränderungen erwartet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich das Zinsniveau für Staatsanleihen in Deutschland, aufgrund einer Stabilisierung der Rahmenbedingungen in der europäischen Währungsunion, wieder auf einem Niveau über der Inflationsrate einpendelt. So ist auch 2013 bei Immobilieninvestments mit keinem signifikanten Anstieg der Nettoanfangsrendite zu rechnen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Core-Immobilien wird mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet.

Abbildung 2.17: Büroimmobilientransaktionen: die 5 größten Objekte in Stuttgart

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Postquartier	Lautenschlagerstr. 17 / Kronenstr. 7	City	Baden-Württemberg Stiftung	Hines European Value Added Fund (HEVAF)	26.700	137,5
XCEL-Business Campus (Teilareal)	Lorenzstraße 10	Peripherie Nord	Porsche	Freo Financial & Real Estate Operations	k. A.	70,0
Tricom	Heilbronner Straße 300–302	Peripherie Nord	Corestate Capital AG	Becker & Kries	10.000	28,5
Finanzamt	Pauinenstraße 44–56	City	Stuttgarter Lebensversicherung	Goldmann Sachs	11.200	ca. 27,0
Bosch, Gebäude 52	Wernerstraße 1	Feuerbach	Caesar Fund (Axa Real Estate)	Holy AG	32.240	k. A.

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.3 Angebot, Mieten-/Ertragsentwicklung

Im Folgenden werden die wichtigsten sieben deutschen Büromarktstädte, also Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, in Bezug auf Angebot, Mieten und Ertragssituation näher beleuchtet. Im Anschluss werden die Entwicklungen in den B-Städten kurz dargestellt. Diese Bewertungen basieren auf Daten der RIWIS-Datenbank, empirischen Erhebungen der BulwienGesa bei den einschlägigen Marktakteuren sowie der Jahresenderhebung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif). Die Nutzfläche, der Leerstand und die Bezugsgröße der Miete sind durchgängig in m² MF-G ausgewiesen, nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum 2004 der gif e.V.

2.3.1 Die Entwicklung in den A-Städten im Einzelnen

2.3.1.1 Büromarkt Berlin

Mietentwicklung

Spitzenmiete steigt weiter, ist für eine europäische Hauptstadt aber weiterhin niedrig

Das Spitzenmietniveau in Berlin lag in den vergangenen Jahren stets unter dem Durchschnitt der A-Städte. Dennoch konnte in den vergangenen Jahren ein stetiger Anstieg der Spitzenmiete verzeichnet werden, der sich auch 2012 fortsetzte. Ende 2012 lag das Spitzenmietniveau bei 22,00 Euro/m² MF-G. Damit ist das Spitzenmietniveau für eine europäische Hauptstadt aber immer noch als sehr niedrig einzustufen. Auch im Bundesvergleich liegt das Niveau weiterhin unter dem Durchschnitt der sieben A-Städte von derzeit 24,60 Euro/m² MF-G.

Der Aufwärtstrend bei der Spitzenmiete wird sich auch 2013 fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist die anhaltende Angebotsverknappung, insbesondere in zentralen Lagen. Einzelvermietungen deutlich über der aktuellen Spitzenmiete sind in Landmark-Gebäuden und ausgewählten Standorten bereits jetzt möglich. Allerdings reichen die Umsatzvolumina noch nicht aus, um nach der gif-Definition (also mindestens 3% bis 5% des Umsatzvolumens) die Spitzenmiete darzustellen.

Auch für die Durchschnittsmiete in der City konnte 2012 mit 15,50 Euro/m² MF-G ein Anstieg verzeichnet werden. Eine weitere Preissteigerung zeichnet sich auch hier für 2013 ab, wenngleich mit deutlich geringerer Dynamik als im Spitzensegment.

Bürobeschäftigung

In Berlin arbeiteten Ende 2011 rund 650.000 Bürobeschäftigte, das waren rund 76.000 oder 13,1% mehr als 2006. Unter den A-Städten weist Berlin damit das mit Abstand höchste Bürobeschäftigtenwachstum in diesem Zeitraum auf.

Triebfeder der Zunahme der Bürobeschäftigten in Berlin in der Vergangenheit war vor allem der anhaltende Zuzug von Verbänden und Interessenvertretungen, unternehmensbezogener Dienstleistungen und Medienunternehmen. Dieser Trend hielt auch 2012 an. Nach aktuellen Berechnungen stieg die Bürobeschäftigtenzahl in der Hauptstadt auf über 668.000. Beispielhaft hierfür sind die Umzüge des Evangelischen Werks für Entwicklung und Diakonie, der Redaktion

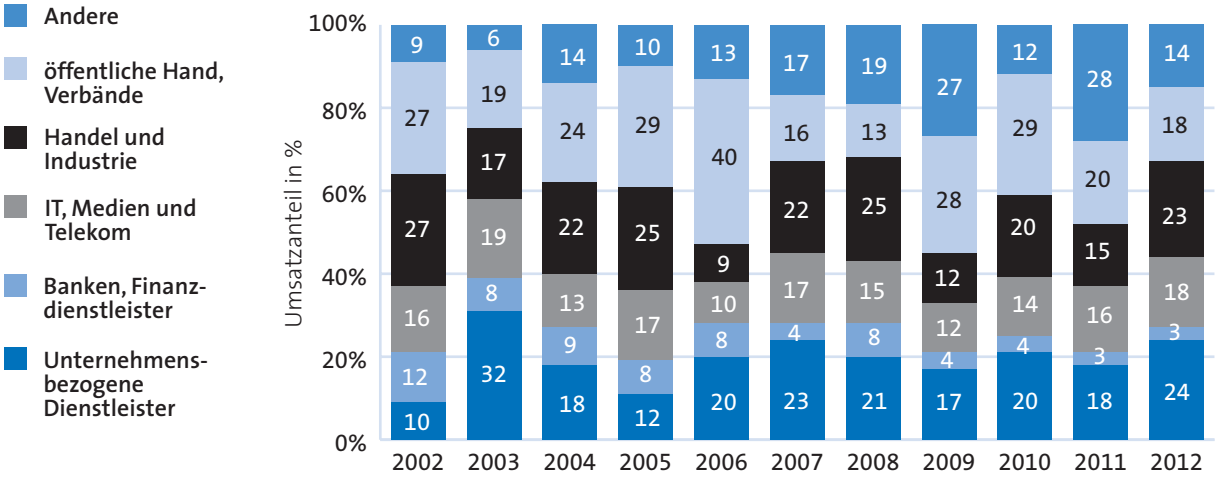
von Bild aus Hamburg und die Verlagerung des Hauptsitzes des Verbands der Angestelltenkrankenkassen (VdAK) aus Siegburg bei Bonn. Damit wurde die Prognose für 2012 deutlich übertroffen. Die positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen hält an: Für Ende 2013 wird eine Bürobeschäftigtenzahl von rund 677.000 prognostiziert.

Flächenumsatz

Flächenumsätze wieder auf hohem Vorkrisen-Niveau

Nachdem im Jahr 2011 mit rund 600.000 m² MF-G ein Spitzenwert erzielt werden konnte, nahmen die Flächenumsätze auch 2012 weiter zu. Mit insgesamt rund 640.000 m² MF-G konnte im Jahr 2012 ein Büroflächenumsatz im Bereich der Rekordwerte aus den Jahren 2006 und 2007 erzielt werden. Zu den umsatztreibenden Vermietungen zählen diverse Vermietungen bzw. Vorvermietungen an Zalando mit mehr als 60.000 m² MF-G im Berliner Stadtgebiet. Vorvermietungen erfolgten auch an das Bundesministerium für Bildung und Forschung (ca. 28.500 m² MF-G) und an PricewaterhouseCoopers (ca. 24.000 m² MF-G). 16.700 m² MF-G wurden an das Verteidigungsministerium vermietet.

Abbildung 2.18: Büroflächenumsätze in Berlin nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in%



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2012 wurden knapp 50% aller Flächenumsätze im Bereich unternehmensnaher Dienstleistungen sowie Handel und Industrie erzielt. Während das Umsatzvolumen bei den Dienstleistungen bereits in den vergangenen Jahren sehr hohe Anteile erreichte, wirken sich im Bereich Handel und Industrie die großflächigen Abschlüsse von Zalando signifikant aus. Der vergleichsweise hohe Anteil der öffentlichen Hand und der Verbände resultiert aus der Hauptstadtfunktion Berlins und den damit zusammenhängenden Politik- und Verwaltungsfunktionen. Im Vergleich zum Vorjahr ist zwar ein leichter Rückgang des Segmentes am Gesamtumsatz zu verzeichnen, jedoch ist für die kommenden Jahre mit anhaltender Nachfrage aus diesem Bereich zu rechnen. Die Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche (TMT) erreicht erneut einen Anteil von 18% und verbleibt damit auf dem hohen Niveau von 2011. Umsatztreibend wirkten sich hier vor allem die Abschlüsse mit der Rocket Internet GmbH im Johanneshof (8.500 m² MF-G) und dem Burda Verlag am Potsdamer Platz aus.

Fertigstellungen

Mit rund 18,5 Mio. m² MF-G ist Berlin weiterhin der mit Abstand größte Büromarktstandort der Bundesrepublik. Dabei ist seit 2006 nur eine sehr moderate Bautätigkeit im Bürosegment zu verzeichnen. Zwischen 2007 und 2011 wurden jährlich nur rund 98.000 m² MF-G neu fertiggestellt. Im Jahr 2012 wurde mit rund 142.000 m² MF-G zwar ein höheres Volumen erreicht, die Neubautätigkeit bleibt insgesamt jedoch zurückhaltend. Die Prognose für 2012 konnte immerhin deutlich übertroffen werden. Besonders hervorzuheben sind der Neubau des Evangelischen Werks für Entwicklung und Diakonie sowie der Tour Total in der Europacity. Für 2013 ist mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 120.000 m² MF-G zu rechnen.

Abbildung 2.19: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Berlin

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Vertriebszentrale Mercedes Benz	Mühlenstr. 9–30	CA Immo Deutschland	Friedrichshain	26.000	0	Q3/2013
Evangelisches Werk für Entwicklung und Diakonie	Caroline-Michaelis-Straße 1	Evangelisches Werk für Entwicklung und Diakonie	Mitte	18.687	0	Q3/2012
Europa-City – Tour Total	Heidestraße	CA Immo Deutschland GmbH	Tiergarten	13.952	0	Q3/2012
Berlins Große Freiheit / Coca -Cola-Zentrale	Stralauer Allee 4	Deka Immobilien Investment GmbH	Friedrichshain	9.480	0	Q2/2013
Bikini Berlin	Budapester Straße 42–50	Bayerische Hausbau GmbH & Co KG	Ku'damm plus Seiten	8.250	7.716	Q3/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Leerstand

Berliner Leerstand 2012 auf 6,1% gefallen – Tendenz weiter sinkend

Die Berliner Leerstandsrate erreichte 2004 mit einem Wert von 9,5% ihre absolute Spitze der letzten Dekade. Seitdem sind die Leerstände deutlich zurückgegangen: Der Anteil spekulativer Bautätigkeit war in den Folgejahren gering und die Nachfrage blieb hoch. Auch 2012 sank der Leerstand weiter. Zum Jahresende lag er bei ca. 1,13 Mio. m² MF-G bzw. 6,1%. Die anhaltend hohe Nachfrage und die geringen Fertigstellungszahlen werden 2013 zu einem weiteren sukzessiven Leerstandsabbau auf unter 6% führen.

2.3.1.2 Büromarkt Düsseldorf

Mietentwicklung

2013er Spitzenmiete nähert sich Rekordniveau von 2008

Die Spitzenmiete in Düsseldorf stieg 2012 das zweite Jahr in Folge und beträgt aktuell 23,50 Euro/m² MF-G. Verglichen mit dem Vorjahr legte sie um 1,50 Euro/m² MF-G zu. Düsseldorf bleibt trotz des Anstiegs weiterhin unter der durchschnittlichen Spitzenmiete aller sieben A-Städte. Für das aktuelle Jahr ist mit einer stabilen bis moderat steigenden Spitzenmiete zu rechnen.

Bürobeschäftigung

Zunahme der Bürobeschäftigtenzahl verlangsamt sich

Mit rund 238.500 lag die Zahl der Bürobeschäftigten 2012 in Düsseldorf durch ein Plus von 5.000 Beschäftigten erneut über dem Vorjahreswert. Im Zehnjahresvergleich stieg die Zahl der Bürobeschäftigten um rund 11%. Die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen ist als Wirtschaftsstandort weiterhin attraktiv. Dies unterstreicht nicht zuletzt auch die Standortentscheidung des Mobilfunkunternehmens Vodafone mit seinem neuen Bürocampus in Düsseldorf-Heerdt. Verglichen mit dem prognostizierten durchschnittlichen Bürobeschäftigtenwachstum aller A-Städte von 1,0% ist in Düsseldorf für 2013 mit rund 0,7% von einem etwas moderateren Wachstum auszugehen.

Flächenumsatz

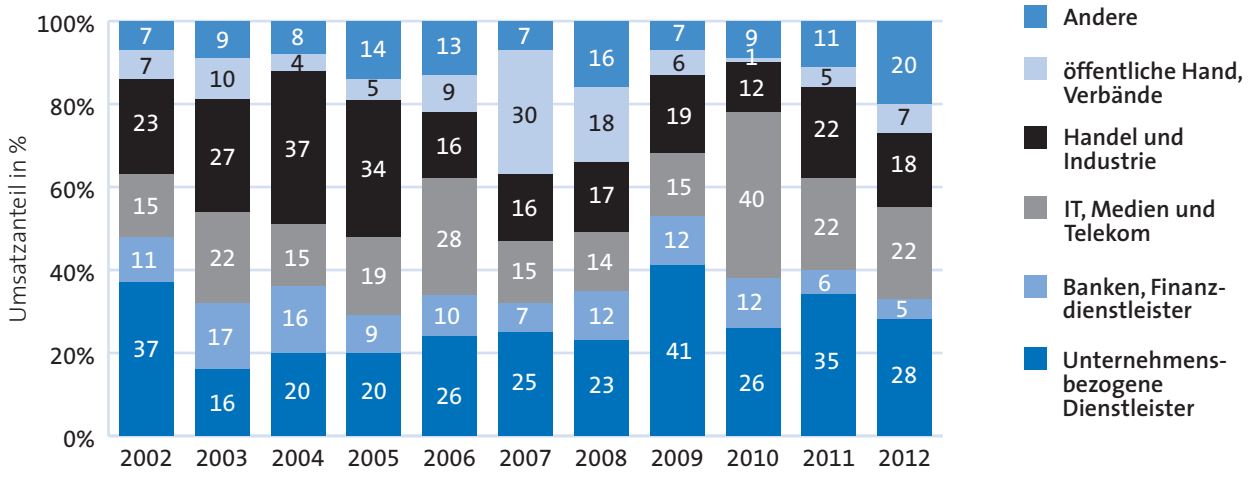
Der jährliche Flächenumsatz in Düsseldorf lag in den vergangenen zehn Jahren, mit Ausnahme des Jahres 2007, stets unter dem Durchschnitt der A-Städte. 2012 lag der Flächenumsatz mit rund 303.000 m² MF-G nur leicht unter dem Ergebnis des Vorjahres (-3%), das zehnjährige Mittel von rund 293.000 m² MF-G wurde jedoch übertroffen. In der Größenklasse ab 10.000 m² MF-G wurden zwei Vertragsabschlüsse registriert, in der Klasse 5.000 m² MF-G bis 10.000 m² MF-G wurden fünf Verträge abgeschlossen. Insgesamt wurde der Flächenumsatz 2012 von Anmietungen unter 500 m² MF-G getragen: Sie machten gut ein Viertel des Umsatzes aus. Die beiden größten Abschlüsse im Jahr 2012 waren die Voranmietung der Telekom im Projekt Bö69 über rund 16.500 m² MF-G und die Anmietung von ca. 13.000 m² MF-G durch den chinesischen Elektronikkonzern Huawei im Neubauprojekt Silizium; beide Projekte befinden sich in der Hansaallee in Düsseldorf-Lörick.

In den kommenden Jahren erwartet BulwienGesa aufgrund der stabilen und breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs Umsätze in einer Größenordnung zwischen 270.000 und 300.000 m² MF-G. Schwerpunkt wird neben der Innenstadt unter anderem der Teilmarkt Derendorf im Düsseldorfer Norden sein.

Traditionell stellen unternehmensbezogene Dienstleister eine bedeutende Nachfragegruppe auf dem Düsseldorfer Büromarkt dar. 2012 sind sie mit einem Anteil von knapp 30% die größte Nachfragegruppe. Auch die TMT-Branche ist mit rund 65.000 m² MF-G umgesetzter Bürofläche wie in den beiden Jahren zuvor erneut stark vertreten und wurde als zweitgrößter Nachfrager registriert. Einen bedeutenden Anteil hieran hat u.a. die oben erwähnte Anmietung der Telekom. Auf den Plätzen drei bis fünf folgen die Branchen Handel & Industrie, Öffentliche Hand, Verbände sowie Banken, Finanzdienstleister. Letztere repräsentieren 2012 mit einem Anteil von rund 5% die schwächste Nachfragegruppe.

Mit lediglich gut 16.000 m² MF-G umgesetzter Bürofläche handelt es sich für den Finanzsektor um das schlechteste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre; das spiegelt auch die aktuellen Unsicherheiten in der Finanzbranche wider.

Abbildung 2.20: Büroflächenumsätze in Düsseldorf nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.21: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Düsseldorf

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Vodafone Campus Düsseldorf	Viersener Straße 52–54	DFH Deutsche Fonds Holding AG (Fonds 98)	Seestern	90.000	0	Q4/2012
Dreischeibenhaus	August-Thyssen-Str. 1	BHI GmbH, Momeni Projektentwicklung	CityQ4	28.700	15.700	Q4/2013
Kö-Bogen	Jan-Wellem-Platz	die developer	City	15.200	7.800	Q4/2013
casa altra	Derendorfer Allee 2	MK 5 Development GmbH	Nord	13.600	0	Q3/2012
Cubes	Cecilien Allee 6–7	Carlyle Group	Golzheim / Kennedydamm	13.500	1.479	Q4/2012

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Fertigstellungen

In Düsseldorf lag der Büroflächenbestand Ende 2012 bei rund 7,5 Mio. m² MF-G. Das entspricht in etwa der Größe des Kölner oder Stuttgarter Büromarktes. Das Volumen fertiggestellter oder kernsanierter Büroflächen der vergangenen Jahre war rückläufig: Während 2009 noch 175.000 m² MF-G fertiggestellt wurden, lag die Zahl der Fertigstellungen 2010 nur noch bei 114.000 m² MF-G und 2011 bei rund 54.000 m² MF-G. Erst 2012 konnte diese Entwicklung gestoppt werden. Das Fertigstellungsvolumen stieg auf rund 161.000 m² MF-G – maßgeblich beeinflusst durch die Fertigstellung des Vodafone Campus mit rund 90.000 m² MF-G im Dezember 2012. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit das Volumen fertiggestellter Bürofläche mehr als verdreifacht. Für 2013 wird jedoch bereits wieder ein deutlich niedrigeres Fertigstellungsvolumen erwartet, das sowohl unter dem fünf- als auch unter dem zehnjährigen Mittel (121.000 m² MF-G bzw. 95.000 m² MF-G) liegen wird.

Leerstand

Leerstand in Düsseldorf im Vergleich der Top-Standorte hoch, jedoch ungleich verteilt

Ende 2012 lag das Volumen leer stehender Bürofläche bei rund 855.000 m² MF-G. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg um 25.000 m² MF-G. Die Leerstandsquote hat jedoch nur leicht um 0,1 Prozentpunkte zugenommen auf 11,4%. Ein Grund hierfür sind unter anderem Fertigstellungen mit hoher Vermietungsquote. Großnutzer wie beispielsweise die Telekom werden durch ihren Umzug innerhalb des Düsseldorfer Marktgebietes den Flächenumsatz zukünftig weiter in die Höhe treiben, hinterlassen jedoch auch leere Großflächen.

Im A-Städte-Vergleich verzeichnet Düsseldorf nach Frankfurt die zweithöchste Leerstandsquote. Diese Situation wird sich voraussichtlich auch zukünftig nicht wesentlich ändern. Die Leerstandsentwicklung ist allerdings sehr stark teilraumabhängig. In einzelnen Teilmärkten (Bankenviertel, City Süd) liegt die Quote beispielsweise deutlich unter dem Durchschnittswert für Düsseldorf, während sie im Teilmarkt Seestern überdurchschnittlich hoch ist. Durch den Umzug von Vodafone im Jahr 2013 werden in Düsseldorf-Seestern rund 40.000 m² MF-G Fläche frei und die Situation verschärft sich zusätzlich. Ein merklicher Abbau des Leerstandes kann lediglich durch Maßnahmen im Bestand gelingen. So wurde 2011 die Kernsanierung des Dreischeibenhauses beschlossen und das Objekt vorübergehend vom Markt genommen.

2.3.1.3 Büromarkt Frankfurt am Main

Mietentwicklung

2010 bis Ende 2011 lag die Spitzenmiete stabil bei 33,00 Euro/m² MF-G, konnte aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreichen. 2012 stagnierte die Spitzenmiete bedingt durch die geringe Bautätigkeit bei 33,00 Euro/m² MF-G. Im deutschlandweiten Vergleich liegt Frankfurt damit weiterhin an der Spitze der A-Städte (Durchschnitt der A-Städte 2012: 24,60 Euro/m² MF-G).

2013 ein leicht überdurchschnittliches Mietwachstum zu erwarten

Für das Jahr 2013 wird ein weiterer moderater Anstieg prognostiziert. Das Wachstum wird bis Ende des Jahres ca. 33,70 Euro/m² MF-G erreichen. Das ist seit 2008 ein neuer Höchstwert. Für einzelne Projekte wie etwa den Taunusturm

werden zum Teil deutlich höhere Abschlüsse erwartet, die jedoch nicht als repräsentativ für die Spitzenmietentwicklung gelten. Mit einem Wachstum von 1,8% entwickelt sich die Spitzenmiete 2013 im Vergleich zum Durchschnitt der deutschen A-Standorte (1,3%) leicht überdurchschnittlich.

Im Frankfurter Umland können seit 2002/2003 keine nennenswerten Veränderungen bei den Spitzenmieten festgestellt werden. Zwischen 2004 und 2012 lag sie zwischen 13,00 und 13,60 Euro/m² MF-G. 2013 wird ein marginaler Rückgang der Spitzenmiete um 0,20 Euro/m² MF-G auf 13,40 Euro/m² MF-G erwartet.

Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stagnierte in den Jahren 2009 und 2010 bei etwa 17,00 Euro/m² MF-G. 2011 stieg sie um einen Euro auf 18,00 Euro/m² MF-G an. 2012 stieg die Durchschnittsmiete erneut um 1,00 Euro/m² MF-G auf 19,00 Euro/m² MF-G. Für 2013 wird eine Stagnation der Durchschnittsmiete erwartet. Die relativ geringen Veränderungen der Durchschnittsmiete sind auf das große Angebot im Stadtgebiet und vor allem die hohe Leerstandsquote zurückzuführen.

Bürobeschäftigung

Wachstum der Bürobeschäftigtenzahl in Branchen außerhalb des Finanzsektors kompensierte die negativen Kriseneffekte

Der Bankenstandort Frankfurt verzeichnete im Zuge der Wirtschaftskrise eine deutliche Reduktion der Beschäftigten in der Finanzbranche. Die Anzahl der Bürobeschäftigten konnte in den Jahren 2009 und 2010 dank des Beschäftigtenzuwachses im Dienstleistungssektor und anderen Wirtschaftszweigen dennoch um 1,5% bzw. 0,2% gesteigert werden. Im Folgejahr 2011 verzeichnete die Mainmetropole einen Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl um etwa 0,7% auf rund 315.500, was unterhalb des durchschnittlichen Wachstums von 1,9% der deutschen A-Standorte lag.

2012 wurde mit 2,3% wieder ein deutlicheres Bürobeschäftigtenwachstum im Stadtgebiet erzielt, obwohl nur mit einem leichten Anstieg gerechnet wurde. Bedingt durch die allgemeine Zunahme an Bürobeschäftigten in den großen Zentren lag Frankfurt auch 2012 im Zuwachs leicht unter dem Durchschnitt der A-Städte von 2,5%. Infolge der leichten konjunkturellen Eintrübung 2013 kann bis zum Ende des Jahres von einer Wachstumsrate um 0,6% ausgegangen werden.

Im Umland wurde im Jahr 2008 noch ein Anstieg der Bürobeschäftigten um 2,9% festgestellt. Anschließend verlangsamte sich das Wachstum 2009 und 2010 auf 0,9% bzw. 0,7%. 2011 verzeichnete der Umlandmarkt wieder einen deutlichen Zuwachs um 2,5% bzw. 2.400 Beschäftigte auf 99.100. Im Jahr 2012 wuchs die Bürobeschäftigtenzahl um weitere ca. 2,2% auf 101.300. 2013 wird für das Frankfurter Umland eine deutlich verhalteneres Wachstum um 0,5% auf ca. 101.800 Bürobeschäftigte angenommen.

Flächenumsatz

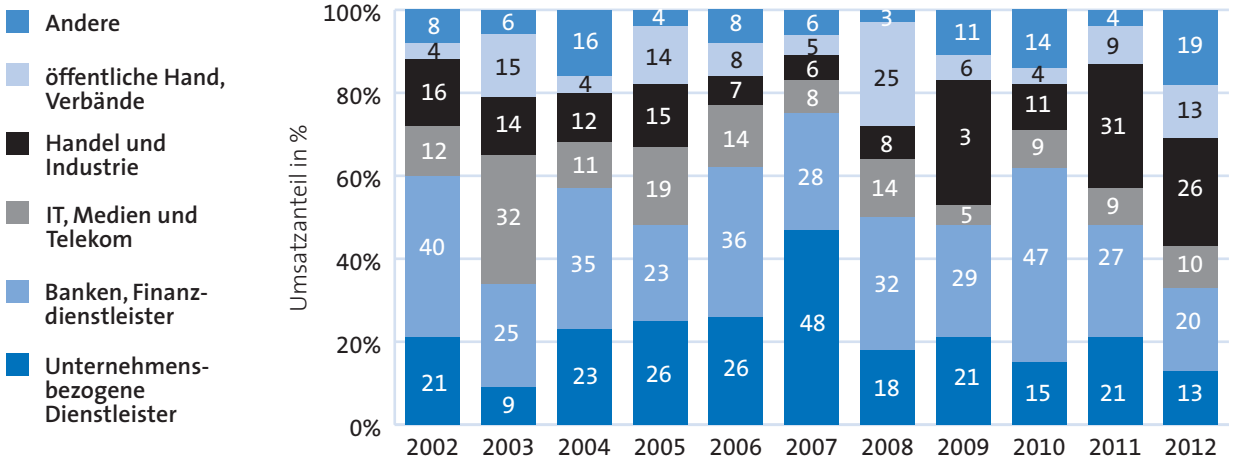
Frankfurt als Finanzmetropole mit internationaler Bedeutung hatte in besonderem Maße unter der Finanzkrise zu leiden. Der Flächenumsatz brach in den Jahren 2008 und 2009 entsprechend ein. Seit 2010 erholt sich der Frankfurter Büromarkt wieder: Der Flächenumsatz erreichte 447.000 m² MF-G. 2011 lag das Volumen mit rund 437.000 m² MF-G umgesetzter Bürofläche auf ähnlich ho-

hem Niveau. Das entspricht im Vergleich mit dem Fünf- bzw. Zehnjahresdurchschnittswert einem Plus von rund 2,5% bzw. 5,0%.

Allein im ersten Quartal 2012 wurden bereits vier Anmietungen jenseits der 10.000-m²-MF-G-Schwelle registriert, darunter eine Eigennutzung der Gründungsinitiative Frankfurt Holm e.V. über 20.000 m² MF-G. Die Flächen am Flughafen setzen sich aus Büro-, Forschungs- und Schulungsflächen zusammen. Ein Highlight des zweiten Quartals war die Anmietung von 13.600 m² MF-G Bürofläche im Skylight durch die SEB Bank AG. Im vierten Quartal stellt die Anmietung des ehemaligen Firmensitzes von PwC mit knapp 27.000 m² MF-G im Frankfurter Mertonviertel durch den französischen Air-Liquide-Konzern Lurgi den bedeutendsten Abschluss dar. Dank eines starken ersten Quartals 2012 und einer konstant hohen Nachfrage im weiteren Jahresverlauf wurde 2012 ein Flächenumsatz im Stadtgebiet (ohne Eschborn und Offenbach/Kaiserlei) von ca 481.000 m² MF-G erzielt. 2013 ist in der Frankfurter Kernstadt ein Flächenumsatz leicht unterhalb des Niveaus von 2012 zu erwarten.

2012 wurde die Nachfrage nach Büroflächen im Frankfurter Stadtgebiet mit einem Anteil von 25,5% (2011: 30,8%) am Flächenumsatz wieder durch den Sektor Handel und Industrie bestimmt. Banken und Finanzdienstleister waren für 19,7% des Umsatzes verantwortlich, während sonstige Unternehmen 18,7% des Umsatzes verbuchen konnten. Der Anteil unternehmensbezogener Dienstleistungen am Flächenumsatz ging deutlich auf 13,2% (2011: 20,7%) zurück, während öffentliche Verwaltung/Verbände ihren Anteil am Umsatz auf 12,8% (2011: 8,9%) steigern konnte. Der Sektor Software/IT, Telekommunikation und Medien konnte mit 10,2% seinen Anteil am Flächenumsatz gegenüber 2011 (8,4%) ebenfalls steigern.

Abbildung 2.22: Büroflächenumsätze in Frankfurt am Main nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in%



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Im Frankfurter Umland lag der Flächenumsatz 2011 mit 118.000 m² MF-G deutlich über dem Fünfjahresmittelwert von 106.000 m² MF-G und marginal unter dem Niveau des Zehnjahresmittels von 121.000 m² MF-G. Verglichen mit 2010 konnte der Flächenumsatz 2011 beinahe verdoppelt werden (plus 81,5%). Besonders beeinflusst wurde der Flächenumsatz 2011 durch zwei Großanmietungen am Flughafenstandort Neu-Isenburg: Durch die Voranmietung von Arrow

über knapp 12.000 m² MF-G Bürofläche und durch die Voranmietung von LufthansaAirPlus über rund 25.000 m² MF-G. 2012 sank der Umsatz wieder unter die Schwelle von 100.000 m² MF-G.

Fertigstellungen

Der Flächenbestand in der Kernstadt betrug Ende 2012 ca. 10,27 Mio. m² MF-G. Nach den Marktverwerfungen zu Beginn der 2000er Jahre, die durch massive Flächenproduktionen und sprunghaft ansteigende Leerstandszahlen geprägt waren, lag das Fertigstellungsvolumen 2005 bis 2008 im Durchschnitt bei 84.000 m² MF-G pro Jahr. 2009 führten großvolumige Fertigstellungen fast zu einer Verdreifachung des Neubauvolumens auf 213.000 m² MF-G. 2010 kamen mit 109.000 m² MF-G wieder deutlich weniger Neubauflächen auf den Markt. Von diesen waren etwa 90% vorvermietet.

2011 verdoppelte sich das Fertigstellungsvolumen im Stadtgebiet im Vergleich zum Vorjahr auf 201.700 m² MF-G Bürofläche. Das Squaire und der T185-Turm gaben hier mit 95.600 bzw. 63.750 m² MF-G den Ausschlag. Die Vermietungsquote der Neubaufertigstellungen hat leicht abgenommen und lag zum Ende 2011 bei ca. 75%.

neue Büroflächen vor allem am Frankfurter Flughafen

2012 wurden in Frankfurt rund 82.000 m² MF-G Bürofläche fertiggestellt. Damit sank, wie prognostiziert, das Neubaufertigstellungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte. Der größte Anteil wurde im Teilraum Flughafen realisiert. Hier wurden 2012 insgesamt 56.715 m² MF-G fertiggestellt. Das Neubauvolumen im Teilmarkt besteht vornehmlich aus den Projektierungen der Quartiere Mondo (14.790 m² MF-G) und Cortes (16.000 m² MF-G) sowie der neuen Fraport-Unternehmenszentrale (19.805 m² MF-G). Damit entfiel über die Hälfte aller neuen Büroflächen auf den Teilraum des Frankfurter Flughafens. Weitere 19.400 m² MF-G wurden im Teilraum Ostend neu errichtet, darunter das Schwedler Carré (6.000 m² MF-G) und der erste Bauabschnitt des Eastgate (5.700 m² MF-G).

2013 wird mit einer Fertigstellung von rund 123.000 m² MF-G ein deutlich erhöhtes Volumen im Vergleich zu 2012 erreicht. Wieder trägt der Teilraum Flughafen mit den Quartieren Verde und Alpha (zusammen rund 43.000 m² MF-G) einen Großteil zum Neubauvolumen bei. Mit den Flächenzuwächsen liegt Frankfurt in den Jahren 2011 bis 2013 jeweils über dem Durchschnitt der A-Städte.

Im Frankfurter Umland wurde 2012 mit einem Fertigstellungsvolumen von knapp 9.000 m² MF-G ein historisch niedriger Wert erreicht. Dieser unterschreitet sogar den bereits sehr niedrigen Wert von 15.000 m² MF-G aus dem Jahr 2011. Erst ab 2013 wird die Zahl der Neubaufertigstellungen wieder etwas anziehen. Durch verschiedene Vorvermietungen bzw. Eigennutzungen wird für 2013 von einem Fertigstellungsvolumen von rund 29.000 m² MF-G ausgegangen.

Abbildung 2.23: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Frankfurt am Main

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Taunusturm	Taunustor 1–3	Tishman Speyer / Commerz Real AG	Bankenviertel	56.909	52.027	Q1/2014
Leo (ehem. Poseidon)	Theodor-Heuss-Allee 2–10	Deka-ImmobilienEuropa	Innenstadt	34.000	0	Q2/2013
Triton	Bockenheimer Landstr. 42–44	Allianz Real Estate	Westend	28.746	0	Q2/2013
Quartier Alpha - Rotex (MK 1)	Bessie-Colemann-Straße	Groß & Partner / OFB	Flughafen	22.700	8.800	Q2/2013
Meandris	Europa-Allee 50	STRABAG Real Estate GmbH	Innenstadt	19.900	11.380	Q4/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Leerstand

Bis 2010 stieg das Angebot an Büroflächen im Zuge der Finanzkrise wieder deutlich an. Ende 2010 standen 1,87 Mio. m² MF-G leer – das entspricht einer Leerstandsrate von 18,5%. Die großen Freiflächen im Squaire, die bereits Ende 2010 in die Leerstandsstatistik einflossen, zogen den Leerstand besonders stark nach oben. 2011 konnte er auf 15,8% bzw. 1,62 Mio. m² MF-G verfügbarer Bürofläche reduziert werden und lag damit ungefähr auf Vorkrisenniveau.

2012 ging er weiter auf 1,41 Mio. m² MF-G bzw. 13,8% zurück. Das ist der niedrigste prozentuale Anteil seit 2002.

Leerstandsquote erreicht Vorkrisenniveau

Die Kreditvergabe der Immobilienfinanzierer ist weiterhin restriktiv und die spekulative Bautätigkeit wird entsprechend gering bleiben. Die Leerstandsquote wird sich 2013 weiterhin um einen Wert von rund 14% bewegen. Diese Leerstandsrate entspricht allerdings einem höheren absoluten Leeerstand von rund 1,49 Mio. m² MF-G. Ursache ist unter anderem ein relativ hohes Neubauvolumen und daraus resultierende Umzüge, wodurch etwa Objekte wie der Eurotower leergezogen werden und das Flächenangebot erhöht wird.

Im Frankfurter Umland stieg die Leerstandsrate seit 2008 kontinuierlich von 18,8% in 2008 auf 20,7% im Jahr 2010. 2011 konnte der Trend gestoppt werden, und es kam sogar zu einem leichten Rückgang um 15.000 m² MF-G auf 630.000 m² MF-G bzw. 20,2%. Dieser Trend setzte sich 2012 fort: Rund 25.000 m² MF-G wurden vom Markt absorbiert und die Quote sank auf 18,9%. Trotz des geringen Neubauvolumens wird für das kommende Jahr jedoch wieder eine moderate Steigerung auf 19,2% bzw. 619.900 m² MF-G erwartet.

2.3.1.4 Büromarkt Hamburg

Mietentwicklung

hohe Nachfrage sorgt für Trendumkehr bei Spitzenmieten

Im Büromarkt Hamburg stieg die Spitzenmiete bis zum Jahresende 2011 wieder auf 23,50 Euro/m² MF-G an. Im Vorjahr war sie auf 22,50 Euro/m² MF-G, gesunken. Grund für diese Trendumkehr sind die hohen Flächenumsätze und der Nachfragedruck. Im dritten Quartal 2012 durchbrach die Spitzenmiete die Marke von 24,00 Euro/m² MF-G und erreichte damit wieder das Niveau vor der Wirtschaftskrise. Trotz der dann geringer werdenden Nachfrage setzte sich der Druck auf die Mieten zunächst fort, da die geringe Bautätigkeit zu einem nachlassenden Angebot an modernen Büroflächen in nachgefragten Teilräumen führte. Ende 2012 hat die Spitzenmiete ein Niveau von 24,10 Euro/m² MF-G erreicht. Im Bundesvergleich liegen die Spitzenmieten in Hamburg damit nach wie vor deutlich unter dem Niveau von Frankfurt am Main und München, aber nur leicht unter dem Schnitt aller A-Städten (24,60 Euro/m² MF-G).

Die hohe Nachfrage nach Neubauflächen, insbesondere in der Altstadt/Neustadt, der HafenCity und den angrenzenden Cityrandbereichen, wird sich weiterhin positiv auf die Entwicklung des Spitzenmietniveaus auswirken. Bis Ende 2013 wird eine Spitzenmiete von 24,50 Euro/m² MF-G prognostiziert. Im Vergleich zu 2011 entspricht das einer Steigerung von 4,2%.

Die Durchschnittsmiete in der City lag 2012 bei 15,30 Euro/m² MF-G und somit 0,30 Euro/m² MF-G über dem Vorjahresniveau. Die gestiegene Nachfrage hat sich demnach auch bei den Durchschnittsmieten in den Mietpreisen niedergeschlagen. Dies gilt jedoch nur auf aggregierter Ebene. In einzelnen Teilräumen sinkt die Durchschnittsmiete aufgrund einzelner vergleichsweise großer und günstiger Vermietungen etwas ab.

Bürobeschäftigung

Das seit 2005 anhaltende Bürobeschäftigtenwachstum blieb von den Krisenjahren unbeeindruckt. In den letzten fünf Jahren hat die Anzahl der Bürobeschäftigten um rund 44.600 (10,0%) zugenommen. Im Jahr 2012 ist die Zahl der Bürobeschäftigten wie prognostiziert auf aktuell rund 502.100 angestiegen. Damit hat sich die Entwicklung der Hamburger Wirtschaftsstruktur hin zu einer Dienstleistungswirtschaft weiter verstärkt. Diese wird sich auch 2013 fortsetzen und zum Jahresende rund 508.000 Bürobeschäftigte aufweisen. Dies entspricht einem Plus von knapp 6.000 Beschäftigten oder 1,2 %.

Hamburgs Wirtschaft ist von einem breit gefächerten Branchenspektrum geprägt. Der Hamburger Hafen ist als größte Transport- und Umschlagsdestination in Norddeutschland die Basis für einen stark ausgeprägten Handels- und Verkehrssektor. Hiermit eng verbunden sind auch die Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, die für diese Unternehmen tätig sind.

Zusätzlich ist Hamburg Sitz vieler Landes-, Privat- und Geschäftsbanken. Die Hansestadt gilt weiterhin als Medienmetropole mit starker Akzentuierung der Printmedien. Zwar hat Hamburg in den letzten Jahren einige wichtige Marktakteure, insbesondere im Bereich der Musikmedien, an Berlin verloren, aber als Versicherungsstandort kann sich Hamburg weiterhin behaupten. Einer der großen Versicherungskonzerne hat die einst geplante Standortverlagerung nicht umgesetzt und bleibt der Stadt erhalten.

Flächenumsatz

Hamburgs Büromarkt ist dynamisch und umsatzstark – das spiegelt sich in der Analyse des jährlichen Flächenumsatzes (Vermietungen und relevante Eigennutzungen) wider. Lag der Zehnjahresschnitt noch bei knapp 455.000 m² MF-G, so stieg der Fünfjahresschnitt auf 515.000 m² MF-G an. Ende 2011 lag der Umsatz bei 538.000 m² MF-G und erreichte, getrieben von sechs Großvermietungen, nach Berlin den zweithöchsten Flächenumsatz unter den A-Städten.

Das erste Quartal 2012 verlief im Vergleich zu 2011 deutlich zurückhaltender. Ende des ersten, Anfang des zweiten Quartals wurden bedeutsame umsatzrelevante Transaktionen in der Größenordnung über 5.000 m² MF-G registriert. Die Praktiker AG verlagerte ihren Firmensitz aus dem Saarland nach Hamburg und bezog 8.200 m² MF-G und die internationale Anwaltskanzlei White & Case LLP sagte zu, 2013 rund 6.000 m² MF-G im Emporio-Hochhaus zu beziehen. Das dritte Quartal, in dem in den vergangenen Jahren häufig die höchsten Umsätze erzielt wurden, verbuchte wieder einen deutlich geringeren Umsatz und brachte demnach keine Trendwende. Das vierte Quartal hat zwar erneut dynamisch begonnen – die Werbeagentur pilot Hamburg GmbH, hat 6.800 m² MF-G in der Speicherstadt angemietet –, insgesamt ist aber von einer nachlassenden Büroflächennachfrage auszugehen, sodass der Flächenumsatz für 2012 insgesamt geringer ausfällt als noch 2011. Umsatzrelevante Transaktionen über 10.000 m² MF-G gab es beispielsweise keine und die sich eintrübenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zu einer zunehmenden Zurückhaltung im vierten Quartal. Zum Jahresende wurde ein Flächenumsatz von gut 432.000 m² MF-G erreicht. Das liegt rund 100.000 m² MF-G unterhalb des Vorjahreswertes und auch unterhalb des Durchschnittswertes der vergangenen zehn Jahre (gut 466.000 qm MF-G).

Handel und Industrie wieder stärkste Nachfragergruppe

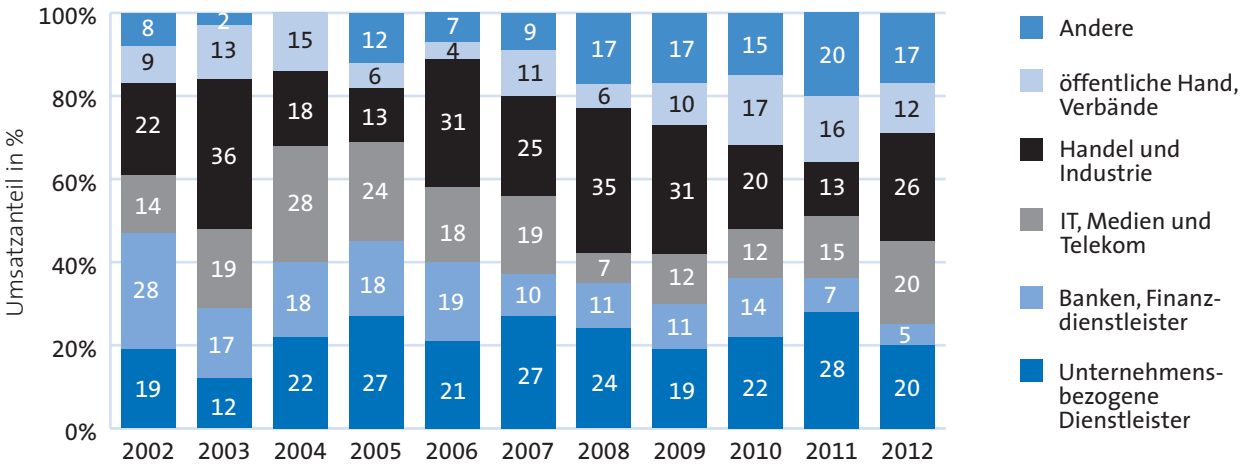
In der Betrachtung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigte sich, dass das Segment Handel und Industrie mit rund 26% Ende 2012 wieder seine anteilsstärkste Position erreichen konnte. 2011 war hier der Umsatz auf den tiefsten Stand der letzten zehn Jahre gesunken. Unternehmensbezogene Dienstleistungen haben den zweitgrößten Anteil am Flächenumsatz. 2012 entfielen knapp 20% (2011 rund 28%) auf diese Nachfragegruppe.

Mit ebenfalls gut 20% (2011 noch 15%) Umsatzanteil setzte der Sektor TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) ebenfalls wichtige Nachfrageakzente. Auf die öffentliche Hand entfielen 2012 knapp 15% des Büroflächenumsatzes (2010: 16,2%). Der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre liegt bei rund 9,1% – 2012 brachte in diesem Sektor eine wesentlich stärkere Nachfrage als üblich. Die Anmietungen großer Flächen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) gab hier den Ausschlag.

Fertigstellungen

Der Hamburger Büromarkt hatte Ende 2011 einen Gesamtflächenbestand von rund 13,41 Mio. m² MF-G und verzeichnete in den vergangenen Jahren eine rege Neubautätigkeit. Anders als in den übrigen A-Städten konnten zwischen 2004 und 2010 nahezu permanent steigende Fertigstellungszahlen verzeichnet werden.

Abbildung 2.24: Büroflächenumsätze in Hamburg nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2011 sank das Neubauvolumen mit rund 145.400 m² MF-G dagegen wieder deutlich. Auch in den folgenden Jahren sinkt das Volumen der zu erwartenden Fertigstellungen. Diese liegen 2012 mit rund 129.700 m² MF-G rund 35.300 m² MF-G unter dem Fünfjahresschnitt von 2007 bis 2011 (ca. 165.000 m² MF-G). Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt dabei weiterhin in der HafenCity (22,1%) und in der Altstadt/Neustadt (21,2%). Zum Jahresende 2012 weist der Hamburger Büromarkt ein Büroflächenbestand von 13,41 Mio. m² MF-G. Bevor die Fertigstellungen in den kommenden Jahren eher zurückgehen, wird 2013 mit knapp 180.000 m² MF-G noch einmal eine Fertigstellungsspitze erreicht. Zu diesem Zeitpunkt weist Hamburg einen Bestand von 13,57 Mio. m² MF-G auf.

Leerstand

Der Büroflächenleerstand in Hamburg ist aufgrund der dynamischen Nachfrage in den vergangenen Jahren wieder deutlich gesunken. 2009 und 2010 war er im Vergleich zu den übrigen A-Städten stark angestiegen auf 1,05 Mio. m² MF-G (Ende 2011). Das entspricht einer Leerstandsquote von 7,9%. Grund für das Abschmelzen der Angebotsflächen sind die abnehmenden Fertigstellungen und die hohe Flächennachfrage infolge der vitalen Wirtschaftsentwicklung.

im Vergleich der Top-Standorten konstant niedrige Leerstände

Dieses Bild bleibt im Großen und Ganzen Ende 2012 bestehen. Der Leerstand ist mit 945.000 m² MF-G auf 7,0% zurückgegangen. Im Jahr 2013 wird er wegen des abnehmenden Bürobeschäftigtenzuwachses und den – wenn auch geringer werdenden – Fertigstellungszahlen wieder leicht auf 7,4% ansteigen. Der Leerstand liegt nachhaltig unter dem Niveau des Fünfjahresschnitts der Jahre 2007 bis 2011 (rund 8,1%) und damit deutlich unter dem Schnitt der A-Städte von 9,3% für die Periode.

Abbildung 2.25: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Hamburg

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Neuenfelder Straße	SpriAG – Sprinkenhof AG	Wilhelmsburg	45.000	0	Q2/2013
Allianz-Haus	Kapstadtring 2–4	TAS KG Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft	City Nord	62.765	0	Q4/2012
Tanzende Türme	Reeperbahn 1	Züblin Development	St. Pauli	33.357	5.000	Q4/2012
Hammerbrookhöfe	Hammerbrookstraße 38	WestInvest ImmoValue	City Süd	23.600	3.800	Q4/2012
Opern-Plaza	Dammtorstraße 12	Versorgungswerk der Rechtsanwälte im Lande NRW	Altstadt/ Neustadt	16.220	5.500	Q4/2012

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

2.3.1.5 Büromarkt Köln

Mietentwicklung

hochwertige Flächen in der Innenstadt sind knapp und gefragt

Die Kölner Spitzenmiete stieg 2012 im Vergleich zum Vorjahr moderat um 0,50 Euro/m² MF-G auf 20,50 Euro/m² MF-G. Ursächlich hierfür ist das knappe Angebot an modernen, qualitativ hochwertigen Büroflächen in Innenstadtlage. Gleichzeitig verhindert dieses Fehlen moderner Büroflächen jedoch auch einen stärkeren Anstieg der Spitzenmiete. Es ist daher für 2013 nur von einem leichten Wachstum der Spitzenmiete auf 20,80 Euro/m² MF-G auszugehen. Durch Projekte wie die Kernsanierung der alten Eisenbahndirektion am Konrad-Adenauer-Ufer oder das Coeur Cologne am Breslauer Platz können neue moderne Büroflächen in zentraler Lage entstehen. Wenn diese Flächen auf den Markt kommen, ist auch ein stärkerer Anstieg der Spitzenmiete möglich.

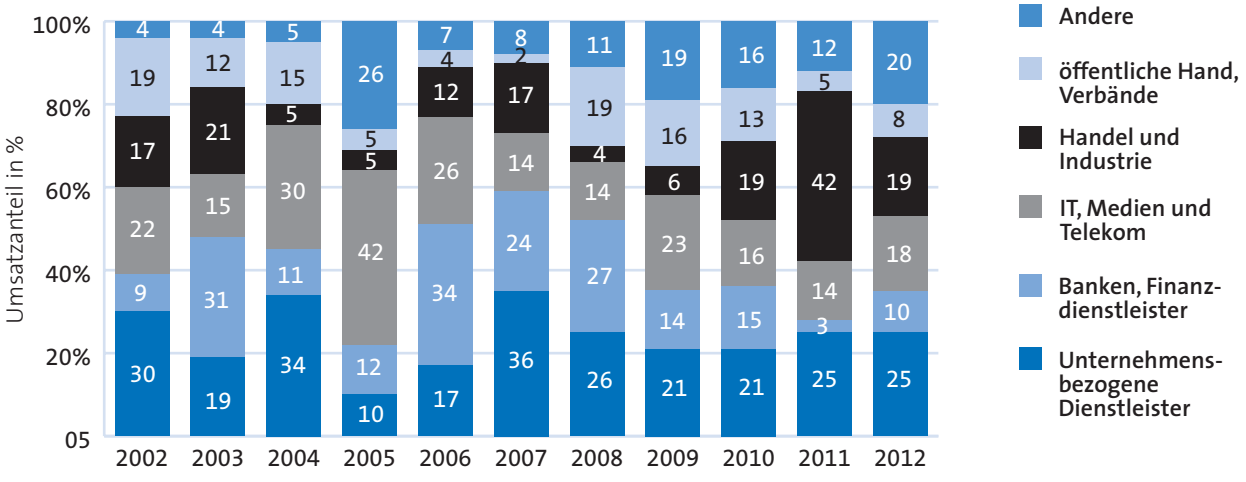
Bürobeschäftigung

Zahl der Bürobeschäftigten erneut gestiegen

Seit 2005 ist die Zahl der Bürobeschäftigten in Köln kontinuierlich bis 2011 um insgesamt 33.700 bzw. 13,3% angestiegen. Ebenso wie im Vorjahr verzeichnet die Stadt auch 2012 eine erneute Zunahme. Durch die wieder wachsende Wirtschaft legte sie um 2,7% auf 286.500 zu. Auch für das laufende Jahr ist aufgrund

der aktuellen Wirtschaftsprognosen mit einem weiteren Wachstum der Bürobeschäftigtenzahlen zu rechnen: Der erwartete Zuwachs im Bürosektor beträgt rund 3.200 Stellen. Das entspricht einem Plus von 1,1%. Schon berücksichtigt ist hierbei der Umzug der Konzernzentrale von Lanxess aus Leverkusen nach Köln mit rund 1.000 Bürobeschäftigten in das Objekt maxCologne zum Jahreswechsel 2012/13. Im Vergleich des Bürobeschäftigtenwachstums der A-Städte liegt Köln auf dem dritten Rang hinter Berlin und Hamburg.

Abbildung 2.26: Büroflächenumsätze in Köln nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in%



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Flächenumsatz

Der Kölner Büromarkt verzeichnet 2012 einen soliden Flächenumsatz von rund 249.000 m² MF-G. Der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten zehn Jahre liegt in ähnlicher Höhe bei rund 246.000 m². Verglichen mit dem Vorjahr ging der Umsatz erwartungsgemäß zurück. 2011 hatten die Großabschlüsse von Rheinenergie (Eigennutzung) über 45.000 m² MF-G und Lanxess über 38.000 m² MF-G zu einem überdurchschnittlich guten Ergebnis geführt. Die größten Umsätze verzeichnete der Kölner Vermietungsmarkt 2012 beim Abschluss der Sporthochschule in einer Projektentwicklung auf dem Unicampus über 8.400 m² MF-G, einer Anmietung von Pfeifer & Langen auf dem ehemaligen RTL-Gelände von rund 8.100 m² MF-G und der Anmietung von rund 8.000 m² MF-G durch Peugeot-Citroën für deren neue Deutschlandzentrale. Eine Großanmietung über mehr als 10.000 m² MF-G wurde nicht registriert.

Die Umsatzverteilung nach Branchen stellte sich 2012 relativ homogen dar. Den größten Anteil am Flächenumsatz machten mit knapp einem Viertel die Gruppe der Dienstleister aus. Die Branchen Handel & Industrie und TMT sind mit einem Anteil von 19% bzw. 18% im Jahr 2012 in etwa gleich stark als Nachfrager auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt vertreten. Das Segment Öffentliche Hand weist vor der Gruppe der Banken & Finanzdienstleister, die rund 10% des Flächenumsatzes 2012 ausmachen, mit knapp 8% den geringsten Anteil auf. Aufgrund fehlender Großvermietungen dominierte keine der Branchen den Kölner Markt.

Fertigstellungen

Köln wies Ende 2012 einen Büroflächenbestand von rund 7,5 Mio. m² MF-G auf. Der Büromarkt der Domstadt ist damit in etwa so groß wie in Düsseldorf und Stuttgart. In den Jahren 2010 und 2011 ging das Fertigstellungsvolumen zurück. 2012 konnte dieser Trend mit rund 84.000 m² MF-G, die neu auf den Markt kamen, gestoppt werden. Die Fertigstellung des maxCologne mit rund 46.000 m² im Dezember beeinflusste dieses Ergebnis wesentlich. Für das aktuelle Jahr wird erneut mit einem soliden Fertigstellungsvolumen gerechnet. Allein die Rheinenergie-Zentrale wird dazu über 45.000 m² MF-G beitragen.

Abbildung 2.27: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Köln

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Neubau Zentrale Rheinenergie	Parkgürtel 42	Rheinenergie AG	linksrheinisch Nord	45.000	k. A.	Q3/2013
maxCologne	Von-Gablenz-Straße 2–6	Warburg-Henderson RZVK- Fonds	Deutz	46.000	1.200	Q4/2012
Quartier Waidmarkt	Am Waidmarkt 11/11a	Fay Development GmbH	City	7.300	5.900	Q1/2012
Peugeot-Citroen-Deutschland-zentrale (PSA)	Edmund-Rumpler-Straße	Pütz Immobilien Gruppe	rechtsrheinisch Süd	7.000	0	Q1/2013
Wohnen im Zollhafen, Baufeld 4	Im Zollhafen	Modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung GmbH	Zollhafen	4.000	4.000	2012

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Leerstand

Die Leerstandsrate in Köln lag Ende 2012 bei 7,8%. Verglichen mit dem Vorjahr sank die Leerstandsquote damit um 1,4 Prozentpunkte und das Volumen leer stehender Büroflächen reduzierte sich um 110.000 m² MF-G auf rund 585.000 m² MF-G. Hauptgründe hierfür sind die stabile Flächennachfrage sowie die geringe Verfügbarkeit von Flächen in Neubauprojekten. Der Anteil spekulativer Bautätigkeit ist weiterhin gering und die Anzahl der Bürobeschäftigten nimmt weiter zu, sodass für 2013 ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote prognostiziert wird.

2.3.1.6 Büromarkt München

Mietentwicklung

München nach Frankfurt zweitteuerster Bürostandort

Nachdem die Spitzenmiete in München Ende 2008 mit 31 Euro/m² ihren Höhepunkt erreicht hatte, sank sie bis Ende 2010 auf 27,70 Euro/m². 2011 stieg sie wieder um 1,80 Euro/m² bzw. 6,5% auf 29,50 Euro/m² und erreichte damit die prognostizierte Höhe. Bis zum Ende des dritten Quartals 2012 legte sie erneut um 0,50 Cent/m² zu und erreichte Ende des Jahres 30,50 Euro/m². Unter den teuersten Bürostandorten belegt München demnach hinter Frankfurt den zweiten Platz.

2013 wird aufgrund der Angebotsverknappung eine Steigerung der Spitzenmiete um 1,50 Euro/m² auf ca. 32,00 Euro/m² erwartet. Damit festigt München seine Position hinter Frankfurt, wo ein Anstieg der Spitzenmiete um ca. 0,70 Euro/m² auf ca. 33,70 Euro/m² prognostiziert wird.

Die Durchschnittsmiete stieg von 2010 bis 2011 deutlich um 6,2% von 17,90 Euro/m² auf 19,00 Euro/m². 2012 gab es einen mit 1,6% moderaten Zuwachs auf durchschnittlich 19,30 Euro/m².

Im Umland von München stieg die Spitzenmiete 2012 ebenfalls leicht um 0,20 Euro/m² auf 12,90 Euro/m² an. Bis Ende 2013 wird mit plus 0,10 Euro/m² eine weniger starke Zunahme erwartet als in der Stadt. Die Durchschnittsmiete wird 2013 ebenfalls nur um 0,10 Euro/m² auf 10,50 Euro/m² zulegen. Das entspricht einer Zunahme um gut 1,0%.

Bürobeschäftigung

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen nahm 2010 die Zahl der Bürobeschäftigten in München um 1,0% weiter zu. Viele Unternehmen konnten durch zeitweise Einführung der Kurzarbeit die Größe ihrer Belegschaft bzw. Bürobeschäftigten stabil halten.

2011 sorgte ein Wirtschaftswachstum von 2,3% für einen Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten um 1,9% auf ca. 464.300. Das anhaltende Wachstum (2012: 0,6%) lässt die Bürobeschäftigtenzahlen laut Prognose um weitere 2,2% (+10.300) anwachsen. Damit könnte die ohnehin positive Prognose noch übertroffen werden. Für 2013 wird eine abgeschwächte positive Entwicklung von 0,9% (+4.300) erwartet, die leicht unterhalb des Durchschnitts der A-Städte von 1,0% liegt. Die absolute Zahl der Bürobeschäftigten wird für Ende 2013 auf 478.900 prognostiziert.

Im Umlandmarkt stieg die Zahl der Bürobeschäftigten 2012 um 3,4% auf 111.700. Eine positive Entwicklung wird auch für 2013 erwartet, allerdings nicht ganz so dynamisch. Das Wachstum wird sich auf 1,4% bzw. 1.500 Personen beschränken.

Flächenumsatz

Im Jahr 2009 ging der Flächenumsatz bedingt durch die Finanzkrise auf 377.000 m² zurück. Er lag deutlich unter dem Zehn-/Fünfjahres-Schnitt von 469.000/526.000 m². In den Jahren 2010 und 2011 konnte der Flächenumsatz deutlich gesteigert werden und lag mit 644.000 m² (2011) sogar über den hohen

Umsätzen von 2007 und 2008. 2012 sank der Flächenumsatz zwar auf 530.000 m², liegt aber immer noch 37,3% bzw. 22,3% höher als der Zehn-/Fünfjahres-Schnitt im Stadtgebiet.

Region München mit Umsatzrekord

Bezogen auf die Region München erreichte der Umsatz 2012 mit 860.000 m² den höchsten Wert seit dem Jahr 2000. Das sind ca. 290.000 m² mehr als im Vorjahr und 145.000 m² über dem Fünfjahresmittel. Der bisherige Spitzenwert des letzten Zyklus (2007) mit 835.000 m² wurde deutlich überschritten.

Im ersten Halbjahr 2012 betrug der Flächenumsatz im Stadtgebiet 256.000 m². Das sind 33.000 m² weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Im dritten Quartal 2012 wurde ein Flächenumsatz von 150.000 m² erzielt und bis zum Jahresende addierte sich der Umsatz auf 530.000 m². Der Umlandmarkt verzeichnete 2011 einen Flächenumsatz von 216.000 m². Das entspricht einer Steigerung von 61,2% bzw. 82.000 m² gegenüber dem Vorjahreswert und liegt 14,3% bzw. 27.000 m² über dem Fünfjahresmittel.

Im Stadtgebiet gab es 2011 zehn Abschlüsse über 10.000 m². Die größte Anmietung erfolgte durch Osram im Büroobjekt m.pire der Bayerischen Hausbau mit ca. 28.000 m². Die verschiedenen Anmietungen der BMW Group im Münchner Norden und in Moosach summierten sich auf ca. 75.000 m². In der Parkstadt mietete MAN etwa 20.000 m² in den Büroobjekten be blue und be green. Auf über 10.000 m² belief sich die Vorvermietung des Büroprojektes Take off an Cap-Gemini im Teilraum Messestadt Riem.

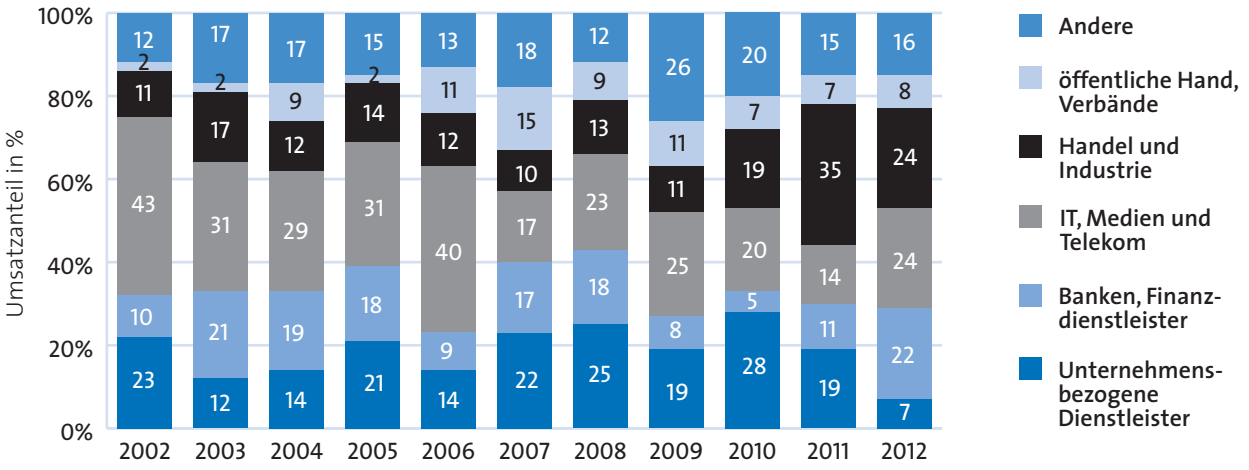
Zu den größten Abschlüssen im Stadtgebiet in 2012 zählten die Anmietung (Vermietung im Bau) von 12.500 m² durch die Kanzlei Hoffmann & Eitle im Büroobjekt Arabeska, ca. 10.000 m² Eigennutzung der Strabag AG im Büroobjekt Leopold in der Parkstadt Schwabing, die Vorvermietung von 9.400 m² an die BMW AG im neuen BMW-Schulungszentrum sowie die Anmietung von 9.400 m² im Objekt twenty2nd durch die TU München.

Die Nachfragestruktur hat sich 2012 in München im Vergleich zum Vorjahr deutlich verändert. Die Branche Software/IT, Telekommunikation und Medien konnte ihren Anteil am Flächenumsatz im Vergleich zu 2011 (14,3%) deutlich steigern und stellt mit 23,9% nun die nachfragestärkste Gruppe im Münchener Stadtgebiet. Der Anteil der 2011 (34,5%) dominierenden Branche Handel und Industrie sank deutlich und betrug 2012 nur 23,7% am Flächenumsatz. Unternehmensbezogene Dienstleister konnten hinsichtlich der Anmietungen von Büroflächen im Vergleich zu 2011 (18,8%) ihren Anteil leicht auf 21,6% steigern. Öffentliche Verwaltung/Verbände registrierten 2012 mit 8,2% (2011: 7,0%) einen leicht höheren Anteil am Flächenumsatz, während der Anteil der Banken/Finanzdienstleister wieder deutlich auf 6,5% (2011: 10,7%) sank.

Fertigstellungen

Der Flächenbestand im Münchner Stadtgebiet hat sich aufgrund des praktisch nicht vorhandenen Nettozugangs kaum verändert und lässt sich Ende 2012 auf ca. 13,6 Mio. m² Bürofläche beziffern. 2012 belief sich das Fertigstellungsvolumen in München auf ca. 75.000 m², was einem Rückgang von 68.000 m² bzw. ca. 47,5% gegenüber 2011 entspricht. Zu den größten Objekten, die 2012 fertiggestellt wurden, zählen das Smarthouse mit ca. 18.500 m² Bürofläche, das Corner Office auf der Theresienhöhe mit 14.000 m², der Regerhof mit 10.500 m² und das NuOffice (1. BA) in der Parkstadt Schwabing, auf das ca. 9.000 m² Bürofläche entfallen.

Abbildung 2.28: Büroflächenumsätze in München nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Durch die restriktiven Kreditvergaben der Banken ist in den nächsten Jahren mit geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen. 2013 wird ein Fertigstellungsvolumen von ca. 90.000 m² prognostiziert.

2012 konnte durch Abrisse und Umnutzungen/Umwidmungen von Büroobjekten mit langen Leerstandszeiten bei gleichzeitig niedrigen Fertigstellungszahlen kein Büroflächennettozugang verzeichnet werden. 2013 wird durch den weiteren Flächenabgang problembehafteter Objekte bei ebenfalls geringen Neubauvolumen keine Büroflächenbestandserhöhung erwartet.

Im Umland lag das Neubaufertigstellungsvolumen 2012 bei 32.900 m² MF-G Bürofläche. 2013 wird das Neubauvolumen marginal abnehmen und sich auf ca. 31.100 m² MF-G Bürofläche belaufen.

Leerstand

rückläufiger Leerstand infolge geringer Bautätigkeit

Im Stadtgebiet ist der Leerstand bis 2010 kontinuierlich seit 2006 um ca. 280.000 m² auf 9,4% bzw. 1,27 Mio. m² angewachsen. 2011 konnte der Leerstand um 160.000 m² auf 8,1% und 2012 um weitere ca. 180.000 m² auf ca. 923.000 m² bzw. 6,8% gesenkt werden. Er liegt damit 120 Basispunkte unterhalb des Durchschnitts der A-Städte von 8,0%. 2013 wird der Leerstand im Stadtgebiet infolge der geringen Bautätigkeit um 85.000 m² bzw. 9,2% auf ca. 838.000 m² zurückgehen.

Der Leerstandsabbau im Stadtgebiet könnte sich durch verschiedene Umnutzungen von ehemaligen Büroobjekten mit sehr langen Leerstandszeiten in Wohngebäude bzw. die vollkommene Einstellung der Vermarktung beschleunigen. Dieser Abbau wird für die nächsten Jahre auf etwa 150.000 m² geschätzt. Eine konkrete Terminierung ist derzeit kaum möglich, sodass diese Prognose lediglich informell verwendet werden kann.

Abbildung 2.29: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) München

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m²	Leerstand in m² im Objekt	Fertigstellungsdatum
Palais an der Oper	Residenzstraße 2 / Maximilianstraße 2	LBBW Immobilien	Innenstadt	8.925	5.200	Q1/2013
Hofstatt	Sendlinger Straße 8–12	LBBW Immobilien	Innenstadt	16.150	8.500	Q1/2013
Forum am Hirschgarten	Wilhelm-Hale-Straße	HTP Solutuions	West	21.820	16.200	Q4/2013
Leopold	Leopoldstraße 250	Strabag	Parkstadt Schwabing	16.000	7.500	Q4/2013
Sunyard	Sankt-Martin-Str. 60	Deka-Immobilien Europa	Cityrand Süd	17.850	11.880	Q2/2012

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Im Umland konnte der Leerstand zwischen 2003 und 2009 von über 16,4% auf 10,6% reduziert werden. Erst 2010 stieg er wieder um ca. 56.000 m² auf 494.000 m² bzw. 11,8%. Die Nettoabsorption war mit -12.400 m² erstmals seit 2003 wieder negativ. 2012 konnte der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um 30.000 m² auf 10,8% bzw. 456.000 m² reduziert werden. 2013 wird der Leerstand um ca. 10.000 m² auf 10,5% abnehmen.

2.3.1.7 Büromarkt Stuttgart

Mietentwicklung

solider Büromarkt mit neuem Höchststand bei der Spitzenmiete

Die solide wirtschaftliche Entwicklung und die Neubautätigkeit in den zentralen Lagen der Innenstadt haben sich auch im Stuttgarter Spitzenmietniveau niedergeschlagen. Ende 2012 lag dieses bei einem historischen Höchststand von rund 18,90 Euro/m² MF-G. 2011 waren es mit 17,50 Euro/m² MF-G noch rund 5,7% weniger. Stuttgart bleibt ein stabiler Büroimmobilienmarkt mit geringer Volatilität. Trotz der schwachen konjunkturellen Erwartungen ist für 2013 weiterhin mit einem Spitzenmietniveau über der Marke von 18,00 Euro/m² MF-G zu rechnen.

Bürobeschäftigung

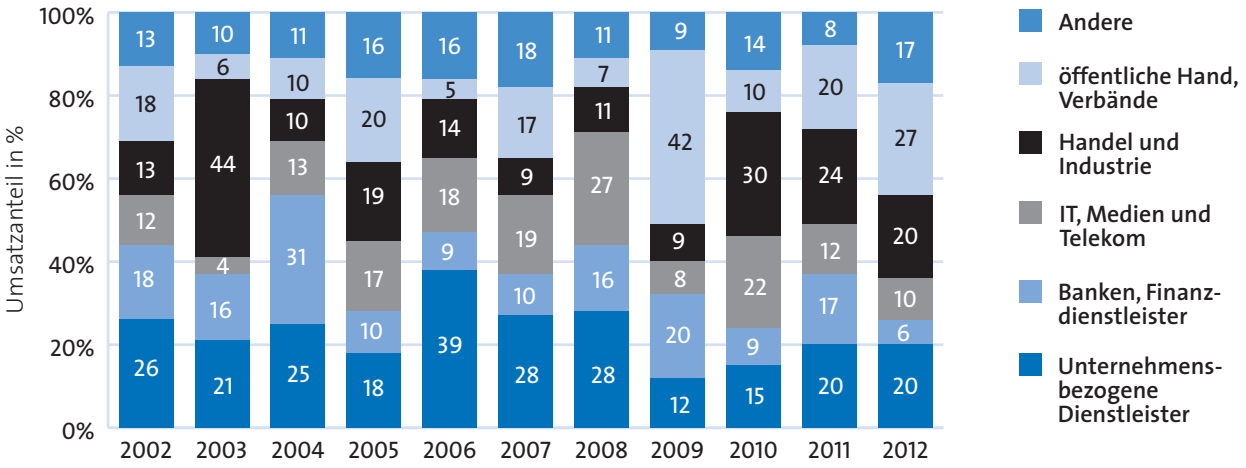
In einem insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Umfeld konnte die Zahl der Bürobeschäftigten 2008 und 2009 um 2% bzw. 1,5% zulegen. Trotz des Wirtschaftswachstums von 5,1% im Jahr 2010 sank die Zahl der Bürobeschäftigten aber um 1,9%. Das entspricht ca. 4.100 Beschäftigten. 2011 nahm die Zahl der Bürobeschäftigten wieder um 1,3% auf rund 220.000 zu. 2012 wird die Büro-

beschäftigtenzahl mit +1,8% weiter leicht ansteigen. 2013 ist in Stuttgart von einem nur noch marginalen Anstieg auszugehen, da in den Leitbranchen der Stadt (Automobilindustrie inkl. vor- und nachgelagerte Unternehmen, öffentliche Hand, Finanzsektor) in den nächsten Jahren nur mit einer geringen Zunahme der Bürobeschäftigten gerechnet wird. Die künftigen Wachstumsraten werden somit in Stuttgart weniger dynamisch als in den anderen A-Städte ausfallen.

Flächenumsatz

Mit rund 200.000 m² MF-G lag der Flächenumsatz in Stuttgart 2012 zwar deutlich unter dem historischen Höchststand von 275.000 m² MF-G des Vorjahres, aber immer noch leicht über dem Fünfjahresmittel von ca. 198.000 m² MF-G. Der hohe Umsatz des Jahres 2011 resultierte insbesondere aus 13 größeren Anmietungen, die sich auf 110.000 m² MF-G summierten. Für 2012 sind lediglich sechs Abschlüsse über 5.000 m² MF-G dokumentiert. Dazu zählen die Eigennutzungen der Sparkassenakademie im Europaviertel und der Neubau der IHK Zentrale an der Jägerstraße mit je rund 10.000 m² MF-G. Die größte Vermietung des Jahres ging mit rund 11.300 m² MF-G an die Anwaltskanzlei Gleis Lutz im Bülow Carré. Die seit 2011 erwartete Vorvermietung an Ernst & Young mit 30.000 m² MF-G am Flughafen konnte auch 2012 nicht abgeschlossen werden. Für 2013 ist mit einem niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen, der in etwa im Bereich des Zehnjahresmittels von rund 180.000 m² MF-G liegen wird.

Abbildung 2.30: Büroflächenumsätze in Stuttgart nach Branchen in den Jahren 2002 – 2012 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Fertigstellungen

Der Büroflächenbestand in Stuttgart lag Ende 2012 bei rund 7,5 Mio. m² MF-G. Die Bautätigkeit in Stuttgart ist im Vergleich zu den anderen deutschen A-Städten unterdurchschnittlich. 2012 wurden im Stadtgebiet rund 57.000 m² MF-G Bürofläche fertiggestellt. Das Volumen lag deutlich über dem Vorjahresniveau von 16.600 m² MF-G und erreichte den höchsten Wert seit 2008. Nach den überdurchschnittlichen Fertigstellungen 2012 wird 2013 mit über 75.000 m² MF-G ein noch höherer Wert erwartet. Es kann jedoch nur von einer kurzen

Trendumkehr gesprochen werden. Ab 2014 wird die Bautätigkeit in Stuttgart wieder deutlich hinter die der anderen deutschen A-Standorte zurückfallen und weniger als 50.000 m² MF-G erreichen. Generell ist in Stuttgart der Anteil der spekulativen Bautätigkeit geringer als in den anderen deutschen Immobilienhochburgen.

Abbildung 2.31: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2012 bzw. 2012/2013 im Bau) Stuttgart

Name	Adresse	Investor	Teilraum	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Fertigstellungsdatum
Pauline	Marienstraße 25 / Paulinenstraße 21	Gesellschaft für Verhaltensmedizin und Gesundheitsforschung	Cityrand	3.670	1.320	Q2/2013
Bülow Carré	Lautenschlagerstraße 21–23	Bülow AG	City	21.700	8.200	Q2/2013
Pariser Höfe	Lissabonner Str. 2 / Athener Str. 9–11	Bayerische Versorgungskammer BVK	Cityrand	7.400	1.400	Q3/2012
Killesberghöhe	Am Kochenhof	Fürst Developments GmbH	Peripherie Nord	6.700	2.500	Q4/2012
Caleido	Tübinger Str. 43 / Paulinenstr. 23	HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH	Cityrand	13.800	9.700	Q2/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Leerstand

Leerstand in Stuttgart erneut am niedrigsten unter allen deutschen A-Städten

Die Leerstandsrate in Stuttgart lag Ende 2012 bei 5,3%. Das entspricht rund 400.000 m² MF-G. Erneut erzielt die Stadt die niedrigste Quote unter den deutschen A-Städten. Im Vorjahr lag der Leerstand bei ohnehin bereits niedrigen bei 5,7% (424.000 m² MF-G). Eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung und die moderate Neubautätigkeit führten zur weiteren Abnahme des Leerstands. Von Leerständen betroffen sind vor allem ältere, kaum marktfähige Bestandsobjekte. In den letzten zehn Jahren ist die Leerstandsrate in Stuttgart mit Werten um 6% relativ konstant geblieben. 2013 wird sich der Leerstand bei einem steigenden Neubauvolumen wieder an das Niveau von 6,0% annähern. Mit einem nachhaltig starken Anstieg ist in Stuttgart allerdings auch in Zukunft nicht zu rechnen.

2.3.1.8 Ergebnisse der A-Städte im Überblick

Abbildung 2.32: Bürobeschäftigte 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011[1]
Berlin	566.712	567.865	567.937	634.051	649.998
Düsseldorf	193.223	211.392	214.404	228.904	233.485
Frankfurt am Main	278.776	295.205	291.887	313.315	315.540
Hamburg	409.454	431.143	436.451	481.366	489.282
Köln	230.181	252.294	252.760	272.936	279.056
München	394.954	425.645	429.001	455.844	464.319
Stuttgart	201.414	207.698	214.713	216.884	219.794
A-Städte	2.274.714	2.391.242	2.407.153	2.603.300	2.651.474
B-Städte	1.282.721	1.308.051	1.325.562	1.401.094	1.419.035
Alte Bundesländer (inkl. Berlin)	10.046.454	10.535.881	10.767.104	11.446.098	11.625.709
Neue Bundesländer	1.852.778	1.755.950	1.662.515	1.747.554	1.757.992
Deutschland	11.899.232	12.291.831	12.429.621	13.193.651	13.383.703

			Veränderung in %		
	2012[2]	2013[2]	95 bis 12	11 bis 12	12 bis 13
Berlin	668.212	677.425	17,9	2,8	1,4
Düsseldorf	238.475	240.152	23,4	2,1	0,7
Frankfurt am Main	322.841	324.882	15,8	2,3	0,6
Hamburg	502.066	507.994	22,6	2,6	1,2
Köln	286.474	289.691	24,5	2,7	1,1
München	474.646	478.881	20,2	2,2	0,9
Stuttgart	223.795	224.434	11,1	1,8	0,3
A-Städte	2.716.508	2.743.458	19,4	2,5	1,0
B-Städte	1.450.948	1.459.407	13,1	2,2	0,6
Alte Bundesländer (inkl. Berlin)	11.873.839	11.932.320	18,2	2,1	0,5
Neue Bundesländer	1.784.048	1.778.864	–3,7	1,5	–0,3
Deutschland	13.657.887	13.711.185	14,8	2,0	0,4

1 Schätzung
2 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.33: Fertigstellungsvolumina in Neubau 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011[1]
Berlin	589.500	269.500	174.000	121.400	101.200
Düsseldorf	208.400	78.900	119.300	113.600	53.900
Frankfurt/M	119.400	126.400	131.700	109.000	201.650
Hamburg	276.300	126.300	139.350	252.370	145.400
Köln	44.300	44.100	112.771	74.270	49.500
München	295.100	259.600	150.600	236.200	143.000
Stuttgart	133.900	61.500	52.300	24.400	16.600
A-Städte	1.666.900	966.300	880.021	931.240	711.250
B-Städte	1.163.506	500.306	285.117	437.580	251.200

			Veränderung in %		
	2012[2]	2013[2]	95 bis 12	10 bis 11	11 bis 12
Berlin	142.908	119.140	–75,8	–16,6	41,2
Düsseldorf	160.950	88.880	–22,8	–52,6	198,6
Frankfurt/M	82.000	123.000	–31,1	85,0	–59,3
Hamburg	129.700	179.579	–51,3	–42,4	10,8
Köln	84.000	60.074	89,6	–33,4	69,7
München	75.000	90.000	–74,6	–39,5	–47,6
Stuttgart	56.800	87.394	–57,6	–32,0	242,2
A-Städte	731.538	808.592	–56,1	–23,6	2,8
B-Städte	269.142	252.763	–76,9	–42,6	7,1

1 Schätzung; 2 Prognose; Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.34: Leerstand in % 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013[1]
Berlin	5,4	7,6	9,3	7,6	7,0	6,1	5,8
Düsseldorf	3,9	3,8	11,4	12,2	11,3	11,4	11,5
Frankfurt/M	11,7	2,0	19,5	18,5	15,8	13,8	14,0
Hamburg	4,8	2,5	8,5	9,9	7,9	7,0	7,4
Köln	3,6	2,2	9,3	8,4	9,2	7,8	7,7
München	4,2	0,4	9,6	9,4	8,1	6,8	6,1
Stuttgart	5,5	1,3	6,4	6,5	5,7	5,3	5,5
A-Städte	5,6	3,4	10,5	10,1	9,0	8,0	8,0
B-Städte	5,0	6,0	8,4	7,0	6,6	6,2	6,1

1 Prognose, Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.35: absoluter Leerstand in m² 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011[1]
Berlin	815.000	1.300.000	1.670.000	1.400.000	1.285.000
Düsseldorf	220.000	235.000	787.000	890.000	830.000
Frankfurt/M	882.000	165.000	1.880.000	1.870.000	1.619.000
Hamburg	530.000	290.000	1.050.000	1.301.000	1.054.000
Köln	216.700	135.000	651.000	625.000	685.000
München	450.000	50.000	1.235.000	1.267.000	1.104.000
Stuttgart	345.930	83.000	461.200	480.000	424.000
A-Städte	3.459.630	2.258.000	7.734.200	7.833.000	7.001.000
B-Städte	1.474.100	1.961.100	2.935.700	2.535.000	2.428.500

			Veränderung in %		
	2012	2013[1]	95 bis 12	10 bis 11	11 bis 12
Berlin	1.130.000	1.091.087	38,7	–8,2	–12,1
Düsseldorf	855.000	871.200	288,6	–6,7	3,0
Frankfurt/M	1.470.000	1.484.718	66,7	–13,4	–9,2
Hamburg	945.000	1.002.343	78,3	–19,0	–10,3
Köln	585.000	583.300	170,0	9,6	–14,6
München	923.000	838.000	105,1	–12,9	–16,4
Stuttgart	400.000	417.800	15,6	–11,7	–5,7
A-Städte	6.308.000	6.306.929	82,3	–10,6	–9,9
B-Städte	2.305.750	2.270.154	56,4	–4,2	–5,1

1 Prognose; Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.36: Spitzenmiete in Euro/m²/Monat; 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013[1]
Berlin	30,68	30,68	20,50	20,50	21,50	22,00	22,40
Düsseldorf	20,45	22,50	20,00	21,50	22,00	23,50	23,20
Frankfurt/M	32,21	43,46	31,00	33,00	33,00	33,00	33,70
Hamburg	21,99	25,56	20,50	22,50	23,50	24,10	24,50
Köln	16,87	19,94	19,00	20,00	20,00	20,50	20,80
München	25,56	33,23	26,50	27,70	29,50	30,50	32,00
Stuttgart	16,36	17,90	16,00	16,30	17,50	18,90	18,90
A-Städte	25,48	28,49	21,58	22,54	23,46	24,60	25,10
B-Städte	13,34	11,62	11,27	12,11	12,33	12,60	13,00

1 Prognose; Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.37: Büroflächenbestand in Mio. m² MF-G, 1995 – 2013

	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013[1]	Veränderung in % 1995–2012
Berlin	15,2	17,1	18,0	18,4	18,5	18,5	18,7	22,30
Düsseldorf	5,6	6,2	6,9	7,3	7,4	7,5	7,6	33,32
Frankfurt/M	7,6	8,2	9,6	10,1	10,3	10,3	10,4	35,87
Hamburg	11,0	11,4	12,3	13,2	13,3	13,4	13,6	21,83
Köln	6,0	6,2	7,0	7,4	7,5	7,5	7,5	24,25
München	10,6	11,4	12,9	13,5	13,6	13,6	13,6	27,89
Stuttgart	6,2	6,5	7,2	7,4	7,4	7,5	7,6	19,81
A-Städte	62,3	66,9	73,9	77,3	77,9	78,2	78,8	25,59
B-Städte	29,4	32,6	34,8	36,3	36,5	37,3	37,0	26,60

1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Abbildung 2.38: Büroflächenumsatz in m² 1995 – 2012

	1995	2000	2005	2010	2011	2012	Veränderung in % 2011–2012
Berlin	420.000	515.000	485.000	541.000	600.000	640.000	6,67
Düsseldorf	130.000	315.000	226.000	340.000	312.000	303.000	–2,88
Frankfurt/M	290.000	697.000	444.000	447.000	437.000	481.000	10,07
Hamburg	240.000	520.000	428.000	510.000	538.000	432.000	–19,70
Köln	52.000	173.000	235.000	220.000	285.000	249.000	–12,63
München	190.000	725.000	451.000	436.000	644.000	530.000	–17,70
Stuttgart	110.000	240.000	145.000	194.000	275.000	200.000	–27,27
A-Städte	1.432.000	3.185.000	2.414.000	2.688.000	3.091.000	2.717.000	–12,10
B-Städte	611.000	928.000	877.400	1.028.500	1.128.000	1.044.000	–7,45

Quelle: BulwienGesa AG 2012

2.3.2 Büromärkte in den B-Städten

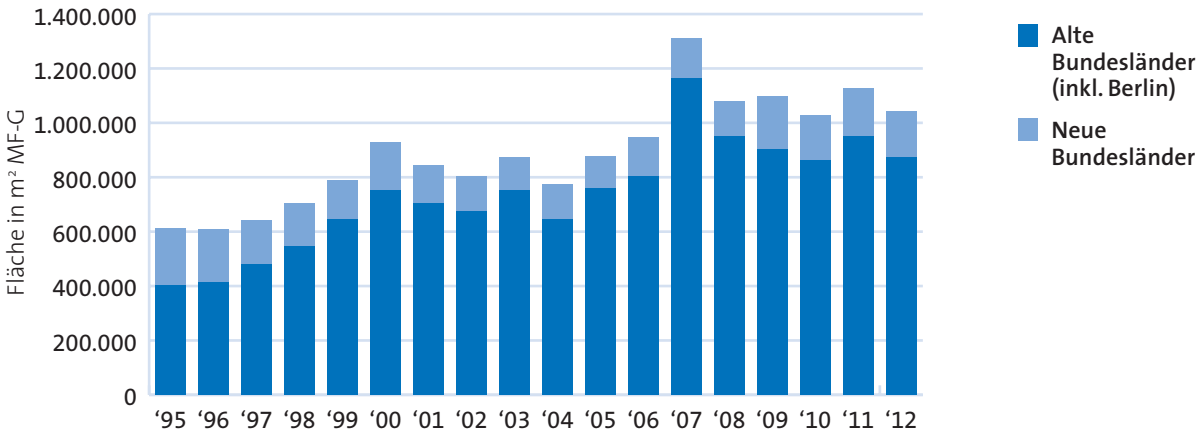
Die B-Städte in Deutschland zeichnen sich durch ihre nationale und/oder regionale Bedeutung aus. In der Regel besitzen sie Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 4,0 Mio. m² MF-G und eine Anzahl an Bürobeschäftigten von über 50.000. Ein weiteres Merkmal ist der jährliche Flächenumsatz, der durchschnittlich höher als 35.000 m² MF-G im Jahr liegt.

Im Vergleich zu den A-Städten weisen die B-Städte typischerweise eine niedrigere Volatilität, aber auch Transparenz und Fungibilität auf. Sie sind geprägt durch sehr stabile Beschäftigungszahlen. In den neuen Bundesländern zählen Leipzig und Dresden zu den B-Städten, in Westdeutschland sind es Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden.

Umsatz in den 14 B-Städten entspricht dem von zwei bis drei A-Städten

Der jährliche Umsatz an Büroflächen in den 14 B-Städten liegt durchschnittlich zwischen 750.000 und 1,0 Mio. m² MF-G. Das entspricht in etwa dem Volumen von zwei bis drei A-Städten. Trotz der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise verzeichneten die B-Städte in den Jahren 2007 bis 2011 solide Flächenumsätze, die sich oberhalb der 1,0-Mio.-m²-MF-G Grenze festigen konnten. 2012 setzte sich diese Entwicklung fort. Für 2013 ist mit einer ähnlichen Zielgröße um 1,0 Mio. m² MF-G zu rechnen: Neubauflächen werden zwar knapper, aber die B-Märkte mit ihrer stabilisierenden regionalen Verankerung bleiben durch ihre geringe Volatilität attraktiv.

Abbildung 2.39: Flächenumsatz in den B-Städten 1995 – 2012



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

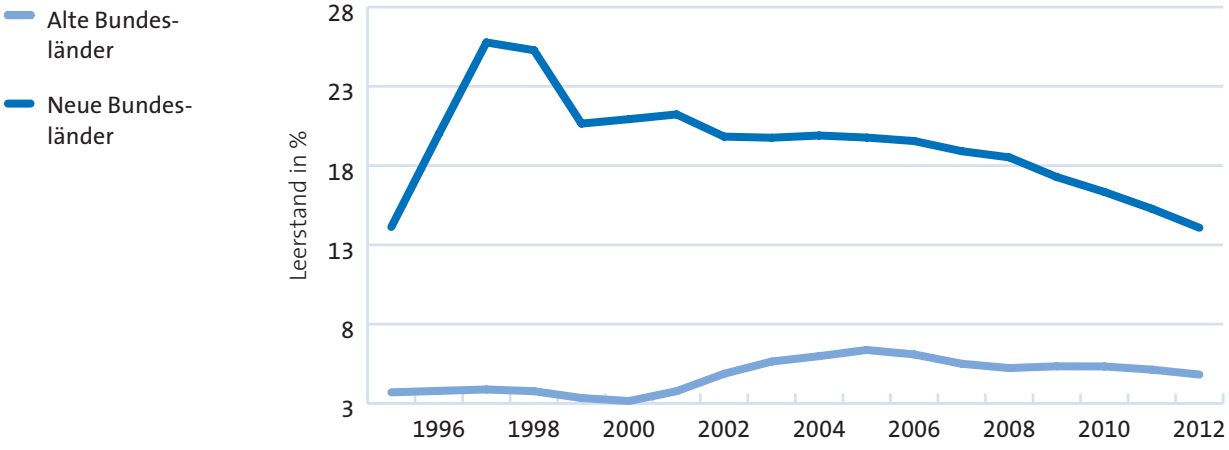
Leerstände in B-Städten weiterhin rückläufig

Die Leerstände gingen in den B-Städten in den letzten Jahren weiter zurück. Die Anzahl spekulativer Neubaustarts ist gering. Die Leerstände schrumpften von 2011 zu 2012 um rund 5,1% auf ein Gesamtvolumen von 2,3 Mio. m² MF-G. Die durchschnittliche Leerstandsquote der B-Städte verbesserte sich um 40 Basispunkte auf 6,2%.

Die allgemein positiven Grundtendenzen der Durchschnittswerte verschleiern allerdings die ungleichen regionalen Leerstandniveaus zwischen den neuen und alten Bundesländern. Die Leerstandsquote der Standorte in den alten Bundesländern lag 2012 im Durchschnitt bei 4,8%. In den beiden ostdeutschen Städten lag sie dagegen bei 14,1%. Diese Diskrepanz beruht weitgehend auf den historischen Gegebenheiten und den daraus resultierenden, eigenständigen Marktentwicklungen in Ost und West. Die hohe Anzahl spekulativ errichteter Bürogebäude in den ostdeutschen Großstädten seit den 1990er Jahren sorgte für einen massiven Angebotsüberhang, der viele Jahre mitgeführt wurde und erst in den letzten fünf Jahren signifikant abgebaut werden konnte.

Für 2013 kann aufgrund der aktuell geringen Bautätigkeit von einem weiteren Leerstandsabbau ausgegangen werden. Die Quote wird sich jedoch mit ca. 6,1% nur marginal verändern.

Abbildung 2.40: Durchschnittliche Leerstandsquote in den B-Städten 1995 – 2012



Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

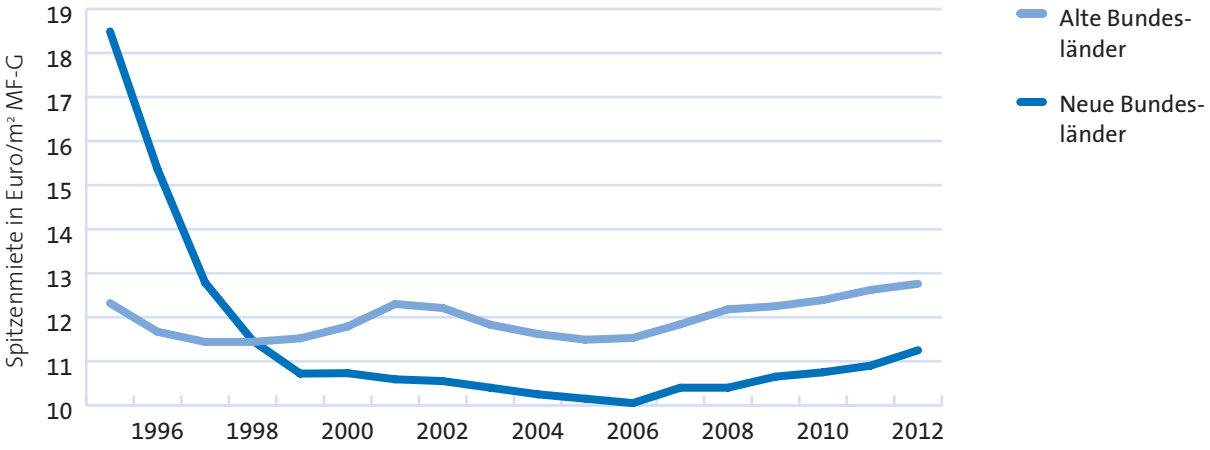
Nach dem Einbruch durch die Dotcom-Krise steigen die Spitzenmieten in den B-Städten seit 2005 wieder kontinuierlich an. Durch die geringe Bautätigkeit, eine hohe Nachfrage und vor allem den Anstieg der Bürobeschäftigten über die sukzessive Tertiärisierung konnte die Talsohle der Büromärkte mit ihren Überkapazitäten überwunden werden. 2012 konnte im Durchschnitt der B-Städte ein ungewichtetes Niveau von 12,60 Euro/m² MF-G erreicht werden. Das entspricht seit 2005 einer Steigerung um 11,6%.

Die Spitzenmieten bewegen sich aktuell in einer Spanne von 11,00 bis 14,10 Euro/m² MF-G und unterliegen einem West-Ost-Gefälle. Die einst zur Wiedervereinigung überzogenen Preisvorstellungen in den ostdeutschen Städten wurden längst korrigiert und an die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch bei den Durchschnittsmieten in Citylagen der B-Städte beobachten. Sie ziehen seit 2006 merklich an, verbleiben jedoch 2012 mit durchschnittlich 9,30 Euro/m² noch deutlich unter der Schwelle von 10,00 Euro/m². Das Ost-West-Gefälle und die sehr volatile Entwicklung in den ostdeutschen Städten gilt für die Durchschnittsmiete ebenso wie für die Spitzenmiete. Die Spanne der Durchschnittsmiete liegt zwischen 8,00 und 11,00 Euro/m².

Für 2013 wird ebenfalls mit leichten Mietanstiegen in den B-Städten gerechnet. Die 13 Euro/m²-Schwelle rückt bei der durchschnittlichen Spitzenmiete in greifbare Nähe und die Durchschnittsmieten werden nahezu unverändert bleiben.

Abbildung 2.41: Druchschnittliche Entwicklung der Spitzenmiete* in den B-Städten 1995 – 2012



* ungewichtet

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Die Anzahl der Bürobeschäftigen in den B-Städten steigt seit 2005 an, verstärkt aber in den letzten fünf Jahren. Von 2005 bis 2012 legte sie insgesamt um 13,1% zu. 2012 beträgt die Anzahl der Bürobeschäftigten in den B-Städten insgesamt 1,46 Mio.

2012 stieg die Zahl der Bürobeschäftigten in den B-Städten um 2,25% im Vergleich zum Vorjahr an. Dieser Trend wird sich im nächsten Jahr verlangsamen. 2013 wird die Zahl der Bürobeschäftigten insgesamt nur um 0,58% wachsen. Der Zuwachs erfolgt relativ homogen – zwischen den west- und ostdeutschen Städten wird es nur wenig Unterschiede geben.

2.4 Wertentwicklung

Märkte sind nicht effizient, Marktverhalten ist oft nicht rational. Deshalb sind manche Anlageformen relativ betrachtet über- oder unterbewertet. Diese Bewertungsdifferenzen stellen eine attraktive Ertragsquelle dar. Voraussetzung zur erfolgreichen Nutzung dieser Ertragsquelle ist nicht nur, diese Fehlbewertungen zu erkennen, wichtiger ist sie auch zu verstehen. Von essenzieller Bedeutung ist ein Positionsaufbau, der Marktrisiken minimiert und den Ertrag aus den Bewertungsdifferenzen generiert. Hierfür müssen alle am Markt zur Verfügung stehenden Anlage- und Absicherungsinstrumente professionell eingesetzt und aktiv gemanagt werden.

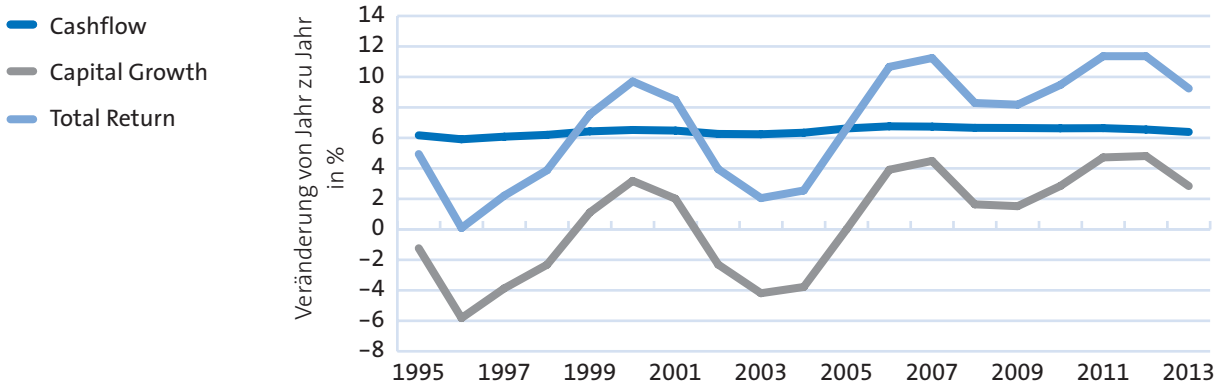
Core-Immobilien mit laufendem Cashflow gefragt

Die Immobilie als Kapitalanlage liegt aktuell im Trend. Wie die Lemminge rennen vor allem risikoaverse Privatanleger in diese Anlageklasse und ignorieren zumeist die Tatsache, dass ein einzelnes Direktinvestment ein erhebliches Klumpenrisiko im eigenen Portfolio darstellen kann. Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien gelten angesichts der weiterhin ungelösten Eurokrise auch 2013 als sicherer Anlagehafen. Deutschland wird dank seiner hohen Wettbewerbsfähigkeit, der breit diversifizierten Wirtschaftsstruktur und einem weiterhin recht robusten Arbeitsmarkt von der reichlich vorhandenen Liquidität im Markt profitieren, die auf der Suche nach langfristig nachhaltigen Einkommensströmen ist. Core-Immobilien stehen somit hoch im Kurs. Im Vergleich zu frü-

heren Konjunkturzyklen orientieren sich Investoren heute sehr viel stärker am Cashflow: Laufende Ausschüttungen und laufende Renditen werden gesucht.

Beim Total-Return-Konzept wird die Gesamtverzinsung des investierten Kapitals innerhalb eines Zeitraumes beschrieben, wobei der Zähler die Summe aus Wertänderung (CG) und Erträgen (CF) umfasst. Der Total Return (TR) ermöglicht die interne und externe Performancemessung der betrachteten Immobilie(n) und bildet somit eine der wesentlichen Grundlagen für die Ableitung von Investitions- bzw. Desinvestitionsstrategien. Für 2011 weist der German Property Index (GPI) über alle Segmente des Immobilienmarktes einen Anstieg von 11,4% (CG: 4,7% / CF: 6,6%) aus. Im Folgejahr erreicht der GPI dann einen identischen Wert (TR: 11,4% / CG: 4,8% / CF: 6,6%), der den oberen Wendepunkt des Zyklus darstellt. Für 2013 wird ein GPI von 9,2% (CG: 2,8% / CF: 6,4%) prognostiziert.

Abbildung 2.42: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 - 2013



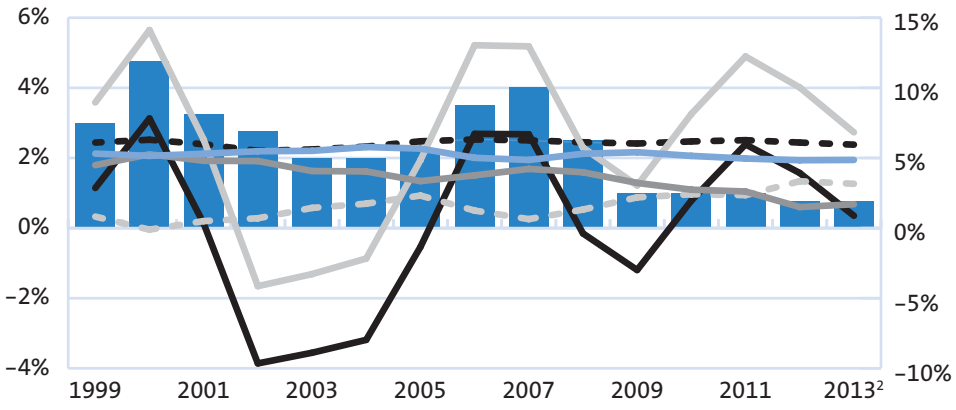
1 Prognose 2012 und 2013 (Berechnungsstand Juli 2012)

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Immobilie als Assetklasse bleibt bei weiter niedrigem Zinsniveau attraktiv

Die nach unten korrigierten Prognosen für Inflation und Wachstum im Euroraum haben auf den Kapitalmärkten die Spekulation auf eine weitere Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) genährt. Doch zumindest bei ihrer ersten Ratssitzung im neuen Jahr 2013 dürfte die EZB weiter abwarten und den Leitzins bei 0,75% belassen. Eine Zinssenkung gilt derzeit nicht als effektives Instrument zur Stützung der Konjunktur. Aktuell liegt der Schwerpunkt auf Maßnahmen, die auseinandergedrifteten Finanzierungsbedingungen für die Unternehmen in den finanzstarken und -schwachen EU-Ländern wieder etwas anzunähern. Der errechnete TR des GPI Büro über alle A-Städte liegt Ende 2012 ca. 850 Basispunkte über dem Zinssatz deutscher zehnjähriger Staatsanleihen. BulwienGesa erwartet, dass das Zinsniveau auch 2013 auf einem niedrigen Niveau verharren wird und die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien nur noch leicht nachgeben werden. Deshalb bleiben die Risikoprämie und die Immobilie als Assetklasse attraktiv. Ein Indiz für den weiterhin bestehenden Sicherheitsgedanken könnte die Performancedifferenzierung von Büroimmobilien in A- und B-Standorten sein. B-Standorte konnten aufgrund der risikoaversen Anlagestrategien der Investoren die Preisentwicklung von Spitzenimmobilien in Top-Lagen (noch) nicht mitgehen.

Abbildung 2.43: Entwicklung an den Finanzmärkten und GPI Büro, 1999 – 2013

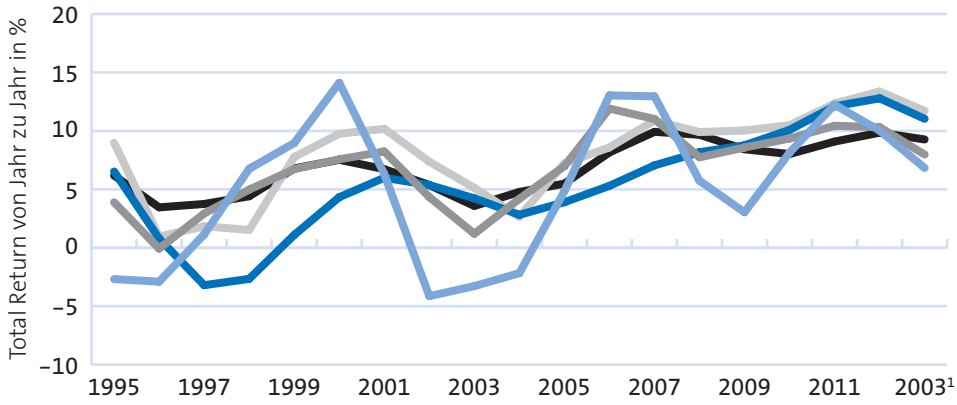


1 zum 31.12. des jeweiligen Jahres
2 Prognose 2013 (bzw. GPI 2012/2013)

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Eine differenzierte GPI-Betrachtung nach den jeweiligen Immobiliensegmenten ergibt über alle 127 Marktstädte für 2011 einen Total Return für Büros von 12,2%. Für 2012 und 2013 geht die Projektion von 10,0 bzw. 6,8% aus. Einzelhandelsimmobilien schneiden mit einer Gesamtrendite von 10,4% (2011), 10,3% (2012) bzw. 8,0% (2013) ab. Etwas leichter entwickeln sich Logistikimmobilien (2011: 9,1%, 2012: 9,9%, 2013: 9,3%). Wohnen ist und bleibt auch in diesem Jahr Investors Liebling: Bestandsimmobilien weisen im Zeitraum von 2011 bis 2013 Total-Return-Werte in Höhe von 12,4% (2011), 13,4% (2012) und 11,7% (2013) aus, das Neubausegment liegt mit 12,1% (2011), 12,8% (2012) und 11,0% (2013) nur geringfügig darunter.

Abbildung 2.44: Entwicklung des German Property Index (GPI) nach Segmenten, 1995 – 2013



1 Prognose 2012 und 2013 (Berechnungsstand Juli 2012)

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

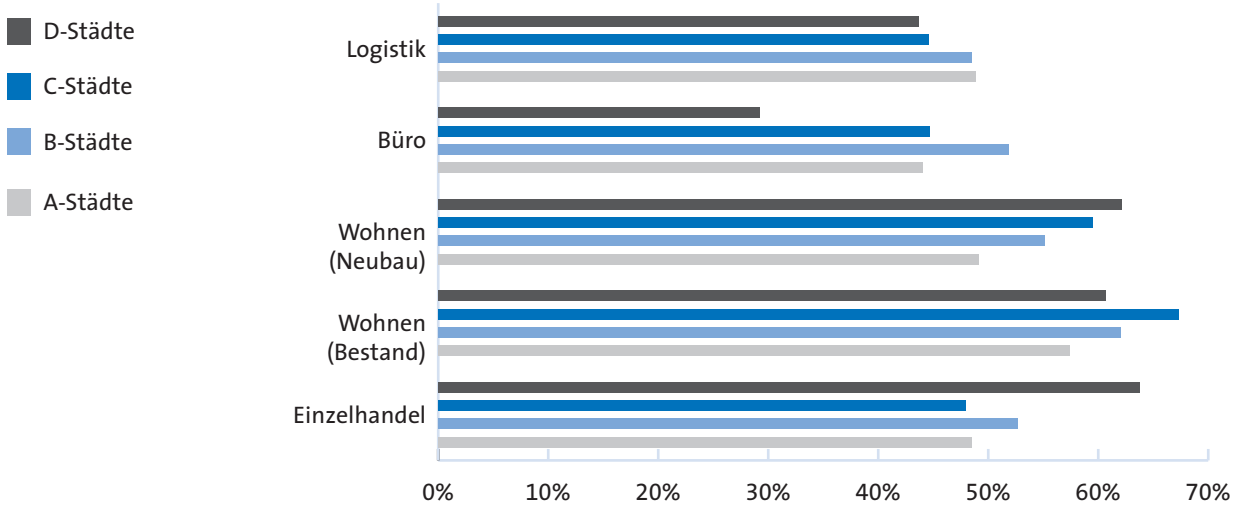
Dabei richtet sich der Fokus der (inter-) nationalen Immobilieninvestoren wie auch schon im Vorjahr überwiegend auf das Core-Segment in den wirtschaftsstarken Investmentzentren, dessen Angebot sich entsprechend weiter reduzie-

ren und im Prime-Segment zu geringfügig weiter sinkenden Ankaufsrenditen führen wird. Aufgrund des Produktmangels bei Core-Immobilien kann in diesem Jahr eine Bewegung hin zu Regionalzentren und B-Standorten einsetzen, da auch diese die geforderte Sicherheit für das eingesetzte Kapital bieten können. Der Fokus institutioneller Investoren liegt weiterhin auf den Themen Wertstabilität, Sicherheit und Kalkulierbarkeit des Cashflows.

Renaissance des vermeintlich langweiligen Investments in Wohnimmobilien

Modelliert man den Erfolg einer Anlage über fünf Jahre (2008 bis 2012) in Immobilien mit einem unterstellten Exit im Jahr 2012, so gibt Abbildung 2.45 die GPI-Entwicklung nach Segmenten und Stadtkategorien wieder. Das vermeintlich langweilige Investment in Wohnimmobilien (Neubau bzw. Bestand) hat durch die Wirtschafts- und Finanzkrise eine Renaissance erfahren. Zunehmend legen vor allem institutionelle Investoren, aber auch Family-Offices, vermögende Anleger und Privatleute ihr Geld wieder sicherheitsorientiert in Immobilien an. Die hohe Wertstabilität und verlässliche Kalkulierbarkeit der laufenden Erträge aus Mieteinnahmen geben dieser Assetklasse mittlerweile klar den Vorzug vor den möglicherweise rentableren, aber eben auch deutlich riskanteren opportunistischen Anlagen. Von einem stärkeren Sicherheitsdenken im Hinblick auf Investitionen profitieren die Wohnimmobilien. Bei den Performance-Perspektiven von Immobilienkapitalanlagen sind Mietwohnimmobilien zusammen mit Einzelhandelsimmobilien das attraktivste Segment, das vor Gewerbeimmobilien wie Büros, Industrie- und Logistikgebäuden liegt.

Abbildung 2.45: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 – 2013



Modellrechnung, nach Stadtkategorien und Segmenten 2008 bis 2012 im Vergleich: Anlage über 5 Jahre mit anschließendem Exit (2012) // gewichteter Durchschnitt (belegte Fläche / Logistik-Beschäftigte / Bevölkerung)

Quelle: RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG (Berechnungsstand Juli 2012).

2.5 Stadtentwicklung – Bedeutungszunahme und -verlust von Büro-Standorttypen

Stadtentwicklung und Immobilienmarkt sind eng miteinander verbunden, da die Immobilien als gebaute Objekte das äußere sowie funktionale Erscheinungsbild einer Stadt widerspiegeln. Neben den städtischen Institutionen sind vor allem die Akteure des Immobilienmarktes strategische Gestalter der Stadtlandschaft. Dies betrifft in gleichem Maße Entwicklungsgebiete mit Bauvorhaben wie auch etablierte Stadträume und Lagen mit geschlossener Bebauung. Das Gesicht einer Stadt wird durch ihre Immobilien nachhaltig geprägt und permanent verändert. Die Stadtplanung der öffentlichen Hand steht hier in der Verantwortung, Aspekte der sozialen Stadtentwicklung mit den wirtschaftlichen Zwängen von Investoren, Projektentwicklern und Nutzern zu verbinden. Die Akteure des Immobilienmarktes können in diesem Zusammenhang als Impulsgeber und Partner der Stadtentwicklung fungieren. Im Rahmen der städtischen Vorgaben stellen Projektentwicklungen häufig den Start für weitere Entwicklungsschritte dar. Rege Investitionstätigkeit bei Instandhaltung, Modernisierung sowie Umfeldaufwertung durch Akteure der Immobilienwirtschaft prägen das Bild einer Stadt und ihrer einzelnen Stadträume. Einzelne Objekte oder Bauvorhaben können in diesem Zusammenhang als Initialzündung für die umliegenden Entwicklungen dienen, z.B. durch eine prestigeträchtige Modernisierung eines repräsentativen Altbaus oder die Neuentwicklung eines großvolumigen architektonischen Statements für einen einflussreichen internationalen Nutzer.

Investoren suchen Core-Lagen, Projektentwicker sind an Entwicklungsräumen mit Potenzial interessiert

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft stellt ein gesamtstädtischer Markt jedoch kein homogenes Gebilde mit einheitlicher Entwicklungsdynamik dar. Die Entwicklung von einzelnen Teilmärkten und Entwicklungsräumen steht mitunter im Widerspruch zu der gesamtstädtischen Marktperformance. Je nach Teilmarkt können somit völlig unterschiedliche Chancen-/Risikoprofile für Investoren, Projektentwickler und Nutzer entstehen. Diese werden bei der in den Medien üblichen Betrachtung meist nicht berücksichtigt. Gerade in den Zeiten der ökonomischen Unsicherheiten hat sich jedoch bewiesen, dass die meisten Akteure Sicherheit suchen und daher gerade von den Investoren die Core-Lagen und damit traditionell die innerstädtischen Teilmärkte klar präferiert werden. Projektentwickler hingegen sind vermehrt an Entwicklungsräumen interessiert, in denen noch ein hohes Potenzial an Baumaßnahmen realisierbar und absetzbar ist. Bei den Mietern/Nutzern sind die Interessen stark abhängig von der Branche und der Funktion der untergebrachten Mitarbeiter. Etablierte, internationale Unternehmen siedeln sich vermehrt in repräsentativen City-Lagen an, Back-Office-Tätigkeiten werden hingegen häufig in Bürozentren oder an die Peripherie ausgelagert.

Die fortgeschrittene Tertiärisierung des Arbeitsmarktes in Deutschland hat dazu geführt, dass Büroimmobilien in den Städten mit zu den dominierenden Gebäudetypen gehören. Je nach Lage im Stadtkörper ist die Prägung durch Büroimmobilien unterschiedlich stark. Stadtteile mit sehr hohem Büroflächenangebot stehen Stadtteilen mit wenig oder gar keinem Büroflächenangebot gegenüber. BulwienGesa beobachtet und bewertet deshalb die städtischen Büroimmobilienmärkte in den sieben A-Städten gegliedert nach funktionalen Teilmärkten. Die Festlegung der Teilmarktgrenzen unterliegt einem funktionalen, städteräumlichen Zusammenhang, der von unterschiedlichen Marktbeobachtern mitunter sehr individuell abgegrenzt wird. Die Kernregionen stimmen aber in der Regel

grob überein und sind an den politischen Verwaltungseinheiten orientiert. Eine umfassende Analyse einzelner Parameter ermöglicht eine detaillierte Aussage zur Qualität der einzelnen Büroteilmärkte. Berücksichtigt werden in diesem Zusammenhang aktuelle Werte und deren Entwicklung in Kategorien wie Mietpreise, Investment, Angebot und Nachfrage.

Dadurch werden jeweils eigene Profile der einzelnen Standorte/Teilmärkte erkennbar, die sich in ihrer Struktur zum Teil stark voneinander unterscheiden und nicht die Gesamtstadt widerspiegeln. Grob lassen sich die einzelnen Teilmärkte in vier Clustern abbilden:

- City: innerstädtische Lagen mit bester Anbindung an ÖPNV und MIV, ideale Infrastruktur, traditionell eine hohe Dichte an gewerblicher Nutzung (vornehmlich Einzelhandel und Büro) und ein relativ hoher Anteil von repräsentativer, teils auch historischer Bausubstanz.
- Cityrand: Ergänzungs- und Ausweichstandort der Citylagen, meist sehr gut angebunden und erreichbar, gute Infrastruktur, vorwiegende Mischnutzung von Gewerbe, Büro, Einzelhandel und vermehrt Wohnen.
- Bürozentren: am Cityrand oder in der Peripherie liegende Verdichtung von Büroflächen außerhalb des klassischen Citystandortes, Anbindung stärker auf MIV ausgerichtet, dominierende Büronutzung mit dementsprechend oft einseitiger Infrastruktur, meist großvolumige Objekte und Nachfrage, teilweise thematische Schwerpunkte (z.B. Wissenschaft, Flughafen, IT).
- Peripherie: alle Bereiche einer Stadt, in denen keine oder nur sehr untergeordnete Büronutzung vorkommt. Geprägt durch andere Nutzungen (meist Wohnen oder Gewerbe), keine Verdichtung von Büroflächen, eher schlechte Anbindung, da kein ausreichender ÖPNV vorhanden.

Projektentwickler müssen sich an die politischen Vorgaben der Stadtentwicklung halten

Die einzelnen Teilmärkte sind bedingt durch ihre Lagecharakteristika letztendlich gebunden an die politischen Vorgaben der Stadtentwicklung, die üblicherweise eine hohe Verdichtung im Kern zulässt und eine aufgelockerte Bebauung am Rand vorgibt. Projektentwickler müssen sich an diese Vorgaben halten und können nicht beliebig bauen, was sie und/oder ihre Kunden wollen. Verdichtungen von Büronutzungen in den Innenstädten und in Bürozentren sind also nicht dem Zufall verschuldet, sondern durch Planungsvorgaben forciert worden.

So ist beispielsweise die Entstehung der Bürozentren auf Entwicklungen in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts zurückzuführen. Städte fingen an, Bürozentren als Entlastungs- und Ausweichstandorte auszuweisen und dort trotz der innenstadtfernen Lage hohe Dichten an Büroflächen zu genehmigen. Teilweise wurden auch Gebäudehöhenbeschränkungen aufgehoben. Die Entwicklung der Bürozentren wurde ab den 1970er Jahren zu einem immer stärkeren stadtplanerischen Element, das nachhaltig das Bild der Städte veränderte. Im Zuge von Stadtentwicklungsparadigmen der autogerechten, aufgelockerten Stadt und dem Wunsch nach modernen, zeitgemäßen Büroflächen wuchsen in den deutschen Großstädten die Bürozentren, die gerade von Nutzern mit einem hohen Flächenbedarf geschätzt wurden. Bürozentren unterlagen einer starken Nachfrage und unterschieden sich in den Miet- und Kaufpreisen zu ihren Hochzeiten kaum von den klassischen Citylagen.

Konzept des Bürozentrums weniger attraktiv

Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass das Konzept des Bürozentrums nicht mehr die gleiche Anziehungskraft aufweist. Viele Bürozentren haben aufgrund veralteter Gebäudequalitäten und monotoner Infrastruktur zahlreiche Nutzer verloren. Im Umkehrschluss interessieren sich auch die Investoren und Projektentwickler nur noch sehr bedingt für diesen Standorttyp. Die Folge ist ein fortschreitender Niedergang des Teilmarktes der sich vor allem durch leer stehende Gebäude, ruinöse Fassaden und ungepflegte Grundstücke zeigt. Einige Städte stehen heute vor einem Problem, weil steigende Leerstände und das monotone und vernachlässigte Erscheinungsbild die Stadtteile verwaisen lassen. Viele Städte versuchen durch Umwidmungen in andere Nutzungsarten oder städtebauliche Entwicklungen ihren Bürozentren zu neuem Leben zu verhelfen. Letztendlich sind aber die Investoren und Projektentwickler gefragt, um bauliche Umwandlungen zu initiieren und zu tragen. Teilmärkte wie Frankfurt-Niederrad sind als Bürostandort schon länger keine beliebte Adresse mehr. Das monoton auf Büronutzung ausgelegte Erscheinungsbild des Teilmarktes lässt ihn jedoch auch für potenzielle Wohnentwicklungen nur sehr bedingt geeignet erscheinen, weshalb Investoren dementsprechend sich den möglichen Umwidmungen nur sehr verhalten annehmen. Weitere Bürozentren, die stark mit ihrem Image zu kämpfen haben, sind u.a. Berlin-Reinickendorf, das Frankfurter Mertonviertel, und die Stuttgarter Teilmärkte Fasanenhof und Weilimdorf. Diese leiden an den typischen Problemen von Bürozentren, die sich in einer schlechten Anbindung, mangelnder Infrastruktur und teils veralteten, großvolumigen Bauqualitäten mit wenig Charakter widerspiegeln.

Einzelne Bürozentren wie zum Beispiel die Parkstadt Schwabing in München haben sich hingegen sehr gut entwickelt. Dies stellt aber eher eine Ausnahme dar und ist auf den besonders nachgefragten Münchner Büromarkt und die relativ zentrale Lage des Teilmarktes zurückzuführen. Andere Bürozentren-Teilmärkte profitieren wiederum nur von ihrer besonderen Ausrichtung auf Branchen oder Wirtschaftszweige. Als Beispiel wäre hier der Teilmarkt Berlin-Adlershof zu nennen, der auf Wissenschaft und Forschung ausgerichtet ist. Hier siedeln sich vornehmlich universitäre Einrichtungen, Forschungszentren und verwandte Unternehmen an. Andere Bürozentren ohne Spezialisierung verlieren immer mehr an Attraktivität.

Sonderfall Airport-City

Eine besondere Stellung nehmen die Airport-Cities ein. Diese Teilmärkte sind meistens der Kategorie Bürozentrum zuzuweisen, wenn noch nicht etabliert, der Peripherie. Sie profitieren von ihrer direkten Lage am Flughafen und den damit verbundenen kurzen Wegen zu anderen nationalen und internationalen Zentren. Besonders gut funktionieren die Airport-Cities deshalb an großen Flughäfen mit internationalen Verbindungen und an Drehkreuzen. Paradebeispiel ist in Deutschland der Flughafen Frankfurt. Hier zeichnet sich die wachsende Bedeutung von internationalen Drehkreuzen für die globale Weltwirtschaft durch umfassende, teils spekulative Büroprojektierungen aus, die sich einer sehr hohen Nachfrage durch renommierte Unternehmen erfreuen. Stadtverwaltungen sind längst auf diesen Trend aufmerksam geworden und widmen vermehrt Flughafenumland der gewerblichen Nutzung. Hier entstehen aktuell die neuen Bürozentren, die nicht zentral in der Stadt liegen, aber dafür zentral im globalen Netz der Weltwirtschaftszentralen. Internationale Flughäfen leisten somit einen entscheidenden Beitrag zur globalen Zentralität einer Stadt und zur lokalen Stadtentwicklung.

hochspezialisierte Nutzer mit Repräsentationsbedürfnis führen zu einer Aufwertungsspirale in den Innenstädten

Die insgesamt beste Performance über die letzten Jahre wird den Teilmärkten in den Innenstadtbereichen zugeschrieben. Gerade die absoluten Top-Standorte waren nachgefragt und konnten ihre Performanceleistung über die Jahre hinweg hoch halten. Das verdeutlicht trotz aller struktureller Unterschiede die Etablierung der City-Märkte als Core-Bürolagen mit entsprechender Angebots- und Nachfragesituation. Hier werden in aller Regel die höchsten Mieten abgefragt, die dementsprechend viele hochspezialisierte Nutzer mit Repräsentationsbedürfnis anziehen. Diese legen viel Wert auf ein gutes Umfeld und äußeres Erscheinungsbild. Die Büroimmobilien und ihr Umfeld werden üblicherweise durch professionelles Management in einem guten Zustand gehalten. Das Engagement der Büroimmobilienbesitzer und Nutzer trägt dazu bei, dass Citylagen ein ansprechendes und einladendes Bild ausstrahlen. Dass in diesen Lagen meist ein Großteil der Steuereinnahmen generiert wird, führt wiederum dazu, dass die städtische Verwaltung in diesen Lagen eher bereit ist, öffentliche Aufwertungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und das Stadtbild zu verbessern bzw. auf einem hohen Niveau zu halten. Somit stellt sich eine Art Aufwertungsspirale ein, da Investoren und Nutzer wiederum von den aufgewerteten öffentlichen Räumen profitieren und angezogen werden.

hohe Dynamik in Cityrandbereichen aufgrund guter Infrastruktur und zentraler Lage

Die Cityrandlagen haben in den vergangenen Jahren allerdings die stärksten Entwicklungen durchlebt. Sie gewinnen als direkt an die City angrenzender, multifunktional ausgeprägter Stadtraum besonders an Attraktivität für Büronutzungen. Dies zeigt sich durch verhältnismäßig viele Projektierungen über die vergangenen Jahre. Dank ihrer multifunktionalen Ausrichtung lassen sich in Cityrandbereichen von kleineren Büro- und Geschäftshäusern bis hin zu großen Firmenzentralen meist alle Arten von Büroobjekten verwirklichen. Ihr Erscheinungsbild ist wesentlich heterogener als in den Citylagen und lockt zusammen mit der umfassenden Infrastruktur sowie der zentralen Lage viele Nutzer an, denen die Citylagen zu teuer sind.

In den Cityrandbereichen wird auch der Tertiärisierungsprozess wieder verstärkt bemerkbar, wenn alte Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsgebiete neuen Nutzungen überführt werden. Hier entstehen teilweise ganz neue Viertel, die einer Umwidmung und Ausweisung der städtischen Behörden bedürfen, aber auf die Projektentwickler und Investoren angewiesen sind um die gebaute Umwelt zu realisieren. Beispiele für diese Entwicklungen sind, z.B. das Europaviertel in Frankfurt, die Europacity in Berlin, die HafenCity in Hamburg oder der Arnulfpark in München. Diese Regionen wurden im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklung oft einzelnen Teilmärkten gleichgesetzt, die wiederum den Clustern City oder Cityrand zugeordnet werden. Sie zeichnen sich oft durch besonders ausgefallene oder repräsentative, moderne Objekte aus und erfreuen sich allgemein einer hohen Beliebtheit bei den Nutzern. Gerade große Nutzer haben hier Chancen, sich maßgeschneiderte Bürolösungen entwickeln zu lassen und damit individuelle Akzente in der Stadtentwicklung und dem Stadtbild zu setzen.

In einem Vergleich der Teilmärkte in den deutschen A-Städten zeigte sich, dass die klassischen City-Teilmärkte sich sehr konstant auf den Spitzenplätzen halten konnten und in der Regel keine großen Veränderungen ihrer Parameter über die Jahre aufwiesen. Dies sieht anders aus bei Teilmärkten im Cityrand und den Bürozentren. Hier sind immer wieder große Veränderungen wahrnehmbar, die den Teilmarkt auf- oder abwerten. Als Beispiel sind hier die Teilmärkte Berlin Charlottenburg und Friedrichshain zu nennen, die in den letzten drei Jahren einen starken Aufwertungsschub erhielten. Dies verdanken sie meist prestige-

trächtigen Großmietern/-nutzern. Beispielhaft sind hier die Mercedes-Benz-Vertriebsverwaltung und die Coca-Cola-Zentrale in Friedrichshain zu nennen. Ähnliche Entwicklungen fanden im Stuttgarter Cityrand, in Köln-Deutz, Hamburg-St. Pauli und St. Georg und Berlin-Tiergarten statt.

Tendenziell zeigt sich, dass Bürozentren, periphere Märkte und teilweise auch Cityrand-Teilmärkte, die nur selten durch Höchstmieten geprägt sind, im Vergleich zu den etablierten City-Lagen aber noch nachhaltige Wertststeigerungs- und Entwicklungspotenziale haben. In den City-Lagen sind diese meist nur noch sehr bedingt aufzufinden und lassen wenig Spielraum nach oben, da die Bebauungsdichte meist ausgereizt ist und sich hier auch die meisten Core-Objekte wiederfinden. Teilmärkte außerhalb der City bieten daher aufgrund der heterogenen Lage- und Objektqualitäten wesentlich mehr Objekte für Value-add-Strategien. Im Umkehrschluss bedeutet dies niedrigere Preise und höhere Wertsteigerungspotenziale.

In der Betrachtung über mehrere Jahre wird jedoch deutlich, dass die Strukturen der deutschen Büroteilmärkte kein statisches Gebilde darstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Jahren 2010 bis 2012 lässt sich zum Teil sogar eine erhebliche Dynamik erkennen. Insbesondere kleine Märkte unterliegen dabei großen Schwankungen, da Einzelereignisse große Auswirkungen hervorrufen können.

Die beschriebenen Entwicklungen einzelner Büro-Teilmärkte zeigen, wie stark Stadtentwicklungspolitik und Immobilieninvestoren aufeinander angewiesen sind. Gerade in Zeiten von knappen öffentlichen Mitteln und steigender Privatisierungen von Staatsbetrieben ist die öffentliche Hand vermehrt auf die Kooperation und Eigeninitiative der Immobilienakteure angewiesen. Dies gilt besonders für Kommunen mit hohem Haushaltsdefizit und wenig frei verfügbaren Finanzmitteln. Im internationalen Standortwettbewerb verschärft sich dieser Druck weiter. Als Folge ist zu erkennen, dass die bauliche Struktur der City-Teilmärkte scheinbar ausgedehnt wird durch umfassende Entwicklungen im Cityrandbereich. Ebenso ist zu erkennen, dass Bürozentren ohne gewisse Spezialisierung oder Standortvorteile starke strukturelle Schwierigkeiten haben, die durch entsprechende stadtplanerische Elemente auch nur teilweise behoben werden können.

Immobilienmarkt als Motor der Stadtentwicklung

Der Immobilienmarkt stellt somit den Motor für die urbane Weiterentwicklung einer Stadt dar. Diese ist dadurch permanenten Veränderungen unterworfen. Der Stadtplanung kommt dabei die Aufgabe zu, starke soziale Umschichtungen zu vermeiden und gleichwohl den Interessen von Immobilienmarktakteuren gerecht zu werden. Es ist daher ein Konsens zwischen Stadtplanern und Immobilienmarktakteuren gefragt, um gesunde Stadtentwicklung und die ökonomischen Interessen der Marktakteure zu vereinen.

Für das Jahr 2012 konnte die BulwienGesa die folgenden Büroteilmärkte als die Top 10 bzw. die Top 5 Aufsteiger/Absteiger Deutschlands identifizieren.

Abbildung 2.46: Top-10-Büroteilmärkte in Deutschland 2012

Rang 2012	Rang 2011	Stadt	Teilmarkt	Typ	Score	Veränderung 2011/2012
1.	1.	Hamburg	Altstadt / Neustadt	City	1,84	–0,01
2.	5.	Berlin	Mitte	Cityrand	1,86	0,23
3.	2.	München	Innenstadt	City	1,87	0,12
4.	3.	Frankfurt	Westend	City	1,92	0,09
5.	4.	Berlin	Mitte 1a	City	2,03	0,00
6.	7.	Frankfurt	Innenstadt	City	2,04	0,24
7.	6.	Köln	City	City	2,11	0,13
8.	33.	München	Parkstadt Schwabing	Bürozentrum	2,33	0,79
9.	16.	Berlin	Charlottenburg	Cityrand	2,36	0,27
10.	9.	Frankfurt	Bankenviertel	City	2,39	0,10

Quelle: BulwienGesa AG 2012

Abbildung 2.47: Top-5-Aufsteiger der Büroteilmärkte in Deutschland 2012

Rang 2012	Rang 2011	Stadt	Teilmarkt	Typ	Score	Veränderung 2011/2012
8.	33.	München	Parkstadt Schwabing	Bürozentrum	2,33	0,79
27.	37.	Berlin	Friedrichshain	Cityrand	2,88	0,47
16.	27.	Köln	Deutz	Cityrand	2,55	0,44
13.	23.	Düsseldorf	Kennedydamm/ Golzheim	Bürozentrum	2,49	0,42
11.	19.	Stuttgart	Cityrand	Cityrand	2,43	0,33

Quelle: BulwienGesa AG 2012

Abbildung 2.48: Top-5-Absteiger der Büroteilmärkte in Deutschland 2012

Rang 2012	Rang 2011	Stadt	Teilmarkt	Typ	Score	Veränderung 2011/2012
65.	62.	Düsseldorf	Grafenberger Allee	Bürozentrum	4,43	–0,43
62.	54.	Frankfurt	City West	Cityrand	4,10	–0,37
53.	42.	Frankfurt	Eschborn	Bürozentrum	3,72	–0,34
68.	66.	Stuttgart	Weilimdorf	Bürozentrum	4,64	–0,30
44.	35.	Köln	Ehrenfeld/ Braunsfeld	Bürozentrum	3,50	–0,30

Quelle: BulwienGesa AG 2012

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2013

Manuel Jahn und Kristina Herwig – GfK GeoMarketing

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien

3.1.1 Situation 2012

Die Schulden- und Vertrauenskrise belastet seit dem letzten Jahr den gesamten Euroraum und hat zu einer Rezession geführt. Als Begleiterscheinungen der Staatsschuldenkrise verlangsamt sich die Weltwirtschaft und die Unsicherheit über die Zukunft des Euroraumes hält an.

Auch wenn die Entwicklung in Deutschland im Gegensatz zu anderen europäischen Mitgliedsstaaten noch verhältnismäßig günstig ausfällt, belastet die Krise die deutsche Konjunktur. Nachdem das deutsche BIP im Jahr 2012 real um 0,8% zugenommen hat, wird für 2013 ein BIP-Zuwachs von bis zu 1,0% erwartet. Eine zusätzliche Konjunkturbelebung dürfte 2013 nur unter der Annahme eintreten, dass sich die Lage im Euroraum entspannt und die Weltwirtschaft wieder an Fahrt aufnimmt. Sollten die Spannungen im Euroraum allerdings weiter zunehmen und sich die wirtschaftliche Erholung verzögern, wird auch die deutsche Konjunktur darunter leiden.

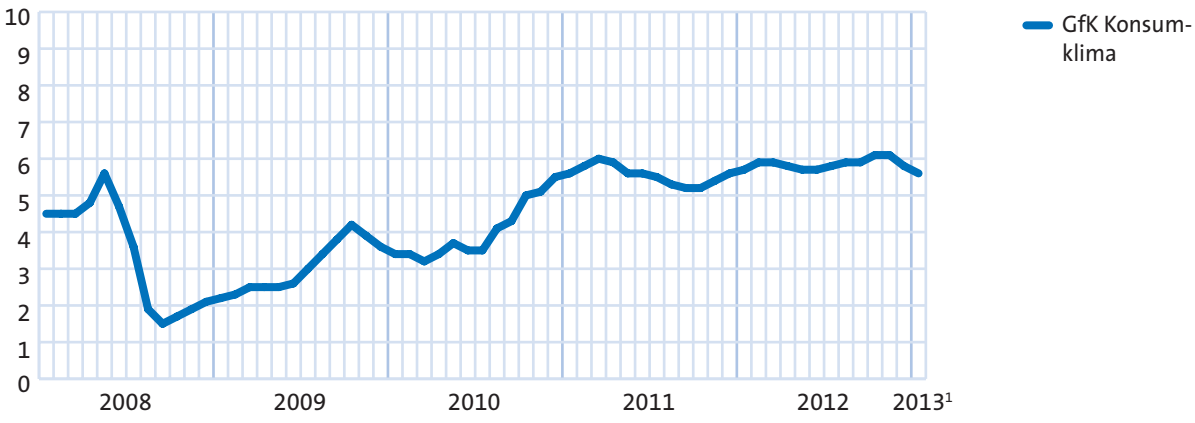
deutsche Einzelhandelsimmobilien gelten im europäischen Vergleich als relativ sicher

Die Immobilienwirtschaft und auch der Einzelhandel hingegen litten in den vergangenen Monaten nicht so stark unter der Krise wie manch anderer Wirtschaftszweig. Wenn es um Immobilieninvestitionen geht – speziell in Einzelhandelsimmobilien –, profitieren deutsche Immobilien im europäischen Vergleich. Sie werden unter den bestehenden Anlagemöglichkeiten noch als relativ sicher eingeschätzt. Die starke Fokussierung der Investoren auf Einzelhandelsimmobilien aus dem Vorjahr konnte sich 2012 allerdings nicht fortsetzen.

positive Konsumentenstimmung

Die Stimmung bei den Konsumenten ist positiv: Im November 2012 erreichte der GfK Konsumklimaindex mit 6,3 den höchsten Wert seit Herbst 2007. Der Gesamtindikator prognostiziert für Januar 2013 einen Wert von 5,6 Punkten nach revidiert 5,8 Zählern im Dezember. Damit hat sich der Aufwärtstrend vorerst in eine leichte Abwärtsbewegung verwandelt. Trotz der moderaten Verluste bleibt das Niveau des Konsumklima-Indikators aber weiter zufriedenstellend.

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex



1 vorläufiger Wert

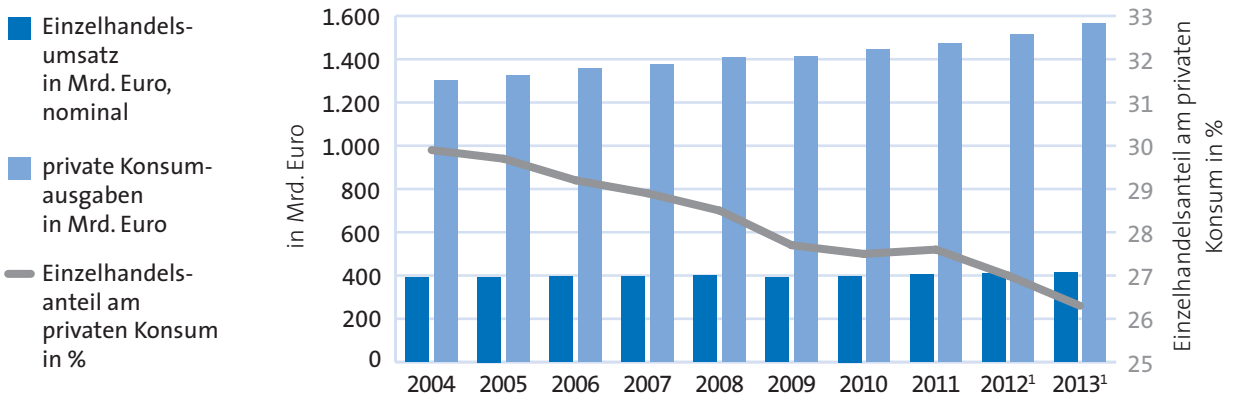
Quelle: GfK GeoMarketing

Aus Sorge vor den Auswirkungen einer drohenden Inflation und Staatsschuldenkrise investieren viele Bürger vermehrt in Sachwerte. Die Einkommenserwartungen sind auf einem stabil hohen Niveau und die Situation auf dem Arbeitsmarkt ist relativ beständig. Weitere positive Impulse für das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte und für das Konsumklima kann die zum Jahreswechsel geplante Senkung der Beitragsgrenzen zur gesetzlichen Rentenversicherung und Einkommenssteuer geben.

Insgesamt nahm der BIP-Anteil des privaten Konsums 2012 in Deutschland noch moderat zu, während er im Schnitt im gesamten Euroraum im ersten Halbjahr 2012 infolge von höheren Abgaben, steigender Arbeitslosigkeit, Einschnitten bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst durch die Staats- und Schuldenkrise zurückging. Nach Abzug der Inflation wird von den großen Wirtschaftsinstituten für 2013 ein etwa gleich hoher realer Zuwachs des privaten Verbrauchs wie im letzten Jahr prognostiziert. Die private Konsumnachfrage ist somit nach wie vor eine Stütze für die deutsche Wirtschaft, auch wenn der Aufwärtstrend beim Konsumklima vorerst wohl gestoppt ist.

Der Einzelhandel gibt sich weiterhin krisensicher, auch wenn der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum weiterhin rückläufig ist. Für 2013 prognostizieren wir einen Anteil von 26,3%.

Abbildung 3.2: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum



Private Konsumausgaben aus ifo-Konjunkturprognose 2012/2013, Juni 2012 (ab 2009)

1 Prognose

Quelle: GfK GeoMarketing

Grund hierfür ist nach wie vor eine Belastung des Ausgabenbudgets durch beispielsweise steigende Energiepreise. Insgesamt wird der Einzelhandelsumsatz schätzungsweise von 410,1 Mrd. Euro 2012 nur geringfügig nominal um 0,5% auf 412,1 Mrd. Euro ansteigen.[1]

3.1.2 Sortimente

Im Vergleich zum Vorjahr zeigten die vom Statistischen Bundesamt bis zum letzten Herbst veröffentlichten Umsatzzahlen je nach Einzelhandelssortiment

1 Vgl. auch Kapitel 3.2.2.

eine Fortsetzung des bisherigen Trends oder eine Trendumkehr. So verzeichnete beispielsweise der Einzelhandel mit Kommunikations- und Informationstechnik – im Vergleich zu Umsatzrückgängen im Jahr 2011 – im letzten Jahr ein leichtes Umsatzwachstum. Eine ähnliche Entwicklung zeigte der Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten. Auch die Sortimente Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren konnten 2012 nach schlechten Vorjahresergebnissen wieder Umsätze gutmachen.

Im Vergleich zu 2011 musste das Sortiment Sportausrüstung, Verlagserzeugnisse und Spielwaren im Jahr 2012 dagegen Umsatzrückgänge hinnehmen.

Ebenso wie im Vorjahr, gab es 2012 weiterhin Umsatzverluste beim Sortiment der Unterhaltungselektronik. Auch das Sortiment Bücher musste weiterhin Umsatzeinbußen hinnehmen, die sich 2012 noch verstärkten.

3.1.3 Betriebstypen

Grundsätzlich setzt sich der übergreifende Trend bei der Entwicklung der Betriebstypen auch in diesem Jahr weiter fort. Allerdings werden gewisse Langzeittrends unterbrochen, andere Trends nehmen an Dynamik zu. Auslöser hierfür ist vornehmlich der wachsende Marktanteil des Distanzhandels, der sich unterschiedlich stark auf die verschiedenen Betreiberformen auswirkt.

Abbildung 3.3: Entwicklung der Betriebsformen (Marktanteile am Einzelhandelsumsatz)



1 vorläufige Werte
2 Prognose

Quelle: GfK GeoMarketing

Distanzhandel weiter auf dem Vormarsch

Auch 2013 wird sich der Trend zum Online-Handel fortsetzen und dessen Marktanteil weiter steigen. Sowohl die Anzahl der Internetkäufer insgesamt nimmt weiter zu als auch die Häufigkeit des Shoppen im Internet. 2012 wuchs der Marktanteil noch einmal rasant, sodass unsere Prognose von 7,7% sogar noch um einen Prozentpunkt übertroffen wurde. Für 2013 gehen wir davon aus, dass der **Distanzhandel** seinen Marktanteil auf 9,3% steigern wird. Haben bislang die Online-Zuwächse in erster Linie noch den klassischen Kataloghandel substituiert, geht der weitere Anstieg vermehrt jetzt auch zulasten anderer Betriebstypen. Je nach Betriebstyp unterscheidet sich das Bedrohungspotenzial durch den Online-Handel. Die viel beschriebene Multi-Channel-Strategie ist nach wie vor wichtig, aber (noch) nicht unerlässlich für jede Betreiberform.

Einer der Betriebstypen, die Marktanteile an den wachsenden Distanzhandel abgeben müssen, ist der **filialisierte Non-Food-Einzelhandel**. Während für das zurückliegende Jahr noch von einer leichten Steigerung in diesem Segment auszugehen war, wird für 2013 eine leicht zurückgehende Entwicklung prognostiziert. Der seit 2003 stetig wachsende Marktanteil wird in Zukunft wohl eher stagnieren. Der Zenit der Filialisten scheint erreicht zu sein: Per Saldo wachsen sie nicht mehr. Strukturelle Defizite, wie sie beispielsweise im Buchhandel auftreten und nachhaltig zu Flächenveränderungen führen, oder sortimentspolitische Schwächen einiger Filialisten, die aber überwiegend nur temporärer Natur sind, müssen überwunden werden, damit nicht noch weitere Marktanteilsverluste zugunsten des Distanzhandels hingenommen werden müssen.

Im **filialsierten Non-Food-Einzelhandel** gibt es wieder einige Verlierer und Gewinner: Allen voran ist an dieser Stelle die Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker zu nennen. Einer der „Newcomer" des letzten Jahres, Abercrombie & Fitch, revidiert seine Expansionsstrategie bereits wieder. Ein deutlich längerer Lebenszyklus wird dagegen den ersten deutschen Flagship-Stores von Apple zugetraut. Der Computerhersteller treibt seine Expansion konsequent weiter voran: Nach Hamburg sind neue Standorte in Stuttgart, Köln und Hannover geplant.

Auch die **traditionellen nicht filialisierten Fachgeschäfte** leiden weiterhin stark unter dem branchenübergreifenden Trend des Online-Handels.

Die **Fachmärkte** halten ihren Marktanteil unverändert bei 23,6%. Grundsätzlich können bei dieser Betreiberform zwei Trends beobachtet werden: Zum einen ist eine höherwertige Ausstattung und Gestaltung der Shopflächen festzustellen. Ziel ist es, eine höhere Aufenthaltsqualität für den Kunden zu generieren, um so die Verweildauer zu erhöhen. Auf der anderen Seite finden sich immer mehr Konzepte in Fachmarktlagen wieder, die überwiegend eigentlich in Innenstadtlagen bzw. Shoppingcentern zu finden sind. Der Trend geht dabei sowohl zu kleineren Flächen, auf denen höhere Raumleistungen erzielt werden können, als auch zu größeren Mega-Stores, die mit einem umfangreichen Angebot versuchen, gegen den Online-Handel zu bestehen.

Der Bedeutungsverlust der **Warenhäuser** hat sich abgeschwächt. Die Marktanteile dürften aber im Zuge der zu erwartenden weiteren Netzbereinigungen insbesondere bei kleineren Häusern und in Nebenlagen unter Druck bleiben. Karstadt hält weiterhin an seiner Modernisierungsstrategie fest. Dazu gehört auch die Einführung des Multi-Channel-Tools „Click & Collect" (online bestellte Ware kann im Laden abgeholt und retourniert werden). Off- und Online-Einkauf sollen stärker miteinander verknüpft werden. Bis 2015 sollen ferner rund

drei Viertel des Filialnetzes modernisiert werden. Eines der bekanntesten Modernisierungsbeispiele ist das KaDeWe in Berlin, das in regelmäßigen Abständen erneuert wird und erst im Herbst letzten Jahres unter anderem um den „Luxus-Boulevard“ im Erdgeschoss erweitert wurde. Solche Top-Warenhausstandorte werden ihren Marktanteil auch zukünftig unter wachsenden Online-Umsätzen halten können. Der Name der seit 2008 insolventen Warenhauskette Hertie hingegen soll als Online-Warenhaus wiederbelebt werden.

Während alle genannten Non-Food-Betreibertypen mehr oder weniger stark Marktanteile an den Distanzhandel verloren haben, spüren die Betreiber der Lebensmittelbranche den wachsenden Wettbewerb durch den Online-Handel (noch) kaum. Grund hierfür sind hauptsächlich die geringen Margen der Lebensmittelbranche, die keinen Spielraum für Liefergebühren zulassen. Einige Lebensmittellieferanten mussten daher ihre Geschäftsidee wieder verwerfen.

Den **Lebensmitteldiscountern** fällt es dagegen zunehmend schwerer, sich gegen die Vollsortimenter zu behaupten. Flächendeckende Filialnetzauf- bzw. -umrüstungen sind die Folge. Vor allem die angestrebte Konsolidierung von Penny ist an dieser Stelle zu nennen. Nachdem sich die Discounter-Schiene der Rewe Group negativ entwickelte, soll sie sich unter neuem Logo und mit Hilfe von Netzbereinigungen, Modernisierung aller bestehenden Märkte und Umstrukturierungen beim Sortiment bis 2014 wieder stabilisieren. Aber auch die anderen Lebensmitteldiscounter rüsten zunehmend um. So haben sowohl Netto als auch Aldi Nord bereits Testmärkte eröffnet, die sich durch niedrigere Regale, breitere Gänge und bessere Warenpräsentation klar von den jetzigen Discounterstandards absetzen wollen. Ein Trend ist bei nahezu allen Discounter-Ketten erkennbar: die flächendeckende Etablierung von Backautomaten.

Die **Supermärkte** profitieren derzeit im Gegensatz zu den Lebensmitteldiscountern von einem Bewusstseinswechsel unter den Generationen und konnten ihren Marktanteil weiter stabil halten. Die Discounteraffinität der älteren Generationen ist bei den jüngeren Generationen nicht mehr so stark ausgeprägt. Da die Supermärkte neben ihrem umfangreicheren Sortiment zunehmend auch Handelsmarken im Niedrigpreissortiment anbieten, machen sie den Lebensmitteldiscountern Kunden streitig. Neben dem Marktführer Edeka eröffnen auch andere Supermärkte weiterhin neue Märkte. Vornehmlich werden dabei aber bestehende kleinere Märkte durch größere Filialen ersetzt.

Der Trend bei den **SB-Warenhäusern/Verbrauchermärkten** zu sinkenden Marktanteilen setzt sich weiterhin fort. Grund hierfür ist nach wie vor die häufige Lage der Verbrauchermärkte an peripheren Standorten, die den Kundenansprüchen nach wohnortnahen Standorten nicht mehr gerecht werden kann.

3.2 Perspektiven 2013 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz

3.2.1 Kaufkraftprognose

Für das kommende Jahr 2013 wird eine Kaufkraftsumme von 1.687,7 Milliarden Euro für Gesamtdeutschland prognostiziert. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber der (revidierten) Vorjahressumme um 2,9% und resultiert in einem Pro-Kopf-Wert von 20.621 Euro. Damit werden die Deutschen im rechnerischen Durchschnitt im Jahr 2013 nominal 554 Euro mehr für den Konsum, Miete oder

die Deutschen haben 2013 nominal 554 Euro mehr zur Verfügung

andere Lebenshaltungskosten als im Vorjahr zur Verfügung haben. Unter Kaufkraft versteht man das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Angesichts der von der Bundesbank prognostizierten Inflationsrate von 1,5% können sich die Bundesbürger nicht nur über einen nominalen sondern auch über einen geringen realen Kaufkraftzuwachs von rund 1,4% freuen.

Trotz Diskussionen um den Euro ist von einer leicht positiven Nachfrageentwicklung im nächsten Jahr auszugehen, die sich auch im Konsumverhalten niederschlagen dürfte. Allerdings profitieren nicht alle Bevölkerungsgruppen von der positiven Kaufkraftentwicklung. Beispielsweise die Rentner, die durch die für 2013 erwarteten Rentenentwicklungen unterhalb der Inflationsrate real Kaufkrafteinbußen hinnehmen müssen. Die Einkommensentwicklung in vielen Branchen wird aber voraussichtlich günstig bleiben.

Auf Ebene der Bundesländer bleibt Hamburg mit 110,4 Indexpunkten vor Bayern (Index: 109,2). Auf dem dritten Platz wird Hessen (Index: 107,1) von Baden-Württemberg (Index: 107,2) abgelöst. Sechs der 16 Länder weisen eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Kopf auf. Rheinland-Pfalz markiert in etwa den Bundesdurchschnitt. Die ostdeutschen Bundesländer liegen noch immer unter dem gesamtdeutschen Pro-Kopf-Schnitt. Das Schlusslicht bildet Sachsen-Anhalt mit 16.970 Euro pro Kopf.

Die Top 10 der Stadt- und Landkreise bleibt bis auf einen Wechsel an der Spitze unverändert. So verdrängt der Landkreis Starnberg mit einem Indexwert von 147,9 den Hochtaunuskreis (Index: 146,3) auf den zweiten Platz. Die beiden Kreise hatten in der Vergangenheit schon öfter die Plätze an der Spitze getauscht. Starnberg lag im Jahr 2008 zuletzt vor dem Hochtaunuskreis.

Die Stadtkreise München und Erlangen sind die einzigen urbanen Kreise im Top-10-Ranking, alle anderen sind Landkreise. Dies zeigt, dass die kaufkraftstarken Menschen oft noch immer eher im „Speckgürtel“ außerhalb der Stadtgebiete leben.

Der Stadtstaat Hamburg ist zwar der Kreis mit der zweithöchsten Einwohnerzahl Deutschlands und liegt im Bundeslandvergleich ganz vorn. Auf der Ebene der Kreise treten aber stärkere regionale Unterschiede hervor. Im Vergleich aller Kreise (Stadt und Land) kommt Hamburg so erst auf Rang 54, im reinen Stadtkreisvergleich auf Rang 18.

Am unteren Ende des Kreisrankings gibt es ebenfalls Veränderungen zu den Vorjahren. Grund ist vor allem die Kreisreform in Mecklenburg-Vorpommern, wo mehrere besonders kaufkraftschwache Kreise verschmolzen und neu eingeteilt wurden. Das neue bundesweite Schlusslicht liegt daher 2013 nicht mehr im Nordosten Deutschlands, sondern in Sachsen, im Landkreis Görlitz (Index: 76,1). Auf ähnlichem Niveau befinden sich der Elbe-Elster-Kreis in Brandenburg (Index: 77,3) und der Kyffhäuserkreis in Thüringen (Index: 77,4).

Die Bewohner des Kreises Görlitz haben im Schnitt 15.687 Euro pro Kopf zur Verfügung. Das ist nur etwas mehr als die Hälfte dessen, was den kaufkraftstärksten Deutschen in Starnberg im Schnitt zur Verfügung steht.

Die sogenannte Kaufkraftspreizung, also die Kluft zwischen Arm und Reich reicht in Deutschland von knapp 50% über dem Durchschnitt in Starnberg bis zu rund 24% unter dem Bundesdurchschnitt in Görlitz.

Stark und schwach liegen regional oft nahe beieinander: So beträgt etwa die Kaufkraftdifferenz zwischen dem Stadtkreis Düsseldorf und dem knapp 30 km entfernten Stadtkreis Duisburg fast 7.100 Euro pro Kopf. Das sind knapp 29% weniger.

Deutschland auf Platz 8 im europäischen Vergleich der Kaufkraft

Den europäischen Verbrauchern stehen für das Jahr 2012 insgesamt etwa 8,6 Billionen Euro für ihre gesamten Ausgaben sowie zum Sparen zur Verfügung. Dies entspricht einer Kaufkraft von 12.802 Euro pro Einwohner im Durchschnitt der untersuchten Länder. Das Wachstum pro Kopf liegt bei 2,1%.

In den 42 betrachteten Ländern führen die Unterschiede in Lohnentwicklung und Inflation dazu, dass die privaten Verbraucher über unterschiedlich viel Geld für ihre Konsumausgaben verfügen.[2] Das Kaufkraftranking der europäischen Staaten zeigt wenig Überraschungen: Traditionell liegt Liechtenstein weit vorn – mit rund 57.000 Euro pro Kopf für das Jahr 2012. Mit einem Abstand von rechnerisch 15.000 Euro pro Kopf folgen Norwegen und die Schweiz. Die luxemburgischen Verbraucher müssen sich hingegen mit „nur“ rund 28.924 Euro pro Kopf und dem vierten Rang begnügen.

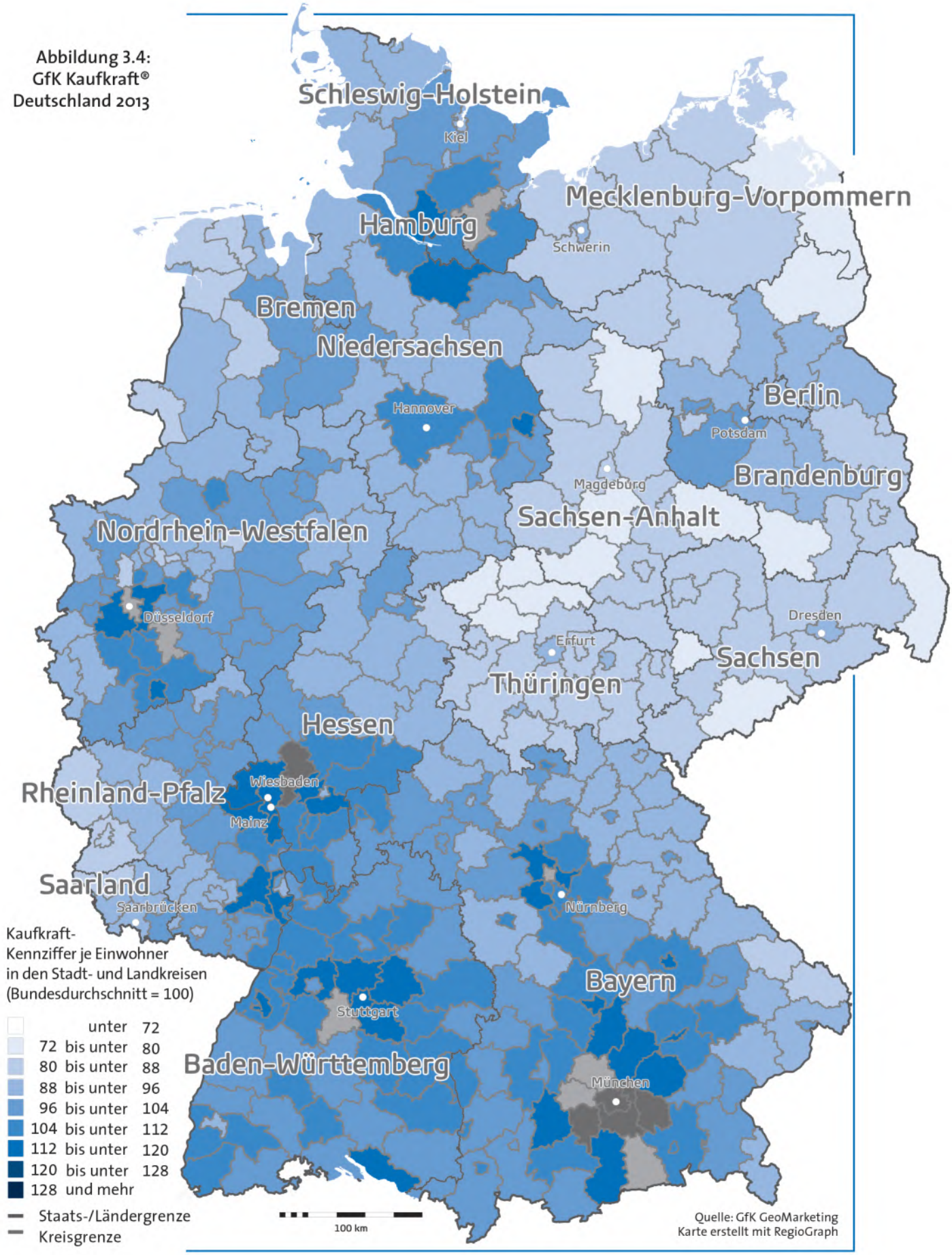
Die Einwohner der kaufkraftstärksten Länder Europas müssen zwar einen großen Teil ihres Einkommens in Mieten und allgemein teurere Lebenshaltungskosten investieren. Für den Konsum über das Lebensnotwendige hinaus bleibt ihnen jedoch erheblich mehr Geld übrig als den Verbrauchern in kaufkraftschwächeren Ländern.

Am unteren Ende der Kaufkraftskala befinden sich der Kosovo, Weißrussland und Moldawien. Die Bevölkerung dieser Länder verfügt mit weniger als 2.000 Euro pro Kopf lediglich über einen Bruchteil der Kaufkraft der Bewohner der kaufkraftstärksten Länder. Die Moldawier kommen beispielsweise pro Kopf auf durchschnittlich 1.257 Euro. Von dieser Summe müssen sie alle Ausgaben für Essen, Wohnen, Dienstleistungen und weitere Konsumwünsche bestreiten. Das entspricht nicht einmal einem Zehntel des rechnerischen europäischen Durchschnitts – den mit rund 12.943 Euro pro Kopf Spanien (auf Rang 17) repräsentiert.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsmarktes lässt sich aber nur in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Zahl der Konsumenten fassen. Dazu wurde die sogenannte Kaufkraftdichte für alle Gebiete Europas errechnet, die sich aus der Kaufkraft in Verbindung mit der Bevölkerungszahl zusammensetzt. Sehr viele kleine Portemonnaies ergeben sehr viel mehr Konsummasse als wenige große. So verfügt die Bundesrepublik mit ihren zahlreichen Metropolregionen über die attraktivsten Marktgebiete Europas und es ist keine Überraschung, dass Deutschland zu den wichtigsten europäischen Zielländern für die Expansion internationaler Retailer zählt.

2 Die GfK Kaufkraftstudie betrachtet – zwecks einer bis zur feinsten regionalen Ebene einheitlichen Vergleichsbasis – die nominale Kaufkraft der Menschen, umgerechnet in Euro. Die Wechselkurse der Nicht-Euro-Länder beziehen sich auf die Angaben von Eurostat zum 7. Juni 2012.

Abbildung 3.4:
GfK Kaufkraft®
Deutschland 2013



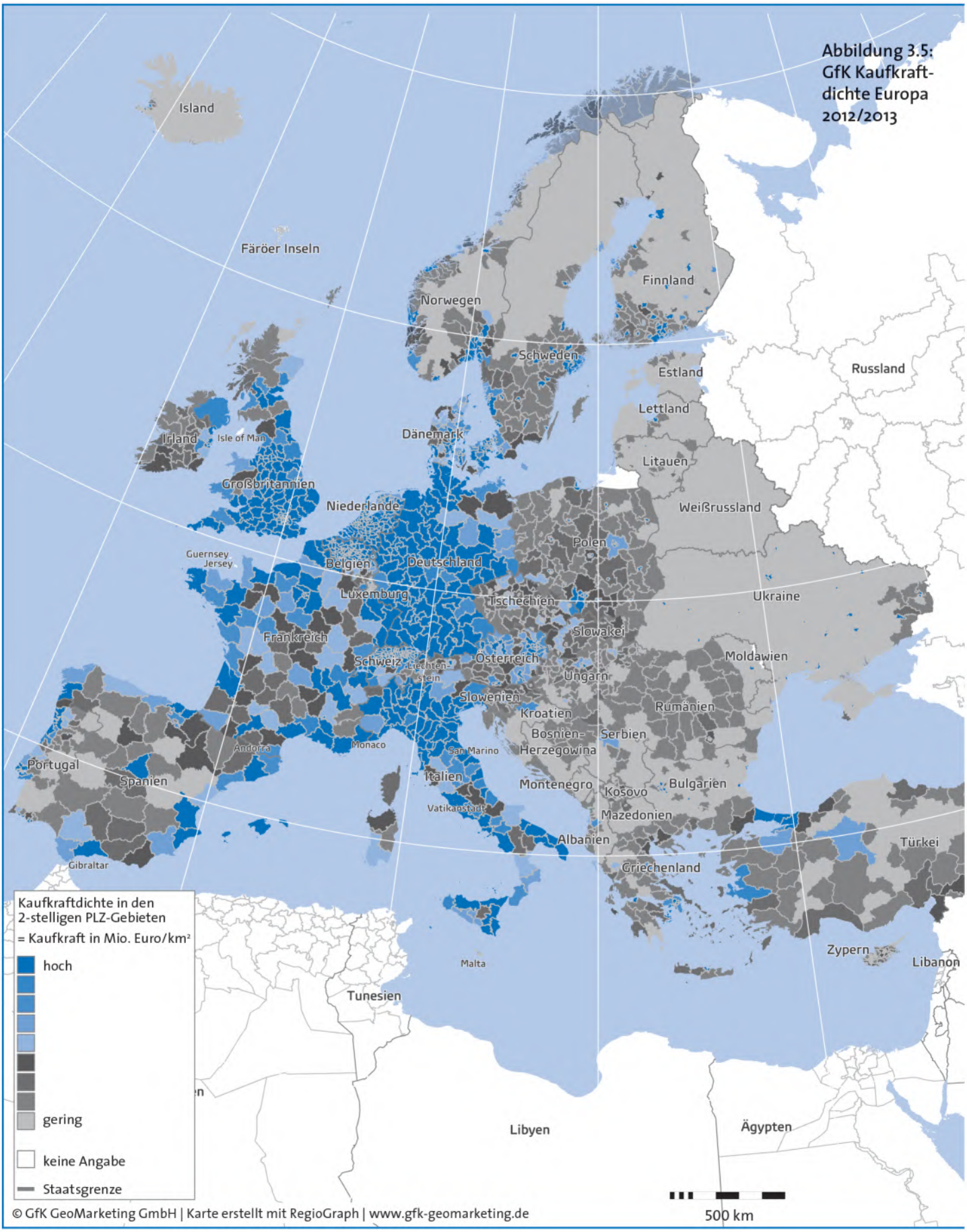


Abbildung 3.5: GfK Kaufkraftdichte Europa 2012/2013

© GfK GeoMarketing GmbH | Karte erstellt mit RegioGraph | www.gfk-geomarketing.de

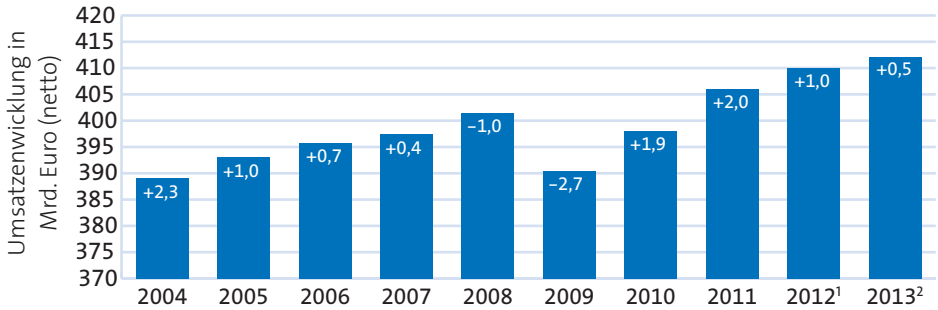
3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes

Nach unserer Prognose für 2012 erreicht der Umsatz im deutschen Einzelhandel ein Volumen von 410,1 Mrd.Euro. Das entspricht einer Steigerung von 1,0%.

Anstieg des Einzelhandelsumsatzes geringer als im Vorjahr

Für 2013 wird ein Einzelhandelsumsatz von 412,1 Mrd. Euro erwartet. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einer Steigerung um 0,5%. Diese Werte beinhalten nur den stationären Einzelhandel, nicht den gesamten Einzelhandelsumsatz inklusive Distanzhandel. Insgesamt wird ein Wachstum für den gesamten Einzelhandelsumsatz, also stationär und Distanzhandel, von rund 1,5% prognostiziert.

Abbildung 3.6: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2003 – 2013 nominal in Mrd. Euro



Umsatzentwicklung in Mrd. Euro (netto)

weiße Zahlen = Veränderung in %

1 vorläufige Werte

2 Prognose

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH auf Basis des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, und Eurostat

Wie auch im letzten Jahr werden unter anderem inflationsbedingte Preissteigerungen zu einer eher geringen realen Wachstumsrate führen.

Insgesamt profitiert der Einzelhandel von einem positiven Konsumklima – auch wenn der Anteil, der vom Gesamtbudget für Konsumausgaben im Einzelhandel ausgegeben wird bzw. werden kann, abnimmt. Viele Konsumenten sind beispielsweise durch steigende Energiepreise gezwungen, ihre Ausgaben im Einzelhandel zu reduzieren. Aber auch Veränderungen beim Konsumentenverhalten führen dazu, dass weniger Ausgaben im Einzelhandel getätigt werden. Ein Beispiel hierfür ist der Mobilfunk, bei dem die zunehmende Verbreitung von Smartphones die Ausgaben für mobile Internetnutzung erhöht.

Die prognostizierte Abschwächung des Wachstums des stationären Einzelhandels von +1,0% (2012) auf +0,5% (2013) ist auch unter der Annahme getroffen, dass die Online-Zuwächse künftig die Umsatzrückgänge beim klassischen Versandhandel überkompensieren. Somit geht der Anstieg beim Online-Umsatz im nächsten Jahr deutlicher als in den Jahren zuvor zulasten des stationären Einzelhandels.

Marktanteil des Online-Handels steigt im Non-Food-Bereich

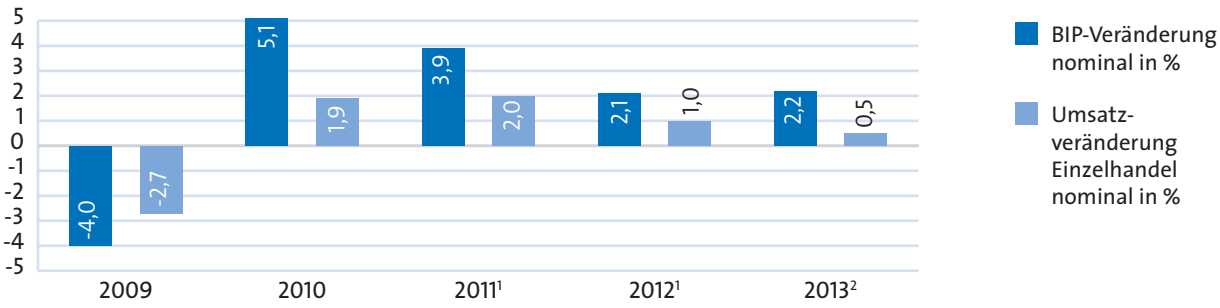
Anders als im letzten Jahr ist in diesem Jahr davon auszugehen, dass die Steigerungsrate im Lebensmittelbereich höher ausfallen wird als im Non-Food-Handel. Der stationäre Lebensmittelhandel ist bislang von den Einflüssen des Online-Handels noch kaum betroffen, während der Non-Food-Handel – je nach Betriebstyp – höhere Umsatzumschichtungen von Offline zu Online hinnehmen musste. Diese Entwicklung wird sich auch in diesem Jahr fortsetzen. Der

Lebensmittelhandel kann damit nominal seinen Umsatz über die prognostizierte Steigerungsrate von 0,5% erhöhen, während im Non-Food-Handel mit weniger als 0,5% zu rechnen ist.

Insgesamt kann der Einzelhandel in diesem Jahr weder mit einem Entsparen rechnen, noch muss er einen Konsumverzicht fürchten.

Eine Gegenüberstellung der nominalen Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes mit der des Einzelhandelsumsatzes zeigt, dass der Einzelhandel für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ebenso wie in den vergangenen Jahren weiterhin eine Stütze ist. Angesichts weiter steigender Verbraucherpreise wird er sein Niveau in realen Größen allerdings nicht halten können.

Abbildung 3.7: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP nominal



1 Vorläufie Werte
2 Prognose

Quelle: Eurostat, basierend auf der nationalen VGR und auf den Herbstprognosen 2012 der EU-Kommission; GfK GeoMarketing

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien

Deutschland weiterhin Hort der Stabilität

Da die Stimmung auf den globalen Immobilieninvestitionsmärkten immer noch von den Folgen der Finanzkrise geprägt wird, profitieren diejenigen Märkte, die aufgrund von krisenfesteren Volkswirtschaften als sichere Anlagehäfen gelten. Transaktionen in Deutschland – besonders in den deutschen Metropolen – gehören wie auch im letzten Jahr zu diesen sicheren Häfen. So schloss der Transaktionsmarkt für deutsche Immobilien im letzten Jahr mit dem drittbesten Ergebnis in der Geschichte überhaupt ab.

hohe Nachfrage kann durch knappes Angebot nicht befriedigt werden

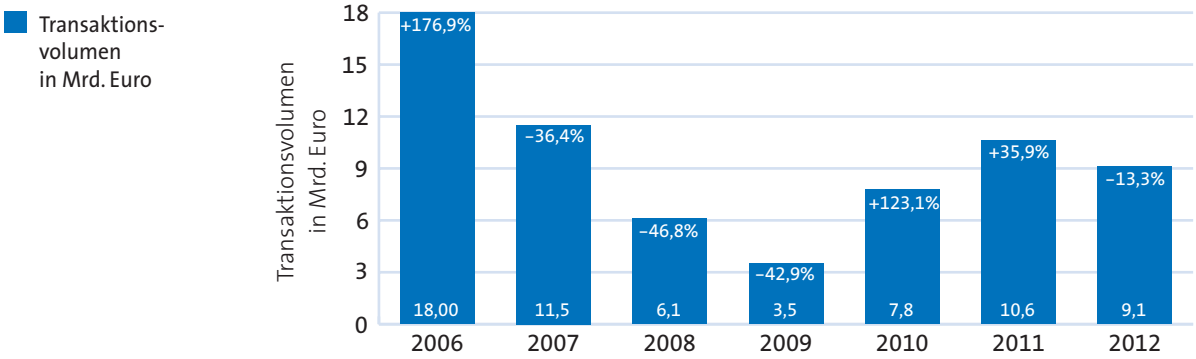
Die große Fokussierung nationaler und internationaler Investoren auf Einzelhandelsimmobilien aus dem Vorjahr hielt auch weiterhin an. Ein sich immer mehr verknappendes Angebot und die Erfahrungen aus der Immobilienkrise, Core-Immobilien nicht zu jedem Preis zu kaufen, ließ die Aktivitäten der Investoren aber gezwungenermaßen zurückgehen.

Während das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien von 2010 auf 2011 noch um gut 36% zulegte, konnte an das gute Vorjahresergebnis nicht angeknüpft werden. Der Anteil am Gesamtvolumen nahm um rund 13% ab. Das Transaktionsvolumen sank absolut betrachtet von 10,55 Mrd. Euro 2011 auf 9,15 Mrd. Euro 2012.[3]

3 Angabe laut CBRE; eingerechnet sind Handelsimmobilien größerer gemischtgenutzter Portfolios.

Nachdem im Jahr 2011 nahezu die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens mit Einzelhandelsimmobilien getätigt wurde, entfällt mit rund 36% aber immer noch mehr als ein Drittel aller Immobilientransaktionen auf Einzelhandelsimmobilien. Auch wenn sich das seit 2009 begonnene Wachstum nicht fortsetzen konnte, bleibt das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsimmobilien auf einem hohen Niveau.

Abbildung 3.8: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien 2006 – 2012



Quelle: GfK GeoMarketing, Datenbasis CBRE

Während 2011 mit knapp 45% der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Shoppingcenter entfiel, ist dieser Anteil letztes Jahr auf rund 34% zurückgegangen. Da das Volumen der Transaktionen, das mit Fachmärkten/Fachmarktzentren bzw. 1a-Einzelhandelsimmobilien getätigt wurde, jeweils zugelegt hat, entfiel im letzten Jahr nahezu jeweils rund ein Drittel auf die Assetklassen Shoppingcenter, Fachmärkte/Fachmarktzentren und 1a-Enzelhandelsimmobilien.

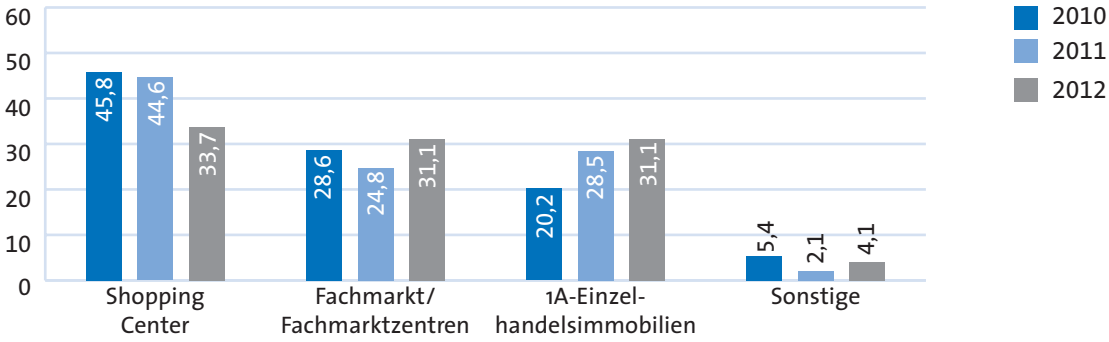
Neben anteiligen Verkäufen des projektierten Centers Milaneo in Stuttgart (78%), des Ruhr-Parks in Bochum (50%) und der Europa Passage in Hamburg (45%) wurden innerhalb der Assetklasse **Shoppingcenter** auch das Herold Center in Norderstedt, die Münster Arkaden, die Europa-Galerie in Saarbrücken, das Luisencenter in Darmstadt, die Schlössle-Galerie in Pforzheim, das Komm in Offenbach und die Postgalerie in Speyer veräußert.

Von allen betrachteten Assetklassen konnten die **Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren** die größte Steigerungsrate von 24,8% auf 31,1% verzeichnen. Unter anderem wurden mit dem Tobago-Portfolio elf Toom-Baumärkte von der Marktkauf-Gruppe (Edeka) an ein Joint Venture aus Morgan Stanley Real Estate und Redos Real Estate verkauft.

Das Investmentjahr 2012 zeichnete sich durch viele Warenhaus-Transaktionen und ...

Das Investmentvolumen von **1a-Einzelhandelsimmobilien** stieg von 28,5% auf 31,1% leicht an. Insgesamt wurden im letzten Jahr verhältnismäßig viele Warenhäuser gehandelt. Allen voran ist 2012 hier der Verkauf von 17 an Karstadt vermieteten Warenhäusern zu nennen, die die österreichische Signa Holding vom Highstreet-Konsortium gekauft hat. Für 1,1 Mrd. Euro wechselte zum Ende des Jahres u.a. das international bekannte Vorzeige-Warenhaus KaDeWe in Berlin seinen Eigentümer. Darüber hinaus kaufte Sahle Wohnen das Karstadt-Haus an der Frankfurter Zeil, die Hamburger ECE erwarb Kaufhof-Häuser in München, Berlin, Frankfurt, Hamburg und Bielefeld.

Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen 2010, 2011, 2012, in %



© Immobilien Zeitung; Quelle: GfK GeoMarketing, CBRE

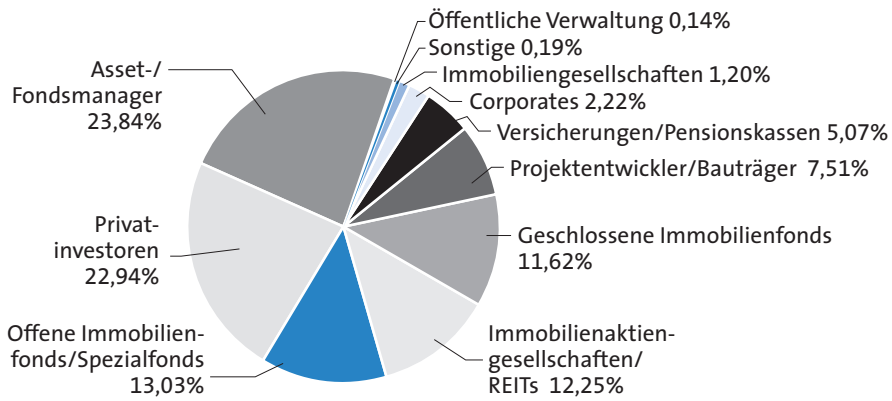
Das letzte Jahr wurde nicht nur durch viele Warenhaus-Transaktionen, sondern auch durch verhältnismäßig viele Portfolio-Deals gekennzeichnet. So erwarb ein US-Investor für 150 Mio. Euro rund 30 Immobilien, darunter Fachmarktzentren, Supermärkte, Discounter, Baumärkte sowie SB-Warenhäuser von dem Fondsunternehmen Catalyst Capital.

... viele Portfolio-Deals aus

Auf die **Asset- und Fondsmanager** entfiel wie im Vorjahr auch im letzten Jahr das höchste Transaktionsvolumen. Die Übernahme von Unternehmensanteilen von Perella Weinberg an der mfi Management für Immobilien durch Unibail-Rodamco trägt maßgeblich zu diesem Ergebnis bei.

Im Vergleich zum Vorjahr waren geschlossene Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften/REITs und Privatinvestoren im letzten Jahr zum Teil deutlich aktiver als im Vorjahr. Dahingegen haben Versicherungen/Pensionskassen, Projektentwickler/Bauträger und offene Immobilienfonds/Spezialfonds weniger investiert als 2011.

Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2012



Quelle: GfK GeoMarketing, CBRE

Die Nettoanfangsrenditen von High-Street-Objekten sind aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Dieser Trend wird sich auch dieses Jahr fortsetzen, so dass mit sich weiterhin stabilisierenden Renditen für Core-Immobilien gerechnet werden kann.

Abbildung 3.11: Große Einzelhandelstransaktionen 2012 (Auswahl)

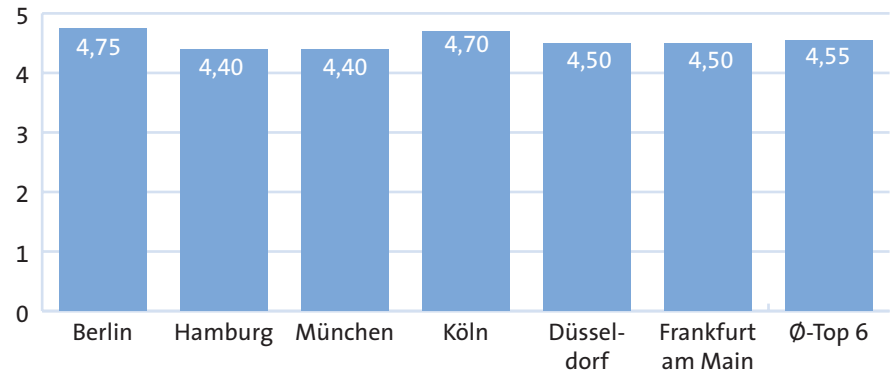
Stadt	Objekt/Projekt	Verkaufspreis in Mio. Euro
diverse	Karstadt-Portfolio	1.100,0
diverse	Unibail Rodamco / mfi (Anteilskauf)	507,0
Stuttgart	Milaneo Shoppingcenter (78%-Anteil)	400,0
München	Maximilianhöfe	250 bis 300 Mio. Euro[2]
Frankfurt	PalaisQuartier (MyZeil, 50%-Anteil)	200,0[2]
Bochum	Ruhr-Park (50%-Anteil)	190,0
Hamburg	Europa-Passage (45%-Anteil)	184,2
Münster	Münster Arkaden	180,0
Norderstedt	Herold Center	176,5
Saarbrücken	Europa-Galerie	168,0
diverse	Harpen-Unternehmensübernahme	160,0
diverse	Nahversorgungs- und Fachmarktportfolio	150,0
diverse	Fachmarktportfolio	140,0
Halle	Neustadt Centrum Halle	135,0
Berlin	Quartier 207 (Galeries Lafayette)	125,0[1]
Frankfurt	Karstadt-Warenhaus Zeil	115,0
Darmstadt	Luisencenter	104,0
diverse	Lebensmittelmärkte und Nahversorgungszentren	100,0
diverse	Lekkerland Convenience Shops	100,0
diverse	Toom-Baumärkte	80,0
Köln	Opernpassagen	78,0
Pforzheim	Schlössle-Galerie	76,0
diverse	Fachmarktportfolio	75,0
diverse	Mittelgroße Einkaufszentren (Phönix-Paket)	65,0
Hannover	Geschäftshaus Bahnhofstraße 8	63,0
Offenbach	KOMM Einkaufszentrum	60,0
Berlin	Geschäftshaus Neukölln (ehemals Hertie)	57,0
Hamburg/Frankfurt	Kaufhof-Warenhäuser im AEZ und Hessen-Center	56,5
Senden (Ulm)	Iller-Center	55,4
Speyer	Postgalerie Speyer	54,0
diverse	Nahversorgungsportfolio	53,0
München	Fachmarktzentrum Pasing	50,0
Friedrichsdorf	Taunus Carré	40,0
Karlsruhe	Kaiser Karree	32,8
Bonn	Karstadt	26,5
Kiel	Geschäftshaus Holstenstraße 46	24,0
diverse	Kaufhof-Warenhäuser	k.A.

1 Angaben laut Immobilienzeitung; 2 Schätzung laut Branchenkreisen

Quelle: CBRE, GfK GeoMarketing

Verkäufer	Käufer
Highstreet-Konsortium	Signa Holding
Perella Weinberg/mfi Managment für Immobilien (JV)	Unibail-Rodamco
ECE/Strabag	Hamburg Trust Kapital- und Anlagegesellschaft mbH
Avestus Capitel Partners	Pembroke Real Estate
MeyerBergman	Rabo Real Estate
Perella Weinberg/mfi Managment für Immobilien (JV)	Unibail-Rodamco
HSH Nordbank AG	Allianz Real Estate GmbH
Sonae Sierra	Aachener Grundvermögen
Royal Bank of Scotland	Deutsche Euroshop
Credit Suisse Real Estate Asset Management GmbH	Union Investment Real Estate GmbH
Konsortium aus Finanzinvestoren (Cerberus/Whitehall)	Dr. Albrecht Knauf
US-Investor	Catalyst Capital
inländische Immobiliengesellschaft in Privatbesitz	Hahn-Gruppe und deutsche private Immobiliengesellschaft
APN Property Group	Pamera / Curzon Capital Partners
Investmentfonds	Allianz Real Estate GmbH
European Property Investors (EPI) (AEW Europe/Tristan Capital Partners)	Sahle Wohnen
Union Investment Real Estate GmbH	LaSalle Investment Management
FMS Wertmanagement (Bad Bank HRE, Insolvenzmasse JER Partners)	Cerberus Capital Management
Convenience Concept (Lekkerland)	Valora Retail Germany
Marktkauf-Gruppe	Morgan Stanley Real Estate/Redos Real Estate
Gustav Geschäftsbesorgungs GmbH (Beteiligungsgesellschaft von ECE und Merrill Lynch)	Privatinvestor
Deka Immobilien Investment GmbH	Real I.S. AG
n/v	MPGA (für institutionellen Investor)
Wells Fargo für Secur AG in Insolvenz	Cerberus Capital Management
Centrum Grundstücksgesellschaft mbH	D&R Investments B.V.
Hochtief Solutions AG (Hochtief Projektentwicklung GmbH)	MPGA (ür nordamerikan. Investor)
B&L Gruppe und Centrum Holding	aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft (aik)
Metro AG	Eigentümergemeinschaften Alstertal-Center/ Hessen-Center
n/v	Rockspring Property Investment Managers LLP
GWB Immobilien GmbH (Insolvenz)	Caposition S.à.r.l.
ausländischer Investor	Corestate Capital
F&B Grundbesitz München I	Württembergische Lebensversicherung
Ten Brinke	ILG Fonds
Newport Gruppe	Deka Immobilien Investment
Highstreet-Konsortium	Aachener Grundvermögen
Deka Immobilien Investment	aik
Metro Properties	diverse

Abbildung 3.12: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) in %



Quelle: GfK GeoMarketing, CBRE

Insgesamt rechnen wir in diesem Jahr mit einer anhaltenden hohen Nachfrage nach Core-Immobilien an dem weiterhin als sehr beliebt geltenden deutschen Investmentmarkt.

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen

Deutschland gehört zu den beliebtesten Expansionszielen internationaler Retailer

In Deutschland und damit insbesondere in den 6 Top-Einkaufsmetropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main gibt es aufgrund der aktuell vergleichsweise günstigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland eine rege Flächennachfrage durch internationale Filialisten.

Deutschland bleibt somit eines der beliebtesten Expansionsziele für internationale Einzelhändler. Dabei stellt sich die aktuelle Situation in den sechs bedeutendsten Immobilienzentren Deutschlands folgendermaßen dar:

In allen Metropolen sind bei steigenden Kaufkraft-Indizes und Einzelhandelsumsätzen sinkende Einzelhandelszentralitäten zu beobachten. Da nicht davon auszugehen ist, dass die Einkaufsmetropolen große Kaufkraftabflüsse in andere Städte und Gemeinden zu verzeichnen haben, kann auch hier von einem zunehmenden Abfluss der Kaufkraft zum Online-Handel ausgegangen werden.

3.4.1 Berlin

Berlin ist innerhalb Deutschlands nach wie vor das dominierende Expansionsziel bei Einzelhändlern

Berlin ist bundesweit führend bei der Eröffnung von Pilot-Stores. So hat letztes Jahr das belgische Label Who's that girl einen Laden – seinen vierten überhaupt – in der Berliner Mitte eröffnet. H&M startet mit dem deutschlandweit ersten Laden des neuen Konzeptes & other stories in Kürze in wenigen hundert Metern Entfernung. Auch die Inditex-Gruppe bringt mit Pull & Bear im Frühjahr eine neue Vertriebsschiene nach Deutschland, die ihren ersten Laden in der Hauptstadt eröffnen wird. Die Eröffnung von Pilot-Stores in Shoppingcentern wurde dagegen nur wenig verfolgt. Tendenziell finden in Berlin aber auch die meisten Anmietungen und Eröffnungen von Zweit- bzw. Drittshops statt. So eröffnet Maurice Lacroix in Kürze seinen zweiten Shop in der Friedrichstraße. Sowohl

Abbildung 3.13: Einzelhandelsstandort Berlin

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[6]
Bevölkerung[1]	3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.501.872	↗
GfK-Kaufkraft-Index	95,7	95,6	96,2	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	16.250	16.830	16.976	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	↗
davon in der City in Mio. Euro[3]	2.025	2.100	2.150	2.180	2.140	2.200	2.240	2.260	↗
in % gerundet	13	13	13	13	12	13	13	13	→
Einzelhandels-zentralität	106,2	108,0	107,0	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	4.225	4.327	4.512	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	↗
davon in der City in 1.000 m²	419	443	510	521	521	537	537	542	↗
in % gerundet	10	10	11	12	11	12	11	12	↗
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	→

Ladenmieten[4]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[6]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	95 – 105	100 – 110	105 – 115	115 – 125	120 – 130	120 – 130	120 – 140	125 – 150	↗
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	170 – 180	175 – 185	185 – 195	220 – 230	220 – 240	220 – 270	240 – 300	250 – 300	↗
Durchschnitt 1b-Lage[5] in Euro/m²	25 – 50	25 – 50	27 – 52	32 – 57	35 – 55	40 – 55	45 – 60	45 – 60	→

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Aufgrund der seit 2004 erfolgten gemeinsamen Betrachtung der City West und City Ost in Berlin als gemeinsamer innerstädtischer Haupteinkaufsbereich differieren die Angaben zur Verkaufsfläche in der City zu den vorangegangenen Betrachtungen
4 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt
5 Stadtteillagen
6 Trend
↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: German Retail Network (GRN) der GfK GeoMarketing GmbH

bei den Pilot-Stores als auch bei den Folgeeröffnungen dominiert aber ganz klar das Modesegment. Nahezu jeder zweite Mietvertragsabschluss findet laut einer Studie von CBRE im Modeeinzelhandel statt.[4]

In keiner anderen deutschen Stadt wird mehr entwickelt als in Berlin.

Während die Schlecker-Pleite die Verkaufsflächenausstattung zunächst gedrückt hat, ermuntert die anhaltende Nachfrage der Fashion-Labels die Entwicklung weiterer Handelsflächen aber nicht nur in den begehrten Innenstadt- und Szenelagen. Derzeit wird in keiner anderen Stadt in Deutschland mehr Einzelhandelsfläche entwickelt als in Berlin.[5]

Die einschlägigen Einkaufslagen der City West bzw. Ost bilden dabei nach wie vor die Hot Spots des Einzelhandels.

City West

In der City West hat am Kurfürstendamm das Büro- und Geschäftshaus N° 195 Kudamm Ende letzten Jahres eröffnet. Zu den Einzelhandelsmietern zählen die exklusiven Fashionanbieter Escada, Philipp Plein, Boggi Milano und Strenesse.

Der bislang weltweit größte Apple Store wird in Kürze im Haus Wien auf dem Kurfürstendamm 26 eröffnen.

Am Kurfürstendamm sind darüber hinaus derzeit mehrere Entwicklungen im Bau oder geplant.

Nachdem der ursprüngliche Fertigstellungstermin verschoben werden musste, ist mit der Fertigstellung des Bikini Berlin im Herbst dieses Jahres zu rechnen. Richtfest war bereits im letzten Herbst. Das Bikini Berlin soll eine neue Achse zwischen dem Bahnhof Zoo und der Gedächtniskirche schaffen. Als Mieter stehen neben dem Elektronikhändler Cyberport allerdings bisher nur einige gastronomische Konzepte wie die derzeit expandierende Burger-Kette Jim Block des Steakhauses Block House fest.

Während der Umbau des Ku'damm Karrees schon seit Jahren stockt, hat nach langem Vorlauf endlich das Haus Cumberland Richtfest gefeiert. Bis Sommer nächsten Jahres sollen hier neben knapp 200 Wohnungen, Gastro- und Büroflächen auch Einzelhandelsflächen entstehen.

Am Breitscheidplatz entsteht auf dem Gelände des Schimmelpfeng-Gebäudes das seit über 15 Jahren geplante Upper West (vorheriger Projektname: Atlas Tower). Neben einem Hochhaus, das unter anderem auf 18 Etagen das bislang größte Hotel der Kette Motel One, beherbergen wird, entstehen auch rund 5.500 m² für Einzelhandel.

In der Tauentzienstraße stehen derzeit keine Planungen an. Für Mitte dieses Jahres ist die Eröffnung des deutschlandweit ersten Stores der amerikanischen Kette Forever 21 geplant. In etwa zum gleichen Zeitpunkt wird Nike Town, der seit 1999 mit einem der ersten deutschen Flagshipstores am Tauentzien vertreten war, seinen Standort dort aufgegeben. Ein Ersatzstandort steht derzeit noch nicht fest.

Am Tauentzien erwarten wir einen Anstieg der Spitzenmiete für 1a-Lagen von 240 auf 250 bis 300 Euro/m².

City Ost

In der City Ost regiert künftig der Preis: Auf dem ehemaligen Areal der ersten C&A-Filiale in Deutschland hat Redevco ein rund 19.000 m² BGF großes Wohn- und Geschäftshaus in Auftrag gegeben, in das u.a. TK Maxx einziehen wird, und

4 Vgl. CBRE, Special Report Einzelhandelsreport Berlin 2012, S. 6.
5 Vgl. Comfort, Städtereport Berlin, S. 9.

in die gegenüberliegende ehemalige Saturn-Fläche rückt Primark mit seinem zweiten und mit 6.500 m² Verkaufsfläche größten Laden in Berlin nach.

Für die Projektentwicklung am Leipziger Platz N°12 stehen mit Toy R Us, Saturn, H&M, P&C und SportScheck bereits einige Großmieter fest. Die Fertigstellung ist für Ende dieses, Anfang nächsten Jahres geplant. Durch den Kauf des ehemaligen preußischen Ministeriums der öffentlichen Arbeiten von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) will der Projektentwickler die Verkaufsfläche von 50.000 auf rund 80.000 m² erweitern und Platz für insgesamt 260 Geschäfte schaffen.

Stadtteillagen

Auch in den Stadtteillagen tut sich einiges. So soll durch die geplante Eröffnung des umstrukturierten ehemaligen Hertie-Hauses nächstes Jahr die Gorkistraße in Tegel aufgewertet werden.

Im April letzten Jahres hat in der Schloßstraße in Steglitz das Einkaufszentrum Boulevard Berlin eröffnet. Mit über 100 Geschäften und rund 76.000 m² Mietfläche ist durch den Um- und Ausbau der ehemaligen Warenhäuser Wertheim und Karstadt eines der größten Shoppingcenter Deutschlands entstanden. Bereits vor drei Jahren hat der erste Bauabschnitt mit dem umgebauten Karstadt eröffnet. Im Schloßstraßen-Center hat im Sommer 2012 auf rund 5.000 m² das erste Geschäft in Berlin von Primark eröffnet.

In Moabit entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Schultheiss-Brauerei das Schultheiss-Quartier, eine Shoppingcenterentwicklung mit rund 20.000 m² Verkaufsfläche. Mit dem Bau soll Ende des Jahres begonnen werden, die Eröffnung ist für Herbst 2014 geplant.

Die Eröffnung des Einkaufszentrums im neuen Hauptstadt-Flughafen im Stadtteil Schönefeld verschiebt sich aus bekannten Gründen auf vorerst unbestimmte Zeit.

Im Stadtteil Friedrichshain soll neben der O2 World auf einem bisher als Parkplatz genutzten Areal das Einkaufszentrum SSB – Spree Shopping Berlin entstehen. Das mit rund 65.000 m² Geschossfläche geplante Center muss seinen Platz im gesättigten Berliner Markt finden.

Im neu entwickelten Geschäftshaus am Elcknerplatz in Köpenick haben zum Ende letzten Jahres gegenüber vom Forum Köpenick auf einer Verkaufsfläche von rund 13.000 m² Mieter wie Saturn, Woolworth, dm, TK Maxx und Aldi ihre Läden eröffnet. Weiterhin ist eine Revitalisierung des Britannia Centers in Spandau geplant, in dem kurz nach der Wiedervereinigung einer der ersten Media-Märkte Berlins eröffnete.

3.4.2 Hamburg

mangelndes Flächenangebot führt zu steigenden Preisen

Im Vergleich zu anderen Metropolen verfügt Hamburg über eine verhältnismäßig hohe Anzahl von 1a-Lagen, die sich auf die traditionellen Innenstadtbereiche der City Ost und City West erstrecken. Im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen fällt der Anteil der Verkaufsflächen in diesem Innenstadtbereich im Verhältnis zur Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet allerdings sehr gering aus.

Auf dem daraus resultierenden knappen Flächenangebot im Innenstadtbereich finden nur wenige Mieterwechsel statt. Das knappe Flächenangebot hat steigen-

de Mieten zur Folge. Sowohl für die Durchschnittsmieten von 1a- und 1b-Lagen als auch für die Spitzenmieten in 1a-Lagen sind die Mieten im letzten Jahr gestiegen. Auch für dieses Jahr gehen wir von einem weiteren Anstieg der Mieten in der Hansestadt aus und prognostizieren einen Anstieg der Durchschnittsmieten für 1a-Lagen von 135 bis 150 auf 140 bis 160 Euro/m².

Da auf dem wenig dynamischen Markt aber trotzdem eine hohe Nachfrage nach Ladenflächen herrscht, wird eine Stärkung der Innenstadt seitens der Politik verfolgt, indem Aufwertungsmaßnahmen und Projektentwicklungen unterstützt und gefördert werden.

Hamburg ist führend bei BIDs

So nimmt Hamburg beispielsweise eine Vorreiterrolle in Deutschland bei der Etablierung von Business Improvement Districts (BIDs) ein. Insgesamt vier BIDs wurden bereits abgeschlossen. Derzeit gibt es acht laufende BIDs in ganz Hamburg. Mit den BIDs Hohe Bleichen, Neuer Wall II, Opernboulevard und Passagenviertel sind die Hälfte davon in der Innenstadt lokalisiert. Sechs weitere BIDs sind für die Gesamtstadt in Vorbereitung, zwei (Mönckebergstraße und Nikolai-Quartier) davon im Innenstadtbereich. Die verhältnismäßig hohe Quote der innerstädtischen BIDs zeigt die Intention der Stadt, die Innenstadt zu stärken.

Um der Flächennachfrage in der Innenstadt nachzukommen, wurden auch einige Projektentwicklungen aufgenommen.

So wird beispielsweise in der City West an der Stadthausbrücke die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in ein neues Gebäude nach Wilhelmsburg ziehen. Im denkmalgeschützten Behördenbau will die Quantum AG nach Abschluss ihrer Projektentwicklungen entlang der Großen Bleichen die Stadthöfe entwickeln, die einen Mix aus Wohnen, Büro, Gastronomie und Einzelhandel vorsehen. Eine im Bau befindliche Steganlage entlang des Bleichenfleetes könnte einen Rundlauf zwischen Große Bleichen, Stadthöfe und Neuer Wall und damit die Entwicklung einer neuen Niveaulage ermöglichen.

Am Großen Burstah entstehen im Zuge von zwei Projektentwicklungen zwischen Rödingsmarkt und Handelskammer ebenfalls neue Flächen für Wohnen, Büro und Einzelhandel: Das Allianz-Gebäude wird abgerissen und neu entwickelt. Außerdem baut Frankonia bis Mitte 2014 ein Neubauensemble. Der ehemalige Hauptsitz der Vereinsbank am Alten Wall ist kürzlich von Art-Invest erworben worden, das Unternehmen prüft dort die Entwicklung hochwertiger Einzelhandelsflächen.

Im übrigen Stadtgebiet wird die Alte Rindermarkthalle in St.Pauli durch Edeka Nord saniert, die seit dem Auszug des real-Marktes 2009 leer steht. Neben Nahversorgungsflächen ist auch eine Markthalle nach südeuropäischem Vorbild geplant.

Nach einiger Verzögerung wurde im November letzten Jahres mit dem Bau des ersten IKEA-Citystores in Altona begonnen. Mit der Eröffnung kann im Sommer 2014 gerechnet werden.

Die rund 50.000 m², die im Überseequartier der HafenCity noch für Einzelhandelsflächen vorgesehen sind und damit zu einer Entlastung der City beitragen sollen, spielen in der Betrachtung des Hamburger Einzelhandelsmarktes nach wie vor eine untergeordnete Rolle. Dieses Gebiet ist aus unserer Sicht nicht zur innerstädtischen Weiterentwicklung geeignet.

Abbildung 3.14: Einzelhandelsstandort Hamburg

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Bevölkerung[1]	1.734.830	1.743.627	1.754.182	1.770.629	1.772.100	1.774.224	1.746.813	1.798.836	↗
GfK-Kaufkraft-Index	105,0	106,1	106,5	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	↗
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	9.930	10.360	10.330	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	↗
davon in der City in Mio. Euro[3]	1.700	1.770	1.795	1.820	1.817	1.870	1.900	1.960	↗
in % gerundet	17	17	17	17	17	17	18	18	→
Einzelhandels-zentralität	116,6	116,7	114,2	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	2.382	2.433	2.475	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	↗
davon in der City in 1.000 m²	283	305	306	308	309	311	313	328	→
in % gerundet	12	13	12	12	12	12	12	12	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	→

Ladenmieten[3]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	110 – 120	115 – 125	120 – 130	120 – 130	125 – 135	130 – 140	135 – 150	140 – 160	↗
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	210 – 220	215 – 225	220 – 230	215 – 235	230 – 245	230 – 245	230 – 250	235 – 265	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	40 – 80	40 – 80	45 – 85	47 – 88	45 – 84	45 –90	45 –90	60 – 100	↗

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt;
4 Trend
↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

3.4.3 München

Einzelhandelsflächen in der Münchener Innenstadt bleiben knapp

Die Angebotssituation in der Münchener City ist unverändert angespannt. Durch die jüngsten Projektentwicklungen sind zwar neue Flächen an den Markt gekommen und weitere sind noch in der Entwicklung, aber der größte Teil dieser Ladenflächen wurde bereits lange vor Fertigstellung vermietet. Die Suche nach einem Ladenlokal in den begehrten Lagen der Innenstadt gestaltet sich nach wie vor äußerst schwierig. Als Folge sind in den 1a-Lagen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten weiter gestiegen.

Mit der Kaufingerstraße – Deutschlands teuerster Einkaufsstraße – führt die bayerische Landeshauptstadt weiterhin das Ranking der höchsten Einzelhandelsmieten an. Bei bis zu 335 Euro/m² liegen die Spitzenmieten aktuell. Für dieses Jahr ist von einem weiteren Anstieg der Mieten in diesen Lagen auszugehen.

Der Einzelhandelsmarkt in München profitiert neben hervorragenden Rahmenbedingungen auf der Makroebene wie beispielsweise einer positiven Bevölkerungsentwicklung, einer der höchsten Kaufkraftkennziffern überhaupt und einer verhältnismäßigen niedrigen Arbeitslosenquote auch von einer traditionellen Innenstadtstruktur mit sehr hohen Passantenfrequenzen in zentraler Lage. Ebenso wie andere deutsche Metropolen profitiert gerade München auch von einem sehr hohen Tourismusaufkommen.

Nach Berlin ist München zusammen mit Köln das dominierende Expansionsziel nationaler und internationaler Händler. So eröffneten die italienischen Edel-Textilmarken Belstaff und Dondup sowie der Schweizer Uhrenhersteller TAG Heuer erste deutsche Niederlassungen in München.

Im letzten Jahr hat in der Innenstadt neben einigen kleineren Bewegungen ein wesentlicher Mieterwechsel stattgefunden: Nach einem Um- und Ausbau nutzt Zara auf insgesamt 3.500 m² die ehemalige Fläche von Fashion Club in der Neuhauser Straße.

Durch die Entwicklung der Hofstatt sind rund 15.500 m² neue Einzelhandelsfläche entstanden. Während einige Läden bereits eröffnet wurden, steht die Eröffnung weiterer kurz bevor. Abercrombie & Fitch hat hier Ende Oktober seine weltweit größte Filiale eröffnet. Das Unternehmen hat mit einer Hollister-Filiale gleich eine weitere Vertriebsschiene in der Hofstatt eröffnet. Darüber hinaus sind Gant, Neo, J.Lindenberg, Depot und der Möbelanbieter Lambert als Mieter vertreten. Durch die Umgestaltung der davor liegenden Sendlinger Straße zur Fußgängerzone kann davon ausgegangen werden, dass die Lage an Attraktivität zunehmen wird.

Im September wurde das Richtfest des Joseph Pschorr Hauses gefeiert – eine weitere innerstädtische Projektentwicklung. Durch den Abriss des ehemaligen Warenhauses von Neckermann und Karstadt entsteht in einem Neubau ein Geschäftshaus mit einem Mix aus Einzelhandel und Wohnen. Unter anderem sind gut 19.000 m² für Einzelhandel vorgesehen, von denen bereits mehr als die Hälfte an Sport Scheck vermietet ist. Nach der Eröffnung des Pilot-Stores in Berlin Mitte dieses Jahr ist für Herbst die Eröffnung eines zweiten Forever-21-Stores im Joseph Pschorr Haus geplant. Als weiterer Mieter wird Mango dort seinen weltweit größten Laden eröffnen. Bei Sport Scheck handelt es sich um eine Verlagerung aus der Sendlinger Straße. Nach dessen Auszug soll dort ein Neubau mit rund 2.000 m² Einzelhandelsfläche entstehen, mit dem das Angebot in der Sendlinger Straße erweitert wird.

Abbildung 3.15: Einzelhandelsstandort München

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Bevölkerung[1]	1.249.176	1.259.677	1.294.608	1.311.573	1.326.807	1.330.440	1.353.186	1.410.741	↗
GfK-Kaufkraft-Index	117,3	122,1	124,1	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	8.900	9.455	9.464	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	↗
davon in der City in Mio. Euro[2]	2.730	2.880	2.890	2.900	2.830	2.890	2.950	3.030	↗
in % gerundet	31	31	31	30	29	29	29	30	→
Einzelhandels-zentralität	128,7	128,2	121,5	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	1.555	1.593	1.619	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	↗
davon in der City in 1.000 m²	430	446	446	446	446	446	448	465	↗
in % gerundet	28	28	28	27	27	27	26	27	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	→

Ladenmieten[3]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	150 – 160	160 – 170	165 – 175	180 – 190	185 – 195	190 – 220	195 – 225	200 – 235	↗
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	240 – 250	250 – 260	260 – 270	280 – 300	290 – 310	300 – 310	300 – 310	320 – 335	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	85 – 105	80 – 100	75 – 95	80 – 95	80 – 95	90 – 110	95 – 115	95 – 115	→

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt;
4 Trend
↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

Die ehemalige Residenzpost am Max-Joseph-Platz wird derzeit zum Palais an der Oper umgebaut. Neben Büro, Gastronomie und Wohnen entstehen hier auch 3.700 m² für Einzelhandelsflächen. Mit der Fertigstellung ist in Kürze zu rechnen. Louis Vuitton eröffnet hier einen 1.500 m² großen Maison Flagship Store.

Zahlreiche Projektentwicklungen außerhalb der Innenstadt werden in Kürze fertiggestellt.

Außerhalb der Innenstadt hat Zweirad Stadler in Pasing auf dem ehemaligen Metro-Gelände den mit 13.000 m² größten Fahrradladen in München eröffnet. Die Fertigstellung weiterer Einzelhandelsflächen steht kurz bevor: Zwei ehemalige Hertie-Häuser werden derzeit neu entwickelt. Mit der Fertigstellung der Geschäftshäuser Tela 64 (rund 3.600 m²) und Fürst 51 (rund 3.750 m²) kann in Kürze gerechnet werden. Die Eröffnung des zweiten Teilabschnitts der Pasing Akarden steht in Kürze bevor. Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 7.000 auf 21.000 m² bietet Platz für rund 60 neue Geschäfte.

Auch die Eröffnung des Einkaufzentrums Viva Südseite in Obersendling steht in naher Zukunft bevor. Auf dem ehemaligen Siemens-Gelände entsteht ein neues Stadtquartier, das mit dem Viva Südseite ein Nahversorgungszentrum erhält. Weitere Nahversorgungszentren werden derzeit auch bei zahlreichen anderen Quartiersentwicklungen geschaffen.

In ferner Zukunft entstehen durch die Entwicklung des Hauptbahnhofs umfangreiche neue Einzelhandelsflächen. Rund um den Ostbahnhof sollen auf einer ehemaligen Bahn- und Industriefläche unter anderem auch neue Einzelhandelsflächen entwickelt werden. Beim Projekt Olympia Gate sind neben dem Olympiapark ebenfalls Einzelhandelsflächen geplant.

3.4.4 Köln

Hochburg für konsumorientierten Einzelhandel

Die Einzelhandelslagen der Kölner Innenstadt profitieren von einem für deutsche Metropolstädte nahezu einzigartigen Rundlauf zwischen Hohe Straße, Breite Straße/Minoritenstraße/Ehrenstraße, Hohenzollernring und Mittelstraße/Neumarkt/Schildergasse. Jede Straße verfügt dabei über ihre eigene Positionierung sowie bauliche Struktur, was Köln nach Berlin und München zu einem dominierenden Expansionsziel bei internationalen und nationalen Einzelhändlern macht. So hat beispielsweise der spanische Schuhanbieter Coolway im Frühjahr neben einem weiteren Laden im CentrO Oberhausen in der Kölner Hohe Straße seine erste Filiale in Deutschland eröffnet. Etwas länger liegt die Eröffnung des Fielmann Supercenters in einem neu entwickelten Geschäftshaus in der Schildergasse zurück. In der bislang größten Filiale können Kunden auf sechs Etagen zwischen rund 1.500 Brillenmodellen wählen.

Die in der Vergangenheit als Einzelhandelslage immer beliebter gewordene Ehrenstraße wird in den kommenden Jahren zur verkehrsberuhigten Fußgängerstraße umstrukturiert und dadurch deutlich aufgewertet.

Die Beliebtheit von Köln als Expansionsziel und ein daraus resultierender Nachfrageüberhang führte im vergangenen Jahr unter anderem zu Steigerungen bei den Durchschnitts- und Spitzenmieten. Bis zu 265 Euro/m² müssen Einzelhändler für 1a-Lagen an Spitzenmiete bezahlen. Auch in diesem Jahr ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten bei den Spitzenmieten der 1a- und den Durchschnittsmieten der 1b-Lagen zu rechnen. Das Niveau der Durchschnittsmieten der 1a-Lagen dürfte dagegen dieses Jahr unverändert bleiben.

Abbildung 3.16: Einzelhandelsstandort Köln

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Bevölkerung[1]	969.709	983.347	989.766	995.397	995.420	998.105	1.007.119	1.017.155	↗
GfK-Kaufkraft-Index	108,1	107,8	107,8	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	6.130	6.390	6.481	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	↗
davon in der City Mio. Euro[3]	1.375	1.500	1.510	1.520	1.504	1.540	1.565	1.595	↗
in % gerundet	22	24	23	23	23	23	23	23	→
Einzelhandels-zentralität	123,9	125,7	125,3	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	1.483	1.517	1.523	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	↗
davon in der City in 1.000 m²	292	300	300	300	293	299	303	303	→
in % gerundet	20	20	20	19	19	19	19	19	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	→

Ladenmieten[2]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[6]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	110 – 120	120 – 130	125 – 135	130 – 140	125 – 135	130 – 140	130 – 140	135 – 145	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	185 – 195	190 – 200	200 – 210	220 – 240	220 – 240	230 – 260	230 – 260	240 – 265	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	65 – 75	70 – 80	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	80 – 90	↗

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt;
4 Trend
↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: German Retail Network (GRN) der GfK GeoMarketing GmbH

Der bei den Kölner Bürgern zum Teil umstrittene Abriss der Kristallpassage am Wallrafplatz hat bereits begonnen. Ein fünfgeschossiger Neubau mit rund 1.500 m² neuen Einzelhandelsflächen soll das eingeschossige Gebäude ersetzen.

Nach dem Eigentümerwechsel wird die Neumarkt Galerie, Kölns größtes innerstädtisches Shoppingcenter, bei laufendem Betrieb bis Ende des Jahres umgebaut. Der Ankermieter Karstadt Sport musste im Zuge des Umbaus seine Flächen räumen und hat in der Schildergasse die ehemaligen Räume der Mayerschen Buchhandlung bezogen. Als neuer Mieter für die Neumarkt Galerie steht bereits Primark fest.

Während die Umbaumaßnahmen beim DuMont-Carré noch laufen, ist die Revitalisierung der Opernpassagen bereits abgeschlossen. Als neuer Ankermieter hat hier ProMarkt eröffnet, der vorher im DuMont-Carré angesiedelt war.

Außerhalb der Innenstadt ist in Köln-Dormagen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ein Fachmarktzentrum geplant. Genaue Details zur Größe und Fertigstellung sind noch nicht bekannt. Nach langer Diskussion um das auf dem Helios-Areal geplante Shoppingcenter, hat die Bürgerbeteiligung ergeben, dass dort kein Shoppingcenter entstehen soll.

3.4.5 Düsseldorf

Düsseldorf gelingt es, sich trotz der Nähe zu nahegelegenen Einzelhandelsschwerpunkten als attraktive Einkaufsdestination zu behaupten. Die Rheinmetropole weist auch weiterhin ungeachtet eines leichten Rückgangs eine hohe Einzelhandelszentralität auf. Dabei profitiert sie von der hohen Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet und einer hohen Kaufkraft.

Abriss des „Tausendfüßlers" führt zu einer Ausweitung der 1a-Lagen

Mit der Entscheidung, die im Volksmund „Tausendfüßler" genannte Autohochstraße in diesem Jahr nun doch endgültig abzureißen, werden die innerstädtischen 1a-Lagen sowohl quantitativ erweitert als auch durch eine erhöhte Aufenthaltsqualität deutlich aufgewertet werden. Der Abriss ermöglicht die Erweiterung der Fußgängerzone bis mindestens zum Gustav-Gründgens-Platz. Das größte Einzelhandelsentwicklungsvorhaben Kö-Bogen/Kö-Bogen 2 wird dadurch optimal an die etablierten Top-Lagen angebunden. Diese Entwicklung wird auch der Neuaufstellung des zuletzt durch die Bauarbeiten an der U-Bahn stark gebeutelten Straßenabschnitts Am Wehrhahn/Schadowstraße zugute kommen. Der Kö-Bogen soll termingerecht im Oktober dieses Jahres eröffnen. Als Mieter stehen das Kaufhaus Breuninger sowie Hallhuber, Joop, Laurèl, Strenesse und Windsor fest.

Weitere Projekte im Bereich Schadowstraße sind ein von der Centrum Holding entwickeltes Geschäftshaus mit dem Ankermieter SportScheck auf rd. 3.500 m² und der Neubau der Development Partner AG mit Primark als Mieter des rd. 6.000 m² großen Ladenlokals.

Im Bereich der Königsallee wurde nach langer Planungszeit im Dezember die Verbindung zwischen dem Sevens und der Kö Galerie fertiggestellt. Anfang dieses Jahres beginnt der Ausbau der neu entstandenen Geschäfte im Verbindungsbereich der Center.

Mit dem Projekt Kö West und den darin eröffneten Filialen von Abercrombie & Fitch und Nespresso greift der Einzelhandel, der bisher auf der östlichen Seite

Abbildung 3.17: Einzelhandelsstandort Düsseldorf

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Bevölkerung[1]	572.663	574.514	577.505	581.122	584.217	586.217	588.735	592.393	↗
GfK-Kaufkraft-Index	114,7	113,8	113,8	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	↗
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	3.870	4.000	4.069	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	↗
davon in der City Mio. Euro[2]	1.470	1.540	1.550	1.560	1.510	1.480	1.480	1.500	↗
in % gerundet	38	39	38	38	37	36	35	35	→
Einzelhandels-zentralität	124,8	127,5	127,7	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	810	822	810	839	849	925	954	960	↗
davon in der City in 1.000 m²	328	322	323	331	331	330	335	343	→
in % gerundet	41	39	40	40	39	37	35	36	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	→

Ladenmieten[3]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	105 – 115	110 – 120	110 – 120	115 – 125	115 – 125	125 –135	125 –135	125 –140	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	195 – 205	200 – 210	205 – 215	215 – 225	220 – 235	225 – 240	235 – 250	235 – 255	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	65 – 85	80 – 100	85 – 100	85 – 105	90 – 110	90 – 110	90 – 110	95 – 115	→

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt;
4 Trend
↗ = steigend; → = gleichbleibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

der Kö lokalisiert war, nun auch stärker auf die westliche, die sogenannte Bankenseite über, sodass zukünftig ein Rundlauf in diesem Bereich der Königsallee möglich wird.

Aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs kann auch in diesem Jahr mit einem Anstieg der Spitzenmieten auf voraussichtlich 255 Euro/m² gerechnet werden. Einige B-Lagen dürften erst später von den für sie positiven Entwicklungen profitieren.

3.4.6 Frankfurt am Main

Frankfurts kompakte innerstädtische Einzelhandelslage konzentriert sich um die Hauptwache. Als Verkehrsknotenpunkt und klar definiertes Zentrum der Stadt weist sie ein eindeutiges Lageprofil auf.

Die östlich anschließende Konsumlage Zeil zählt zu den umsatzstärksten und am häufigsten frequentierten Einkaufslagen Deutschlands. Laut einer Passantenzählung von Jones Lang LaSalle hat sie nach mehreren Jahren wieder zur Kölner Schildergasse aufgeschlossen. Dieses spricht für die umfangreichen Umgestaltungen, die zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung geführt haben und durch attraktive Projektentwicklungen gestärkt werden.

Primark eröffnet bereits seine zweite Filiale in Frankfurt

In der im Umbau befindlichen ehemaligen Woolworth-Immobilie wird Primark dieses Jahr bereits seine zweite Frankfurter Filiale eröffnen. Ebenfalls in diesem Jahr wird Fossil seinen Concept-Store auf rd. 1.000 m² im Neubau Zeil 123 beziehen.

Eine besondere Dynamik entwickeln die Lagen südlich der Hauptwache, wo Roßmarkt, Goethe- und Rathenauplatz sowie Kaiserstraße besonders vom Nachfrageüberhang profitieren. Unter anderem eröffneten hier Urban Outfitters, Wellensteyn und Muji ihre Filialen. Planet Sports wird im Frühjahr dieses Jahres folgen und die ehemalige Commerzbank-Filiale am Roßmarkt beziehen. Ebenfalls am Roßmarkt entwickelt Hansainvest ein Geschäftshaus, das voraussichtlich im Herbst dieses Jahres fertiggestellt sein dürfte. Zur gleichen Zeit ist die Eröffnung des One Goetheplaza mit den bisher feststehenden Mietern Louis Vuitton, Nespresso, Omega und Escada geplant. Abercrombie & Fitch hatte dagegen recht überraschend sein geplantes Engagement abgesagt.

In den 1a-Lagen stiegen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten. Für dieses Jahr ist mit einem weiteren Anstieg in diesem Segment mit Spitzenmieten bis zu 285 Euro/m² zu rechnen, während das Mietniveau in den B-Lagen gleich bleibt.

Abseits der City im Europaviertel eröffnet dieses Jahr das Skylinie Plaza mit rd. 180 Geschäften. Laut Angaben der ECE sind mittlerweile gut 90% der rd. 38.000 m² Einzelhandels- und rd. 9.200 m² Spa-/Fitnessflächen vermietet. Der Centerentwicklung Main Square im Stadtteil Ostend wurde dagegen im letzten Jahr die Baugenehmigung versagt.

Der regionale Wettbewerb entwickelt sich weiterhin dynamisch. In Hanau kam im Oktober letzten Jahres der Kinzigbogen mit rd. 20 Geschäften und 29.000 m² Einzelhandelsfläche auf den Markt. Mit Abschluss dieser Entwicklung konzentriert die Stadt sich nun auf die innerstädtische Entwicklung auf dem ehemaligen Freiheitsplatz mit einem Einkaufszentrum und einer Bibliothek.

Abbildung 3.18: Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main

Eckdaten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[4]
Bevölkerung[1]	646.889	651.899	662.001	659.021	664.838	671.927	688.191	691.518	↗
GfK-Kaufkraft-Index	102,8	106,0	108,0	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	3.680	3.890	3.980	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	↗
davon in der City Mio. Euro[3]	1.160	1.212	1.218	1.234	1.300	1.320	1.340	1.365	↘
in % gerundet	32	31	31	31	33	32	32	32	→
Einzelhandels-zentralität	117,2	117,3	116,6	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	→
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	965	987	985	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	↗
davon in der City in 1.000 m²	224	223	222	227	252	251	251	252	→
in % gerundet	23	23	23	23	24	24	24	24	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	→

Ladenmieten[2]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[6]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	140 – 150	150 – 160	155 – 165	155 – 165	160 – 170	170 – 185	165 – 180	170 – 185	↗
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	205 – 215	210 – 220	220 – 230	230 – 260	240 – 270	240 – 270	240 – 270	255 – 285	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	55 – 75	65 – 85	65 – 85	70 – 90	75 – 95	70 – 90	70 – 90	70 – 90	→

1 Stand 1. Januar des Jahres
2 Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk
3 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt;
4 Trend
↗ = steigend; → = gleichbleibend; ↘ = sinkend

Quelle: German Retail Network (GRN) der GfK GeoMarketing GmbH

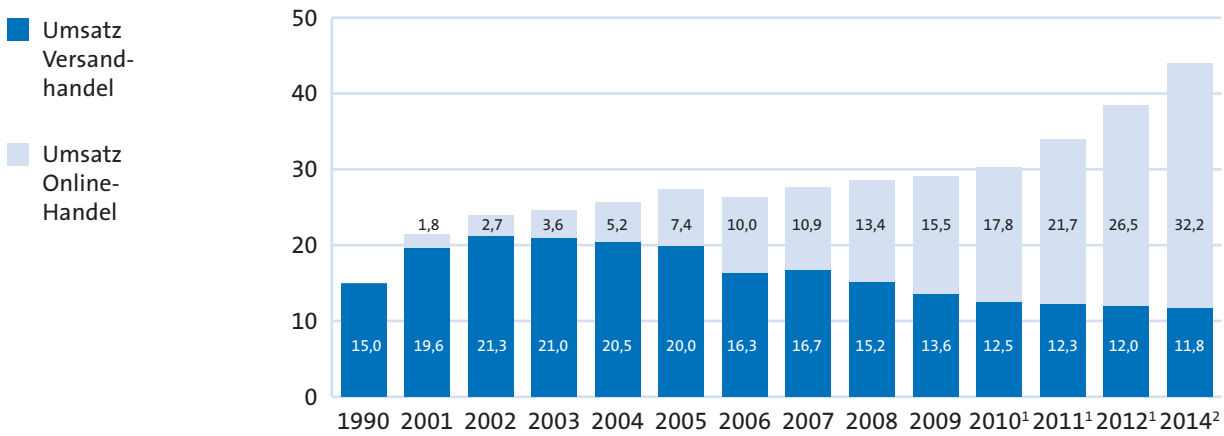
3.5 Exkurs: Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel

Im Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft kommt den Nachfragestrukturen im Handelsimmobilienmarkt traditionell eine erhebliche Bedeutung zu. Neben den Benchmarks auf der Angebotsseite sind es vor allem die nachfrageseitigen Aspekte bei Ladenmietern sowie Endkonsumenten, die zur Beurteilung der Perspektiven herangezogen werden müssen. Erstmals zum Frühjahr 2013 sollen in diesem Zusammenhang die Entwicklungen im Online-Handel eingeführt werden, da am Horizont durchaus nennenswerte Implikationen für die Immobilienwirtschaft sichtbar werden.

Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz liegt bei 5,5%

Trotz beachtlicher Zuwachsraten des Online-Handels beläuft sich dessen Marktanteil am gesamten Einzelhandelsumsatz erst bei rund 5,5%. Bis 2011 gingen die Zuwächse im Online-Handel nahezu vollständig zu Lasten des klassischen Kataloghandels, sodass hier eher von einem technisch getriebenen Substitutionsprozess gesprochen werden konnte.

Abbildung 3.19: Umsätze des Distanzhandels (Versand + Online) 1990 bis 2014



1 Vorläufige Werte
2 Prognose

GfK GeoMarketing auf Basis bvh Bundesverband des Deutschen Versandhandels

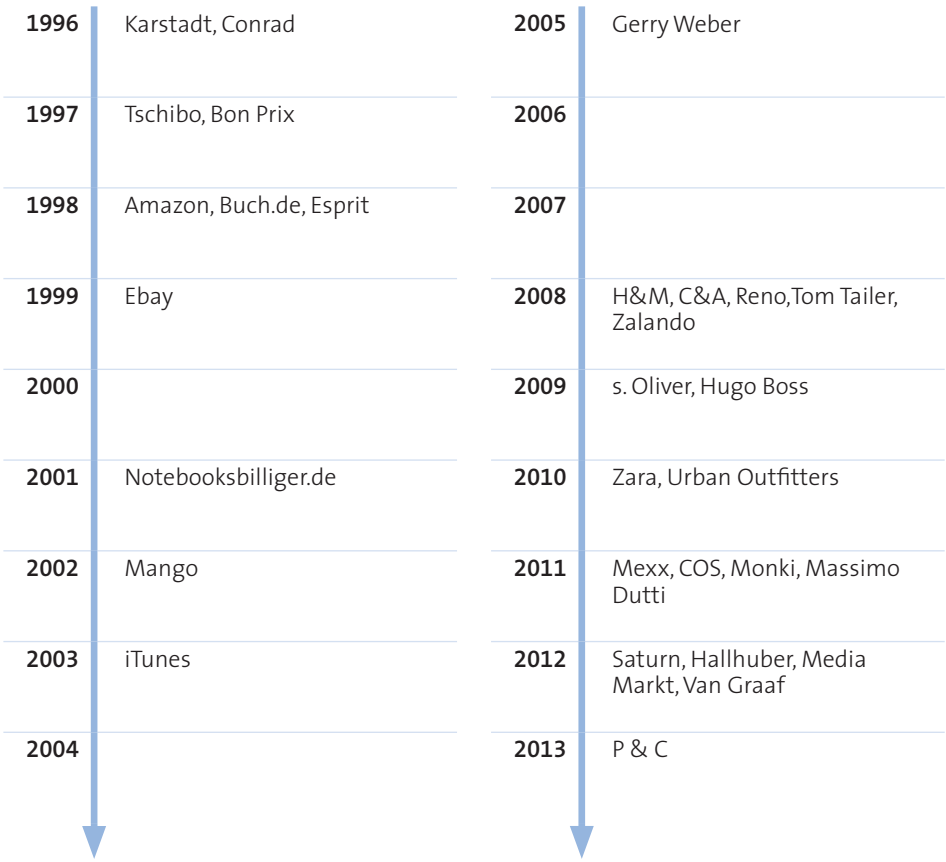
Nach der Gründungswelle von Online-Shops bis zum Platzen der Dotcom-Blase setzte zunächst ein Konsolidierungsprozess im e-Commerce ein. Es wurden Anstrengungen unternommen, aus den bisher eher als Zusatzservice oder Nischenangebot angesehenen Online-Features sich selbst tragende Geschäftsmodelle zu entwickeln.

Mit Einsetzen der zweiten Gründungswelle in den Jahren ab ca. 2008 haben die Professionalisierung sowie der Wille, zügig in große Umsatzdimensionen vorzustoßen, rasant zugenommen. Insbesondere das wiederkehrende Interesse von Venture Capital und neue Partnerschaftsmodelle wie das Company Building haben aus einigen Geschäftsideen umsatzstarke Unternehmen gemacht. Die Entwicklungsdynamik ist dabei sehr hoch. So hat Zalando innerhalb von fünf Jahren die Milliardenschwelle überschritten. Kapitalstarke Partner ermöglichen insbesondere im Online-Handel eine starke Expansion, die zum Ziel hat,

innerhalb kurzer Zeit zunächst auch ohne Profit hohe Marktanteile zu erzielen und angestammte Player zu verdrängen.

Im Verlauf des Jahres 2012 hat die Wachstumsdynamik noch einmal zugelegt und dem stationären Handel Marktanteile abgenommen, die über die Substituierung des klassischen Kataloghandels deutlich hinausgehen. Der Katalog- und Online-Handel bilden zusammen 2012 einen Anteil von rund 10%, gegenüber 8% im Vorjahr. Nur der robusten Entwicklung der Einzelhandelsausgaben insgesamt ist es geschuldet, dass sich der stationäre Handel real noch um 0,5% steigern konnte.

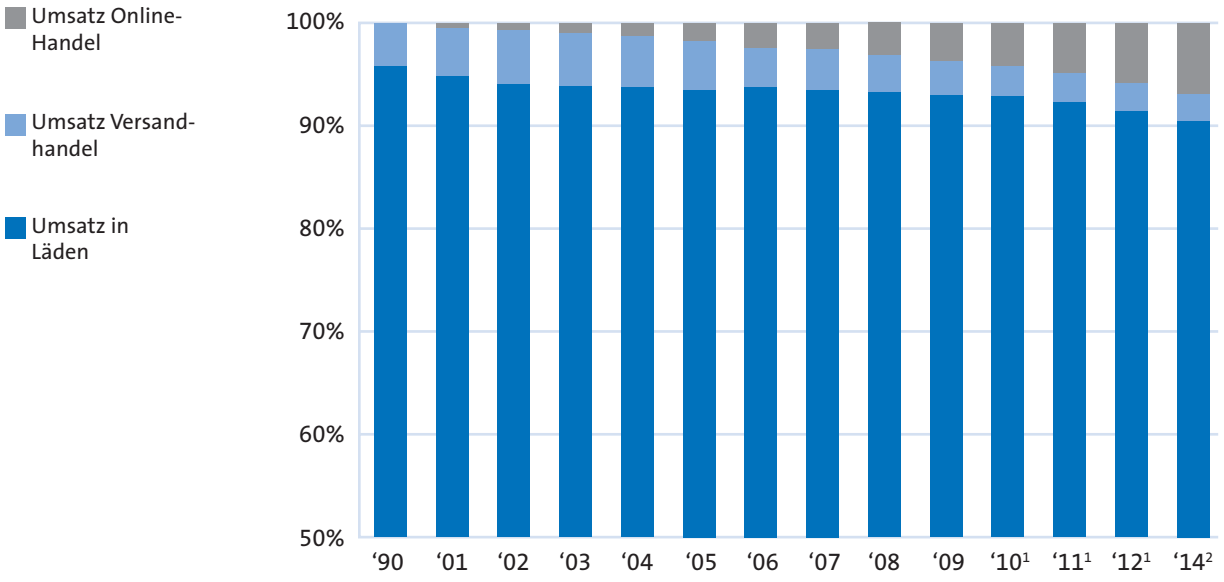
Abbildung 3.20: Marktstarts von Online-Shops (Auswahl)



Quelle: GfK GeoMarketing

Die Branchen werden dabei sehr unterschiedlich getroffen. Während der Bekleidungseinzelhandel in Deutschland traditionell einen sehr hohen Versandanteil hat, ist der Substitutionspuffer für wachsende Online-Bestellung entsprechend größer. Textilanbieter, die über kein geeignetes Versand- bzw. Online-Geschäft verfügen und auch nicht in resistenteren Betriebsformen wie dem Discount operieren, spüren zunehmenden Druck.

Abbildung 3.21: Marktanteile der Vertriebswege in Deutschland 1990 bis 2014



1 Vorläufige Werte
2 Prognose

Quelle: GfK GeoMarketing

je vergleichbarer die Waren, desto nachhaltiger die Beeinträchtigung durch den Online-Handel

Der Handel mit besonders gut vergleichbaren und verlässlichen Waren, die wenig emotional eingekauft werden, wurde vom Online-Handel als erstes und bisher am nachhaltigsten beeinträchtigt. Vor allem der Buchhandel ist betroffen und musste bereits – auch bei laufenden Verträgen – Flächen stilllegen und reduzieren. Die Umsatzverschiebungen bei Multimediaprodukten und Unterhaltungselektronik, unter anderem in Richtung Amazon, geben nicht nur den Expansionsverantwortlichen, sondern auch den Eigentümern und Betreibern von Handelsimmobilien Anlass zum Nachdenken. Bei neuen, aber auch laufenden Finanzierungsengagements erwarten auch die Banken Antworten auf mögliche Zweit- und Drittverwendungsmöglichkeiten für den Fall, dass Technikmärkte und Buchhandlungen Flächen abgeben müssen. Im Buchhandel ist die Aufgabe von Verkaufsfläche, ob durch Verkleinerung oder durch Schließung, in vollem Gange. Handelsimmobilien, bei denen diese Mieter aufgrund ihrer Größe eine bedeutende Rolle spielen, sei es als Single Tenant eines Fachmarktes oder als Ankermieter eines Shoppingcenters, stehen unter besonderer Beobachtung. Bei neuen Immobilienkonzepten sind Alternativen zu diesen Mieterkategorien gefordert.

Außerhalb dieser Branchen spielt der Online-Handel in Deutschland nur eine Nebenrolle. Untersuchungen der GfK zeigen aber auch, dass die Wachstumskurve des Online-Handels flacher wird, wenn dessen Anteil in der Branche bereits sehr hoch ist. Dies zeigt sich vor allem bei Textilien. In Branchen, die zunächst kaum betroffen waren, zum Beispiel im Möbelhandel, legt der Online-Handel dagegen aktuell besonders stark zu.

Mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich der Online-Handel als zusätzlicher selbstverständlicher Absatzkanal in Deutschland etabliert und anschließend seine natürlichen Sättigungsgrenzen erreicht. In den meisten Branchen werden die

Handelsimmobilien bleiben wichtiger Baustein für Multi-Channel-Strategien

Einzelhandelsunternehmen bis dahin Multi-Channel-Strategien implementiert haben, die dem Kunden die Wahl des bequemsten bzw. vorteilhaftesten Einkaufs überlassen. Insofern wird die Handelsimmobilie als wichtigster Baustein einer Multi-Channel-Strategie ihre Bedeutung behalten. Es ist allerdings zu erwarten, dass Multi-Channel die Professionalisierung auf der Mieterseite weiter vorantreibt und die Ansprüche an die Konzeption und Positionierung einer Handelsimmobilie weiter erhöht.

Hohe Anforderungen an Know-how, Prozesssteuerung und Abrechnungsmanagement für die erfolgreiche Eröffnung eines Online-Shops begünstigen grundsätzlich kapitalstarke Unternehmen. Da der Online-Handel nur bedingt zusätzliche kaufkraftsteigernde Effekte erzeugen dürfte, wird ein Teil der nicht angepassten Unternehmen unter der Umsatzumverteilung ins Netz beeinträchtigt, ggf. auch vom Markt gedrängt werden. Für die anderen ergeben sich neue Möglichkeiten, den Umsatz nicht nur insgesamt zu halten, sondern noch auszubauen. Einzelhändler unterschiedlicher Branchen berichten von messbaren Vorteilen eines abgestimmten Multi-Channel-Modells auch für das Ladengeschäft. So würden mit dualen Kunden, d.h. solchen, die sowohl das Online- wie auch das Ladenangebot nutzen, ein um rund 20% höherer Umsatz pro Kopf getätigt als mit jenen, die ausschließlich im Laden oder ausschließlich im Netz einkaufen. Der Grund ist darin zu sehen, dass Kunden nicht statisch in Kanälen denken, sondern zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlichen Situationen unterschiedliche Einkaufsmotive haben. Je friktionsärmer und damit besser eine Multikanalstrategie die persönlichen Präferenzen des Kunden ansprechen kann, desto höher wird die Konversionsrate sein.

Geschäftsideen zur Verknüpfung beider Kanäle stammen meist aus den USA und Großbritannien. Dort gab es von Beginn an ein hohes Interesse, die Kunden kanalübergreifend zu bedienen, da der Online-Handel anders als in Deutschland mehrheitlich in der Hand der stationären Einzelhändler liegt. Wenngleich manche dieser Ideen hierzulande oftmals noch experimentellen Charakter haben, so sind sie doch der Schlüssel für die künftigen Perspektiven des Ladengeschäfts und der Handelsimmobilienlandschaft insgesamt. Von entscheidender Bedeutung für die Flächenansprüche sind dabei folgende Entwicklungen:

Click & Collect

Die Ware wird online bestellt und im Ladengeschäft abgeholt oder retourniert. Vorteil: Anders als bei der Haustürzustellung gewinnt der Kunde Autonomie, die Ware entgegenzunehmen, Zusatzberatung einzuholen und ggf. sofort zu retournieren.

- Die Filialen benötigen Flächen zur Einrichtung von Delivery Stations. Dies kann den Flächenbedarf erhöhen, vor allem wenn durch die Attraktivität der Raumgestaltung Up-Selling-Effekte (Zusatzeinkäufe beim Abholen) generiert werden sollen.
- Die Filialen benötigen weniger Flächen, wenn sich das Geschäftsmodell auf ein fokussiertes stationäres Kernangebot konzentriert.
- Es werden mehr kleine Filialen nachgefragt, um ein dichtes Netz an Abholstationen zu weben, in teuren Haupteinkaufslagen können ggf. zusätzlich oder ersatzweise reine Abholstationen eingerichtet werden.
- Einige Filialen benötigen größere Lagerflächen für die Bereitstellung online bestellter Waren.

Ausgehend von Zahlen aus Großbritannien, könnte schon in wenigen Jahren dieser Umsatzanteil am Gesamtladenumsatz auf rund 20% anwachsen und damit mögliche Rückgänge der reinen Ladenumsätze ausgleichen. Gravis beziffert die Pick-up-Rate seines Abholkonzeptes auf knapp 30%, MediaMarkt und Saturn sogar auf 40% bis 45%. Genau in diese Richtung handeln auch die beiden Peek & Cloppenburg Familien: Hamburg hat mit vangraaf.com gestartet, Düsseldorf eröffnet im Frühjahr mit FashionID. Click & Collect gehört für beide zu den Grundprinzipien, um Stationär und Online sinnvoll zu verknüpfen.

Augmented Reality

Virtuelle Regale und Anproben, ob Bekleidung, Schuhe oder Möbel. Das Online-Angebot kann im Ladengeschäft über QR-Codes betrachtet und über Video-Kinetic-Scans in Form von Bewegtbildern dem eigenen Körper oder einer gewählten Umgebung angepasst und überprüft werden.

- Es werden größere Filialen nachgefragt von Einzelhändlern, die Ware mit hoher Emotionalisierung und starkem Markeninhalt verkaufen, somit auch virtuelle Anwendungen entsprechend großzügig räumlich-gestalterisch inszenieren.
- Es werden kleinere Filialen nachgefragt von Einzelhändlern, die Ware mit geringer Emotionalisierung möglichst effizient anbieten und verkaufen wollen und virtuelle Darstellungen lediglich zur Einsparung von Fläche nutzen.

Wurden virtuelle Anwendungen bisher noch als technische Spielereien angesehen, treibt die technische Innovation den Nutzwert an. In Deutschland testet z.B. Görtz das Virtual Shoe Fitting, Adidas die Virtual Shopping Wall und Lego die Digital Box.

Online goes offline

Eine Multi-Channel-Strategie verknüpft im Idealfall die Stärken des Offline- mit denen des Online-Handels. Mit Ladengeschäften erreicht der Online-Händler auch online-kritische Kunden, schafft mit der Abholung im Laden einen Servicevorteil und erleichtert den Umtausch. Daneben erhöht die Offline-Präsenz das Vertrauen in die Marke.

- Online-Händler fragen Ladenflächen in verschiedenen Lagequalitäten nach. Stationäre Konzepte, bei denen der Marketing-Aspekt im Vordergrund steht und die Miete nicht über den Umsatz erwirtschaftet werden muss, sind in der Lage, auch innerstädtische Bestlagen zu belegen.
- Online-Händler fragen Ladenflächen in Neben-, Gewerbegebiets- und Outletlagen nach, um Restanten und Rückläufer kontrolliert in den Markt zurückgeben zu können.

Online-Händler werden auf dem Immobilienmarkt voraussichtlich kaum als Player sichtbar werden, da Filialen nur vereinzelt und dann eher unter Marketing-Aspekten eröffnet werden. Beispielhaft zu nennen sind Bonobos in New York und Boston oder in Deutschland die serviceorientierten Konzepte von notebooksbilliger.de in München und Cyberport in Hamburg und Berlin. Amazon und Redcoon erwägen ebenfalls die Eröffnung eines Stationärgeschäfts. Noch weniger sichtbar sind die stationären Konzepte zur Restantenverwertung, die eher abseits der Einkaufslagen ihren Standort finden, wie z.B. Zalando in Berlin-Friedrichshain.

mobile Anwendungen

Digitale Hinweisschilder: Der Kunde wird mittels Smartphone-App gezielt auf Läden und Angebote in seiner augenblicklichen Nähe aufmerksam gemacht. Die Anwendungen arbeiten mit GPS.

Couponing: Bei Eintritt Rabatt. Auch online-affine Schnäppchenjäger werden wieder zum stationären Einkäufer. Mittels Smartphone-App nimmt der Nutzer an einem Belohnungsprogramm für den stationären Einkauf teil. Über die Vergabe von Treuepunkte bei bestimmten Verhaltensweisen, z.B. Eintritt in den Laden, Ansteuerung eines Regals, Prüfung eines Produktes und schließlich dem Kauf. Die App macht dem Kunden zudem maßgeschneiderte Angebote. Die Anwendungen setzen Sender in den kooperierenden Stores voraus.

Mobile Beratung: Ladenmitarbeiter werden mit Smartphones oder Tablets ausgestattet, um den Kunden am Regal mobil beraten, ggf. das größere Online-Angebot präsentieren oder ihm die Ware online im eigenen Webshop bestellen zu können.

- Stationäre Händler, die mobile Applikationen aktiv in den stationären Verkaufsprozess implementieren, werden tendenziell mit höherer als mit geringerer Besucherfrequenz zu rechnen haben, da das Marketing über Smartphone-Apps eine höhere Reichweite als klassische Werbemedien erzielt.
- Für bestimmte Einzelhändler können auch wieder gute B- oder Nebenlagen als Standort attraktiv sein, wenn über die digitalen Hinweisschilder oder die Steuerung der Apps in höherem Maße Zielkunden gewonnen werden.

Die verkaufsfördernden Effekte mobiler Anwendungen stecken in Deutschland noch in den Kinderschuhen und werden sich nicht kurzfristig auf die Flächenproduktivität oder die Standortwahl von Einzelhändlern auswirken. Zudem erfordert der Verkauf mit mobilen Endgeräten gut ausgebildete Fachkräfte mit spezifischen Skills, wie sie in den Apple-Stores zu beobachten sind. In den USA setzen die Nutzer der App Shopkick bei den beteiligten Händlern über 100 Mio. Dollar um, die ansonsten im Laden nicht umgesetzt worden wären. Kürzlich hat der Anbieter Mastercard als Partner gewonnen, was zeigt, wie sich eine vermeintliche Spielerei zu einem ernsthaften Geschäftsmodell entwickelt.

3.6 Die Wiederentdeckung der Mitte für den stationären Einzelhandel

Der Handelsimmobilienmarkt wird von den nachfrageseitigen und den angebotsseitigen Rahmenbedingungen gleichermaßen bestimmt. Ohne Nachfrage kein Angebot, ohne Angebot keine Nachfrage. Die rasante Dynamik der Apple-Produkte auf Grundlage technisch-kreativer Innovationen und in der Folge die Entwicklung der Apple-Stores kann sogar als Beispiel dafür dienen, wie Einzelhandelsumsatz nicht nur umverteilt, sondern in Teilen auch neu geschaffen werden kann (z.B. zu Lasten der Kfz-Nachfrage).

Verflachung der Sortimente in den Top-Lagen

In saturierten und von Überangebot geprägten Märkten gewinnt bedürfnisweckendes oder verführerisches Verkaufstalent besonders an Gewicht. Neben den geeigneten Produkten und den geeigneten Verkäufern hat der Standort eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. In den großen Städten ist vor allem eine anhaltende Filialverdichtung in den besten Lagen mit folglich immer höheren Mieten zu beobachten. Das erfordert ein immer rentierlicheres, damit schnelleres, aber auch schmaleres und damit austauschbareres Angebot. Die gute Auswahl in Form tiefgestaffelter Sortimente und persönlicher Beratung durch

geschultes und damit kostenintensiveres Personal wird somit zum Auslaufmodell und verschwindet immer mehr aus den zentralen Lagen der Großstädte. Durch die Vereinheitlichung und Standardisierung der Hauptfilialen verflachen die Sortimente allerdings parallel dazu auch in den Stadtteilzentren oder in den mittleren und kleinen Städten. In der Vergangenheit hat dies dazu geführt, dass nicht mehr „zeitgemäße" Filialen in den Nebenstandorten geschlossen oder überhaupt keine Konzepte mehr für die kleineren Standorte entwickelt wurden.

Die Fokussierung auf die großen Innenstädte birgt die Gefahr, dass immer mehr Kundenbedürfnisse stationär nicht mehr gedeckt werden können – weder mit Blick auf die Sortimentstiefe noch in Bezug auf die Nähe der Läden zum Wohnort der Kunden. Somit werden Marktpotenziale zu leichtfertig an den Online-Handel abgetreten, der naturgemäß im Long Tail beheimatet ist und den Markt aus der Fläche heraus aufrollt.

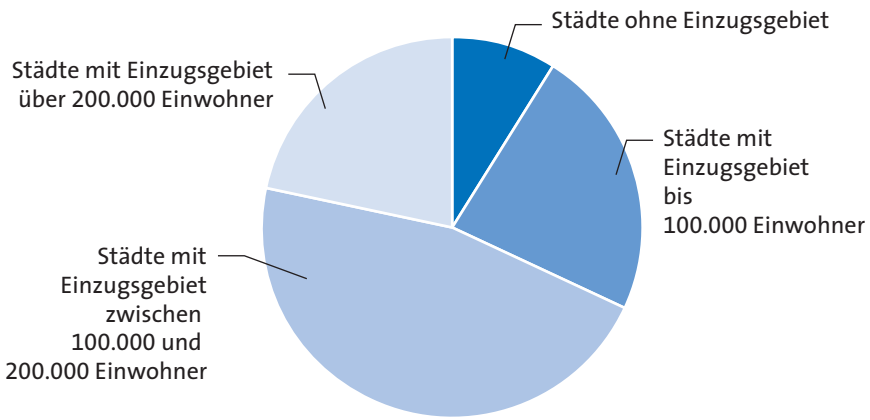
Wachstumspotenzial durch mehr Kundennähe

Tatsächlich häufen sich die Signale, dass auch Einzelhändler mit innenstadttypischen Sortimenten ihre Filialexpansion überdenken und nach „weißen Flecken" in Deutschland Ausschau halten. Nicht nur die Spitze des Marktes, d.h. die Präsenz in den Top-Fußgängerzonen und den führenden Shoppingcentern des Landes, steht bei diesen Händlern im Fokus, sondern der Platz inmitten der Gesellschaft, d.h. nah beim Kunden.

Mittelstadt als eigenständiger Absatzkanal

Vor diesem Hintergrund gewinnt die mittelgroße Stadt in Abgrenzung zur Großstadt eine ganz eigene Bedeutung. Wie wichtig die Mittelstädte für den deutschen Einzelhandel sind, zeigt eindrucksvoll die folgende Relation:[6] Wenngleich die 153 deutschen Städte zwischen 40.000 und 75.000 Einwohner nur 9,5% der Einwohner Deutschlands repräsentieren, vereinen deren Einzugsgebiete 25 Millionen Menschen, knapp 30% der deutschen Gesamtbevölkerung. Die Mittelstadt als Standortkategorie bekommt somit den Charakter eines eigenständigen Absatzkanals, ohne den eine flächendeckende Marktpräsenz in Deutschland nicht zu erzielen ist.

Abbildung 3.22: Anteil der Einwohner von Mittelstädten und deren Einzugsgebiete an der Gesamtbevölkerung



Quelle: GfK GeoMarketing

6 In Deutschland verfügen Mittelstädte definitorisch über 20.000 bis 100.000 Einwohner. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unterteilt darüber hinaus in „große Mittelstädte" mit mehr als 50.000 und „kleine Mittelstädte" mit unter 50.000 Einwohnern. Die GfK untersucht in ihrer Analyse Städte zwischen 40.000 und 75.000 Einwohner, da sich in diesem Segment die meisten der in diesem Kapitel beschriebenen Entwicklungen beobachten lassen.

Mittelstädte bergen auch spezifische Risiken

Gleichwohl birgt die Mittelstadt neben den Chancen der großen Kundennähe auch eine Reihe von Restriktionen und Gefahren:

So reicht die Anziehungskraft mancher mittelstädtischen Innenstadt kaum über die eigenen Stadtgrenzen hinaus. Oder sie bringt keine ausreichende „kritische Masse" an Eigenattraktivität mit, als dass neue Angebote geeignete Synergiepartner finden könnten. Oftmals fehlen moderne Handelsimmobilien für eine kurzfristige Anmietung. Oder kleinteilige Parzellierungen und Gebäudestrukturen verhindern die Umsetzung erforderlicher Flächenkonzepte, während planungsrechtliche Hürden und wenige geeignete Entwicklungsgrundstücke den Neubau erschweren.

Fokus auf Mittelstädte auch development-getrieben

Mit der zunehmenden Centerverdichtung in Deutschland geht die Entwicklung trotz bau- und planungsrechtlicher Restriktionen zwangsläufig in die Nebenstandorte. Damit wird das heute erst vereinzelt anzutreffende kleine Einkaufszentrum, ggf. bei Entfall einer Mall auch das Geschäftshaus, zu einer typischen Bauaufgabe in Mittelstädten, mit der sich Architekten, Developer, Banken und Investoren zu beschäftigen haben werden. Einige Projektentwickler haben sich auf diese Aufgabe bereits spezialisiert. Da zu einem Teil Neuland betreten wird, was Standort, Konzeption, Geschossigkeit, Branchenmix, Umsatz- und Mietertragspotenzial usw. betrifft, liegen Erfahrungswerte erst vereinzelt vor. Generell ist festzustellen, dass mit der Spezialisierung der Bauaufgabe auch die Ansprüche an die Konzeption steigen.

Angebot und Nachfrage nach Handelsimmobilien in Mittelstädten von starker gegenseitiger Abhängigkeit geprägt

Auch bei der Entwicklung zeitgemäßer Handelsimmobilien in Mittelstädten zeigt sich, dass Nachfrage und Angebot sich gegenseitig bedingen. Nur wenn grundsätzliches Mieterinteresse für die Expansion in eine Mittelstadt gegeben ist, kann die erforderliche Vorvermietungsquote für die Projektfinanzierung erzielt werden. Umgekehrt kommt die professionelle Filialexpansion in die Mittelstadt ohne die Verfügbarkeit geeigneter Handelsimmobilien nicht voran.

einige Filialisten mit klarer Vorreiterrolle bei der Expansion in Mittelstädte

Für 2013 erwarten wir wachsenden Gesprächs- und Kooperationsbedarf bei den Akteuren. Dies sind insbesondere mittelständische Projektentwickler, Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken mit lokaler Expertise sowie Filial-, Genossenschafts- und Franchisesysteme mit einer regionalen Expansionsstrategie. Neben den Lebensmittel- und Drogeriemärkten sind dies u.a. H&M, C&A, Woolworth, New Yorker, Jack&Jones, Vero Moda, Esprit, S.Oliver, Camp David, Takko, NKD, Jeans Fritz, Mister Lady, Tom Tailor, Chelsea, Camel active, Cecil, Bonita, Gina Laura, Ernstings Family, Intersport, Deichmann, Expert, Das Depot, Strauss Innovation, Douglas, Apollo, Fielmann u.v.m.

Platzhirsche als Indikator für Lagequalität in Mittelstädten

Die Wiederentdeckung der Mittelstädte lenkt die Aufmerksamkeit auch auf bereits Bestehendes. In den attraktiven Innenstädten kleinerer und mittelgroßer Städte, die sich ihren gewachsenen und intakten Branchenmix erhalten konnten, finden sich oftmals noch inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe, die über ihre Sortimente und ihre Serviceangebote Alleinstellungscharakter in der Region haben und maßgeblich zur Attraktivität und Anziehung der Stadt beitragen. In den Innenstädten betreiben die Mittelständler meist Mode- oder Bekleidungskaufhäuser, in den Randlagen große Einrichtungshäuser, die nicht selten das Angebotsspektrum von Warenhäusern abdecken. Erfolgreiche Betreiber – als sogenannte Platzhirsche weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt – übernehmen in der Stadt oft auch wichtige Funktionen bei Entscheidungen zur Wirtschaftsförderung, Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

Abbildung 3.23: Center in deutschen Mittelstädten bis 2012, Planungen ab 2013

Name	Ort	Einwohner Stadt	Verkaufs-fläche	Entwickler
City Center	Landshut	64.000	12.000 m²	ATP
Giessler Galerie	Brühl	44.300	15.400 m²	GEG
St. Annen Galerie	Brandenburg	71.500	14.000 m²	HGHI
Reschop Carre	Hattingen	55.000	13.000 m²	Concepta
City-Center Kehl	Kehl	35.000	13.500 m²	HBB
Theresien-Center	Straubing	44.700	14.600 m²	Winter
Louisen-Center	Bad Homburg	52.600	11.600 m²	Tenkhoff
Flörsheim Kolonnaden	Flörsheim	20.400	13.000 m²	Rosco
Chinon-Center	Hofheim	38.500	14.000 m²	MIB
WerkStadt	Limburg	33.600	14.500 m²	Kremer
Weinheim-Galerie	Weinheim	44.000	11.000 m²	DC Commercial
mercaturA	Aalen	66.300	11.500 m²	HTP
Neuwied Galerie	Neuwied	64.200	12.200 m²	Procom
Neue Mitte	Ingelheim	24.300	14.000 m²	HBB
Activ-Center	Bad Mergent-heim	22.000	9.700 m²	Dünkel
Emaillierwerk	Fulda	64.300	17.000 m²	OFB
Buchholz-Galerie	Buchholz	39.100	10.000 m²	DC Commercial
Postgalerie	Speyer	50.000	16.000 m²	GWB
Königshof-Galerie	Mettmann	39.200	12.000 m²	Phoenix
Altstadt-Forum	Nordhausen	43.900	10.000 m²	Weitzel
Bahnhofsarkaden	Bamberg	70.000	15.000 m²	GEG
Forum Gummersbach	Gummersbach	51.300	15.000 m²	HBB
NeuerMarkt	Neumarkt	39.100	13.000 m²	Multi
MEP	Meppen	34.900	15.600 m²	ASP
Troisdorf-Galerie	Troisdorf	75.000	10.700 m²	Procom
Salzachzentrum	Burghausen	19.100	18.000 m²	Wegner-Schoofs
Monheim-Galerie	Monheim	43.000	12.000 m²	Sontowski
Forum Stein	Stein	13.800	14.000 m²	Sontowski

Quelle: GfK GeoMarketing

der Platzhirsch hat wichtige Magnetfunktion in einer Mittelstadt

Der Platzhirsch hat für den Einzelhandelsbesatz in einer mittelstädtischen Innenstadt Magnetfunktion. Um ihn herum entwickeln sich ergänzende, kleinteiligere Besatzstrukturen. Anders als zentral geführte Warenhäuser, die fast ausnahmslos in den Mittelstädten gescheitert sind, kennt der mittelständische Inhaber die Bedürfnisse seiner Kunden sehr genau bzw. weiß er, wie er sie wecken kann. Denn Platzhirsche agieren in der Regel sehr professionell, von der Auswertung der Kundenkarten bis zum individuellen Einkauf auf den Leitmessen ihrer Branche.

Filialnetze, die in die Mittelstädte wachsen sollen, benötigen starke Fixpunkte, an die sie sich anlehnen können. Versuche, abseits dieser Fixpunkte Standorte zu entwickeln, scheitern immer. Dies gilt auch für kleinere Einkaufszentren, die allein zu schwach sind, um in solitärer Lage ausreichend Eigenattraktivität zu entfalten. Die Mikro-Standorte der Platzhirsche und deren arrondierender Einzelhandelsstrukturen zeigen in der Regel den idealen Standort für die Filialexpansion und damit die Schaffung neuer Handelsimmobilien.

70 Platzhirsche in Deutschland, meist in Mittelstädten

Allein im Fashionangebot sind deutschlandweit 70 Platzhirsche anzutreffen.[7] Eher selten sind sie in Großstädten, in der Regel in Mittelstädten anzutreffen, von wo aus große Einzugsgebiete erschlossen werden, die die Einwohnerzahl der Standortgemeinden weit übertreffen. Der Möbeleinzelhandel weist weitere lokale und regionale Player auf, die Platzhirschcharakter haben. Platzhirschfunktion erzielen bei den Modehäusern in der Regel die Stammhäuser, die auf Verkaufsflächen von bis zu 10.000 m², teilweise auch darüber, ein gleichermaßen breites wie tiefes Sortiment anbieten können, mit dem sie im Einzugsgebiet eine Alleinstellung erzielen. Je nach Unternehmensstrategie werden auch regionale Filialnetze mit Dutzenden von Standorten aufgebaut.[8] Einige müssen Standorte abbauen, wenn das Erfolgskonzept in den Filialen nicht umgesetzt werden kann. Andere konzentrieren sich voll und ganz auf das Stammhaus, das als Attraktion der Anlaufpunkt einer ganzen Region ist.[9]

Nicht alle sind gezwungen, nicht alle in der Lage, die Potenziale voll auszuschöpfen. Schwaches Management oder schlecht geplante Nachfolgeregelungen können wie bei anderen kleinen und mittleren Betrieben auch bei Platzhirschen eine besondere Problematik darstellen. Schließungen infolge von Fehlleistungen oder fehlender Nachfolge können erhebliche Auswirkungen auf das verbleibende Einzelhandelsgefüge der Stadt haben. Beispiele der Vergangenheit zeigen, dass es zu Abwärtsspiralen kommen kann, in deren Zuge sich das lokale Angebot immer mehr ausdünnt und Umsatzpotenzial abwandert.[10] Kleinstädte sind durch Schließungen allerdings deutlich stärker betroffen als Mittelstädte. In dem Maße, wie sich das Einzelhandelsangebot in Mittelstädten erneuert und an Attraktivität gewinnt, können Kleinstädte durch wachsende Umsatzumverteilungen verlieren.

sowohl Handelsimmobilien als auch Platzhirsche und ihre Standorte sind lohnende Investitionsziele

Sofern das Nachfragepotenzial einer Mittelstadt und ihres Einzugsgebietes ausreichend groß ist, bestehen grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für das Reüssieren des Einzelhandels. Aus Kundensicht spricht nichts gegen ein gutes lokales Einzelhandelsangebot. Von daher sind neben der Entwicklung neuer

7 Siehe hierzu auch Abbildung 3.24, die eine Auswahl von Platzhirschen und deren Standorte zeigt.
8 Firmen wie Fischer in Sachsen und Sachsen-Anhalt, Ramelow in Norddeutschland, Vockeroth in Nordhessen oder Zinser in Baden-Württemberg.
9 U.a. Garhammer in Waldkirchen, Klingenthal in Paderborn, L+T in Osnabrück, Mohr in Dollern, Reischmann in Ravensburg oder Stackmann in Buxtehude.
10 Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Schließungen der Modehäuser Fiedler in Fürth, Steeneck & Bähr in Wolfenbüttel, Beumer in Warendorf oder der Zusammenbruch der regionalen Kaufhauskette Schneider in Nordbaden.

Abbildung 3.24: Auswahl von Platzhirschkonzepten

Name	PLZ	Ort[1]	Filial-netz	Name	PLZ	Ort[1]	Filial-netz
Baltz	44787	Bochum	nein	Kolossa	31515	Wunstorf	ja
Behrens + Haltermann	25524	Itzehoe	nein	Kressmann	31134	Hildesheim	ja
Bredl	88214	Ravensburg	nein	Manhenke	34497	Korbach	ja
Buckenmaier	74564	Crailsheim,	ja	Marx	54290	Trier	nein
CJ Schmidt	25813	Husum	nein	Mensing	46236	Bottrop	ja
Cruse	59755	Arnsberg	nein	Modehaus Finck	73033	Göppingen	ja
Dollinger	83435	Bad Reichenhall	ja	Mohr	21739	Dollern	nein
Erna Schneider	36037	Fulda	nein	Müller-Ditschler	63654	Büdingen	nein
Fischer	4425	Taucha	ja	Niebel	69121	Heidelberg	ja
Garhammer	94065	Waldkirchen	nein	Nortex	24539	Neumünster	nein
Gebrüder Götz	97082	Würzburg	ja	Oberpaur	84028	Landshut	ja
Hafner	94315	Straubing	nein	Pollozek	84347	Pfarrkirchen	nein
Hagemeyer	32423	Minden	ja	Ramelow	25335	Elmshorn	ja
Halbach	61348	Bad Homburg	nein	Reischmann	88212	Ravensburg	ja
Hell	84539	Ampfing	ja	Rübsamen	86150	Augsburg	ja
Henschel	69117	Heidelberg	ja	Sauer	34576	Homberg	ja
Huesmann	49808	Lingen	ja	Schlier	97070	Würzburg	ja
Hüsken	59555	Lippstadt	ja	Schröder	49740	Haselünne	nein
Jacob Jost	67269	Grünstadt	ja	Stackmann	21614	Buxtehude	nein
Jesske	18439	Stralsund	nein	Steingaß	91710	Gunzenhausen	ja
Jung	86153	Augsburg	nein	Stock	49326	Melle	nein
Kammann	27432	Bremervörde	ja	Storr	91781	Weißenburg	ja
Klingemann	37671	Höxter	nein	Vockeroth	34212	Melsungen	ja
Klingenthal	33098	Paderborn	ja	Wagener	76530	Baden-Baden	nein
Kolossa	31515	Wunstorf	ja	Zinser	71083	Herrenberg	ja

1 Sitz bzw. Stammhaus

Quelle: GfK GeoMarketing

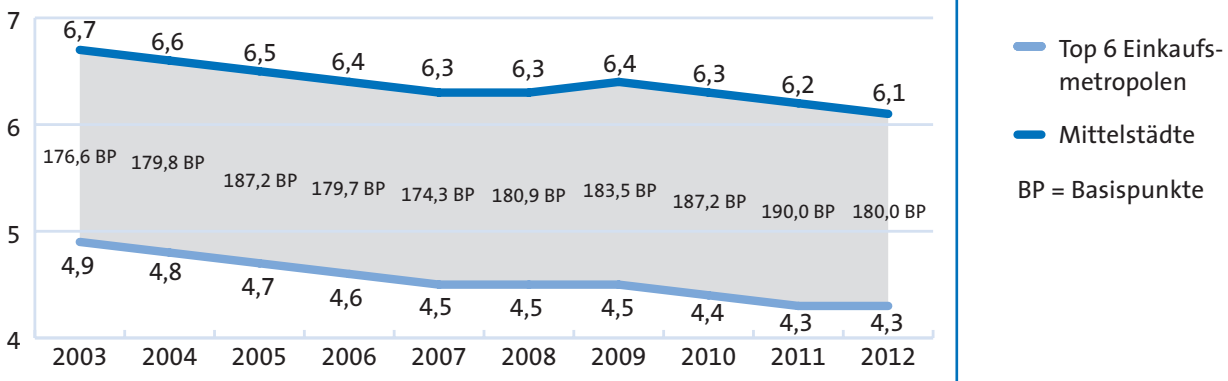
Handelsimmobilien auch die Platzhirschkonzepte selbst als lohnendes Investitionsziel anzusehen. Neben der Übernahme durch andere regionale Einzelhändler gibt es Anzeichen dafür, dass sich auch Filialisten für Traditionshäuser interessieren und erwägen, möglicherweise unter Beibehaltung des alten Namens, in das Geschäft der Mittelstädte einzusteigen.

gutes Preis-Leistungs-Verhältnis in Mittelstädten

Das Frühjahrsgutachten bestätigt die bis auf weiteres stabilen Marktverhältnisse bei deutschen Handelsimmobilien, nachdem die Preise seit 2009 stetig zulegten. Auf die Bedeutung Deutschlands als sicherer Hafen für internationale Anlagegelder wurde bereits an anderer Stelle hingewiesen. Der Auftrieb bei den Kauf- und Mietpreisen wurde nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den kleineren Großstädten nachvollzogen. Während die Kaufpreise in den Großstädten allerdings stärker stiegen als die Mieten, war in den Mittelstädten die Entwicklung eher gleichlaufend. Dies hat zur Folge, dass die Mietrenditen in kleineren Städten attraktiver sind als in größeren Städten. Es ist davon auszugehen, dass attraktive Mittelstädte ähnlich günstige Rahmenbedingungen wie die nächstgrößeren Städte ab 100.000 Einwohner bieten.

Wenngleich Investoren das Risikoprofil von Mittelstädten in der Regel kritischer sehen als das von Großstädten, so lenkt die Verknappung des Großstadtangebots das Interesse zu Recht auf die Mittelstädte. Allerdings sind die Investitionsmöglichkeiten in geeignete, moderne, gut konzipierte Handelsimmobilien noch recht begrenzt. Sowohl die Expansion des filialisierten Einzelhandels als auch der Kapitalbedarf der Platzhirsche für Erweiterung und Modernisierung ihrer Handelsflächen in den attraktiven Mittelstädten eröffnen allerdings zunehmend Möglichkeiten, an diesem Zukunftspotenzial teilzuhaben.[11]

Abbildung 3.25: Kauf- und Mietpreisentwicklung in Groß- und Mittelstädten



Quelle: Analyse durch Quantum Research auf Datenbasis von Lührmann 2012/2013

Handelsimmobilien können auch in Mittelstädten Core-Charakter haben

Wir sind der Auffassung, dass die Investition in gute Einzelhandelsimmobilien in Mittelstädten Core-Charakter haben kann, wenn Mikro-Standort, Gebäudekonzeption und Branchenmix stimmig sind und die dafür erforderliche Nachfragebasis vorhanden ist. Anders als Büroimmobilienstandorte können Einzelhandelsstandorte unabhängig von der Stadtgröße erfolgreich und sicher sein.

11 Vor diesem Hintergrund ist auch das finanzielle Engagement der DIH Deutsche Industrieholding an der Übernahme und Konsolidierung von SinnLeffers zu bewerten. Die künftige Filialstruktur soll Angebotslücken zwischen oder am Rande der Metropolen abdecken. Nach der Fusion mit dem ebenfalls auf Nebenstandorte fokussierten Modehaus Wöhrl entsteht eine bundesweit agierende Modekette, die vor allem auf die Abschöpfung der Potenziale in der Fläche ausgerichtet ist.

Dies sehen auch Investoren immer mehr so, ohne deren Interesse eine Renaissance der Mittelstädte kaum möglich wäre.

Nachhaltigkeit von Handelsimmobilien in Mittelstädten absatzwirtschaftlich begründet

Diese Auffassung wird durch absatzwirtschaftliche Grundprinzipien untermauert. So ermöglichen neue, auf den Standort abgestimmte Handelsimmobilien in Mittelstädten dem auf Volumengeschäft fokussierten filialisierten Einzelhandel die Sicherung seines stationären Retailgeschäftes. Denn das stationäre Retailgeschäft ist vor allem in den kleinen und mittleren Städten durch den Online-Handel bedroht. Immerhin wohnen knapp 30 Prozent der Deutschen in den Einzugsgebieten von Mittelstädten, für die es sich lohnt, attraktive Angebote zu entwickeln.

Wachstumspotenziale durch Umverteilung zulasten übersättigter Großstadtstandorte, Online-Handel und schwacher Kleinstädte

Woher soll aber der Umsatz in der Fläche kommen? Tatsächlich wird in Deutschland trotz der Dominanz starker Innenstädte und großer Shoppingcenter ein großer Teil der Kaufkraft dezentral verausgabt. Neue Vorhaben in den Oberzentren werden oftmals mit der Rückgewinnung früherer Kaufkraftabflüsse oder der Erweiterung von Einzugsgebieten begründet, da insbesondere in Deutschland ein großer Teil der Nachfrage traditionell dezentral in einer Vielzahl kleinerer und mittlerer Städte verortet ist.

Wir gehen davon aus, dass grundsätzlich attraktive Mittelstädte das Umsatzpotenzial haben oder durch die Schaffung erfolgreicher Handelsimmobilien auch das Potenzial zurückgewinnen können, welches aktuell noch vom Online-Handel sowie durch weit ausstrahlende Oberzentren abgeschöpft wird. Da sich die Möglichkeiten zunehmend erschöpfen, den Kunden über große Entfernungen noch mehr für die Metropolen- und Großstadtstandorte zu begeistern, verlagert eine wachsende Zahl von Einzelhändlern den Expansionsfokus auf die weniger abgedeckten Mittelstädte, bisweilen sogar auch auf Kleinstädte.

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2013

Harald Simons und Frank Kühn – empirica ag

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt

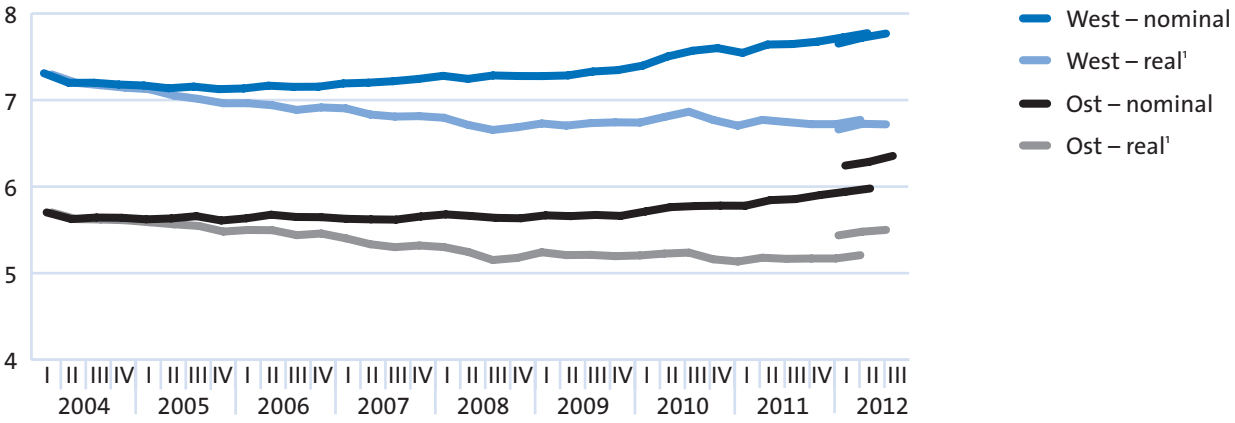
Die allgemein positive Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt setzte sich auch im Jahr 2012 fort. Die um die Qualitätsunterschiede bereinigten hedonischen Angebotsmieten[1] stiegen in Westdeutschland im Jahr 2012 um 2,1% und damit das fünfte Jahr in Folge.

In Ostdeutschland (ohne Berlin) stiegen die Angebotsmieten für die Referenzwohnung (Baujahr nach 2000, 60-80 m², höherwertige Ausstattung) um 2,8% und damit sogar stärker als in Westdeutschland.

Anstieg der Mieten und Kaufpreise relativiert sich im Vergleich zur Inflation

Die allgemein positive Mietentwicklung im Durchschnitt in West- und Ostdeutschland relativiert sich allerdings im Vergleich zur Inflation. In nur zwei der fünf Jahre (2010 und 2012) des Mietanstiegs sind die Mieten stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex.

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2012, Netto-Kaltmiete in Euro/m²



1 in Preisen von 2004 (Jahresdurchschnitt); Baujahr ab 2000, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung

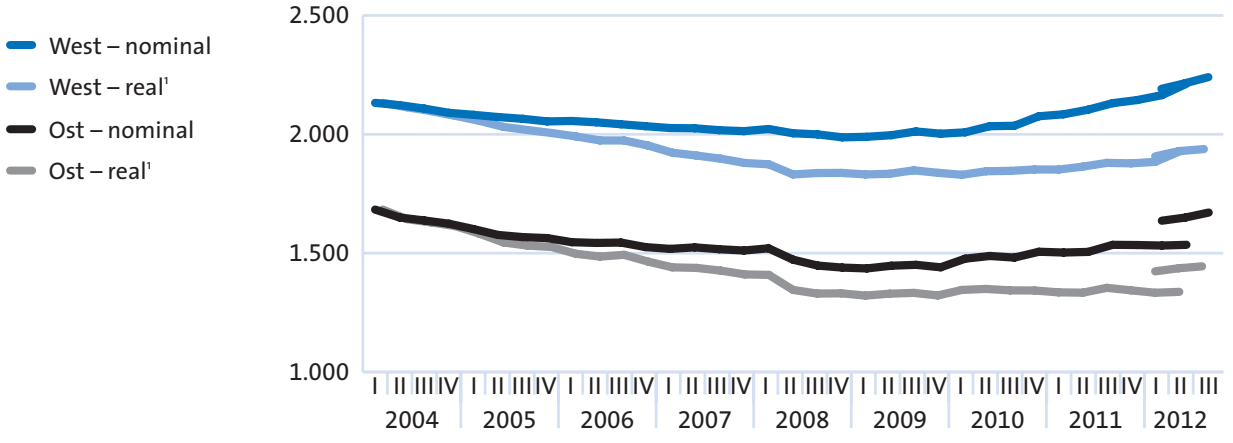
Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Die Kaufpreise laufen den Mieten zeitlich nach. Der allgemeine Preisaufschwung für Eigentumswohnungen setzte erst 2010 und damit knapp zwei Jahre später ein als der Mietpreisaufschwung. Allerdings haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten zwei Jahren wesentlich dynamischer entwickelt als die Preise für Mietwohnungen (siehe Abbildung 4.1). So lagen die Kaufpreise im Durchschnitt in den ersten drei Quartalen 2012 in Westdeutschland mit 2.200 Euro pro m² nominal 4,7% höher als im Vorjahr. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Ostdeutschland weisen mit 1,5% eine deutlich geringere Dynamik auf.

1 Datenbasis sind bis 2011 Auswertungen auf Basis einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (gut 2 Mio. Objekte je Quartal). Seit 2012 werden die Daten von empirica-systeme in verbesserter Form erhoben. Die Angebotspreise werden als so genannte hedonische Preise berechnet. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z.B. weniger Neubau oder größere Wohnungen als im Vorquartal im Angebot). Für eine Beschreibung der Berechnungsmethodik und Datenbasis siehe http://www.empirica-institut.de/kufa/Preisspiegel-METHODIK.pdf

Aber auch die allgemein positive Preisentwicklung relativiert sich mit Blick auf die Vergangenheit. Trotz des bundesweiten nominalen Preisanstieges um 10,6% innerhalb der letzten drei Jahre übersteigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bislang den Wert aus dem Jahr 2004 erst um 3,5%, was deutlich unter dem Anstieg der Lebenshaltungskosten (+14,5%) ist. Weiterhin sind Eigentumswohnungen real deutlich preiswerter als vor zehn Jahren.

Abbildung 4.2: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2012



1 in Preisen von 2004 (Jahresdurchschnitt)

Baujahr ab 2000, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

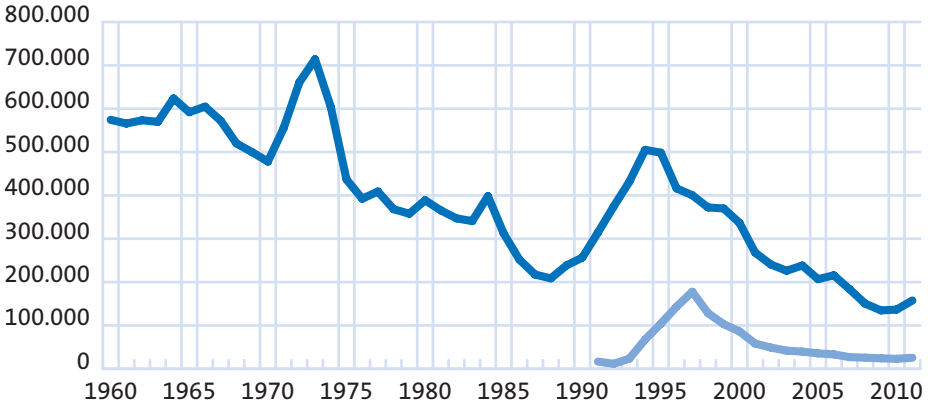
steigende Zahl der Haushalte durch Zuwanderung lässt Nachfrage ansteigen

Der Anstieg der Mieten und Kaufpreise ist durch eine kontinuierlich wachsende Nachfrage nach Wohnungen bei gleichbleibendem Angebot fundamental begründet. Die Zahl der Haushalte ist in Westdeutschland seit 2005 um 1.060.000 Einheiten (+3,5%) und in Ostdeutschland um rund 200.000 (+2,3%) gestiegen. In den letzten Jahren wurde der Nachfrageanstieg nur durch die Haushaltsverkleinerung gespeist. Derzeit steigt dank hoher Zuwanderung auch die Zahl der Einwohner wieder, nachdem sie in Deutschland seit 2005 um ca. 600.000 gesunken war.

Dem deutlichen Nachfrageanstieg steht jedoch kein adäquat zunehmendes Wohnungsangebot gegenüber. Während der Rückgang an fertiggestellten Wohnungen zwischen 1995 bis ca. 2005 noch marktkonform war, da der Bauboom der 1990er Jahre zu Leerständen geführt hatte, kann diese Bewertung aber spätestens seit 2005 nicht mehr gelten. Seither stieg die Nachfrage jedes Jahr stärker als das Angebot und die Leerreserven schmolzen dahin. So stehen dem Nachfrageanstieg um 1,26 Mio. Wohnungen seit 2005 nur 1,14 Mio. Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Nachdem die einst durch den Bauboom bedingten Leerstandsreserven abgebaut waren, verschärfte sich die Situation ab 2009. Das Wohnungsangebot stagnierte und geht wahrscheinlich wegen der zurückhaltenden Bautätigkeit sogar zurück. Im Jahr 2011 wurden zwar 158.000 Wohnungen in Westdeutschland neu errichtet (Ostdeutschland: 26.000) und es gab nur ca. 14.500 genehmigungspflichtige Wohnungsabgänge, d.h. in der Regel Abrisse (Ostdeutschland: 14.000). Nicht statistisch erfasst werden jedoch die Wohnungsabgänge, die durch Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen erfolgen. Aus der Vergangenheit lässt sich eine jährliche Rate von 0,3%

bis 0,5% schätzen. In Westdeutschland müssen daher 93.000 bis 155.000 (Ostdeutschland: 26.000 bis 44.000) Wohnungen zu den statistisch erfassten, genehmigungspflichtigen Wohnungsabgängen addiert werden. Im Ergebnis sank die Zahl der Wohnungen in Deutschland seit mindestens 2009, während die Nachfrage stieg.

Abbildung 4.3: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen) im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern, 1960 – 2011



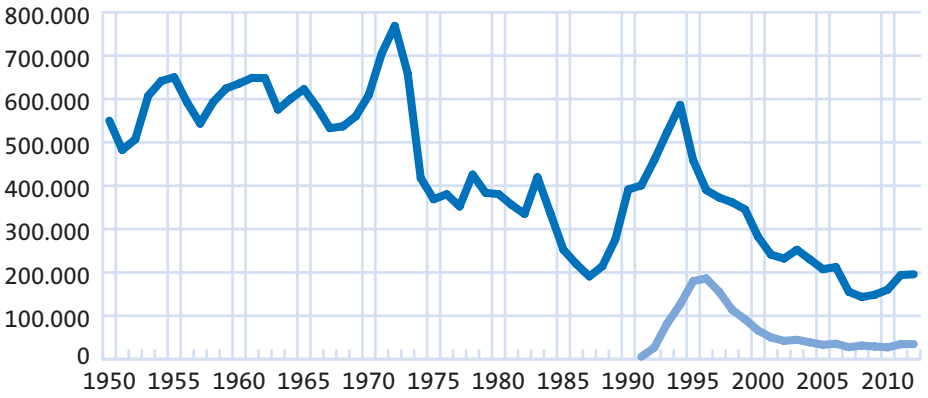
1 bis 2005 einschl. Westberlin
2 ab 2005 einschl. Westberlin

Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt

Wieder ansteigende Bauaktivität frühestens in zwei Jahren angebotswirksam

Diese ungewöhnliche Situation scheint sich zu ändern. Die Investoren kehren zum Wohnungsmarkt zurück. In den ersten zehn Monaten des Jahres 2012 stieg die Zahl der Baugenehmigungen um immerhin 7,4% auf insgesamt 200.000 Wohnungen. Aber auch dieser Anstieg, ohnehin erst in frühestens zwei Jahre angebotswirksam, reicht noch nicht aus, um wieder eine Parallelentwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu erreichen.

Abbildung 4.4: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950 – 2012



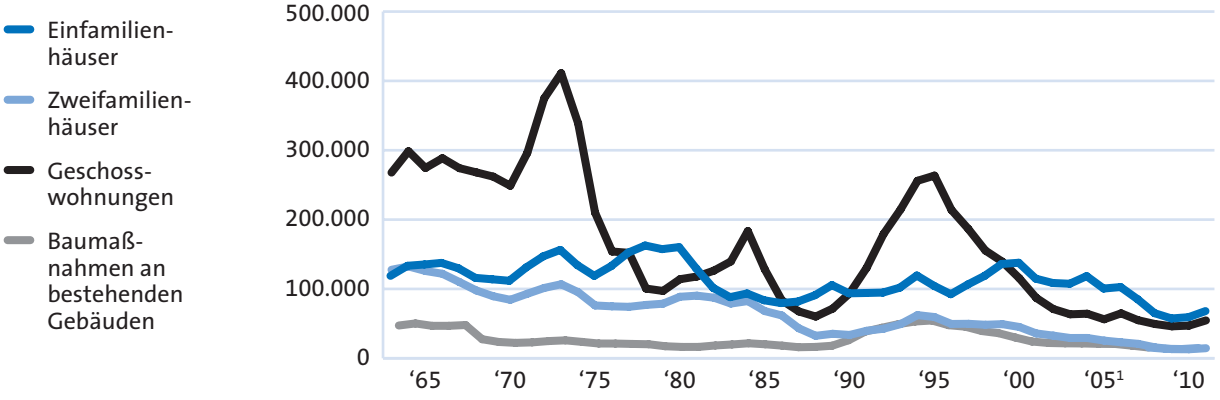
1 bis 2005 einschl. Westberlin
2 ab 2005 einschl. Westberlin
2012: Hochrechnung

Quelle: Statistisches Bundesamt

Einfamilienhäuser

Vom kontinuierlichen Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen seit ihrem Höhepunkt Mitte der 1990er Jahre war vor allem der Mehrfamilienhausbau betroffen. Der Ein- und Zweifamilienhausbau entwickelte sich zunächst stabil. In den Jahren 2005 bis 2009 sank schließlich auch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich. Zwar ist seit 2010 für Einfamilienhäuser und seit 2011 für Zweifamilienhäuser ein spürbarer Anstieg der Wohnungsbaufertigstellungen erkennbar, aber diese Fertigstellungszahlen liegen weiterhin deutlich unter dem langfristigen Trend.

Abbildung 4.5: Baufertigstellungen nach Gebäudeart, 1960 – 2011, Westdeutschland



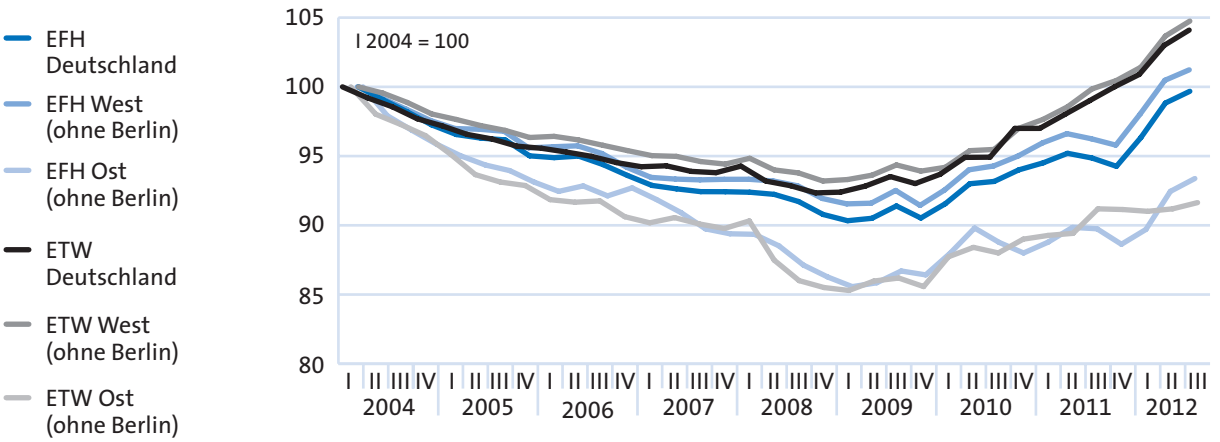
1 ab 2005 ohne Westberlin

Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt, empirica

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um mehr als 5% gestiegen, aber real weiterhin niedriger als im Jahr 2004

Die Angebotspreise im Marktsegment für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln sich dynamisch. Die Kaufpreise stiegen im dritten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahr um 5,1%. Dies ist der höchste Anstieg auf Jahresbasis seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2004. Auch hier gilt, dass dieser Aufwärtstrend nicht überschätzt werden darf. Die Kaufpreise sind weiterhin real niedriger als im Jahr 2004.

Abbildung 4.6: Index der Angebotspreise nach Gebäudeart, I 2004 – III 2012



Baujahr ab 2000, 100 bis 150 m², höherwertige Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

4.1.1 Regionale und Stadt-Land-Unterschiede

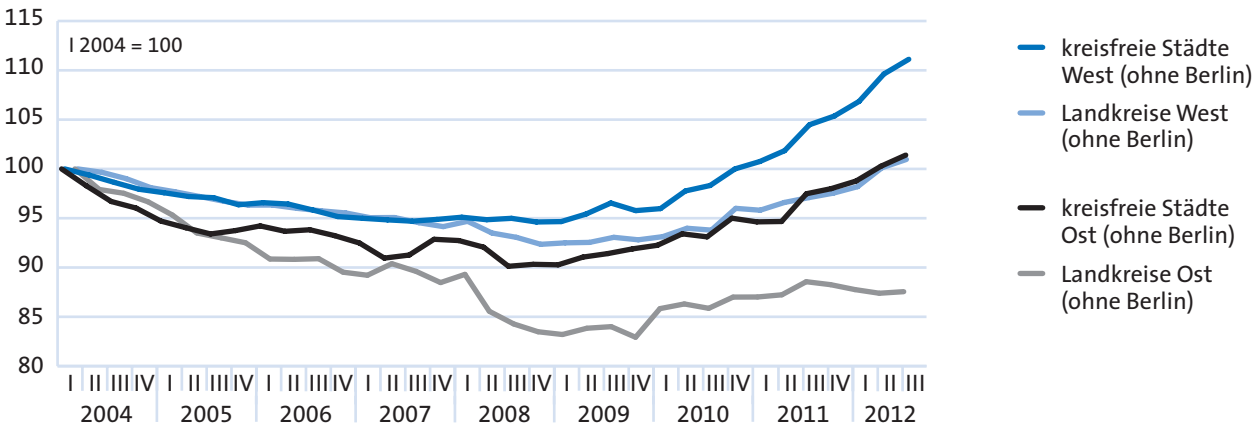
Der Wohnungsmarkt hat sich in der Stadt und auf dem Land während des gesamten Abschwungs der letzten mehr als zehn Jahre zunächst nahezu parallel entwickelt. Die hedonischen Angebotspreise sanken parallel bis 2007. Auch die Zahl der Baufertigstellungen ging in den Kernstädten und Landkreisen von 1995 auf 2005 um jeweils rund 60% zurück (siehe Abbildung 4.5).

Ab 2008 entwickelte sich der Wohnungsmarkt in der Stadt und auf dem Land zunächst unterschiedlich. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen in den kreisfreien Städten bereits seit Ende 2008. Dieser Anstieg setzt sich auch im Jahr 2012 fort. Die Kaufpreise für städtische Wohnungen sind gegenüber dem dritten Quartal im Vorjahr um 6,3% in Westdeutschland gestiegen (Ostdeutschland: +4,0%). Das entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Jahr 2008 um 17,1% (Ostdeutschland: +12,5%).

Eigentumswohnungen auf dem Land werden teurer, Preise im Osten stagnieren

Mit etwas Verzögerung steigen die Preise für Eigentumswohnungen auch in den Landkreisen Westdeutschlands, seit dem unteren Wendepunkt (2009) bis zum dritten Quartal 2012 um bislang 8,5%. In Ostdeutschland war der Aufschwung auf dem ländlichen Wohnungsmarkt allerdings nur kurz. Im letzten Jahr stagnierten die Preise wieder.

Abbildung 4.7: Index der Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2012



Baujahr ab 2000, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung

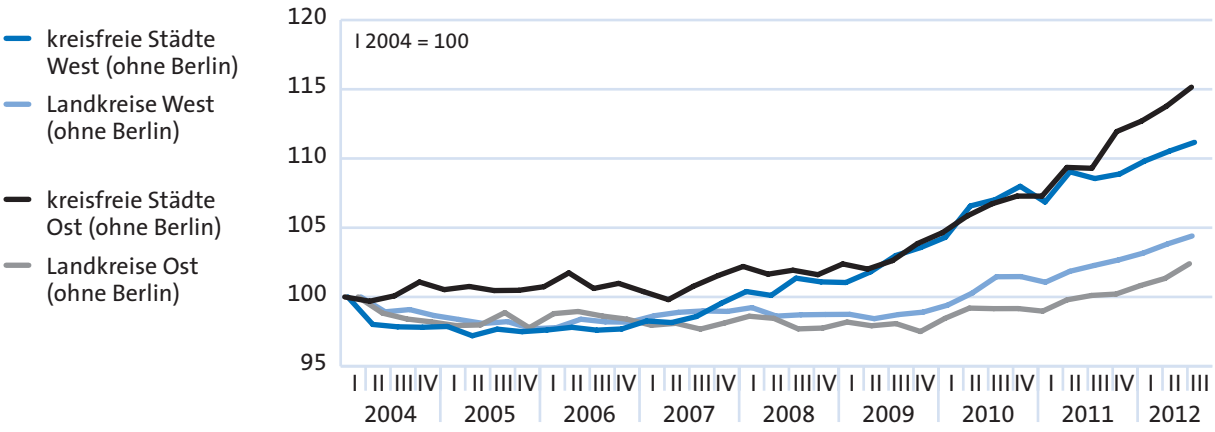
Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Auch in regionaler Betrachtung zeigt sich, dass der Preisaufschwung auf dem Wohnungsmarkt zunehmend weiter an Breite gewinnt. Der Anteil der Kreise mit steigenden Kaufpreisen nimmt weiter zu. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen 2010 die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in 65% der Landkreise und kreisfreien Städte, 2011 in 69% und 2012 in 75% aller Kreise.

Angebotsmieten in den Städten steigen im Vergleich zu den Kaufpreisen zuletzt sehr viel verhaltener

Neben den Kaufpreisen steigen auch die inserierten Mieten in den westdeutschen Städten deutlich an, allerdings im Vergleich zu den Kaufpreisen zuletzt sehr viel verhaltener. Während die Angebotsmieten von 2009 bis 2010 (jeweils erstes bis drittes Quartal) noch um 4,1% stiegen, waren es von 2010 bis 2011 nur noch 2,1%. Auch 2012 entwickelte sich mit 2,2% erstaunlicherweise keine neue Dynamik.

Abbildung 4.8: Index der hedonischen Mietpreise, I 2004 – III 2012



Baujahr ab 2000, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

4.1.2 Ostdeutschland

Leerstand trotz gestiegener Nachfrage über dem Bundesdurchschnitt

Die hedonische Angebotsmiete in Ostdeutschland ist das dritte Jahr in Folge gestiegen (2010: +1,6%, 2011: +1,3%; 2012: +2,4%). Dies ist angesichts der hohen Leerstandszahlen und des öffentlich geförderten Wohnungsabrisses erstaunlich. So gibt der empirica-Leerstandsindex für das Jahr 2009 für Ostdeutschland (exklusive Berlin) einen Wert von 6,8% an. Durch die steigende Nachfrage und das sinkende Angebot ist davon auszugehen, dass der Anteil an leer stehenden Wohnungen inzwischen abgenommen hat. Der Leerstandsindex wird trotzdem noch deutlich über dem bundesweiten Niveau liegen. In Ostdeutschland wäre daher eher eine sinkende als eine steigende Angebotsmiete zu vermuten.

Die Ursache hierfür wird im Vergleich des ostdeutschen Wohnungsmarktes mit dem des Ruhrgebietes deutlich: Das Ruhrgebiet erfährt seit Jahrzehnten einen andauernden strukturellen Wandel von einer Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Mehrere Wohnungsmarktregionen, wie Gelsenkirchen, haben dadurch deutlich an Attraktivität verloren. Der steigende Anteil an leer stehenden Wohnungen geht hier mit deutlich sinkenden Mieten einher. Da der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet von den Ausstattungsklassen her sehr ausdifferenziert ist, sinken die Angebotsmieten in allen Wohnungsmarktsegmenten. So sinkt auch die hedonische Angebotsmiete, die sich auf die Preisentwicklung im höherwertigen Wohnungsmarktsegment bezieht.

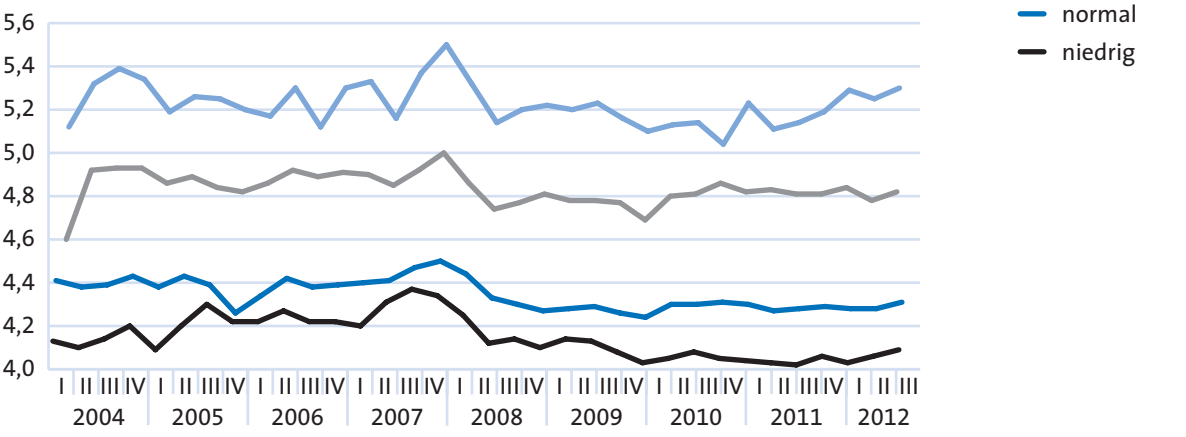
hochwertig ausgestattete Wohnungen in den größeren Städten gefragt

Ein deutlich anderes Bild ergibt sich auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt. Dieser ist im Vergleich zum Ruhrgebiet sehr homogen, sodass die Nachfrage nach „höherwertigen“ Wohnungen nicht befriedigt werden kann. Dies zeigt die Preisentwicklung z.B. in Sachsen (Abbildung 4.9) sehr deutlich. Während die Angebotsmiete für hochwertige Wohnungen steigt, sinkt die Miete für Wohnungen mit „normaler“ und „niedriger“ Ausstattungsklasse. Es lohnt sich daher für Investoren im höherwertigen Wohnungsmarktsegment in Ostdeutschland zu investieren, da die ungedeckte Nachfrage nach „hochwertig“ ausgestatteten Wohnungen hohe Renditen verspricht.

Allerdings gilt diese Empfehlung nicht für den gesamten ostdeutschen Wohnungsmarkt. Gerade in den ostdeutschen Landkreisen sinken die Angebotsprei-

se auch für höherwertige Eigentumswohnungen entgegen dem allgemeinen Trend. Die sinkenden Preise für Eigentumswohnungen sind vor allem durch die massive Abwanderung aus den ostdeutschen Landkreisen zu begründen, die zumeist den größeren Städten in Ostdeutschland zugute kommt.

Abbildung 4.9: Angebotsmiete nach Ausstattungsklassen in Sachsen, I 2004 – II 2012, in Euro/m²



Quelle: empirica Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten, empirica

4.1.3 Ausblick auf das Jahr 2013

schwacher Preisanstieg auf breiter Front

Der Aufschwung auf dem deutschen Wohnungsmarkt insgesamt ist weiterhin intakt und weiterhin wenig spektakulär. Die Angebotsmieten sind 2012 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um 2,0% gestiegen und damit nur minimal stärker als die Inflation (+1,5%). Insbesondere in Westdeutschland gewinnt der Aufschwung an Breite und hat auch die Landkreise erreicht. In insgesamt 75% der Kreise steigen die Mieten nun nominal.

Diese eher geringe Dynamik der Angebotsmieten überrascht. Seit Jahren wächst die Zahl der Haushalte, während das Wohnungsangebot stagniert und in einzelnen Jahren sogar wahrscheinlich rückläufig war. Insbesondere seit die Zahl der Einwohner in Westdeutschland dank hoher Zuwanderung wieder wächst, hätte ein stärkerer Mietpreisanstieg nicht überrascht.

Der geringe Mietpreisanstieg lässt sich auch nicht mit dem Hinweis auf weit stärkere Anstiege in den Großstädten (vgl. Kapitel 4.2) erklären. Auch auf dem Land wächst die Nachfrage. Die stärksten Zuwächse in der Zahl der Haushalte verzeichneten in den letzten fünf Jahren sogar eher ländliche Regionen wie Donau/Iller (Ulm), Rheinhessen-Nahe (Mainz-Worms), Südost-Oberbayern (Rosenheim-Traunstein) und Allgäu. Berlin folgt erst auf Rang 19 von 97 Regionen, München und Köln auf den Rängen 24 und 25. Zudem gilt: Da in 75% der Kreise die Mieten steigen, kann der Durchschnitt nicht aus wenigen Kreisen mit stark wachsenden bei ansonsten sinkenden Mieten entstehen. Es ist ein schwacher Anstieg auf breiter Front.

Zwar steigt die Zahl der Fertigstellungen und Baugenehmigungen wieder an, die Bauaktivität bleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Erst 2012 dürften erstmals wieder mehr Wohnungen gebaut werden als abgehen. Eine Entlastung durch die Vergrößerung der Angebotsseite sieht anders aus. Vor diesem Hinter-

grund ist davon auszugehen, dass der Anstieg der Mieten (Mittelwert Deutschland) lediglich auf dem letztlich geringen Niveau der Vorjahre bleibt, d.h. bei rund 3%.

niedrige Zinsen lassen Kaufpreise für Eigentumswohnungen stärker als die Mieten steigen

Während die Angebotsmieten nur geringfügig gestiegen sind, legten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen für Deutschland in den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vorjahr mit +4,5% stark zu. Allerdings ist der deutsche Markt für Eigentumswohnungen zweigeteilt. In Ostdeutschland steigt der Angebotspreis für Eigentumswohnungen leicht (+1,5%), während Westdeutschland einen stärkeren Anstieg von 4,7% aufweist.

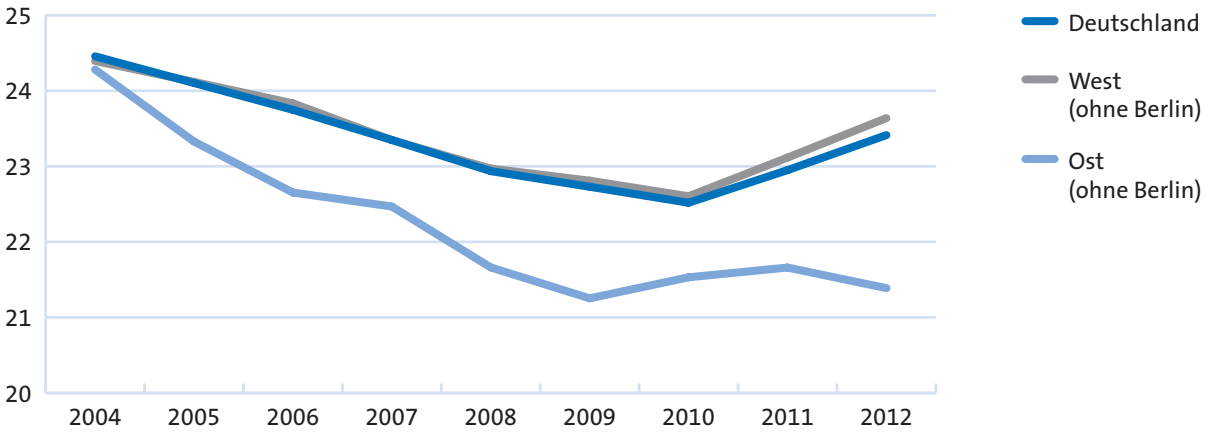
Als Begründung für den leicht stärkeren Anstieg der Eigentumspreise im Vergleich zu den Mieten bieten sich die extrem niedrigen Zinsen an. Die effektiven Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren lagen im Oktober 2012 auf einem historischen Tiefstand von 2,85% und damit kaum über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex (+1,9%).

Warnungen vor Preisblasen am Wohnungsmarkt unbegründet

Immer wieder, so zuletzt auch durch die Bundesbank, wird vor einer Preisblase am Wohnungsmarkt gewarnt. Das ist schlicht und einfach nicht richtig. Schon die real geringen Zuwächse im Preis – zumindest im deutschen Mittel – sprechen dagegen. Eine Preisblase mit einem Anstieg von 10% in vier Jahren, d.h. weniger als 2,5% pro Jahr, würde international nicht einmal als nennenswerter Anstieg wahrgenommen werden. Die Intensität der Diskussion – trotz einhelliger, gegenteiliger Wortmeldungen aller Wohnungsmarktexperten – ist wohl zum einen auf die Sensibilität gegenüber dem Thema nach den Erfahrungen in den USA, Spanien oder Irland zurückzuführen. Zum anderen ist es sicherlich richtig, dass die geldpolitischen Zutaten für eine Inflation vorhanden sind und insofern die Argumentation Inflation und „Flucht in Betongold“ plausibel klingt. Aber noch ist es nicht so weit. Vielleicht steckt einfach wieder die typisch deutsche Aufgeregtheit dahinter.

Ohnehin würde auch ein stärkerer Anstieg der Preise noch keine Blase begründen, wenn die Mieten analog steigen würden. Das geschieht erst, wenn die Preise stärker steigen als die Mieten und damit der Vervielfältiger (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) steigen würde. Mit den bislang vorliegenden Preisdaten – seit dem Jahr 2012 erhebt empirica Preisdaten selbst – lässt sich noch keine Zeitreihe des Vervielfältigers berechnen, da die mittleren Mietwohnungen nicht den mittleren Eigentumswohnungen entsprechen. Vielmehr sind die Eigentumswohnungen im Mittel von besserer Qualität, sodass das Niveau dieses „Pseudovervielfältigers“ nicht sinnvoll zu interpretieren ist. Allerdings kann die Veränderung des „Pseudovervielfältigers“ als Kennziffer herangezogen werden. Dieser Pseudovervielfältiger steigt tatsächlich – das aber erst seit zwei Jahren, und außerdem wurde trotz des Anstiegs noch nicht einmal das Niveau von 2006 wieder erreicht.

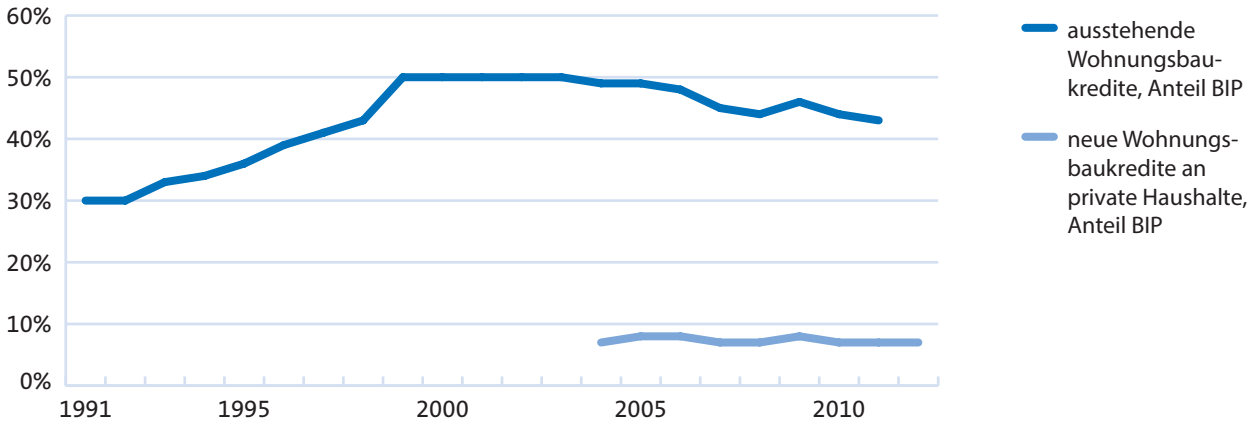
Abbildung 4.10: „Pseudovervielfältiger", 2004 – 2012



Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Zwar wäre ein stark steigender Vervielfältiger ein Hinweis auf eine Preisblase, aber gefährlich kann eine solche Preisblase erst werden, wenn diese durch Fremdkapital aufgebläht wird. Aber auch der Blasenindikator Fremdkapital zeigt keine Bewegung an. Weder steigt der Umfang der ausstehenden Wohnungsbaukredite, noch steigt das Volumen der Neuverträge. Zum Vergleich: Der Bestand an ausstehenden Eigenheimhypotheken stieg in den USA im Vorfeld der Immobilienblase zwischen 2001 und 2006 mit jährlichen Wachstumsraten von über 10%.[2]

Abbildung 4.11: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite und Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP, 1991 – 2012 (Q3)

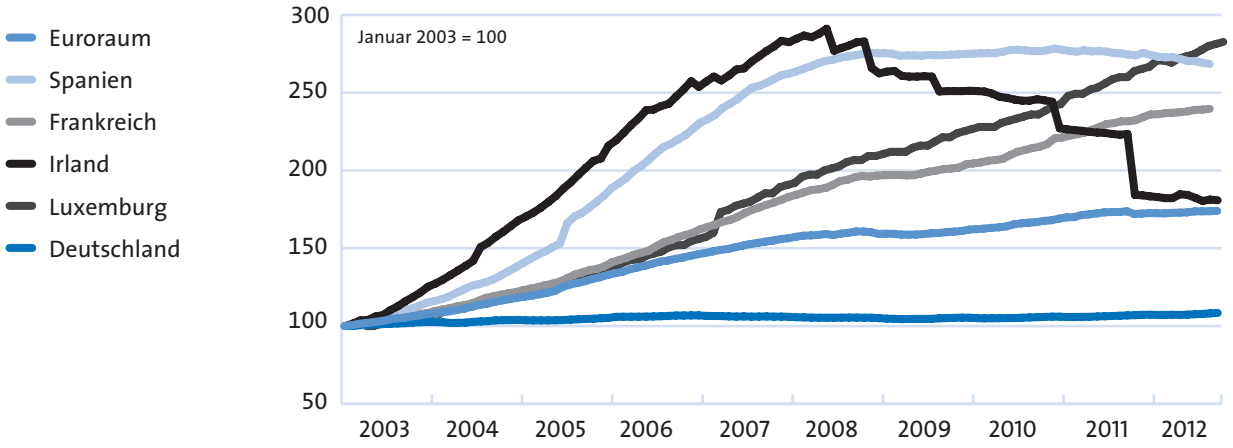


Quelle: Deutsche Bundesbank, empirica

Ein internationaler Vergleich setzt die Entwicklung der ausstehenden Baukredite nochmals in das richtige Verhältnis: Selbst ein Anstieg der ausstehenden Kredite würde für sich genommen noch keine Blasendiskussion rechtfertigen.

2 Federal Reserve Board, Statistical Release, Z1 – Flow of Funds, 12.3.2009. http://www.federalreserve.gov/releases/z1/Current/z1r-2.pdf.

Abbildung 4.12: Entwicklung der ausstehenden Baukredite an private Haushalte im Euroraum, 2003 –2012



Quelle: EZB

Im Ergebnis baut sich derzeit in Deutschland keine Blase am Wohnungsmarkt auf. Trotzdem könnte aber die Diskussion um eine Blase materielle Auswirkungen haben. In Gesprächen mit Bauträgern und anderen Investoren gewinnt man immer wieder den Eindruck, dass viele aus Sorge vor einer sich aufbauenden Blase vor Neubauprojekten zurückschrecken. Die Befürchtung ist, dass ein heute neu begonnenes Projekt nicht rechtzeitig fertig werden würde, um vor dem Platzen der Blase noch vermarktet zu werden. Eine alternative Begründung ist, dass derzeit kaum Flächen angeboten werden, sondern vielmehr die Bodeneigentümer auf weiter steigende Preise spekulieren und die Flächen horten. In der Folge werden jetzt nur die Projekte fertiggestellt, die bereits früher begonnen wurden, oder anders ausgedrückt: Aktuell scheinen überwiegend „Ladenhüter" aus dem letzten Zyklus realisiert zu werden. Sollte sich dies bewahrheiten – unter nochmaliger Betonung, dass es sich dabei um nicht mehr als eine wenig gestützte Vermutung handelt –, dann würden die Knappheiten auf den Wohnungsmärkten weiter zunehmen. Eine Erhöhung der Markttransparenz ist eine dringende Voraussetzung, um in dieser Frage mehr Klarheit zu erhalten.

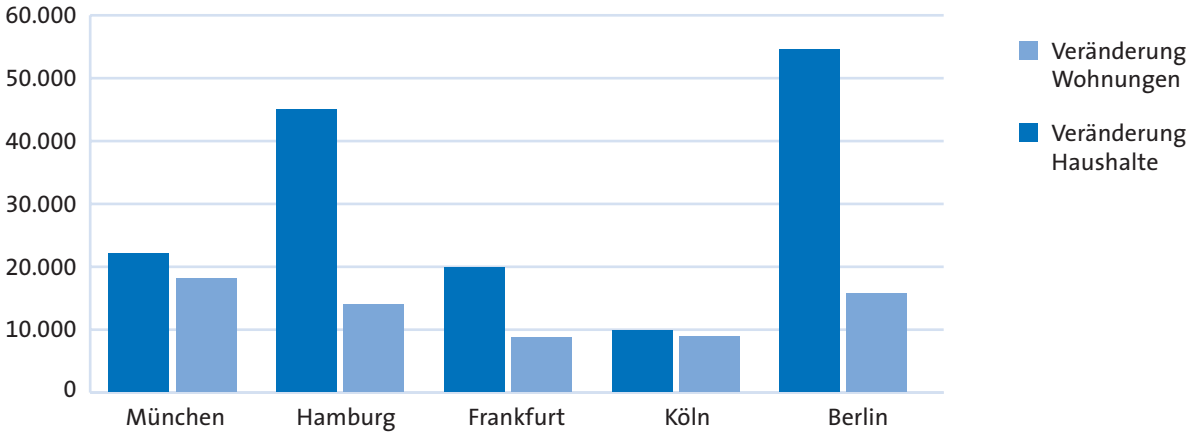
Für das nächste Jahr sind diese Überlegungen ohnehin noch irrelevant. Hier wird die weiterhin zu geringe Zahl an Fertigstellungen zusammen mit den weiterhin niedrigen Zinsen dazu führen, dass die Preise weiter steigen werden – sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. Vermutlich wird der Anstieg wieder in der Größenordnung von 5% liegen – und wieder wird es Debatten um eine Preisblase geben.

4.2 Der Wohnungsmarkt in den fünf größten Metropolen Deutschlands

Der Wohnungsmarkt entwickelte sich in den Top-5-Städten Deutschlands (Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt am Main und München) auch im Jahr 2012 wieder dynamischer als im westdeutschen Durchschnitt.

Die Nachfrage nach Wohnungen stieg in München, Hamburg, Köln und Berlin weiterhin an. Auch wenn die Zahl der Haushalte stets nur Hochrechnungen sind und daher größere Unsicherheiten und manchmal unerklärliche Sprünge aufweisen[3], so ist das Ergebnis doch eindeutig. Die Zahl der Haushalte ist zwischen 1,8% in Köln und 5,5% in Frankfurt weit stärker gestiegen als das Wohnungsangebot. Da zudem hier zum Vergleich die Daten der Wohnungsfortschreibung verwendet wurden, in der nicht genehmigungspflichtige Wohnungsabgänge durch Zusammenlegung und Umnutzung unberücksichtigt bleiben, wurde der Zuwachs des Wohnungsangebotes hier nochmals überschätzt. Einzig in Köln hält das Wohnungsangebot in etwa Schritt mit der Wohnungsnachfrage, was sich später auch in der Preisentwicklung niederschlägt.

Abbildung 4.13: Anstieg der Haushalte und Wohnungen, 2007 – 2011 (jeweils Jahresende)



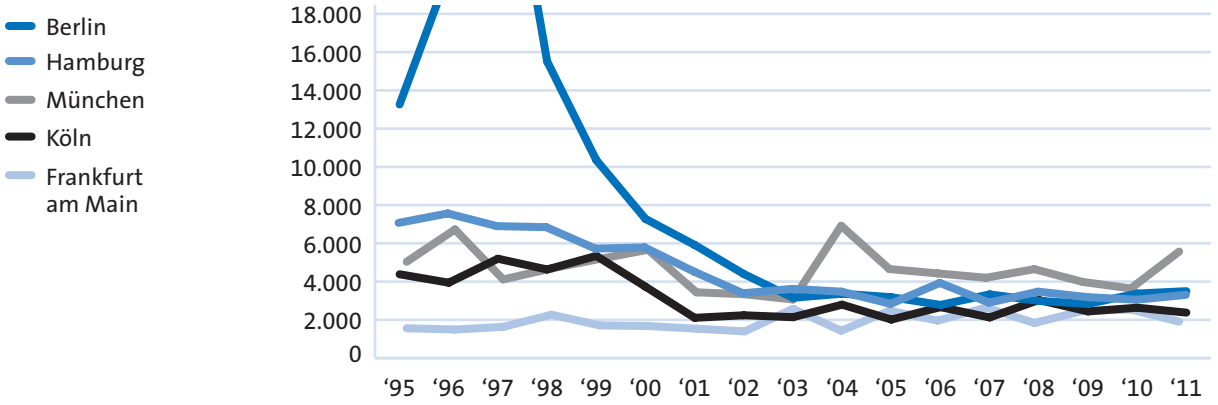
Quelle: Statistische Ämter der Städte

Wohnungsnachfrage übersteigt Angebot

Der stark steigenden Nachfrage steht kein adäquat wachsendes Angebot gegenüber. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen stagniert in allen Top-5-Städten seit Jahren. Auch im Jahr 2012 ist weiterhin kein spürbarer Wiederanstieg an Baufertigstellungen von Wohnungen zu erkennen.

3 empirica geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner und damit auch die Zahl der Haushalte in den Großstädten überschätzt werden und mit den Ergebnissen des Zensus 2011 revidiert werden müssen.

Abbildung 4.14: Fertiggestellte Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, 1995 – 2011

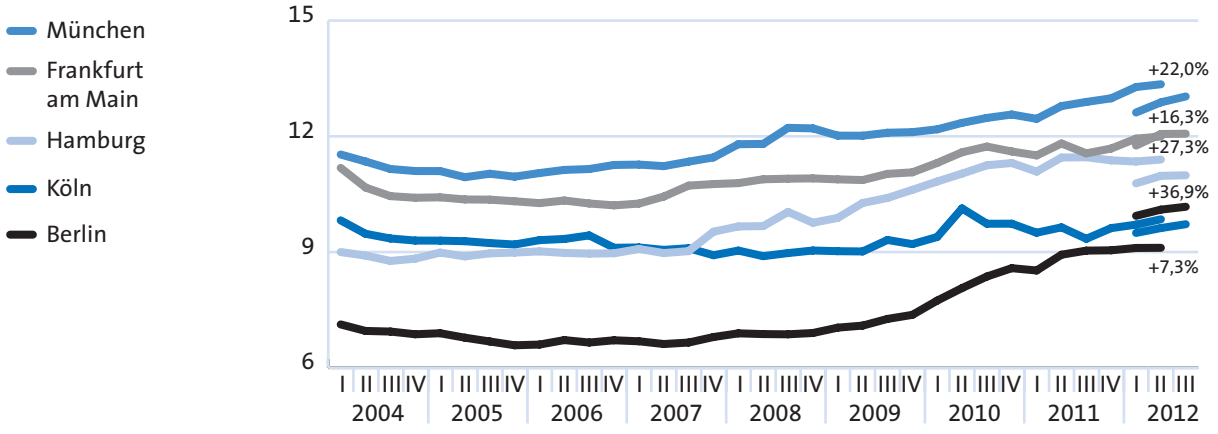


* Wert für München 2006 interpoliert, da Nachmeldungen die Fertigstellungsstatistik verzerren.

Quelle: Baufertigstellungsstatistik

Durch die steigende Nachfrage und das stagnierende Angebot steigen erwartungsgemäß die Angebotsmieten in den Top-5-Städten. Besonders deutlich sind die hedonischen Angebotsmieten in Berlin und Hamburg gestiegen. Für Wohnungen ab Baujahr 2000 stiegen sie in den letzten fünf Jahren (Mittelwert 2005/2006) bis zum dritten Quartal 2012 in Berlin um 37% und in Hamburg um 27%. Relativ gering ist der Anstieg in Köln mit 7,3%. Außer in Köln sind die Angebotsmieten in dem betrachteten Zeitraum stärker gestiegen als der durchschnittliche Anstieg der Neuvertragsmieten in den westdeutschen kreisfreien Städten (+10,8%).

Abbildung 4.15: Entwicklung der Mietpreise*, I 2004 – III 2012, Werte: Mietpreisanstieg III 2012 gegenüber Mittelwert 2005/06



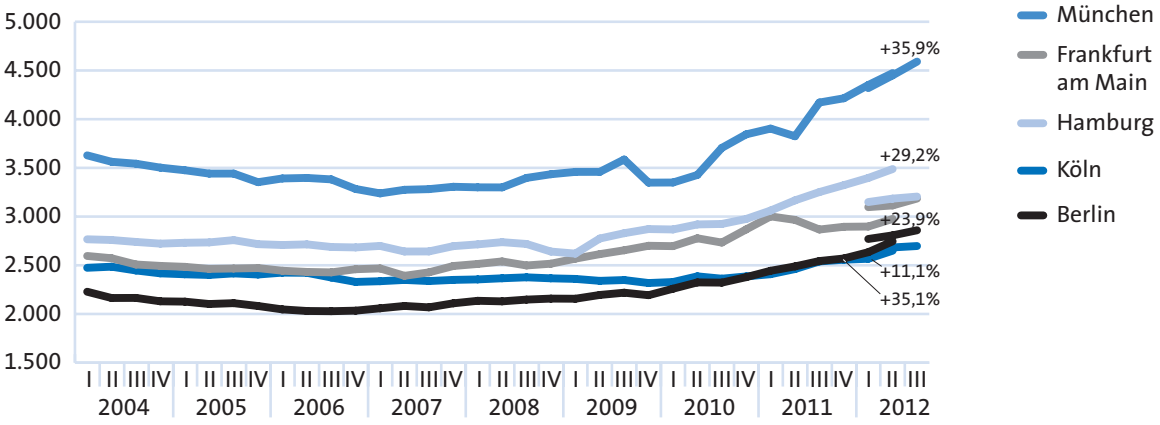
* hedonische Mieten für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der hedonischen Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den fünf großen Metropolen. Den größten Preisanstieg vom dritten Quartal 2012 gegenüber dem Mittelwert von 2005 und 2006 verzeichnen München (+35,9%) und Berlin (+35,1%). Insgesamt stiegen in dem betrachteten Zeitraum die Preise in allen Top-5-Städten stärker als die

durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den westdeutschen kreisfreien Städten (+10,2%).

Abbildung 4.16: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen*, I 2004 – III 2011; Werte: Angebotspreisanstieg QIII 2012 gegenüber Mittelwert 2005/06



* hedonische Kaufpreise für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Analyse der Entwicklung einer Preisblase anhand Vervielfältiger, Verhältnis zum Einkommen und Fertigstellungen

Gerade in den Top-5-Städten mit München und Berlin an der Spitze entzündet sich die Debatte um die Preisblase immer wieder. Selbst wenn es hier Preisblasen gäbe, wären diese die Ausnahmen von der Regel und nicht die Beispiele für die Regel. Davon abgesehen lässt sich auch hier keine Preisblase erkennen. Wie im Vorjahresbericht empfohlen, soll im Folgenden auf Basis einer breiteren Palette von regional verfügbaren Indikatoren die Blasenentwicklung untersucht werden.

Als Indikatoren werden vorgeschlagen:

- hoher Vervielfältiger bzw. niedrige Bruttoanfangsrendite,
- deutliche Zunahme beim Miet-Einkommens-Verhältnis bzw. Preis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen,
- beachtliche Zunahme der Zahl der Fertigstellungen je Tsd. Einwohner sodass ein Überangebot möglich wird.

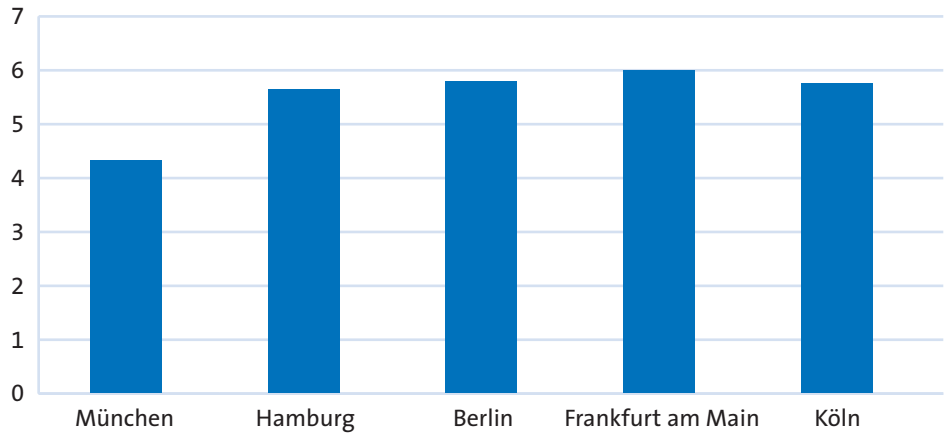
4.2.1 Bruttoanfangsrendite/Vervielfältiger

Da die Entwicklung der Kaufpreise bzw. der Mieten jeweils für sich genommen noch keine Aussage über die Werthaltigkeit einer Investition erlaubt, müssen diese miteinander in ein Verhältnis gesetzt werden. Dies geschieht mit dem Vervielfältiger bzw. seinem Kehrwert, der Bruttoanfangsrendite. empirica hat dazu sämtliche Anzeigen vermieteter Wohnungen ausgewertet, bei denen sowohl der Kaufpreis als auch die Mieteinnahmen angegeben waren.

Im Gegensatz zur Zeitreihe in Abbildung 4.10 bedeutet dies, dass hier echte Vervielfältiger/Bruttoanfangsrenditen berechnet wurden, da sich Miete und Kaufpreis je auf die gleiche Wohnung beziehen. Zudem handelt es sich damit um Angebote nur für Kapitalanleger, da eine Selbstnutzung ausgeschlossen ist.

Da diese Auswertung nur mit empirica-eigenen Daten möglich ist, die erst seit Jahresbeginn 2012 erhoben werden, kann keine Zeitreihe dargestellt werden. Dies beschränkt die Interpretation aber nicht weiter, da hier das absolute Niveau für sich genommen interpretierbar ist. Dabei gilt: Sehr niedrige Bruttoanfangsrenditen deuten auf übersteigerte Preise hin. Zu beachten ist, dass es sich dabei um Angebotspreise handelt, während die Mieten Ist-Mieten bereits vermieteter Wohnungen darstellen.

Abbildung 4.17: Bruttoanfangsrendite für vermietete Eigentumswohnungen, I-III 2012, in %

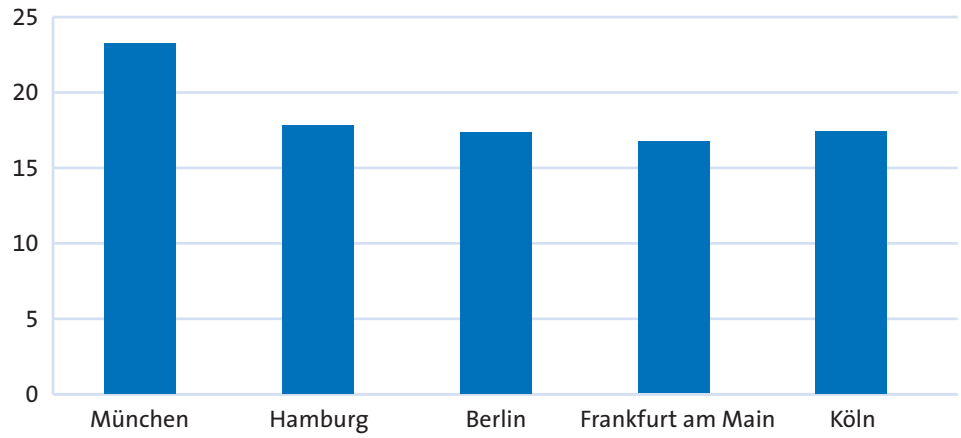


Quelle: empirica-systeme

Bruttoanfangsrenditen liegen außer in München (4,3%) bei erstaunlich hohen 5% bis 6%

Demnach liegen die Bruttoanfangsrenditen in Hamburg, Berlin, Frankfurt und Köln bei erstaunlich hohen 5% bis 6%. Nur in München ist sie mit 4,3% zwar niedriger, aber angesichts der aktuellen Kapitalmarktzinsen auch nicht absolut niedrig, von einer Überhitzung keine Spur. Entsprechend liegt der Vervielfältiger in allen Städten außer München bei rund 17, während er in München allerdings 23 erreicht.

Abbildung 4.18: Vervielfältiger für vermietete Eigentumswohnungen, I-III 2012

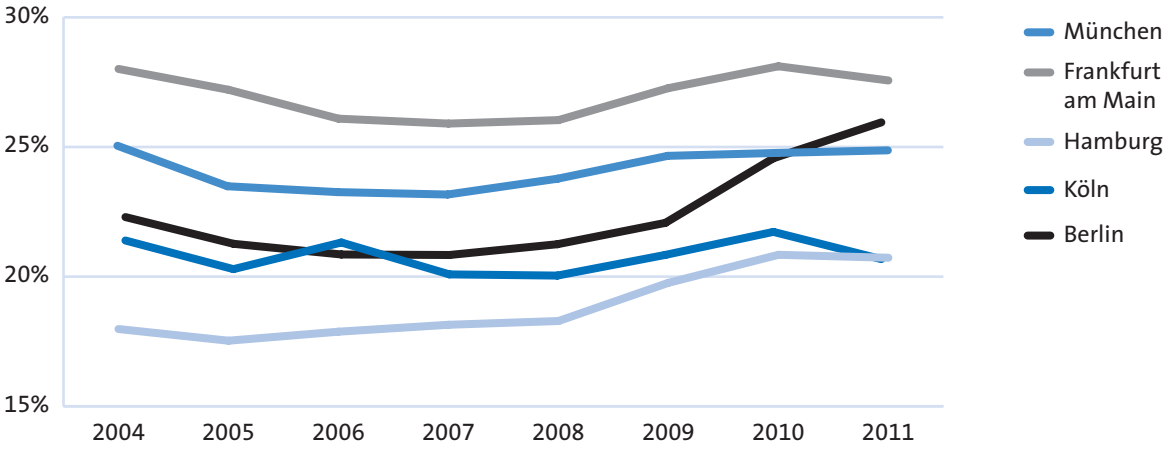


Quelle: empirica-systeme

4.2.2 Miete-Einkommens-Verhältnis und Preis-Einkommens-Verhältnis

In Abbildung 4.19 wird der Neuvertrag einer Jahresmiete für eine 70-m²-Wohnung mit Baujahr 2000 und gehobener Ausstattung ins Verhältnis zum durchschnittlich verfügbaren Einkommen eines privaten Haushaltes gesetzt. Diese Mietbelastungsquote ist in drei der Top-5-Städte (München, Frankfurt und Köln) im Betrachtungszeitraum praktisch unverändert geblieben. Die steigenden Mieten wurden durch steigende Einkommen kompensiert. Nur in Hamburg und Berlin liegen das Miet-Einkommens-Verhältnis mit +2,7 Prozentpunkten bzw. +3,7 Prozentpunkten am Einkommen über dem Niveau von 2004, erreicht aber weiterhin nicht das Münchner Niveau.

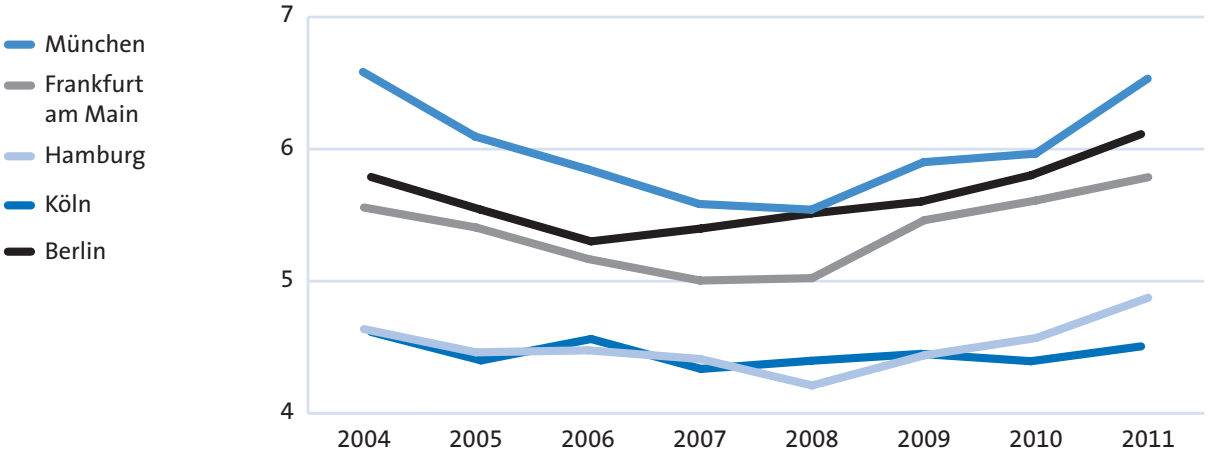
Abbildung 4.19: Miete für eine 70 m² große Wohnung, im Verhältnis zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen, 2004 – 2011



Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Bei den Kaufpreisen ist das Bild ähnlich. Eine 70-m²-Wohnung des gehobenen Preissegmentes (Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung, 60-80 m²) kostet heute in München 6,5 Jahreseinkommen, gefolgt von Berlin mit 6,1 Jahreseinkommen. Die relativ zum Einkommen günstigste Stadt ist Köln: Hier kostet eine 70-m²-Wohnung derzeit das 4,5fache des verfügbaren Jahreseinkommens.

Abbildung 4.20: Preis für eine 70 m² große ETW, in durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen pro Jahr, 2004 – 2011



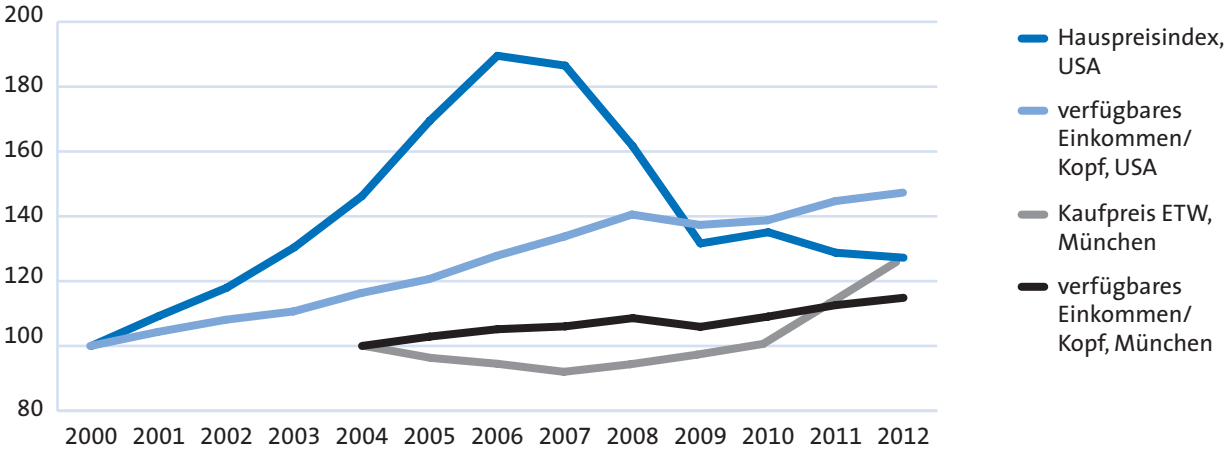
Quelle: empirica Preisdaten (ab 2012 empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH)

Preis-Einkommens-Verhältnis: Erschwinglichkeit einer Eigentumswohnung ist jetzt wieder genauso hoch wie vor acht Jahren

Deutlich erkennbar ist, dass in den letzten Jahren zumindest in München, Frankfurt und Berlin, zuletzt auch in Hamburg das Preis-Einkommens-Verhältnis gestiegen ist. So muss in München heute für die gleiche Wohnung ein Jahreseinkommen mehr ausgegeben werden als noch im Jahr 2008. Aber wiederum relativiert sich das Bild, wenn längere Zeitreihen betrachtet werden. Erst im Jahr 2011 erreichte das Preis-Einkommens-Verhältnis wieder das Niveau von 2004, d.h. die Erschwinglichkeit einer Eigentumswohnung ist jetzt wieder genauso hoch wie vor acht Jahren. In Berlin, der Stadt mit dem stärksten Anstieg, lag 2011 die Preis-Einkommens-Relation rund ein Drittel eines Jahreseinkommens höher als im Jahr 2004.

Besonders deutlich wird die wenig spektakuläre Entwicklung nochmals, wenn eine tatsächliche Preisblase mit den Verhältnissen in München verglichen wird. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der Hauspreise und Einkommen in den USA und München dargestellt. Während die Hauspreise in den USA insgesamt (National U.S. Home Price Index, S&P/Case-Shiller) zwischen 2000 und dem Peak der Preisblase um 90% gestiegen sind, stiegen die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner um nur 28%. In München bietet sich ein völlig anderes Bild. Die Preise für Eigentumswohnungen in München sind zwischen 2004 und 2010 zunächst langsamer gestiegen als die Einkommen, erst in den letzten zwei Jahren ist es umgekehrt.

Abbildung 4.21: Vergleich Preis-Einkommens-Entwicklung, USA, München, 2000-2012



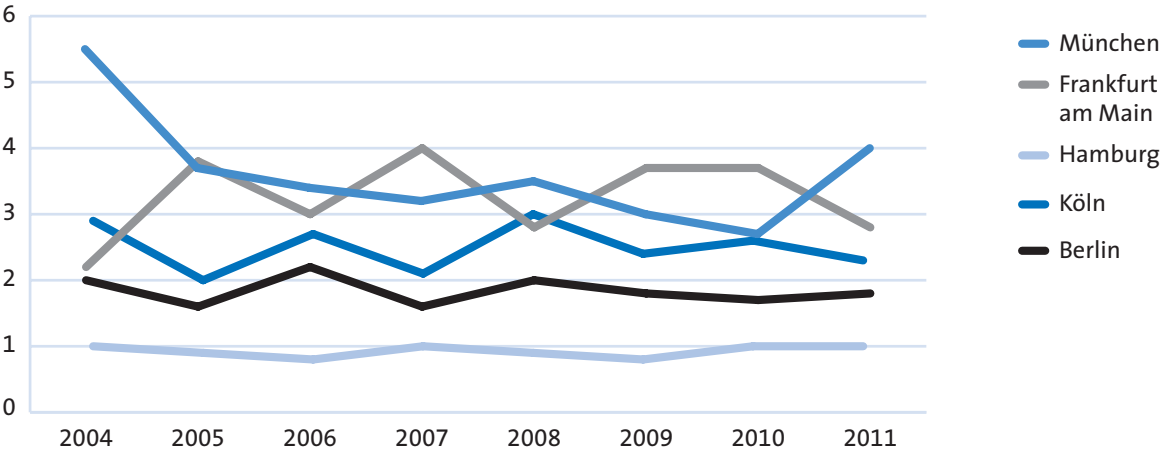
Index: USA 2000 = 100; München 2004 = 100

Quelle: empirica Preisdaten (ab 2012 empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH), VGR der Länder, Bureau of Economic Analysis, S&P

4.2.3 Baufertigstellung je 1.000 Einwohner

Selbst wenn alle bisherigen Indikatoren auf eine Preisblase hingedeutet hätten – steigende Preise, steigender Vervielfältiger, steigende Einkommensbelastung –, wird ein Preisanstieg erst dann zu einer Blase, wenn er nicht mehr durch fundamentale Angebots- und Nachfragefaktoren gerechtfertigt ist. Dies ist dann der Fall, wenn das Angebot stärker steigt als die Nachfrage und spekulative Investitionen dominieren. Ein zentraler Indikator dafür ist, ob die Baufertigstellungen stark steigen.

Abbildung 4.22: Baufertigstellung von Wohnungen je 1.000 Einwohner, 2004-2011

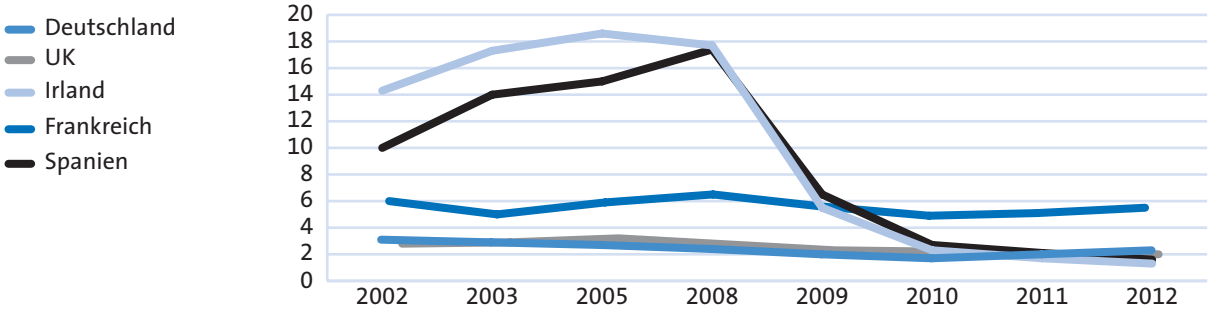


Quelle: empirica-Regionaldatenbank

auch die zurückhaltende Bauaktivität spricht gegen eine Blasenbildung

Deutlich erkennbar ist, dass in keiner der fünf großen Metropolen die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner zugenommen hat. Vielmehr stagniert die Zahl der Baufertigstellungen. Es gibt in keinster Weise Anzeichen für das Abkoppeln des Angebotes von der Nachfrage. Überraschend deutlich sind auch die Niveauunterschiede. Während in München und Frankfurt im Mittel der letzten vier Jahre 3,3 bzw. 3,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in Berlin gerade einmal 0,9. Auch Hamburg liegt mit nur 1,8 nicht weit darüber. Hilfreich zur Einordnung ist ein internationaler Vergleich. Als sich die Blase in Irland und Spanien aufbaute, hatten diese Länder im nationalen Mittel (!) rund 18 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner.

Abbildung 4.23: Fertiggestellte Wohnungen pro Tausend Einwohner, 2003-2012



2012 = Prognose

Quelle: ifo, Euroconstruct, Statec, empirica

4.2.4 Ausblick auf das Jahr 2013

Mieten und Kaufpreise steigen 2013 weiter

Für das Jahr 2013 gehen wir von einer Fortsetzung der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte in den fünf großen Städten aus, wenn auch in Köln nur geringfügig. Solange die Nachfrage stärker steigt als das Angebot, werden die Mieten weiter steigen. Die Kaufpreise werden dank günstiger Finanzierungsmöglichkeiten und in Erwartung steigender Mieten ebenfalls und deutlicher steigen als die Mieten. Es wird zwar weiterhin über eine Immobilienblase geredet werden, die aber faktisch nicht existiert. Auch wenn die Zahl der Einzelfälle zunehmen wird, in denen ein zu hoher Kaufpreis gezahlt wird.

Abbildung 4.24: Ausblick auf 2013 – Mietpreise in Euro/m² pro Monat und Kaufpreise in Euro/m²*

	Miete Q III 2012	Veränderung ggü. Q III 2011	Aussichten 2013	Kaufpreis Q III 2012	Veränderung ggü. Q III 2011	Aussichten 2013
München	13,51	4,8%	3–4%	4.615,07	10,6%	4-6%
Frankfurt	12,00	3,8%	2–3%	3.043,35	8,0%	6-8%
Hamburg	11,41	–0,4%	3–4%	3.510,56	6,1%	1%
Köln	9,95	6,5%	1–2%	2.663,82	4,9%	3-5%
Berlin	9,18	1,5%	4–5%	2.796,76	10,0%	4-6%

*bezogen auf eine 60 bis 80 m² große Wohnung, Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung

Quelle: empirica Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2013

Michael Kiefer und Jan Hebecker – ImmobilienScout24

5.1 Angebotsdaten als Teil des Immobilienmarkts

Internet ist heute mit Abstand der größte Vertriebskanal für die Immobilienvermarktung

Das Internet ist für die Immobilienvermarktung unverzichtbar geworden. Knapp 70% der Haushalte, die in den vergangenen zwölf Monaten umgezogen sind, haben online nach ihrer Wunschimmobilie gesucht. Und sie wurden auch fündig. Laut einer aktuellen Marktrecherche haben 43% aller umziehenden Haushalte ihre Immobilie über das Netz gefunden.[1] An zweiter Stelle mit knapp 27% werden Immobilien über persönliche Kontakte zu Verwandten und Bekannten vermittelt. Nur noch 5% der Interessenten finden ihre Immobilie in Tageszeitungen. Diese Zahlen verdeutlichen den Bedeutungsverlust klassischer Printmedien bei der Immobilienvermarktung. Damit einhergehend haben sich überregionale Onlineportale zum wichtigsten Vertriebskanal für Immobilien entwickelt. ImmobilienScout24 ist mit monatlich über 9 Millionen Nutzern und 1,5 Millionen inserierten Immobilien das führende Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Portal verfügt über eine Datenbasis, die Rückschlüsse auf die Entwicklung des Nachfrageverhaltens ermöglicht.

Erhebungsmethodik – Sämtliche Immobilien, die bei ImmobilienScout24 inseriert sind, werden in anonymisierter Form in einer Objektdatenbank gespeichert. Um die aktuell ca. 11.500.000 Objektdatensätze für Marktanalysen verfügbar zu machen, werden die Daten georeferenziert und zeitlich geordnet in der Datenbank hinterlegt. Durch Objektattribute wie Preis, Alter und Größe sowie zusätzliche Eigenschaften der Immobilien lassen sich aus den Objektdaten umfangreiche Informationen über das rationalisierte Marktgeschehen gewinnen.

Neben der Objektinsertion durch Immobilienanbieter wird die Internetplattform vor allem von Immobiliensuchenden genutzt. Dazu werden u.a. Suchanfragen gespeichert, mit denen sich Nutzer über aktuelle Immobilienangebote in einer gewünschten Region unmittelbar informieren lassen. Diese Suchanfragen enthalten umfangreiche Informationen über die von den Nutzern gewünschten Objekteigenschaften und die Objektpreise. In der Objektdatenbank von ImmobilienScout24 wird neben dem Immobilienangebot deshalb auch die Immobiliennachfrage abgebildet.

Analysenutzung – Bisherige Untersuchungen zur Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt stützen sich üblicherweise auf eine prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und den daraus abgeleiteten Bedarf an Wohnungen oder Wohneigentum. Studien dieser Art stoßen schnell an ihre Grenzen, da sie den Bedarf aus der Vergangenheit auf die Zukunft projizieren. Mit der erstmaligen Auswertung der Immobilien-Suchanfragen bei ImmobilienScout24 soll ein Beitrag zu einem besseren Verständnis der Nachfrageseite auf den Immobilienmärkten geleistet werden. Dabei wird die Nachfrage nach verschiedenen Immobilientypen deutschlandweit auf Gemeindeebene und für die stark nachgefragten Metropolen (Top 6) auf Stadtteilebene betrachtet.[2] Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird die Anzahl der gespeicherten Suchanfragen auf die Einwohnerzahl der betrachteten Region bezogen und pro Monat dargestellt. Zudem wird in den Metropolen die Entwicklung der Nachfrage dargestellt. Abschließend wird kurz auf die Entwicklung der Nachfrage in strukturschwachen Regi-

1 34. www-Benutzer-Analyse W3B, April/Mai 2012; Fittkau & Maaß Consulting GmbH – Individualauswertung für Immobilien Scout GmbH

2 In die Analyse auf Stadtteilebene werden nur Suchanfragen einbezogen, die sich unmittelbar auf einen Stadtteil beziehen. Auf gesamtstädtischer Ebene werden darüber hinaus Suchanfragen einbezogen, die sich auf die Gesamtstadt beziehen. Es kann daher zu Abweichung im Hinblick auf die Anzahl der gespeicherten Suchanfragen zwischen den beiden Betrachtungsebenen kommen.

onen eingegangen sowie in einem Exkurs auf den Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Immobilienmärkte Bezug genommen. Die Auswertung soll zukünftig durch detailliertere Analysen erweitert werden.

5.2 Nachfrageentwicklung allgemein und bundesweit

Immobilienboom in Deutschland – Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Nachfrage nach Wohneigentum massiv zugenommen. Dies zeigen auch die Nachfragedaten von ImmobilienScout24. So hat sich von 2009 bis 2012 die Anzahl der gespeicherten Suchanfragen nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen von monatlich durchschnittlich 22.000 auf über 68.000 mehr als verdreifacht. Zwar hat die Online-Nutzung im selben Zeitraum ebenfalls zugenommen, aber nicht im selben Maße. Ursächlich für den Immobilien-Boom sind der nachhaltige Vertrauensverlust in die Finanzwirtschaft sowie die Angst vor Inflation, die private und institutionelle Investoren in das Immobilieninvestment treiben. Befeuert wird diese Entwicklung durch ein historisch niedriges Zinsniveau. Bei Zinssätzen unter 3% und einer oftmals höheren Gesamtkapitalrendite bietet sich für Investoren die Möglichkeit, über den Leverage-Effekt eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Zudem schaffen die niedrigen Zinsen für viele Eigennutzer überhaupt erst die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben und sich so vor steigenden Mieten (insbesondere in Großstädten) zu schützen.

Eigennutzer und Kleinanleger als größte Nachfragergruppe – Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf breiter Basis erhöht hat. Dabei sind weniger die großen institutionellen Anleger am Markt aktiv. Der Großteil der aktuellen Nachfrage kommt von Eigennutzern und privaten Kleinanlegern. Diese nutzen die Immobilie verstärkt als inflationssichere Geldanlage und sind dafür teilweise sogar bereit, niedrige Renditen in Kauf zu nehmen.

Metropolen und Mittelstädte sind die Gewinner – Die Verteilung der Nachfrage nach Immobilien weist deutliche regionale Unterschiede auf. Während städtische Lagen stark nachgefragt sind, nimmt die Nachfrage in ländlichen Regionen mit zunehmender Entfernung zu den urbanen Zentren kontinuierlich ab. Die Immobilien-Nachfrage in der Stadt ist bis auf wenige Ausnahmen (z.B. in Tourismusregionen) um ein Vielfaches höher als auf dem Land. Selbst innerhalb der Städte ist ein Trend zum Zentrum deutlich erkennbar. Zurück in die Stadt und dort möglichst zentral, lautet die Devise. Aktuelle Umfragen zeigen, dass Mieter und Käufer verstärkt die Nähe zu Arbeitsplätzen sowie die Verfügbarkeit einer hochwertigen Infrastruktur in der unmittelbaren Wohnumgebung suchen.[3] Offensichtlich sinkt die Bereitschaft, für das Häuschen im Grünen täglich längere Anfahrtswege zum Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen. Auch die hohen Spritpreise und ein beständig steigendes Verkehrsaufkommen führen dazu, dass innerstädtische Lagen zunehmend attraktiver werden.

Reaktion auf hohe Preise – Im Zuge stark steigender Miet- und Kaufpreise, vor allem in innerstädtischen Lagen, steigt bei vielen Suchenden die Bereitschaft, Kompromisse hinsichtlich der Qualität der Immobilien einzugehen. Um trotz hoher Preise doch noch eine Immobilie in der gewünschten Innenstadtlage zu

3 Umfrage „Immobilienbarometer“ von Interhyp & ImmobilienScout24; zweites Quartal 2012

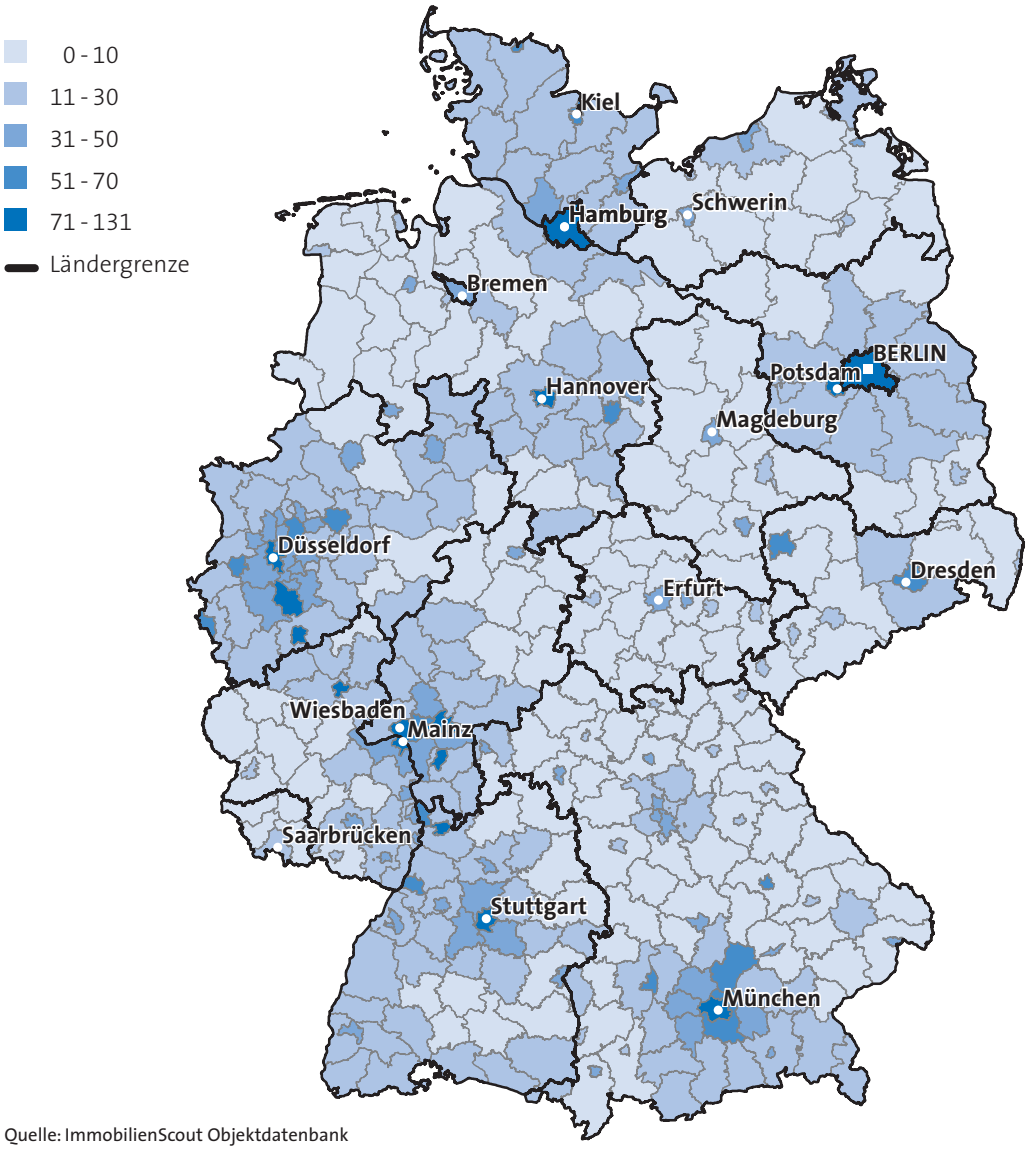
bekommen, wird oft nach kleineren Einheiten gesucht oder in benachbarte günstigere Lagen ausgewichen. Diese Trends sind beinahe in allen Großstädten feststellbar.

Nachfrageentwicklung aus dem Ausland – Im Zuge einer umfassenden Nutzeranalyse von ImmobilienScout24 wurde über die letzten drei Jahre auch eine Veränderung der Nachfrage aus dem Ausland festgestellt. Als Indikator dienen hierbei die IP-Adressen der Nutzer, die auf ImmobilienScout24 zugegriffen haben.

Grundsätzlich kommt der überwiegende Anteil der Nutzer mit durchschnittlich rund 95% seit Jahren unverändert aus dem Inland. Allerdings haben die Anfragen aus den europäischen Krisenländern seit 2009 deutlich zugenommen: aus Griechenland um 44,6%, aus Portugal um 42%, gefolgt von Italien mit einem Plus von 29,5% und Spanien mit einem Plus von 28,3%. Die höchste Steigerung der Nachfrage aus dem Ausland ist jedoch mit plus 82,1% aus China zu verzeichnen. Auch in Russland ist das Interesse am deutschen Immobilienmarkt mit plus 34,5% deutlich gestiegen.

Abbildung 5.1: Nachfrage Mietwohnung pro Monat je 1.000 Einwohner 2012

Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW	Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW
1	Frankfurt am Main	130,6	211	Oder-Spree (Kreis)	13,9
2	Düsseldorf	128,1	212	Pirmasens	13,8
3	Köln	125,4	...		
4	München	122,2	407	Neustadt a. d. Waldnaab	3,3
5	Berlin	109,9	408	Görlitz (Kreis)	3,3
6	Stuttgart	95,5	409	Haßberge (Kreis)	3,2
7	Mainz	93,3	410	Mansfeld-Südharz	3,1
8	Hannover	89,6	411	Kronach (Kreis)	2,8
9	Wiesbaden	88,6	412	Freyung-Grafenau (Kreis)	2,7
10	Darmstadt	87,3	413	Spree-Neiße (Kreis)	2,7
...			414	Straubing-Bogen (Kreis)	2,5
208	Rhein-Lahn-Kreis	14,0	415	Elbe-Elster (Kreis)	2,4
209	Nürnberger Land (Kreis)	13,9	416	Tirschenreuth (Kreis)	2,4
210	Rhein-Pfalz-Kreis	13,9			



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.2.1 Nachfrageentwicklung Mietwohnungen

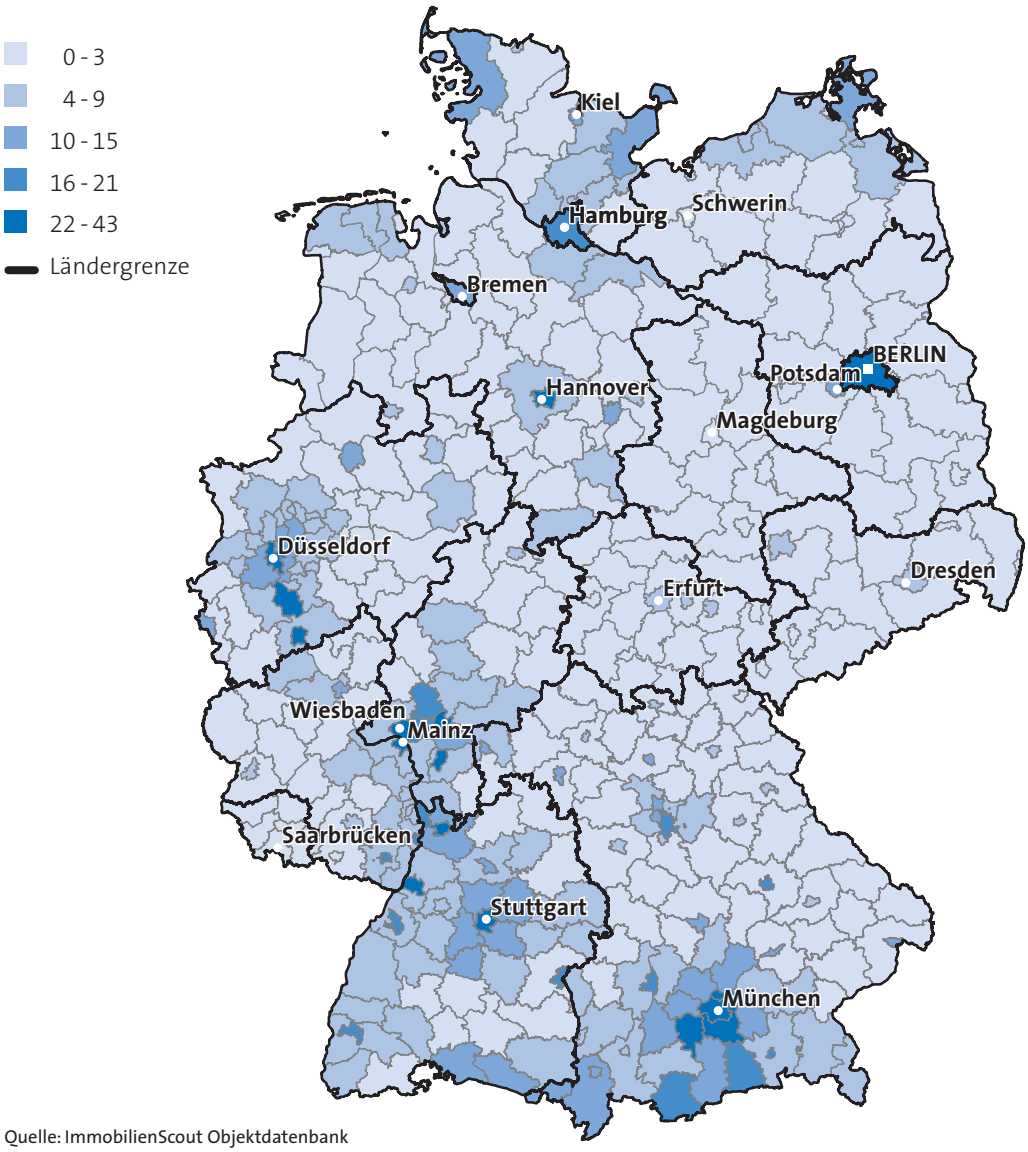
Die Mietwohnungssuche bildet den mit Abstand größten Anteil aller Immobilien-Suchanfragen im Internet. Dies lässt sich einerseits mit dem sehr hohen Mieteranteil in Deutschland erklären, andererseits ziehen Mieter sehr viel häufiger um als Eigennutzer von Wohneigentum. Im Zuge einer verstärkten Online-Nutzung sind auch die gespeicherten Suchanfragen nach Mietwohnungen in den letzten Jahren angestiegen. Auffällig ist, dass die Suchenden meist genaue Vorstellungen vom gewünschten Wohnort haben. Kompromisse bei der Lage werden nur selten gemacht. Auf die teilweise stark gestiegenen Mietpreise reagieren die Suchenden mit der Suche nach eher kleineren Einheiten.

Räumliche Entwicklung – An der Nachfrage nach Mietwohnungen wird der allgemeine Trend zum Wohnen in der Stadt am stärksten verdeutlicht. In Frankfurt etwa ist die Nachfrage nach Mietwohnungen mit 130 Suchanfragen pro 1.000 Einwohner rund 25 Mal höher als im hessischen Landkreis Werra-Meißner. So ist es nicht verwunderlich, dass in den wirtschaftsstarken Metropolen die größte Nachfrage nach Mietwohnungen herrscht. Zum Vergleich: Im strukturschwachen Duisburg gibt es derzeit nur 34 Suchanfragen pro 1.000 Einwohner. Deutlich erkennbar ist eine ausgeprägte Speckgürtelbildung mit hoher Nachfrage im Umfeld der prosperierenden Großstädte. Auffällig ist, dass die Nachfrage in den Speckgürteln der neuen Bundesländer deutlich schneller abfällt, als dies in den Städten der alten Bundesländer der Fall ist (Vergleich Dresden versus Frankfurt/Main). Besonders schwach ausgeprägt ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Mitte Deutschlands. Auch weite Teile des ländlichen Nord-Bayerns kämpfen mit einer sehr geringen Nachfrage. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen beschränkt sich jedoch bei weitem nicht nur auf die Metropolen. Mietwohnungen in den Groß- und Mittelstädten der alten Bundesländer werden im bundesdeutschen Vergleich überdurchschnittlich häufig gesucht. Hierbei spielen vor allem Städte mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung wie Darmstadt oder Mainz eine wichtige Rolle.

Ausblicke – Der Trend zum Wohnen in der Stadt wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Weil in den urbanen Lagen eine sehr hohe Nachfrage auf ein teilweise sehr geringes Angebot trifft, beginnen die Suchenden notgedrungen in den Randbezirken und im Umfeld der Metropolen zu suchen. Der Hauptfokus der Nachfrage nach Mietwohnungen wird aber auch künftig im städtischen bzw. innerstädtischen Bereich liegen.

Abbildung 5.2: Nachfrage Eigentumswohnung pro Monat je 1.000 Einwohner 2012

Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW	Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW
1	München	43,4	211	Wismar	2,5
2	Düsseldorf	33,7	212	Würzburg (Kreis)	2,5
3	Frankfurt am Main	33,0	...		
4	Stuttgart	32,6	407	Oberspreewald-Lausitz (Kreis)	0,2
5	Köln	31,0	408	Altmarkkreis Salzwedel (Kreis)	0,2
6	München (Kreis)	26,7	409	Anhalt-Bitterfeld	0,2
7	Heidelberg	26,2	410	Salzlandkreis	0,2
8	Mainz	25,3	411	Görlitz (Kreis)	0,2
9	Darmstadt	25,0	412	Parchim (Kreis)	0,2
10	Bonn	24,2	413	Demmin (Kreis)	0,2
...			414	Mansfeld-Südharz	0,1
208	Schwerin	2,6	415	Prignitz (Kreis)	0,1
209	Neuburg-Schrobenhausen (Kreis)	2,6	416	Elbe-Elster (Kreis)	0,1
210	Limburg-Weilburg (Kreis)	2,5			



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.2.2 Nachfrageentwicklung Eigentumswohnungen

Nachfrage verlagert sich wegen hoher Neubaupreise auf Bestandswohnungen

Eigentumswohnungen sind das am stärksten nachgefragte Immobilieninvestment. Da der Immobilienboom weitgehend von Eigennutzern und Kleinanlegern getragen wird, ist dies auch nicht verwunderlich. Grundsätzlich bevorzugen Käufer von Eigentumswohnungen hochwertige Neubau-Objekte. Da die Preise in diesem Segment in den letzten Jahren stark gestiegen sind, weichen viele Nachfrager auf günstigere Bestandswohnungen aus. Entscheidend ist hierbei ebenfalls wieder die Lage. Gefragt sind vor allem innerstädtische Trendviertel. Doch diese sind teuer und so weichen viele Suchende auf andere, noch bezahlbare Lagen in der Stadt aus.

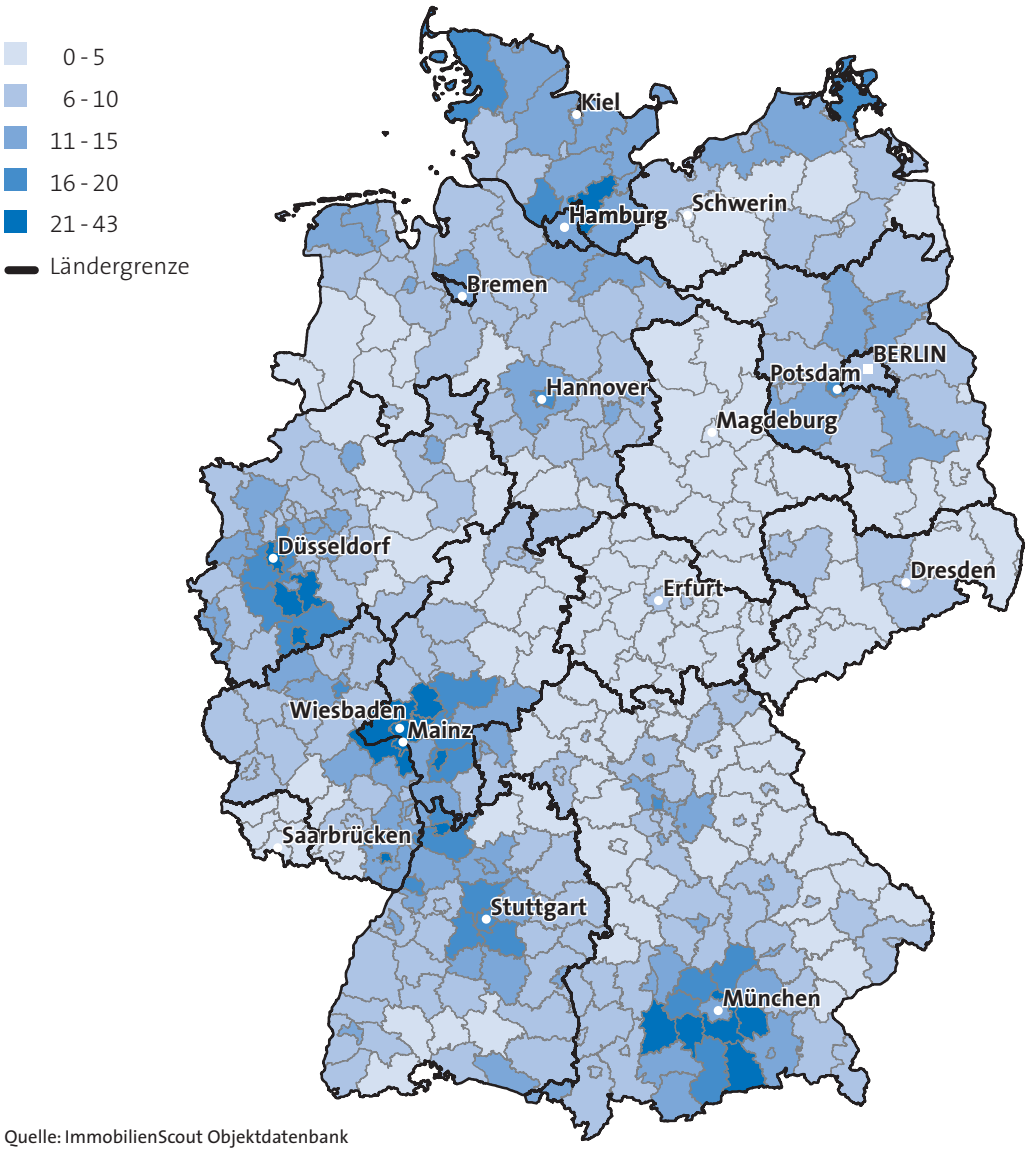
Räumliche Entwicklung – Vor allem bei den Eigentumswohnungen ist der Trend zum Wohnen in der Stadt deutlich spürbar. In den Großstädten und Metropolen ist die Nachfrage bis zu 14 Mal höher als im ländlichen Bereich. München ist mit über 43 Suchanfragen pro 1.000 Einwohner bei weitem die Nummer eins in puncto Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Diese ist hier so hoch, dass auch der Landkreis München als einziger Kreis in Deutschland in den Top 10 der gefragtesten Standorte zu finden ist. Ansonsten ist die Speckgürtelbildung im Kaufbereich deutlich schwächer ausgeprägt als im Mietbereich. Eine starke Nachfrage verzeichnen auch die Ferienregionen in Bayern und an der Nord- und Ostsee. Offenbar haben viele Kleinanleger die Ferienwohnung als interessantes Investment in schwierigen Zeiten entdeckt. Auffällig ist zudem, dass sich bei weitem nicht alle deutschen Metropolen unter den Top 10 befinden. Die Gründe hierfür dürften vor allem in den hohen Preisen in den Großstädten zu finden sein. Bemerkenswert ist auch, dass die Mittelstädte in den neuen Bundesländern deutlich hinter den Mittelstädten der alten Bundesländer zurückliegen.

Ausblicke – Die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in urbanen Lagen hat zu einem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen und Baufertigstellung im Segment der Eigentumswohnungen seit dem Tiefstand im Jahr 2007 geführt.[4] Die hohe Nachfrage hat insbesondere in den vergangenen zwei Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Kaufpreise in den Ballungsräumen auch im Wohnungsbestand geführt. Bei den Neubauwohnungen ist jedoch festzustellen, dass in einigen Regionen die Preisobergrenzen erreicht sind. Hier sind Käufer offenbar nicht mehr dazu bereit, jeden Preis zu bezahlen. Wohnungen im Gebäudebestand in städtischer Lage werden sich deshalb in Zukunft sehr wahrscheinlich am besten entwickeln. Insgesamt wird die innerstädtische Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch bleiben, wenngleich die Steigerungsraten der letzten Jahre nicht mehr erreicht werden.

4 Pressemeldung der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen vom 13.12.2012: Neubau –Angebot wächst weiter.

Abbildung 5.3: Nachfrage Eigenheim pro Monat je 1.000 Einwohner 2012

Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW	Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 1.000 EW
1	Starnberg (Kreis)	42,8	211	Wismar	7,3
2	München (Kreis)	36,8	212	Vulkaneifel (Kreis)	7,2
3	Hochtaunuskreis	32,0	...		
4	Bonn	28,6	407	Demmin (Kreis)	2,1
5	Main-Taunus-Kreis	28,0	408	Spree-Neiße (Kreis)	2,1
6	Darmstadt	23,8	409	Neunkirchen (Kreis)	2,1
7	Miesbach (Kreis)	23,3	410	Salzlandkreis	2,0
8	Landsberg am Lech	22,4	411	Wittenberg	2,0
9	Mainz-Bingen (Kreis)	21,9	412	Elbe-Elster (Kreis)	2,0
10	Ebersberg (Kreis)	21,8	413	Saarlouis (Kreis)	2,0
...			414	Mansfeld-Südharz	1,9
208	Kassel	7,4	415	Altenburger Land (Kreis)	1,7
209	Cochem-Zell (Kreis)	7,4	416	Hoyerswerda	1,7
210	Rostock	7,3			



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.2.3 Nachfrageentwicklung Eigenheime

ältere Häuser in ländlichen Regionen mit zunehmenden Vermarktungsschwierigkeiten

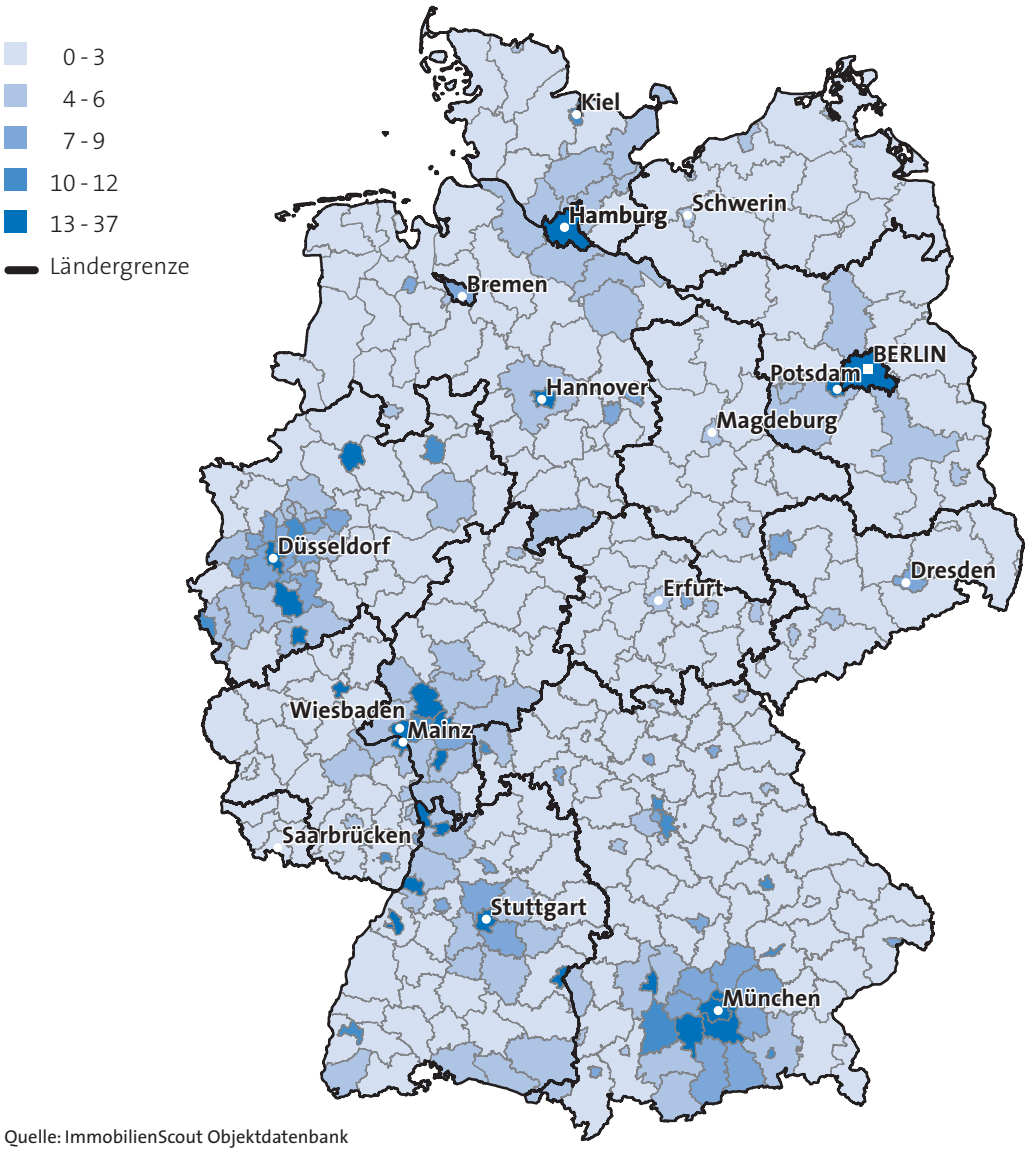
Die Nachfrage nach Häusern weist ein ähnlich großes Volumen auf wie die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Für Hauskäufer ist die Qualität der Bausubstanz deutlich wichtiger geworden. Häuser mit nicht mehr zeitgemäßer Gebäudestruktur und veralteter Haustechnik bekommen zunehmend Probleme in der Vermarktung. Dies gilt vor allem für Häuser, die in den 60er und 70er Jahren in ländlichen Regionen gebaut worden sind. Gefragt sind heute modern gestaltete Häuser mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Räumliche Entwicklung – Die Nachfrage nach Häusern ist im Gegensatz zur Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich segmentierter. Aufgrund der Bebauungsstrukturen und der hohen Bodenpreise in den Großstädten ist dies auch nicht verwunderlich. Vor allem Familien mit Kindern suchen nach dem Haus im Grünen, wobei Infrastruktur und Verkehrsanbindung eine sehr wichtige Rolle spielen. Sehr beeindruckend präsentiert sich hier das Münchener Umland. Mit dem Landkreisen München, Starnberg, Miesbach und Ebersberg haben es alle Landkreise im Münchener Speckgürtel in die Top 10 der nachfragestärksten Standorte geschafft. Ähnlich ist die Situation im Hochtaunuskreis und dem Main-Taunuskreis im Frankfurter Umland. Ebenso wie Eigentumswohnungen werden Häuser an der Nord- und Ostsee und in den Ferienregionen Bayerns stark nachgefragt. In den neuen Bundesländern verzeichnen lediglich die Regionen um Dresden und Erfurt eine stabile Nachfrage in diesem Segment. Potsdam hat sich vom allgemein negativen Trend in den neuen Bundesländern abgekoppelt und entwickelt sich zunehmend zum Nobelvorort von Berlin. Die großen Verlierer sind vor allem die Regionen mit bereits jetzt spürbarem Bevölkerungsrückgang in der Mitte Deutschlands.

Ausblicke – Die Nachfrage nach hochwertigen und bezahlbaren Häusern in guten und mittleren stadtnahen Lagen wird sich auch in Zukunft stabil entwickeln. Zunehmend problematischer wird es jedoch bei qualitativ einfacheren Häusern in ländlichen Lagen. In den innerstädtischen Quartieren wird sich die Nachfrage aufgrund der hohen Preise und der Baulandknappheit leicht zugunsten hochwertiger Eigentumswohnungen verlagern. Insgesamt ist jedoch von einer stabilen, wenngleich auch nicht mehr so stark ansteigenden Entwicklung auszugehen.

Abbildung 5.4: Nachfrage Büro und Praxis pro Monat je 10.000 Einwohner 2012

Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 10.000 EW	Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 10.000 EW
1	München	36,6	211	Oberbergischer Kreis	2,0
2	Düsseldorf	33,7	212	Heinsberg (Kreis)	2,0
3	Köln	29,9	...		
4	Frankfurt am Main	28,0	407	Sankt Wendel (Kreis)	0,2
5	Berlin	26,6	408	Amberg-Sulzbach (Kreis)	0,2
6	Stuttgart	24,6	409	Regen (Kreis)	0,2
7	München (Kreis)	21,6	410	Saalfeld-Rudolstadt (Kreis)	0,2
8	Starnberg (Kreis)	21,3	411	Rhön-Grabfeld (Kreis)	0,2
9	Heidelberg	21,0	412	Görlitz (Kreis)	0,2
10	Hamburg	20,7	413	Wesermarsch (Kreis)	0,2
...			414	Prignitz (Kreis)	0,2
208	Märkischer Kreis	2,0	415	Tirschenreuth (Kreis)	0,1
209	Mühldorf am Inn	2,0	416	Neustadt a.d. Waldnaab	0,0
210	Alzey-Worms (Kreis)	2,0			



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.2.4 Nachfrageentwicklung Büro- und Praxisimmobilien zur Miete

Lage der Gebäude nach wie vor wichtig, zunehmend auch Qualität und Flexibilität

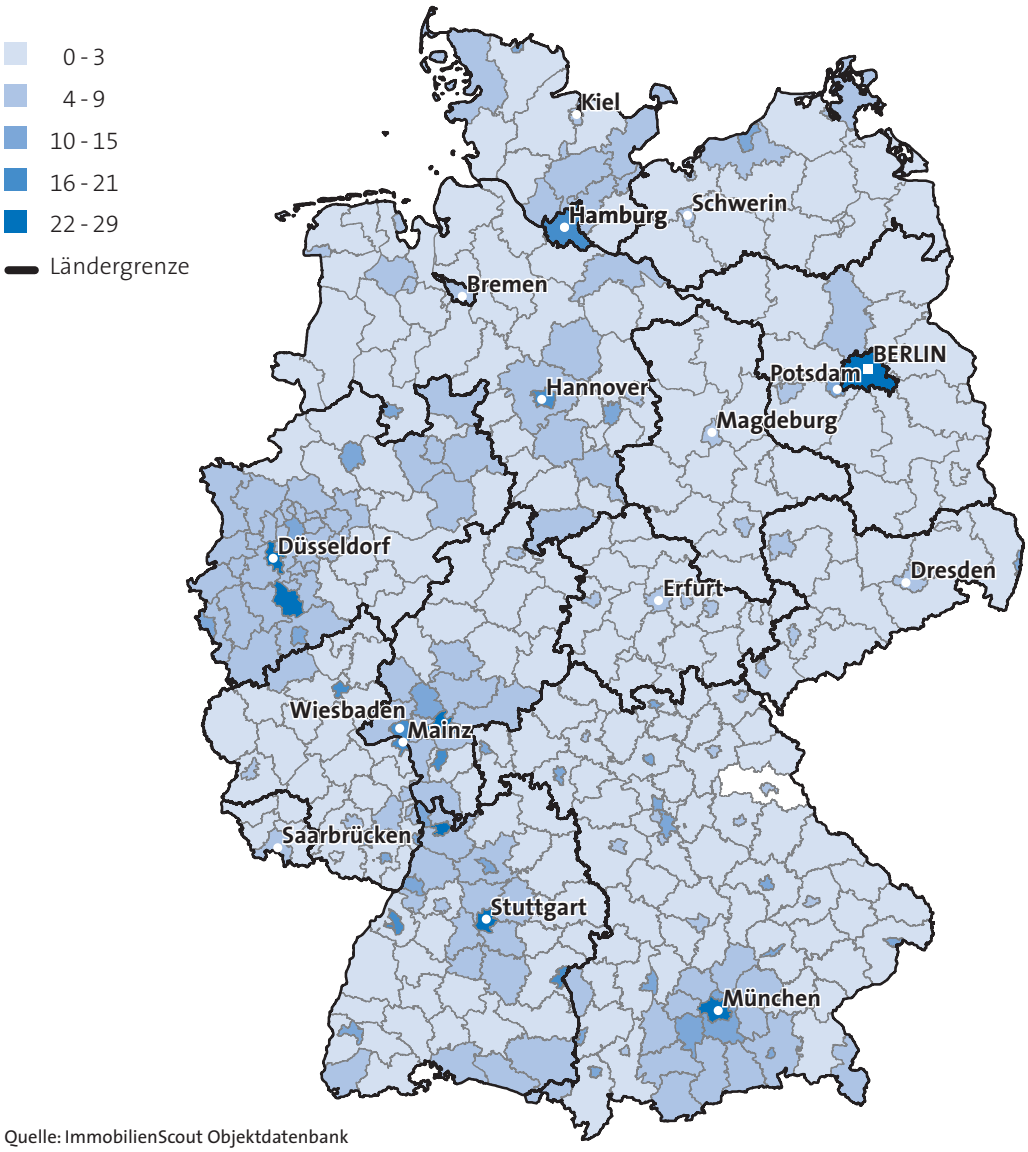
Bei der vorliegenden Analyse wurde überwiegend die Nachfrage nach kleineren und mittleren Einheiten für Büro- und Praxisnutzung bis 1.000 m² beobachtet. Hinsichtlich der Zahlungsbereitschaft konnten deutliche Unterschiede festgestellt werden. Suchende sind für gute und repräsentative Lagen durchaus bereit, einen höheren Preis zu bezahlen. Deutlich angestiegen sind auch die Anforderungen an die Immobilien hinsichtlich der energetischen Qualität sowie der Flexibilität der Vertragsgestaltung. Für Objekte in dezentralen Lagen mit minderer Qualität nehmen die Vermarktungszeiten spürbar zu. Oft können diese nur mit deutlichen Preisabschlägen vermittelt werden.

Räumliche Entwicklung – Die Nachfrage nach Büro- und Praxisflächen konzentriert sich stark auf die zentralen innerstädtischen Lagen. Vor allem die wirtschaftsstarken Metropolen sind gefragt. Die Landeshauptstadt München führt mit über 36 Suchanfragen pro 10.000 Einwohner die Liste der am meisten nachgefragten Bürostandorte an. Die Isarmetropole strahlt bis in den Speckgürtel aus: So finden sich auch der Landkreis München und der Kreis Starnberg unter den Top 10 der am meisten nachgefragten Büro-Standorte. Auch Berlin entwickelt sich zunehmend positiv als attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer entsprechend steigenden Nachfrage. Die großen Verlierer sind die strukturschwachen Regionen, überwiegend in der Mitte Deutschlands und in den neuen Bundesländern. Vereinzelt gibt es hier Regionen, in denen es praktisch keine Nachfrage nach Büroimmobilien gibt.

Ausblicke – Die Nachfrage nach Büro- und Praxisimmobilien reagiert auf das gesamtkonjunkturelle Umfeld deutlich sensibler als die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Abhängig von der Wirtschaftsentwicklung im nächsten Jahr ist deshalb in diesem Segment eine valide Prognose deutlich schwieriger. Regionen mit überwiegend mittelständischen Strukturen haben sich jedoch in der Vergangenheit als robust erwiesen. Insgesamt kann mit einer stabilen Nachfrage nach hochwertigen Flächen vorwiegend in den städtischen Regionen ausgegangen werden. In strukturschwachen Regionen ist kurz- und mittelfristig nicht mit einer Verbesserung der Nachfragesituation zu rechnen.

Abbildung 5.5: Nachfrage Einzelhandel pro Monat je 10.000 Einwohner 2012

Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 10.000 EW	Rang	Stadt/Kreis	Suchanfragen/ 10.000 EW
1	München	29,3	211	Salzgitter	2,5
2	Heidelberg	24,3	212	Dahme-Spreewald (Kreis)	2,5
3	Frankfurt am Main	23,9	...		
4	Köln	23,8	407	Hildburghausen (Kreis)	0,3
5	Düsseldorf	22,7	408	Bayreuth (Kreis)	0,3
6	Berlin	22,6	409	Börde	0,3
7	Stuttgart	22,2	410	Freyung-Grafenau (Kreis)	0,2
8	Wiesbaden	19,5	411	Saale-Holzland-Kreis	0,2
9	Baden-Baden	18,9	412	Uecker-Randow (Kreis)	0,2
10	Koblenz	18,7	413	Südwestpfalz (Kreis)	0,2
...			414	Tirschenreuth (Kreis)	0,1
208	Aurich (Kreis)	2,5	415	Coburg (Kreis)	0,1
209	Frankfurt (Oder)	2,5	416	Straubing-Bogen (Kreis)	0,1
210	Oberallgäu (Kreis)	2,5			



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.2.5 Nachfrageentwicklung Einzelhandelsimmobilien zur Miete

Angebot an hochwertigen Flächen zu gering, um die hohe Nachfrage zu decken

Im Marktsegment des Einzelhandels wurde überwiegend die Nachfrage nach kleineren und mittleren Einheiten bis 500 m² beobachtet. Bei der Analyse konnten deutliche Unterschiede bei der Zahlungsbereitschaft festgestellt werden. Suchende sind vor allem in 1a- und 1b-Lagen bereit, höhere Preise zu bezahlen. Das Angebot ist dort jedoch oft sehr gering. In den Großstädten werden auch Stadtteillagen mit guter Kundenfrequenz gut nachgefragt. Die Nachfrage nach Flächen in C-Lagen oder im ländlichen Bereich ist deutlich geringer. Objekte in solch schwierigen Gebieten haben häufig sehr lange Vermarktungszeiten und können oft nur mit deutlichen Zugeständnissen beim Preis und bei der Mietvertragslaufzeit vermietet werden. Insgesamt steigt die Nachfrage nach höherwertigen Einzelhandelsflächen. Oft reicht das vorhandene Angebot nicht mehr aus, um diese zu decken. In einigen Groß- und Mittelstädten, z.B. in Berlin, liegen günstige Kleinflächen im Trend, vermutlich hervorgerufen durch Kleinunternehmer und den Mittelstand.

Räumliche Entwicklung – Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen konzentriert sich sehr stark auf die zentralen, großstädtischen Lagen. Vor allem die klassischen Einkaufsmeilen in den wirtschaftsstarken Metropolen sind gefragt. Auch hier führt München mit seiner starken Kaufkraft wieder die Top 10 an. Für eine Überraschung sorgt Heidelberg. Durch ihre Lage hat die Universitätsstadt durchaus eine überregionale Bedeutung als Einkaufsstadt. Eine erhöhte Nachfrage gab es weiterhin deutschlandweit in den Unterzentren, die die Funktion der Nahversorgung für ihre Region erfüllen.

Ausblicke – Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen reagiert ebenfalls sehr sensibel auf das gesamtkonjunkturelle Umfeld. Abhängig von der Wirtschaftsentwicklung im nächsten Jahr ist deshalb eine valide Prognose entsprechend schwierig. Bei einer nachhaltig negativen konjunkturellen Entwicklung besteht durchaus die Gefahr des Nachfragerückgangs, speziell in einfachen Lagen.

5.3 Nachfrage in den 6 Top-Städten

5.3.1 Berlin

Miet- und Eigentumswohnungen – Besonders stark nachgefragt sind Miet- und Eigentumswohnungen in den klassischen Altbauquartieren innerhalb des Berliner S-Bahnrings, so z.B. Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und verstärkt auch Neukölln. Da die Preise und Mieten in diesen Stadtteilen zuletzt sehr stark gestiegen sind, weichen Mieter und Käufer verstärkt auf benachbarte Quartiere aus. So werden mit Ortsteilen wie Treptow, Friedrichshagen oder Pankow auch zentrumsfernere Lagen nachgefragt. Diese Bezirke sind ebenfalls durch Geschosswohnungsbau der Gründerzeit geprägt, weisen aber ein deutlich geringeres Miet- und Kaufpreisniveau als die zentrumsnahen Innenstadtlagen auf. Von den Wohnungskäufern werden zudem Wohnquartiere in den Westberliner Ortsteilen Charlottenburg, Friedenau, Schöneberg und Grunewald nachgefragt. Nach einem zeitweiligen Run auf die zentrumsnahen Quartiere im ehemaligen Osten stehen diese klassischen Westquartiere wieder stark im Fokus vieler Käufer.

Eigenheime – Eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Eigenheimen besteht in den Ortsteilen Gatow, Frohnau, Heiligensee, Schmöckwitz und Kladow. Diese Stadtrandlagen profitieren von ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer Nähe zu den wassernahen Naherholungsgebieten. Zudem sind die Preise für Häuser im Gegensatz zu den teuren Villenvororten wie Wannsee und Grunewald in der Regel noch erschwinglich. Käufer mit einem größeren Budget suchen neben Wannsee und Grunewald verstärkt auch in Karlshorst nach einem passenden Objekt. Der Ostberliner Villenbezirk wird aktuell überdurchschnittlich nachgefragt und zählte bereits zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts zu den beliebtesten Wohnquartieren Berlins.

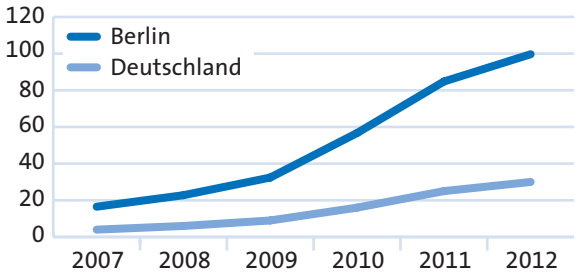
Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Die Nachfrage konzentriert sich hier sehr stark auf das Zentrum der Stadt. Berlin-Mitte punktet hier durch die zentrale Lage und die sehr gute Verkehrsanbindung als beliebtester Standort. Stark nachgefragt werden aber auch die zentrumsnahen Ortsteile Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Charlottenburg. Die Nachfrage steigt in diesen Stadtteilen wegen stark gestiegener Mieten im Stadtzentrum. Dieser Trend wird in den kommenden Jahren zu steigenden Mieten in den Ausweichquartieren führen. Aber auch in Stadteilzentren wie Falkenberg, Friedenau und Friedrichshagen steigt die Nachfrage.

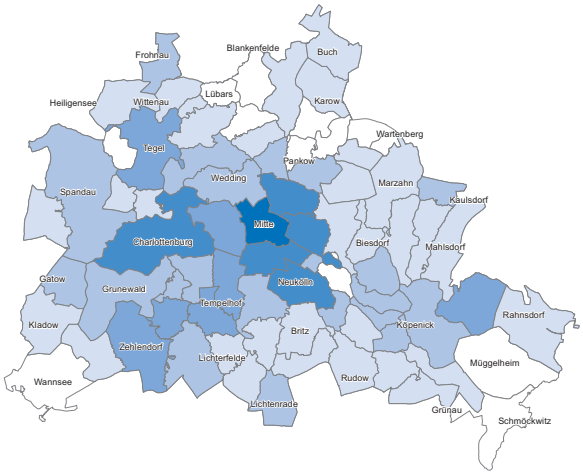
Abbildung 5.6: Berlin, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Mitte (Mitte)	76
2	Treptow (Treptow)	66
3	Friedrichshain (Friedrichshain)	65
4	Kreuzberg (Kreuzberg)	60
5	Prenzlauer Berg (Prenzlauer Berg)	55
6	Charlottenburg (Charlottenburg)	51
7	Neukölln (Neukölln)	50
8	Friedrichshagen (Köpenick)	48
9	Pankow (Pankow)	46
10	Schöneberg (Schöneberg)	46





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 3 - 5
- 6 - 15
- 16 - 30
- 31 - 60
- 61 - 76
- Keine Angabe

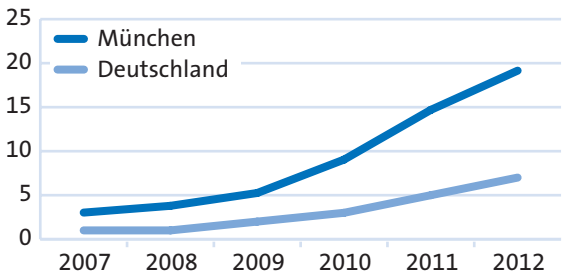
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

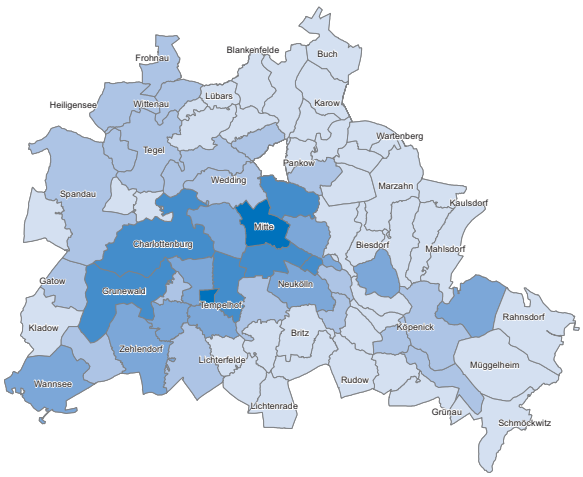
Abbildung 5.7: Berlin, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

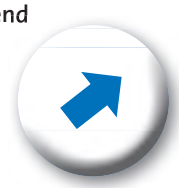
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Mitte (Mitte)	25
2	Friedenau (Schöneberg)	16
3	Prenzlauer Berg (Prenzlauer Berg)	15
4	Kreuzberg (Kreuzberg)	14
5	Charlottenburg (Charlottenburg)	13
6	Grunewald (Wilmersdorf)	13
7	Schöneberg (Schöneberg)	13
8	Treptow (Treptow)	11
9	Friedrichshain (Friedrichshain)	10
10	Friedrichshagen (Köpenick)	9





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 25
- Keine Angabe

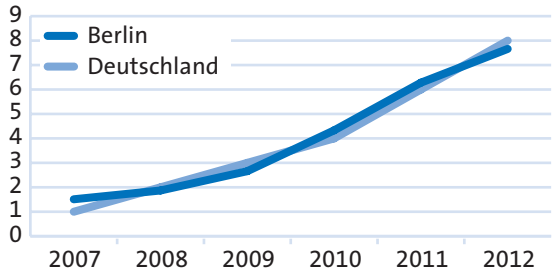
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

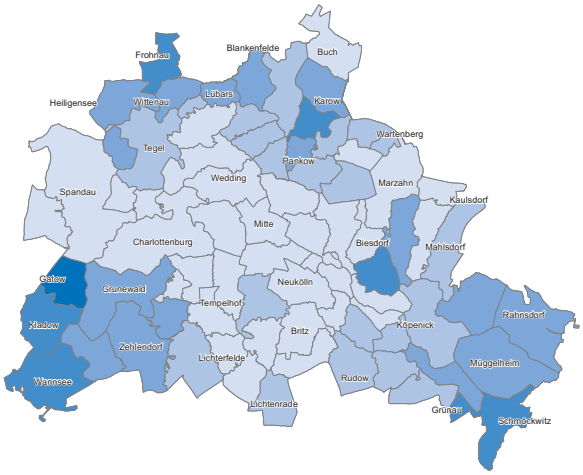
Abbildung 5.8: Berlin, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Gatow (Spandau)	16
2	Wannsee (Zehlendorf)	14
3	Frohnau (Reinickendorf)	14
4	Schmöckwitz (Köpenick)	13
5	Kladow (Spandau)	12
6	Karlshorst (Lichtenberg)	11
7	Blankenburg (Weißensee)	10
8	Grunewald (Wilmersdorf)	9
9	Friedrichshagen (Köpenick)	9
10	Heiligensee (Reinickendorf)	9





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	11 - 15
3 - 5	16 - 51
6 - 10	Keine Angabe

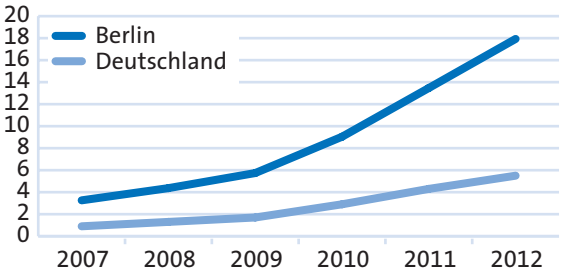
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

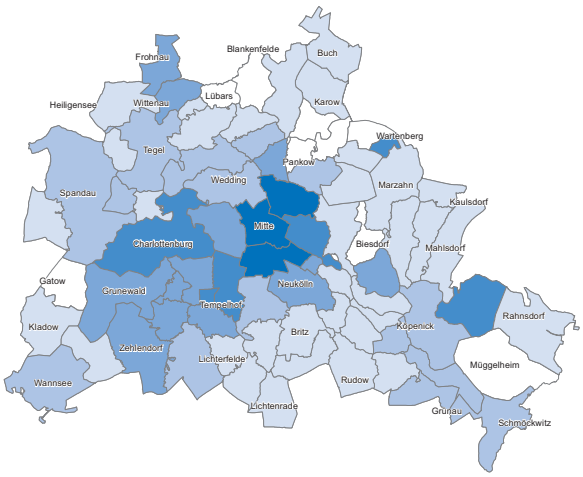
Abbildung 5.9: Berlin, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

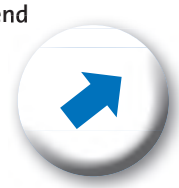
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Mitte (Mitte)	60
2	Kreuzberg (Kreuzberg)	18
3	Prenzlauer Berg (Prenzlauer Berg)	16
4	Charlottenburg (Charlottenburg)	14
5	Falkenberg (Hohenschönhausen)	13
6	Friedenau (Schöneberg)	12
7	Friedrichshagen (Köpenick)	12
8	Friedrichshain (Friedrichshain)	11
9	Schöneberg (Schöneberg)	11
10	Pankow (Pankow)	10





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	11 - 15
3 - 5	16 - 25
6 - 10	Keine Angabe

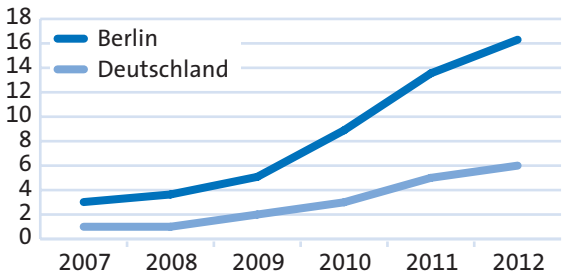
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

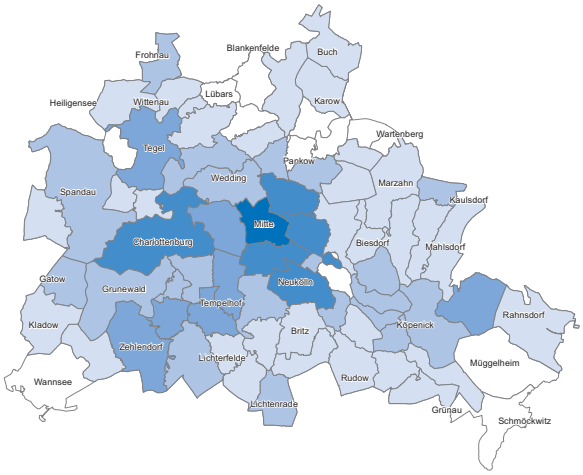
Abbildung 5.10: Berlin, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung der Nachfrage feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Mitte (Mitte)	51
2	Prenzlauer Berg (Prenzlauer Berg)	14
3	Charlottenburg (Charlottenburg)	13
4	Friedrichshain (Friedrichshain)	11
5	Kreuzberg (Kreuzberg)	11
6	Neukölln (Neukölln)	11
7	Steglitz (Steglitz)	9
8	Friedrichshagen (Köpenick)	8
9	Schöneberg (Schöneberg)	7
10	Tiergarten (Tiergarten)	6





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 51
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.3.2 München

Miet- und Eigentumswohnungen – München ist der am stärksten nachgefragte Wohnstandort in Deutschland. Innerhalb des Stadtgebiets ist ein deutlicher Trend zu den zentralen Lagen erkennbar. Je zentraler, desto besser. Im Zuge der hohen Preise und Mieten wird aber auch zunehmend nach bezahlbaren Alternativen gesucht. Hier zeigt sich, dass sich der ehemalige Flughafen Riem, der in ein multifunktionales Wohnquartier umgewandelt wurde, bei Münchner Mietern als gesuchtes Wohnquartier etabliert hat. Eigentumswohnungen werden besonders stark in zentrumsnahen Lagen nachgefragt, die an Naherholungsgebiete wie die Isarauen grenzen.

Eigenheime – In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise für Eigenheime in München kontinuierlich gestiegen. München ist heute der Wohnstandort in Deutschland mit dem höchsten Preisniveau im Eigenheimsegment. Die Preise für freistehende Eigenheime in innerstädtischen Lagen erreichen in vielen Fällen die Eine-Million-Euro-Grenze oder übersteigen diese sogar.[5] Eine überdurchschnittlich starke Nachfrage von Hauskäufern entfällt daher auf Ortsteile am Stadtrand wie Harlaching, Langwied und Solln, in denen die Eigenheimpreise noch deutlich unter dem Münchner Durchschnitt liegen. Angesichts hoher Preise im Stadtgebiet weichen viele Nachfrager zudem auf das Münchner Umland und hier speziell in den Süden der Landeshauptstadt aus.

Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Die Nachfrage konzentriert sich in diesem Segment sehr stark auf das Zentrum der Stadt. Dies ist nicht verwunderlich, da sich alle Top-Standorte, speziell für den Einzelhandel, im Zentrum befinden. Entsprechend nachgefragt werden vor allem die Top-Lagen im Stadtzentrum: Die Stadtteile Schwabing, Lehel, Haidhausen und die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sind aktuell präferierte Standorte für Handels-, Büro- und Praxisnutzungen. In München spielt die Adresslage für Büros und Praxen eine wichtige Rolle. Auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden wird immer wichtiger. Im Einzelhandelsbereich sind vor allem die hochfrequentierten Lagen der Innenstadt gefragt. Hier werden je nach Mikrolage absolute Spitzenmieten bezahlt. Die Flächenverfügbarkeit ist in diesem Bereich jedoch sehr eingeschränkt.

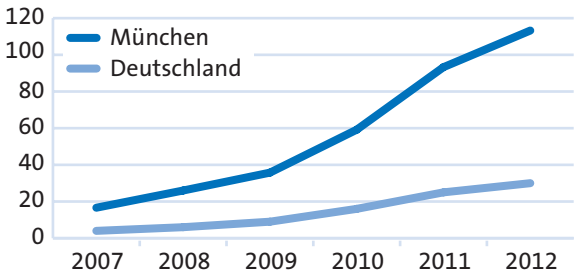
5 Quelle: Eigene Erhebung auf Basis der ImmobilienScout24 Objektdatenbank

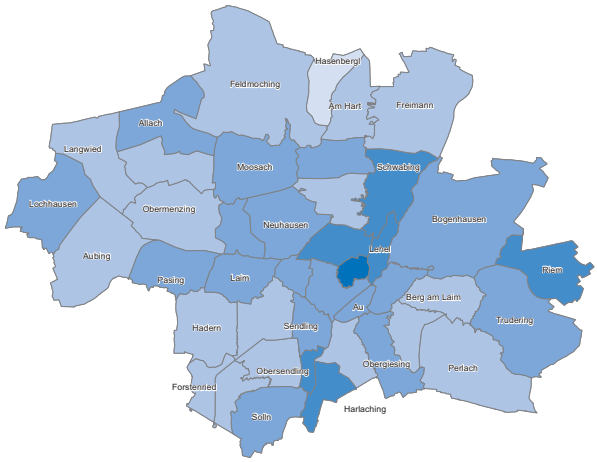
Abbildung 5.11: München, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Altstadt	74
2	Schwabing	50
3	Thalkirchen	47
4	Lehel	37
5	Harlaching	35
6	Riem	34
7	Maxvorstadt	31
8	Pasing	30
9	Haidhausen	29
10	Nymphenburg	29





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

4 - 5	31 - 50
6 - 15	51 - 74
16 - 30	Keine Angabe

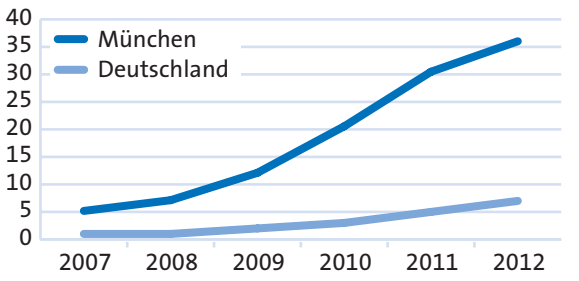
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

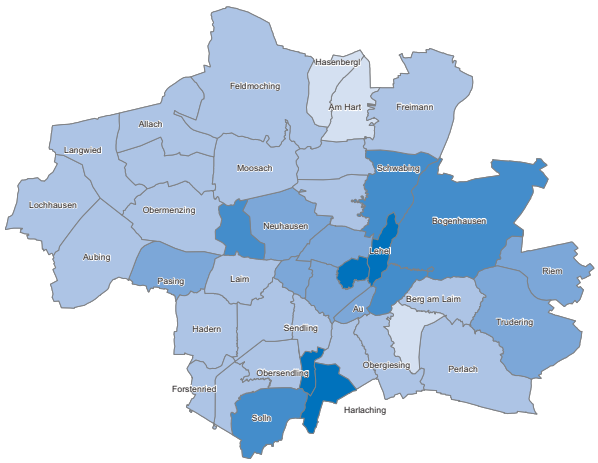
Abbildung 5.12: München, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

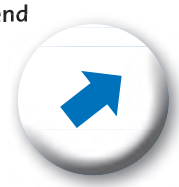
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Harlaching	26
2	Altstadt	26
3	Thalkirchen	25
4	Lehel	21
5	Schwabing	18
6	Solln	15
7	Nymphenburg	14
8	Haidhausen	13
9	Bogenhausen	10
10	Au	10





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

1 - 2	11 - 20
3 - 5	21 - 26
6 - 10	Keine Angabe

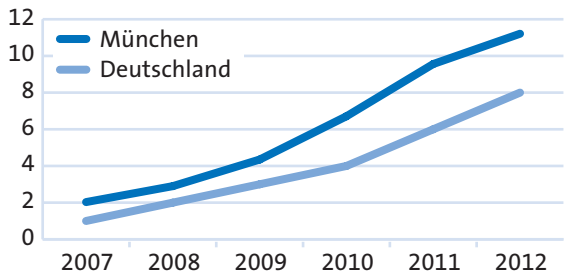
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Abbildung 5.13: München, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Harlaching	25
2	Langwied	13
3	Solln	13
4	Lochhausen	9
5	Nymphenburg	8
6	Trudering	8
7	Allach	8
8	Obermenzing	6
9	Feldmoching	6
10	Pasing	5





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 25
- Keine Angabe

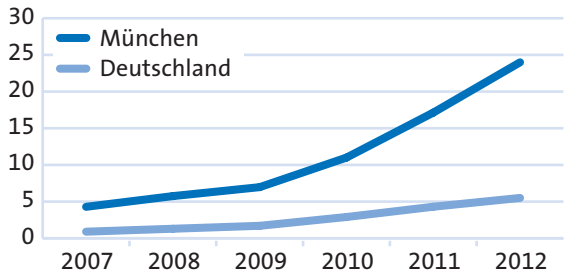
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

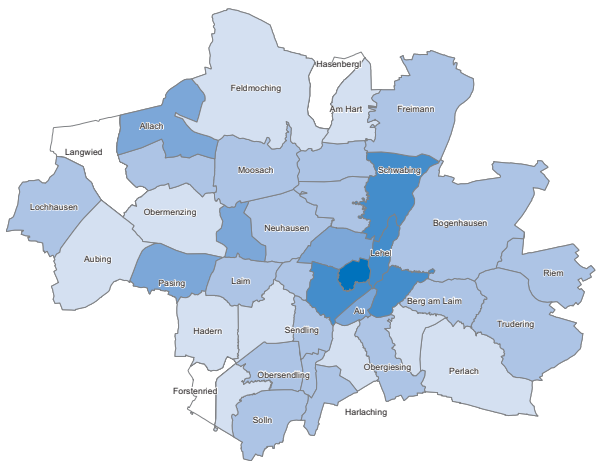
Abbildung 5.14: München, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

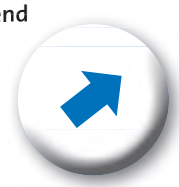
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Altstadt	121
2	Lehel	21
3	Schwabing	18
4	Haidhausen	17
5	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	16
6	Nymphenburg	12
7	Pasing	11
8	Maxvorstadt	10
9	Au	9
10	Allach	9





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 15
- 16 - 25
- 26 - 121
- Keine Angabe

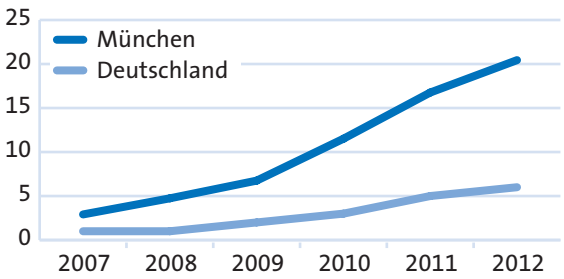
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

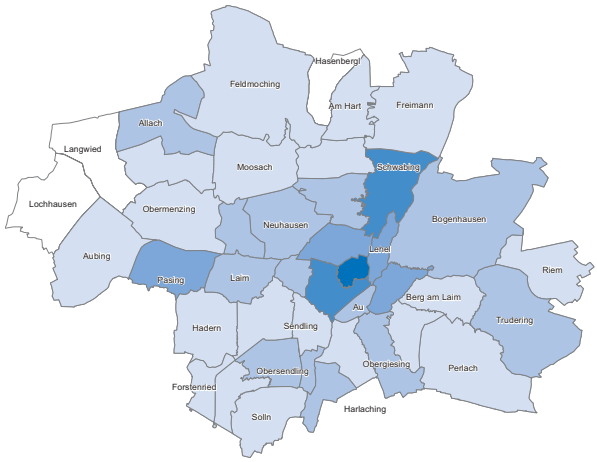
Abbildung 5.15: München, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Altstadt	223
2	Schwabing	14
3	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	13
4	Maxvorstadt	10
5	Lehel	9
6	Pasing	8
7	Haidhausen	8
8	Schwanthalerhöhe	5
9	Thalkirchen	4
10	Laim	4





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 7
- 8 - 11
- 12 - 15
- 16 - 223
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.3.3 Hamburg

Miet- und Eigentumswohnungen – Da in Hamburg eine sehr hohe Nachfrage auf ein überschaubares Angebot trifft, gestaltet sich die Wohnungssuche schwierig. Sehr beliebt bei Mietern und Käufern sind die zentrumsnahen Lagen. Gefragtester Standort ist aktuell der neu entstehende Stadtteil HafenCity. Aufgrund der Aufwertung des Stadtzentrums und des damit verbundenen Anstiegs der Mieten können auch dezentrale Standorte wie Harburg, Bergedorf und Allermöhe eine eher überdurchschnittlich hohe Nachfrage verbuchen. Darüber hinaus stehen klassische Altbauquartiere wie z.B. Eppendorf oder auch das sich in Aufwertung befindliche St. Georg im Fokus vieler Suchenden.

Eigenheime – Häuser sind in Hamburg teuer und das Angebot ist gering. Top-Viertel an der Alster wie Blankenese sind zwar immer noch gesucht, aber für Normalverdiener kaum erschwinglich. Überdurchschnittliche nachgefragt werden daher dezentrale Ortslagen wie Cranz, Volksdorf oder Wellingsbüttel, in denen die Eigenheimpreise noch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt liegen. Weitere Stadtteile, die eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage erfahren, sind Spadenland, Neuland und Rissen. Diese Ortsteile punkten mit Naherholungsqualität durch ihre Lage an der Elbe.

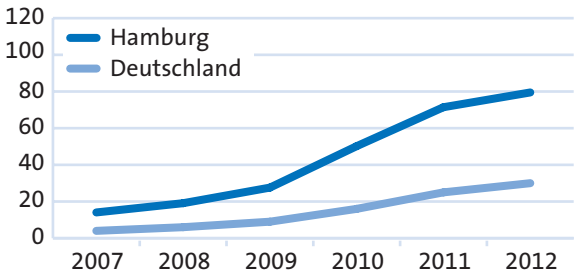
Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Die beliebtesten Gewerbelagen befinden sich im Zentrum Hamburgs. Bei Gewerbetreibenden sind vor allem die Stadtteile Altstadt, HafenCity und Hammerbrook mit der City West gefragt. Bei Einzelhandelsflächen konzentriert sich die Nachfrage noch deutlicher auf die Altstadt, gefolgt von der HafenCity. Aber auch typische zentrumsnahe Stadtteillagen wie etwa St. Georg, Eppendorf oder die Neustadt sind für Einzelhändler in Hamburg interessant.

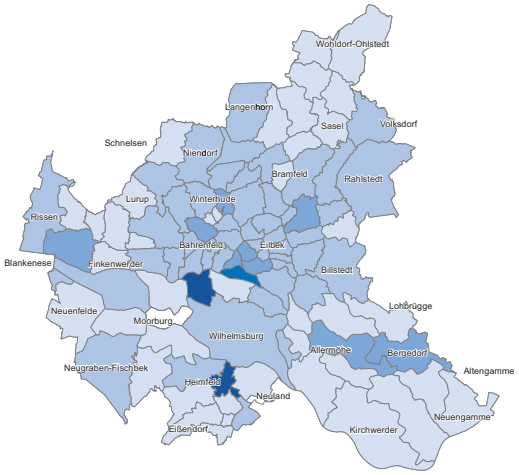
Abbildung 5.16: Hamburg, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	HafenCity	202
2	Harburg	81
3	Steinwerder	55
4	Hammerbrook	41
5	Hamb.-Altstadt	38
6	Bergedorf	33
7	Allermöhe	32
8	St. Georg	31
9	Wandsbek	30
10	Eppendorf	25





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 10	51 - 100
11 - 25	101 - 202
26 - 50	Keine Angabe

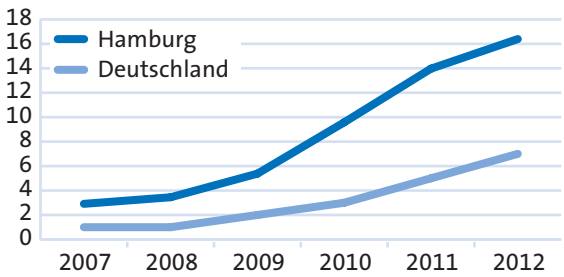
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

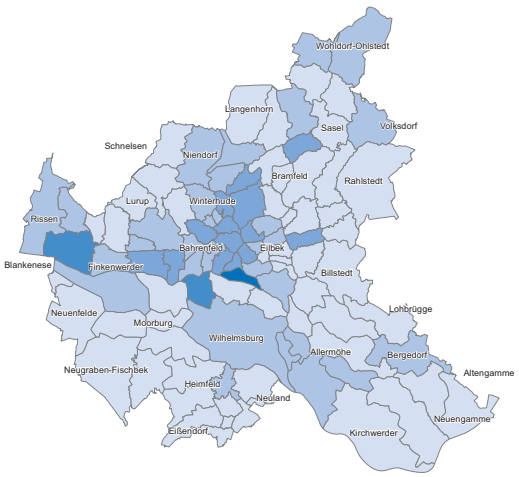
Abbildung 5.17: Hamburg, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

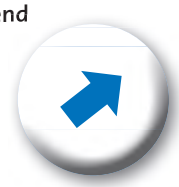
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	HafenCity	87
2	Blankenese	12
3	Steinwerder	11
4	Hamb.-Altstadt	10
5	Eppendorf	9
6	St. Georg	9
7	Eimsbüttel	8
8	Uhlenhorst	8
9	Winterhude	7
10	Ottensen	7





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	11 - 15
3 - 5	16 - 87
6 - 10	Keine Angabe

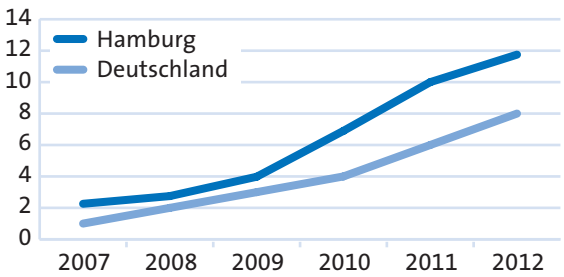
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

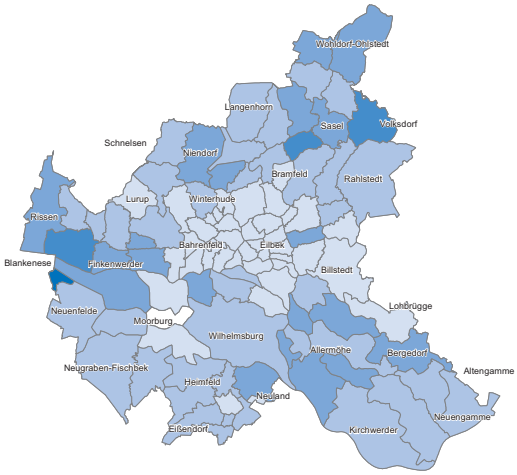
Abbildung 5.18: Hamburg, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Cranz	17
2	Volksdorf	12
3	Blankenese	12
4	Wellingsbüttel	12
5	Spadenland	10
6	Neuland	10
7	Rissen	9
8	Wohldorf-Ohlstedt	9
9	Moorfleet	9
10	Marienthal	8





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	11 - 15
3 - 5	16 - 25
6 - 10	Keine Angabe

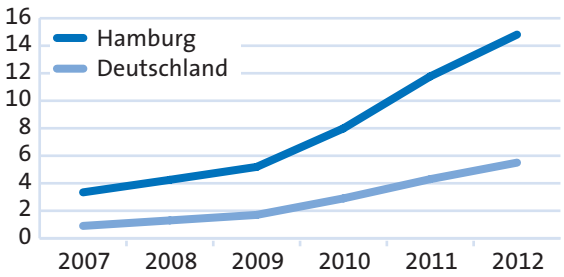
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

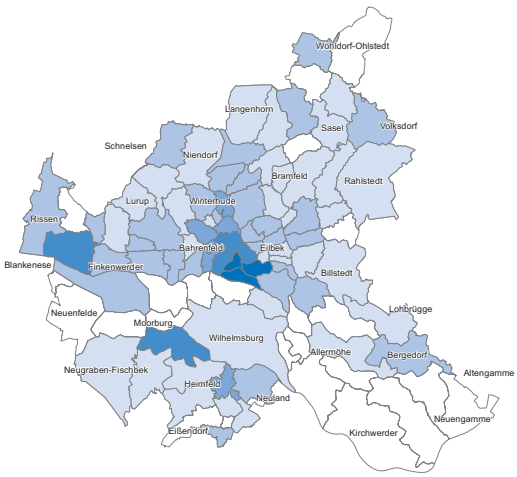
Abbildung 5.19: Hamburg, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

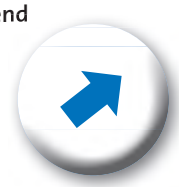
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Hamb.-Altstadt	189
2	HafenCity	110
3	Hammerbrook	106
4	Moorburg	25
5	Neustadt	20
6	St. Georg	18
7	Rotherbaum	17
8	Blankenese	16
9	Sternschanze	12
10	Harburg	11





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	16 - 30
3 - 8	31 - 189
9 - 15	Keine Angabe

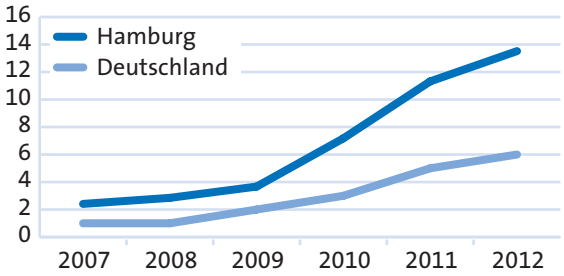
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

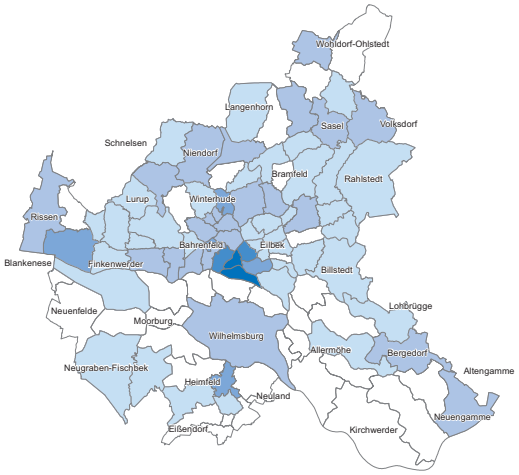
Abbildung 5.20: Hamburg, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Hamb.-Altstadt	180
2	HafenCity	120
3	St. Georg	35
4	Neustadt	20
5	Hammerbrook	19
6	Sternschanze	19
7	Eppendorf	14
8	Blankenese	11
9	Harburg	10
10	St. Pauli	8





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 10
- 11 - 20
- 21 - 40
- 41 - 180
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.3.4 Frankfurt am Main

Miet- und Eigentumswohnungen – Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen konzentriert sich in Frankfurt am Main auf zentrumsnahe Ortsteile wie das Bahnhofsviertel und die Innenstadt und damit auf Bezirke, die klassischerweise durch ein geringes Wohnungsangebot gekennzeichnet sind. Aber auch die Stadtteile Bockenheim und Höchst werden im innerstädtischen Vergleich überdurchschnittlich stark nachgefragt. Auffällig ist hierbei, dass mit dem Bahnhofsviertel und Bockenheim zwei Stadtteile besonders gefragt sind, in deren Umfeld derzeit größere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden (Europaviertel) bzw. derzeit in Planung sind (Bockenheim). In diese Stadtquartiere scheint sich der innerstädtische Nachfragedruck zu kanalisieren. Eigentumswohnungen werden darüber hinaus in den innenstadtnahen Altbauquartieren Sachsenhausen und Westend (-Nord und -Süd) besonders häufig gesucht. Grundsätzlich sind aber auch Stadtrandlagen wie Bergen-Enkheim und Nieder-Erlenbach für Wohnungskäufer nicht uninteressant, da die dortigen Preise für Eigentumswohnungen noch deutlich niedriger sind als innerhalb der Stadt.

Eigenheime – Frankfurt zählt neben München und Hamburg zu den teuersten Wohnlagen in Deutschland. Die Suburbanisierung der Wohnfunktion hat in Frankfurt bereits nach dem Zweiten Weltkrieg eingesetzt. Im Stadtgebiet trifft die Nachfrage nach Eigenheimen auf ein geringes Angebot. Aufgrund der Bebauungsstruktur suchen potentielle Hauskäufer vor allem in den Stadtrandlagen. Insbesondere in den östlichen Stadtteilen (Berkesheim, Bergen-Enkheim und Nieder-Erlenbach) ist deshalb die Nachfrage nach Eigenheimen deutlich größer als im gesamtstädtischen Durchschnitt. In diesen Stadtrandlagen steht der Nachfrage ein günstigeres Angebot an Eigenheimen gegenüber.

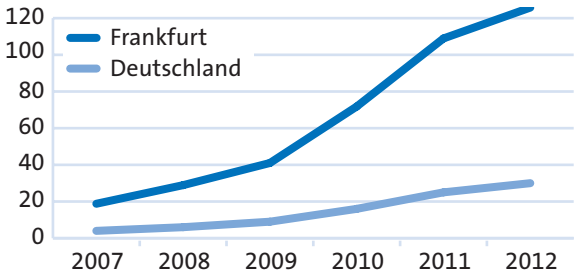
Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Die Wirtschaftsstruktur in Frankfurt wird vor allem durch die Finanzwirtschaft geprägt. Deren Büroimmobilien konzentrieren sich im innerstädtischen Bankenviertel. Infolgedessen wird in dem zentralen Geschäftsbezirk des Bahnhofsviertels und der Innenstadt auch am meisten nach entsprechenden Objekten gesucht. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzung als auch im Einzelhandelsbereich. Auch im Flughafenumfeld sowie in den Stadtteilzentren Höchst und Bockenheim liegt die Nachfrage über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Nachfrager von Einzelhandelsflächen sich auf einige wenige zentrale Geschäftsbezirke konzentrieren, während Nutzer von Gewerbeflächen stärker im gesamten Stadtgebiet bzw. in den Stadtteilzentren suchen.

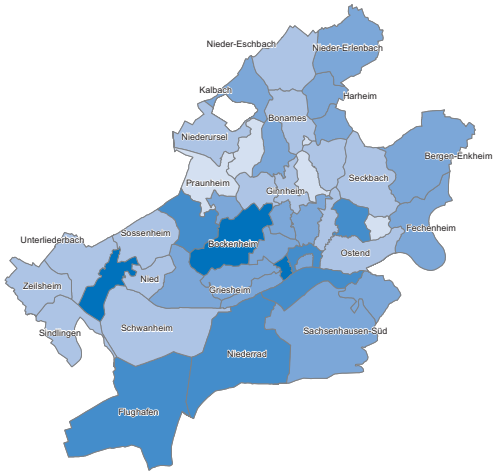
Abbildung 5.21: Frankfurt, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Bahnhofsviertel	56
2	Bockenheim	55
3	Höchst	55
4	Innenstadt	50
5	Bornheim	47
6	Flughafen	41
7	Niederrad	37
8	Rödelheim	36
9	Sachsenhausen-Nord	35
10	Bergen-Enkheim	35





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 7 - 10
- 11 - 20
- 21 - 35
- 36 - 50
- 51 - 56
- Keine Angabe

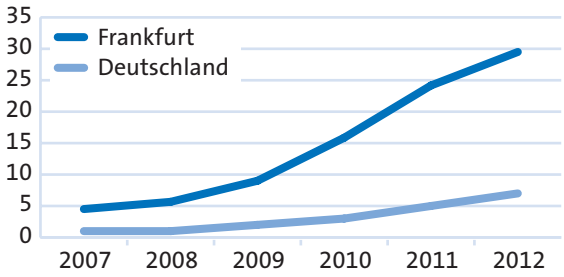
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

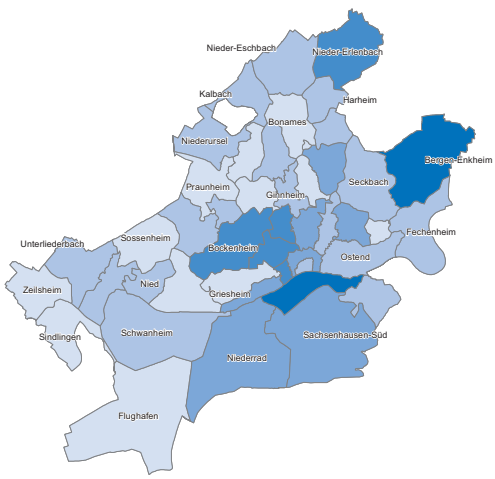
Abbildung 5.22: Frankfurt, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

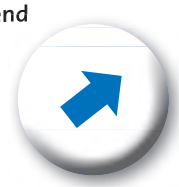
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Sachsenhausen-Nord	14
2	Bergen-Enkheim	13
3	Bahnhofsviertel	12
4	Westend-Nord	12
5	Westend-Süd	10
6	Bockenheim	10
7	Nieder-Erlenbach	9
8	Bornheim	8
9	Gutleutviertel	8
10	Preungesheim	7





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 3
- 4 - 6
- 7 - 9
- 10 - 12
- 13 - 14
- Keine Angabe

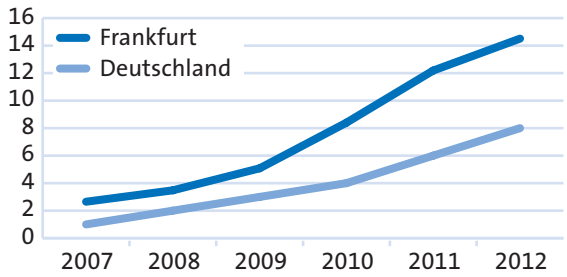
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

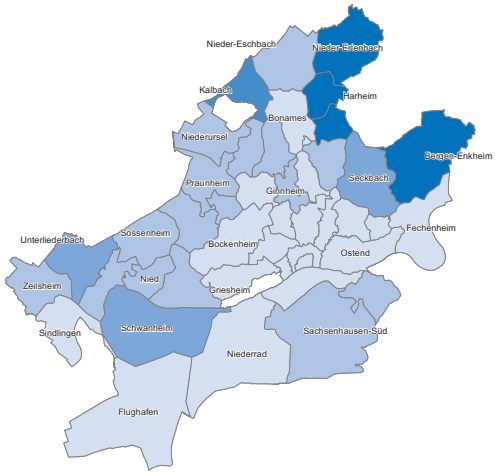
Abbildung 5.23: Frankfurt, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Nieder-Erlenbach	19
2	Berkersheim	16
3	Harheim	15
4	Bergen-Enkheim	13
5	Kalbach	9
6	Seckbach	9
7	Unterliederbach	6
8	Schwanheim	6
9	Eschersheim	6
10	Preungesheim	5





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 3
- 4 - 6
- 7 - 9
- 10 - 12
- 13 - 19
- Keine Angabe

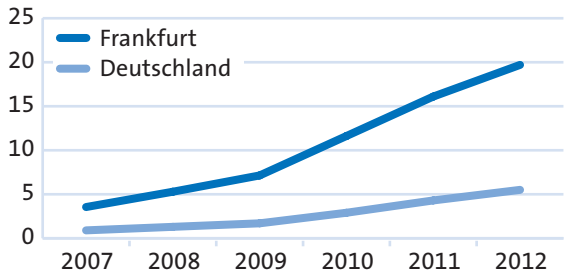
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

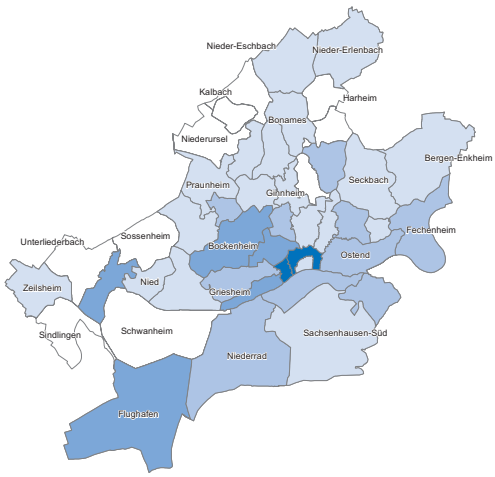
Abbildung 5.24: Frankfurt, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

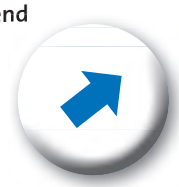
Die Nachfrage ist von 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 ist jedoch eine leichte Abkühlung feststellbar. Für 2013 kann mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet werden.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Bahnhofsviertel	81
2	Innenstadt	74
3	Flughafen	11
4	Höchst	11
5	Bockenheim	10
6	Westend-Süd	9
7	Gutleutviertel	7
8	Niederrad	7
9	Sachsenhausen-Nord	7
10	Hausen	6





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 3
- 4 - 7
- 8 - 11
- 12 - 15
- 16 - 81
- Keine Angabe

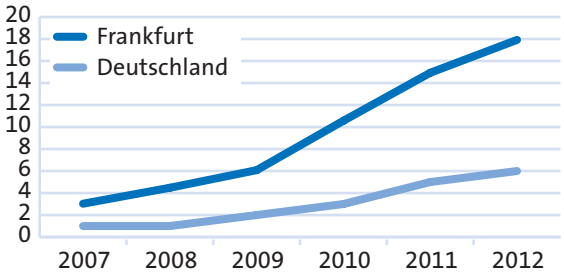
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Abbildung 5.25: Frankfurt, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Innenstadt	165
2	Bahnhofsviertel	57
3	Altstadt	20
4	Flughafen	15
5	Höchst	10
6	Sachsenhausen-Nord	8
7	Bornheim	8
8	Bockenheim	5
9	Zeilsheim	4
10	Westend-Nord	4





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 10
- 11 - 20
- 21 - 60
- 61 - 165
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.3.5 Köln

Miet- und Eigentumswohnungen – In Köln bildet der Rhein eine natürliche Barriere des örtlichen Immobilienmarktes. Die guten Wohnlagen konzentrieren sich auf die linksrheinische Seite, während rechtsrheinisch eher einfache Wohnlagen zu finden sind. Hinsichtlich der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt lässt sich diese Zweiteilung jedoch nicht erkennen. Besonders große Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen erfahren in Köln zentrumsnahe Lagen wie Ehrenfeld, Deutz, Kalk sowie die Altstadt und Neustadt, die sowohl links als auch rechts der Rheins liegen. In Bezug auf die rechtsrheinischen Ortsteile scheinen sich die in den vergangenen Jahren durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen und das geringere Preisniveau im gesamtstädtischen Durchschnitt positiv auf die Nachfrage auszuwirken. Bei den Eigentumswohnungen werden neben den innenstadtnahen Lagen vor allem Ortsteile in der westlichen Stadthälfte wie Lindenthal, Sülz und Junkersdorf nachgefragt.

Eigenheime – Wie in allen bundesdeutschen Metropolen sind in Köln Eigenheime in Innenstadtlagen nur sehr selten zu finden und damit sehr teuer. Die Nachfrage nach Eigenheimen konzentriert sich daher auf die Stadtrandlagen im Osten, Süden und Westen, in denen Häuser noch zu moderaten Preisen angeboten werden. In Widdersdorf, Junkersdorf, Fühlingen und Rath/Heumar werden Eigenheime überdurchschnittlich stark nachgefragt. Hier ist aufgrund der Siedlungsstruktur das Angebot an Eigenheimen am größten. Besonders stark nachgefragt werden Einfamilienhäuser im Stadtteil Hahnwald, der vor allem aufgrund seiner besonderen Lagequalitäten punktet.

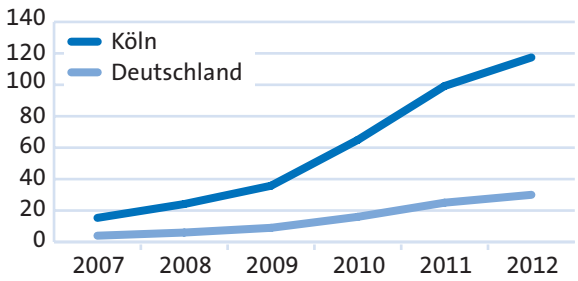
Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien konzentriert sich in Köln auf die zentralen innerstädtischen Geschäftsbezirke (Altstadt und Neustadt Nord und Süd). Aber auch innenstadtnahe Lagen wie Deutz und Ehrenfeld sind stark im Fokus vieler Gewerbetreibender. Generell lässt sich feststellen, dass sich die Nachfrage nach Büro- und Praxisimmobilien nicht so stark auf einzelne Stadtteile konzentriert, sondern disperser über das gesamte Stadtgebiet verteilt ist. Einzelhandelsflächen werden hingegen deutlich konzentrierter in den Innenstadtlagen gesucht. Dabei liegt die Nachfrage in der nördlichen Altstadt und der Neustadt Kölns deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Ehrenfeld, Rodenkirchen und Kalk folgen als Stadtteilzentren.

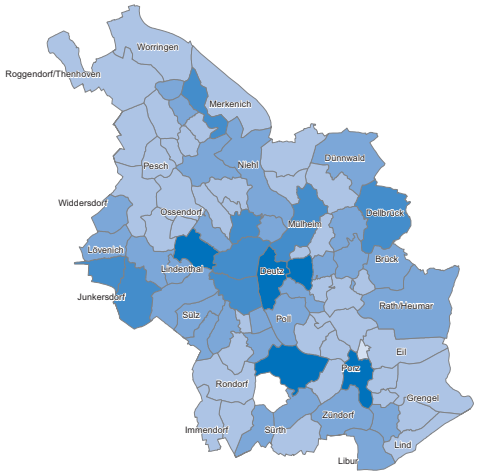
Abbildung 5.26: Köln, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Rodenkirchen	84
2	Deutz	65
3	Ehrenfeld	55
4	Kalk	54
5	Porz	52
6	Altstadt und Neustadt-Süd	47
7	Mülheim	44
8	Nippes	40
9	Altstadt und Neustadt-Nord	38
10	Weiden	38





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 3 - 5
- 6 - 15
- 16 - 30
- 31 - 50
- 51 - 84
- Keine Angabe

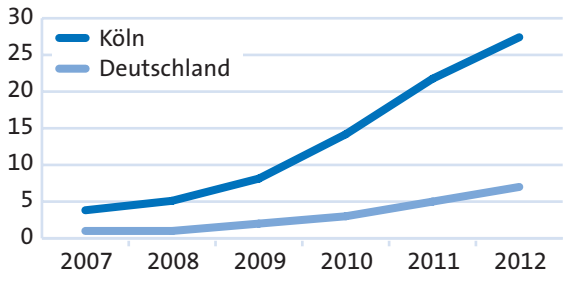
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

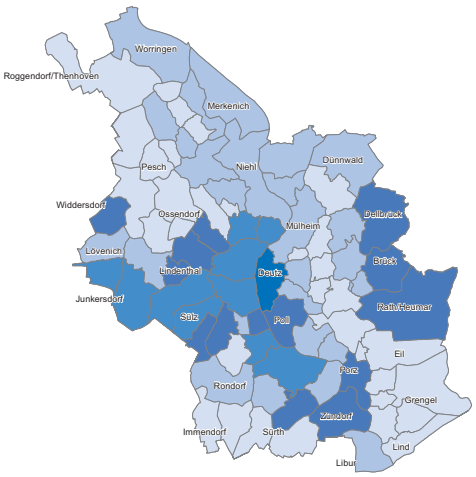
Abbildung 5.27: Köln, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

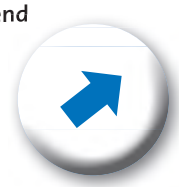
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend etwas abgeschwächt fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Deutz	16
2	Lindenthal	14
3	Marienburg	12
4	Sülz	12
5	Nippes	12
6	Junkersdorf	12
7	Rodenkirchen	12
8	Altstadt und Neustadt-Nord	12
9	Altstadt und Neustadt-Süd	11
10	Riehl	11





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16
- Keine Angabe

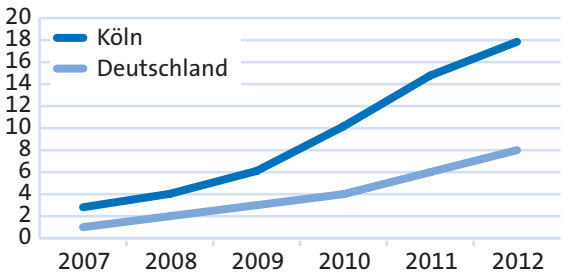
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

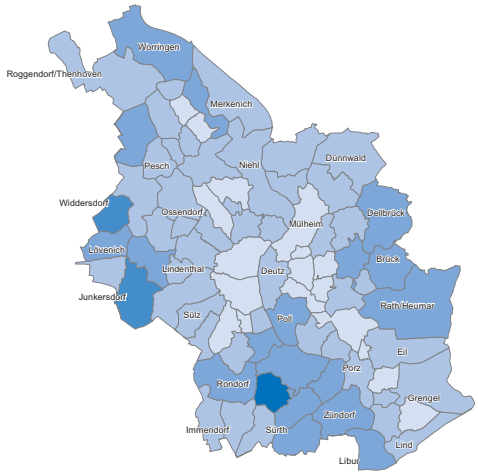
Abbildung 5.28: Köln, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Hahnwald	31
2	Widdersdorf	18
3	Junkersdorf	15
4	Fühlingen	13
5	Sürth	13
6	Rodenkirchen	13
7	Rath/Heumar	12
8	Weiß	12
9	Brück	11
10	Poll	11





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	16 - 20
3 - 8	21 - 31
9 - 15	Keine Angabe

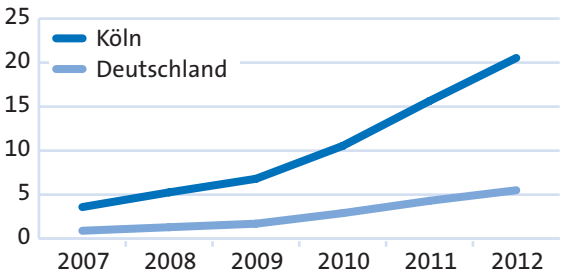
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

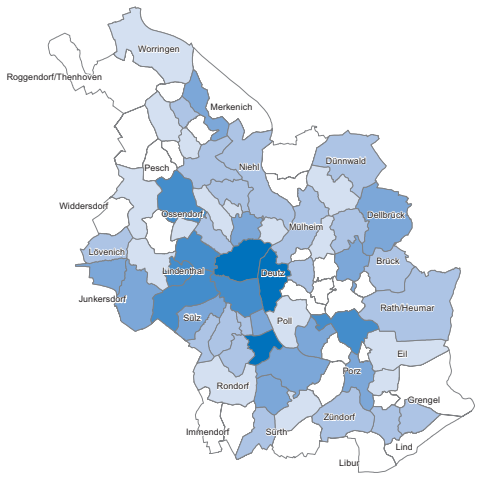
Abbildung 5.29: Köln, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

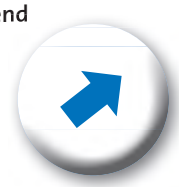
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Altstadt und Neustadt-Nord	23
2	Deutz	16
3	Marienburg	15
4	Ehrenfeld	14
5	Ossendorf	14
6	Altstadt und Neustadt-Süd	14
7	Lindenthal	11
8	Gremberghoven	11
9	Braunsfeld	10
10	Rodenkirchen	10





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

0 - 2	11 - 15
3 - 5	16 - 23
6 - 10	Keine Angabe

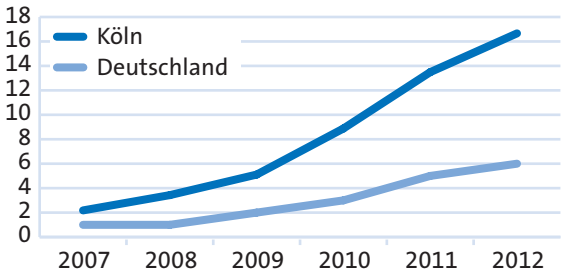
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

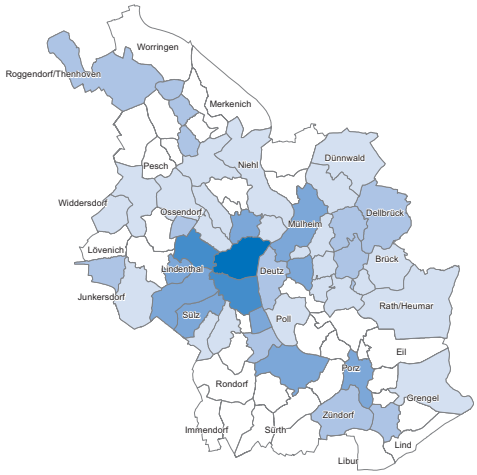
Abbildung 5.30: Köln, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Altstadt und Neustadt-Nord	23
2	Altstadt und Neustadt-Süd	13
3	Ehrenfeld	10
4	Rodenkirchen	10
5	Kalk	10
6	Lindenthal	9
7	Braunsfeld	8
8	Nippes	7
9	Bayenthal	6
10	Sülz	6





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 23
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

5.3.6 Düsseldorf

Miet- und Eigentumswohnungen – In Düsseldorf sind Miet- und Eigentumswohnungen sehr gefragt. Aufgrund des begrenzten Angebots kam es vor allem in den vergangenen zwei Jahren zu erheblichen Preissteigerungen insbesondere im Eigentumswohnungssegment. Besonders beliebt bei Mietern und Käufern sind die City-Lagen und zentrumsnahen Stadtteile wie Stadtmitte, Derendorf, Karlstadt oder Oberkassel. Darüber hinaus werden Wohnungen in rheinnahen Stadtteilen wie Flehe oder Itter gesucht. Käufer von Eigentumswohnungen präferieren neben den sehr hochpreisigen Stadtquartieren Oberkassel und Kaiserswerth mit gründerzeitlicher Baustruktur verstärkt den Hafen als Wohnquartier. Die weitere Erschließung des Medienhafens und die Integration der Wohnnutzung in die städtebauliche Konzeption treffen offensichtlich auf ein großes Interesse bei vielen Interessenten.

Eigenheime – Eine überdurchschnittlich große Nachfrage nach Eigenheimen ist aktuell in den nordöstlichen Ortsteilen Angermund, Wittlaer und Kaiserswerth zu beobachten. Darüber hinaus sind die Lagen entlang des Rheins besonders attraktiv. Einer der Gründe für diese Entwicklung ist der rasante Kaufpreisanstieg, den Düsseldorf in den vergangenen Jahren erlebt hat. Eigenheime am Stadtrand sind vor allem für Käufer mit durchschnittlichen Einkommen noch finanzierbar.

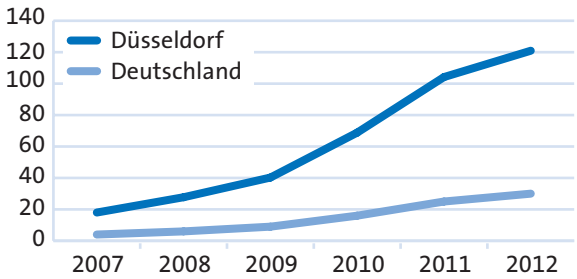
Büro-, Praxis- und Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Bei den Gewerbeflächen wird neben Stadtmitte und Altstadt vor allem der Hafen überdurchschnittlich stark nachgefragt. Damit hat sich der Medienhafen in den vergangenen Jahren neben der Innenstadt als wichtigster Gewerbestandort in Düsseldorf etabliert. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den Außenbezirken nimmt deutlich ab. Bei Einzelhandelsflächen ist die Konzentration auf die Bezirke Stadtmitte und Altstadt noch deutlicher. Bezogen auf die Bevölkerung in diesen Quartieren haben Suchanfragen für diesen Immobilientyp nur eine untergeordnete Bedeutung.

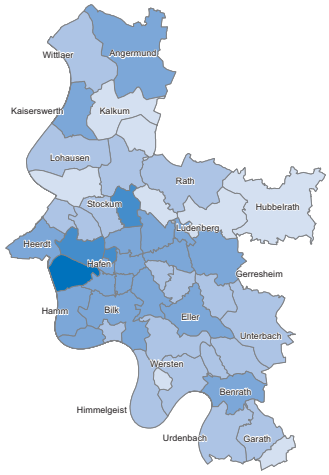
Abbildung 5.31: Düsseldorf, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Flehe	150
2	Itter	49
3	Stadtmitte	48
4	Derendorf	43
5	Karlstadt	38
6	Oberkassel	37
7	Volmerswerth	36
8	Unterbilk	35
9	Oberbilk	35
10	Lohausen	33





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 6 - 10
- 11 - 20
- 21 - 40
- 41 - 60
- 61 - 150
- Keine Angabe

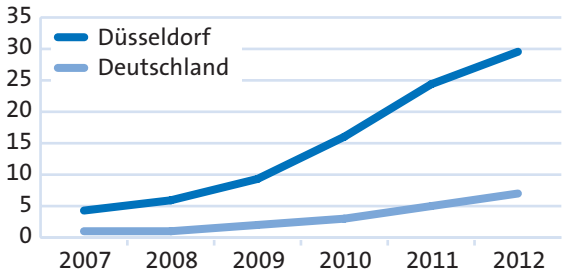
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

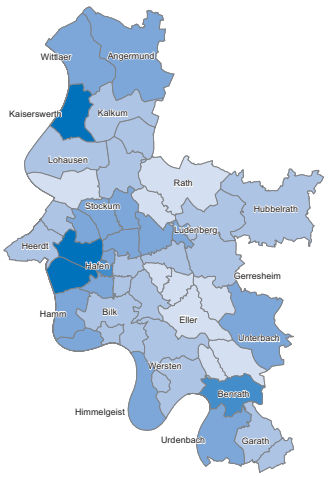
Abbildung 5.32: Düsseldorf, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

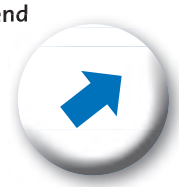
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend etwas abgeschwächt fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Hafen	34
2	Oberkassel	22
3	Kaiserswerth	17
4	Karlstadt	15
5	Benrath	12
6	Grafenberg	10
7	Altstadt	10
8	Golzheim	9
9	Hamm	9
10	Wittlaer	9





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 1 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 – 34
- Keine Angabe

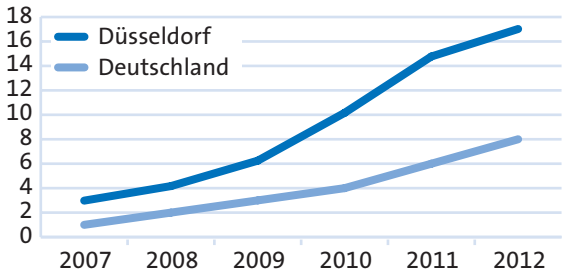
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

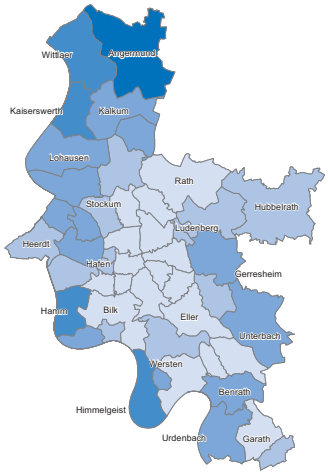
Abbildung 5.33: Düsseldorf, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 hat sich dieser Trend etwas abgeschwächt. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Hahnwald	31
2	Widdersdorf	18
3	Junkersdorf	15
4	Fühlingen	13
5	Sürth	13
6	Rodenkirchen	13
7	Rath/Heumar	12
8	Weiß	12
9	Brück	11
10	Poll	11





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- 16 - 19
- Keine Angabe

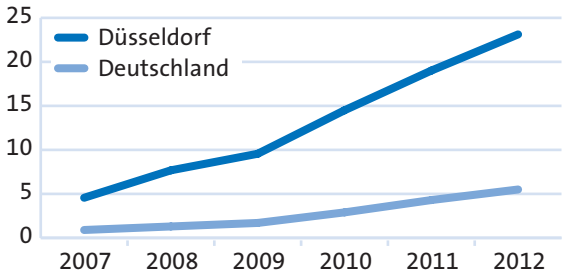
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

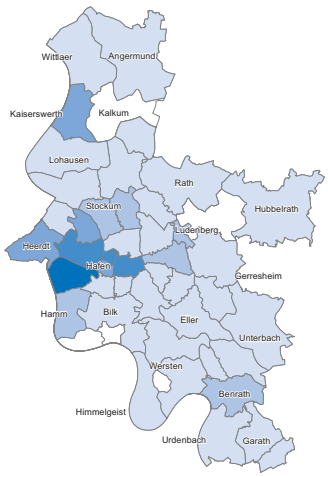
Abbildung 5.34: Düsseldorf, Büro- und Praxisimmobilien zur Miete, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

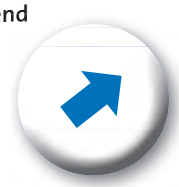
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Angermund	19
2	Kaiserswerth	13
3	Wittlaer	13
4	Himmelgeist	11
5	Hamm	10
6	Itter	10
7	Kalkum	9
8	Benrath	9
9	Unterbach	9
10	Stockum	8





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 5
- 6 - 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 323
- Keine Angabe

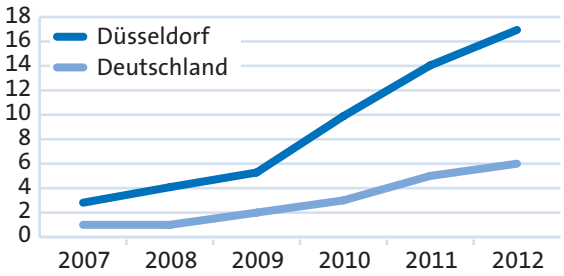
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

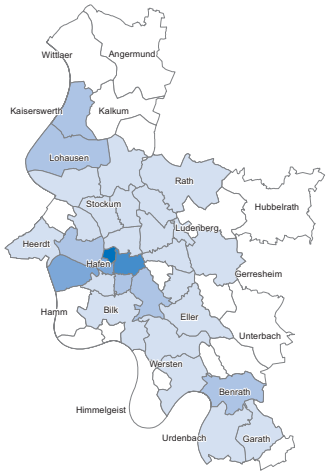
Abbildung 5.35: Düsseldorf, Einzelhandel, Nachfrage je 10.000 Einwohner 2012

Veränderungen im Zeitablauf

Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert seitwärts. Für 2013 ist mit einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen

Rang	Ortsteil	NF / 10.000 EW
1	Altstadt	112
2	Stadtmitte	51
3	Hafen	20
4	Karlstadt	18
5	Kaiserswerth	10
6	Oberkassel	10
7	Oberbilk	8
8	Benrath	6
9	Friedrichstadt	6
10	Lohausen	5





Trend



Kartenlegende

Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0 - 5
- 6 - 15
- 16 - 30
- 31 - 60
- 61 - 112
- Keine Angabe

Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

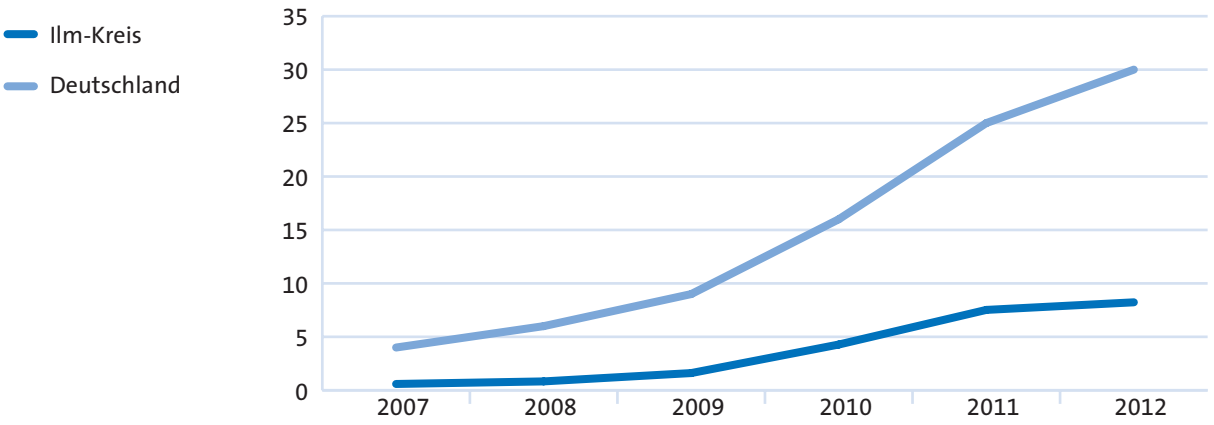
5.4 Nachfrageentwicklung in strukturschwachen Räumen

Immobilienaufschwung kommt in strukturschwachen Räumen nicht an

Bereits im Kapitel 5.1 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Nachfrageentwicklung ungleich über das Bundesgebiet verteilt und die Nachfrage vor allem in ländlichen und strukturschwachen Regionen deutlich abnimmt. Am Beispiel des Ilm-Kreises und der Stadt Frankfurt/Oder soll daher kurz auf die Nachfrageentwicklung für Wohnimmobilien in strukturschwachen Räumen eingegangen werden.

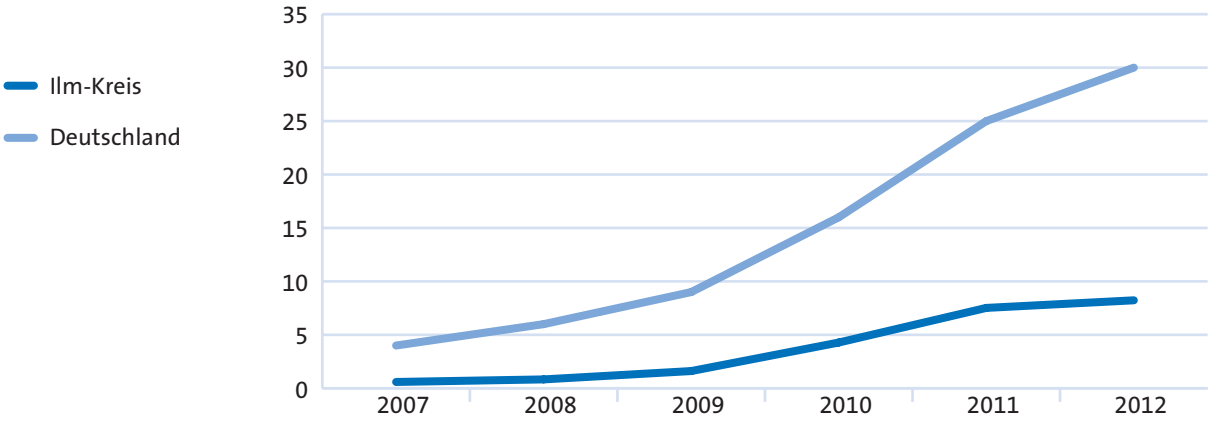
Ilm-Kreis – Der ländlich geprägte Ilm-Kreis südlich von Erfurt gehört zu den Regionen, die von der positiven Nachfrageentwicklung in den Immobilienmärkten der vergangenen Jahre nicht profitieren konnten. Zwischen 2009 und 2011 zeichnet sich zwar ein Nachfragezuwachs im Mietwohnungsmarkt ab, der aber im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geringer ausfällt und bereits 2012 wieder an Dynamik verliert.

Abbildung 5.36: Ilm-Kreis, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Abbildung 5.37: Ilm-Kreis, Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner

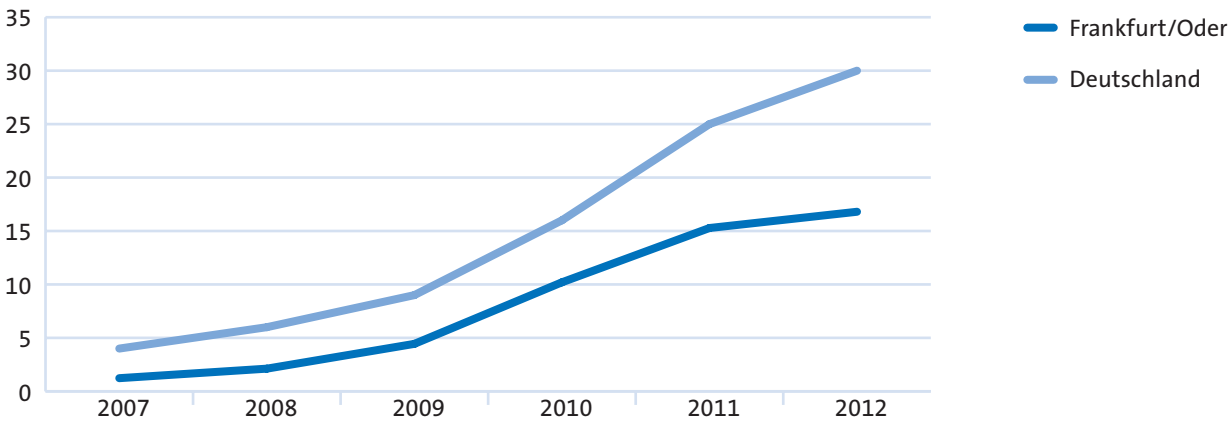


Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Auch bei der Nachfrage nach Eigenheimen, die in ländlichen Regionen im Vergleich zu städtischen Räumen überrepräsentiert ist, sind deutlich geringere Impulse als im Bundesdurchschnitt erkennbar. Vor dem Hintergrund der negativen demografischen Entwicklung verharrt die Immobiliennachfrage in dieser Region insbesondere in den vergangenen Jahren generell auf einem sehr niedrigen Niveau.

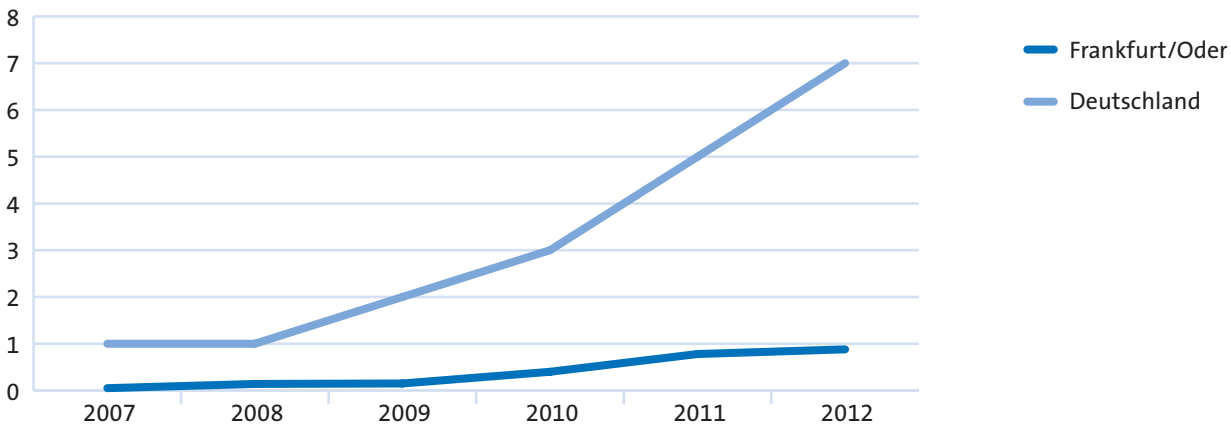
Frankfurt/Oder – In Frankfurt/Oder im östlichen Brandenburg hat sich die Mietwohnungsnachfrage seit 2007 zwar deutlich erhöht, allerdings erreichte sie im Jahr 2012 nur etwa 50% des bundesdeutschen Durchschnitts. Auch Frankfurt/Oder ist in den vergangenen Jahren im Zuge des demografischen Wandels durch einen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet, der im Immobilienmarkt seine Spuren hinterlässt.

Abbildung 5.38: Frankfurt/Oder, Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Abbildung 5.39: Frankfurt/Oder, Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank

Noch deutlicher macht sich diese Entwicklung beim Segment der Eigentumswohnungen bemerkbar. Der in den Metropolen beobachtbare deutliche Nachfrageanstieg, der insbesondere von privaten Investoren getragen wird, macht sich in Frankfurt/Oder überhaupt nicht bemerkbar. Auch Eigennutzer suchen nur sehr vereinzelt nach Wohneigentum, so dass sich trotz des allgemeinen Immobilienaufschwungs in Deutschland vor Ort keine Impulse hinsichtlich der Nachfrage erkennen lassen.

5.5 Demografie und Immobilienmarkt

flächendeckende Untersuchungen zur Einschätzung der Auswirkungen auf ländliche Regionen notwendig

Obgleich allgemein ein Zusammenhang von demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung mit dem Immobilienmarkt in einer Region angenommen wird, ist diese Korrelation bislang noch nicht ausreichend wissenschaftlich untersucht worden. Es gab hierzu lediglich einzelne räumlich begrenzte Studien, die sich vor allem auf Großstädte und Metropolen beschränkten.[6] Die größten Herausforderungen werden jedoch vor allem auf ländliche Immobilienmärkte zukommen, da diese von demografischen und strukturellen Problemen besonders betroffen sind. Für ein brauchbares Analyseergebnis ist es deshalb unumgänglich, diese Zusammenhänge flächendeckend und vor allem im regionalen Kontext zu untersuchen.

Analyse – Das Berliner Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat im Rahmen der „Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft" eine ausführliche wissenschaftliche Studie erstellt, um den Zusammenhang zwischen Demografie und Immobilienpreisentwicklung empirisch zu bestimmen. Basis der Untersuchung waren die Angebotspreisdaten von ImmobilienScout24 für den Zeitraum von 2007 bis 2012 sowie größtenteils öffentlich zugängliche Demografie- und Wirtschaftsdaten des Instituts. Die Analyse erfolgte deutschlandweit auf Stadt- bzw. Kreisebene sowie in den Großstädten und Metropolen auf Ebene der Stadt- bzw. Ortsteile.

Ergebnis

Wenige Einflussfaktoren beeinflussen die Immobilienpreisentwicklung – Die Bevölkerungsentwicklung als einzelner Faktor beeinflusst die Entwicklung von Immobilienpreisen bereits stark. Sie erklärt 25% der Veränderung der Kaltmieten und 30% der Veränderung bei Wohnungspreisen. Wichtig sind in diesem Zusammenhang die Einwohnerzahl, das Qualitätsniveau der regional Beschäftigten, die Bedeutung einer Region für Einpendler sowie die regionale Wirtschaftsentwicklung. Berücksichtigt man etwa die Zahlen von Erwerbstätigen und Arbeitslosen in der Analyse, kann der Zusammenhang noch besser erklärt werden. Zudem wurde im Rahmen der Analyse festgestellt, dass auch die touristische Qualität einer Region einen positiven Einfluss auf die Preise und Mieten hat.[7]

Veränderungen von Immobilienpreisen lassen sich im Wesentlichen durch acht Faktoren beschreiben

Deutliche Zusammenhänge auf Stadt-/Kreisebene – Bei der Analyse wurden insgesamt acht Faktoren identifiziert, welche die Veränderung von Immobilienpreisen auf Stadt- und Kreisebene gut beschreiben. Diese acht Faktoren erklären statistisch die Varianz der Veränderung der drei beobachteten Immobilienpreisarten zu Anteilen zwischen 34% (Entwicklung der Nettokaltmieten) und 40%

6 z.B. Demary, Markus/Voigtländer, Michael (2009): Immobilien 2025: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Immobilienmärkte, IW-Analysen Nr. 50, Köln

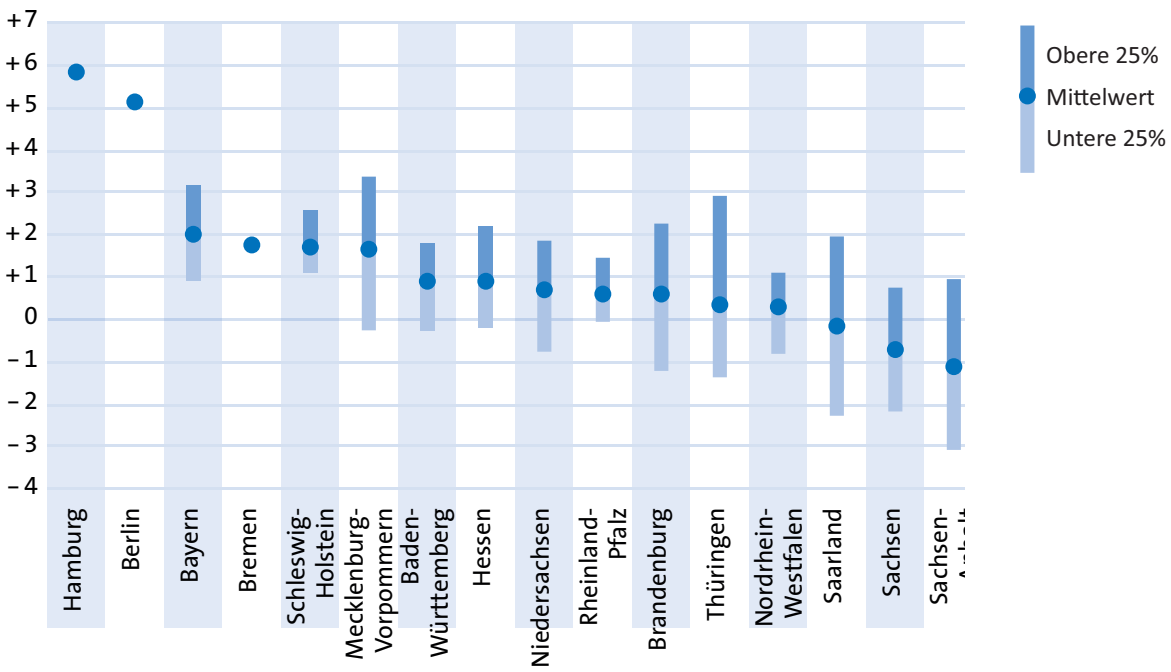
7 Kröhnert (2012): Wohnen im demografischen Wandel. Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Discussion Paper)

(Entwicklung der Hauspreise).

Kein Nachweis auf Stadtteilebene – Die Analyse ergab auf Stadtteilebene keine ausreichend signifikanten Zusammenhänge. Dies deutet darauf hin, dass auf Stadtteilebene andere, nicht mit den verfügbaren Daten erfasste Faktoren die Preisentwicklung beeinflussen. Hier sollte in Zukunft versucht werden, auf Stadtteilebene auf bessere (empirisch erhobene) Daten zurückzugreifen. Ebenso ist davon auszugehen, dass eine Berücksichtigung preisbeeinflussender Mikrostandortinformationen die Analyseergebnisse deutlich verbessert.

Regionaleffekte in schwachen Märkten – Bei der Analyse der Angebotspreise auf Stadt- und Kreisebene wurde weiter festgestellt, dass sich Regionen mit schwacher Preisentwicklung sehr stark auseinanderentwickeln. Dies bedeutet in der Praxis, dass sich in schwachen Immobilienmärkten gute und sehr gute Lagen immer noch stabil und teilweise sogar leicht positiv entwickeln. Mittlere und schlechte Lagen verlieren und müssen teilweise massive Preisrückgänge verkraften. Eine Erkenntnis, die für die langfristige Immobilienanlage und insbesondere für die Risikovorsorge in der Finanzwirtschaft von großer Bedeutung ist.

Abbildung 5.40: Entwicklung der Wohnungspreise in Prozent 2007 – 2012, Durchschnittswerte



Spreizung der Immobilienpreise innerhalb der Bundesländer auf Stadt-/Kreisebene

Quelle: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

Glossar

Bruttoinlandsprodukt

Das **nominale** Bruttoinlandsprodukt gibt den Wert der in einer Periode (etwa einem Quartal oder einem Jahr) im Inland entstandenen wirtschaftlichen Leistung an. Es entspricht dem Geldwert aller in der Berichtsperiode im Inland produzierten Waren und Dienstleistungen nach Abzug der im Produktionsprozess als Vorleistungen eingesetzten Güter. Das **reale** Bruttoinlandsprodukt misst die Wirtschaftsleistung des Inlands nicht in laufenden Preisen, sondern in konstanten Preisen eines bestimmten Basisjahrs. Bei vierteljährlicher Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts wird regelmäßig eine **Saisonbereinigung** vorgenommen, um Vierteljahresangaben durch Herausrechnung saisonaler Einflüsse unmittelbar miteinander vergleichbar zu machen.

Bürobeschäftigte

Die Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich aus einer Aufteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (SVP) nach Berufsgruppen. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nach der Methode von Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Q uoten ergänzt werden.

Beispielsweise schwankt der Anteil bürobeschäftigter und gleichzeitig sozialversicherungspflichtiger Ingenieure je nach technischer Fachrichtung zwischen 60% und 100%. Im Gegensatz zur Methodik nach von Einem werden hier also diese berufsgruppenspezifischen Quoten stärker berücksichtigt.

Büroflächenbestand

Der **Brutto-Büroflächenbestand** umfasst den Gesamtbestand an Büroflächen bezogen auf die Bruttogrundfläche an einem Standort und wird von der BulwienGesa AG berechnet. Basis der Berechnung bildet die Entwicklung der Bürobeschäftigten und der jährliche Flächenneuzugang.

Beim **Netto-Büroflächenbestand** (MF-G nach gif) wird nur die Nettonutzfläche dargestellt, die Berechung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten. Die Berechnung der Bürobeschäftigten, die auch hier als Berechnungsbasis dient, fundiert auf einer genaueren Abschätzungsmethode, basierend auf der Methodik zur Berechnung der Bürobeschäftigten nach Dobberstein.

Büroflächenneuzugang

Der **Büroflächenneuzugang** basiert in den wichtigen Büromarktstädten (A- und B-Städte) auf eigenen Erhebungen auf Objektbasis durch die BulwienGesa AG und ist ein Nettowert (Nutzfläche), d.h. neu erstellte Flächen abzüglich Abriss, Umnutzung etc.

Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch eigennutzerorientierte Projektentwicklungen.

Defizitquote

Staatliches Finanzierungsdefizit bezogen auf das nominale Bruttoinlandsprodukt eines Jahres. Der staatliche Finanzierungssaldo ergibt sich aus der Differenz staatlicher Einnahmen und Ausgaben. Ein Finazierungsdefizit liegt vor, wenn die staatlichen Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Es wird im Wesentlichen über die Nettokreditaufnahme des Staates gedeckt.

Einzelhandelszentralität

Die GfK Einzelhandelszentralität einer Gebietseinheit ist der Quotient aus dem Einzelhandelsumsatz als Index je Einwohner und der Kaufkraft für den Einzelhandel als Index je Einwohner multipliziert mit dem Faktor 100. Die Einzelhandelszentralität hat den Durchschnitt 100. Werte über 100 bedeuten, dass der Einzelhandel vor Ort mehr Umsatz erzielt, als an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort vorhanden ist, d.h. dass Kaufkraft aus dem Umland an den jeweiligen Ort fließt. Werte unter 100 stehen entsprechend für einen Kaufkraftabfluss.

Geldpolitik

Als Geldpolitik bezeichnet man die Maßnahmen, die eine Zentralbank zur Erreichung der geldpolitischen Endziele einsetzt. Geldpolitisches Ziel der Europäischen Zentralbank ist die Gewährleistung von Preisstabilität, definiert als ein Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex von unter, aber nahe bei 2%.

GPI (German Property Index) = Total Return

Der **German Property Index (GPI)** ist ein Immobilien-Performance-Index der BulwienGesa AG, berechnet auf Basis verfügbarer Marktdaten (u.a. aus RIWIS). Der GPI stellt den Total Return (Gesamtrendite) dar und ergibt sich aus Capital Growth Return (Wertänderungsrendite) und Cash Flow Return (Cashflowrendite).

Es stehen Performance-Indizes für 127 Marktstädte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik zur Verfügung. Mit Hilfe dieser regionalen und sektoralen Differenzierung können z.B. Benchmarkgrößen für deutsche Immobilienportfolios berechnet werden. Aufgrund der Prognosen, in denen die vorhandenen Marktinformationen berücksichtigt werden, können Marktentwicklungen antizipiert und z.B. Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

Für die Berechnung werden Marktkenntnisse, Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungssowie die sonstigen nicht umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente angenommen. Diese Kosten mindern die Einnahmen des Eigentümers und ergeben den Reinertrag der Miete (net operating income). Die konsistenten Marktdaten sowie die einheitliche Berechnung des Total Returns, des Capital Growth Returns und des Cash Flow Returns erlauben einen Vergleich zwischen Städten und Sektoren.

Der Total Return der einzelnen Immobilienmarktsektoren ergibt sich aus der gewichteten Summe des Capital Growth Return (CG) und der gewichteten Summe des Cash Flow Return (CF) der 127 Städte. Die Gewichte unterscheiden sich zwischen einzelnen Sektoren und sind in der Zeit nicht konstant.

Das Gewicht stellt den Anteil des handelbaren Immobilienvermögens des jeweiligen Sektors am Gesamtmarkt dar. Bisher liegen für das handelbare Immobilienvermögen nach Nutzungsarten in Deutschland kaum verlässliche Daten vor. Die BulwienGesa AG schätzt das handelbare Immobilienvermögen im Rahmen der Gewichtung des German Property Index.

Berechnung des Total Returns der BulwienGesa AG

Mieteinnahmen		RIWIS®
Jahresmiete	Euro/m²	
Bewirtschaftungskosten		Annahmen
Instandhaltung	Euro/m²	
Verwaltung	Euro/m²	
sonstig nicht umlagefähige Betriebskosten	Euro/m²	
Leerstandskosten		Riwis®
Miete Leerstand	Euro/m²	
Betriebskosten Leerstand	Euro/m²	
= Jahresmiete bereinigt (=Reinertrag)		
Netto(anfangs)rendite		Riwis®
Gesamtkaufpreis$_t$ (= Reinertrag$_t$ / Nettorendite$_t$)		
Capital Growth$_t$ (= [Gesamtkaufpreis$_t$ / Gesamtkaufpreis$_{t-1}$] -1)		
Cash Flow$_t$ (= Reinertrag$_t$ / Gesamtkaufpreis$_{t-1}$)		
Total Return$_t$ (= Capital Growth$_t$ + Cash Flow$_t$)		

Quelle: BulwienGesa

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI)

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex ist ein für das Euro-Währungsgebiet erhobener Verbraucherpreisindex, dem ein EU-weit einheitlicher Warenkorb zugrunde liegt. Er wird von Eurostat, dem Statistischen Amt der EU, berechnet. An ihm beurteilt die Europäische Zentralbank die Preisentwicklung.

Inflation/Deflation

Als Inflation bezeichnet man einen anhaltenden Anstieg des Preisniveaus, der aus Preissteigerungen von grundsätzlich allen Güterkategorien resultiert. Die Messung der Inflation erfolgt anhand ausgewählter Preisindizes, im Euro-Raum anhand der Veränderungsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex. Eine Deflation liegt bei einem allgemeinen Verfall der Preise für Güter und Dienstleistungen vor; Deflation ist also das Gegenteil von Inflation.

Kaufkraftdichte

GfK-Kaufkraft in Mio. Euro pro km², normiert auf den europäischen Durchschnitt = 100. Werte über 100 entsprechen insofern einer überdurchschnittlichen und Werte unter 100 einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftdichte.

Kaufkraft-Kennziffer

Die GfK Kaufkraft für den Einzelhandel ist der Teil der GfK Kaufkraft, der für den gesamten Einzelhandel (inkl. Versandhandel) zur Verfügung steht – nach Abzug von Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherungen, Kraftfahrzeuge, für Reisen, Dienstleistungen u. Ä. Die Kennziffer zeigt das Nachfragepotenzial pro Einwohner für den stationären Einzelhandel und den Versandhandel am Wohnort der Konsumenten. Der Bundesdurchschnitt ist 100. Werte über 100 entsprechen insofern einer überdurchschnittlichen und Werte unter 100 einer unterdurchschnittlichen GfK-Kaufkraft-Kennziffer.

Leerstand

Der **Büroleerstand** ist die am jeweiligen Jahresende leer stehende Büronutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte (nach gif-Definition innerhalb von drei Monaten bezugsfertig), nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand. Die **Leerstandsquote** gibt das Verhältnis des Leerstands zum Flächenbestand an.

Der **Wohnungsleerstand** wird hier mit Hilfe des Techem-empirica-Leerstandsindex ermittelt. Basis bilden die von der Firma Techem betreuten Wohnungen, die derzeit in bundesweit knapp 5 Mio. Wohnungen den Energie- und Wasserverbrauch erfasst. Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inklusive Fernwärme). Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung). Deswegen liegt die bundesweite Quote der marktaktiven Leerstände im Techem-empirica-Leerstandsindex 2002 mit 3,9% weit unterhalb der Leerstandsquote laut Mikrozensus 2002 von 8,2%.

Mieten

Die **Büromieten** werden in Euro/m² Mietfläche nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum 2004 der gif e.V. ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3% bis 5% der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Die Durchschnittsmiete gibt den nach Bürofläche der Einzelvermietung gewichteten Mietwert über die definierte Lage an.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert).

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse (keine Anschlussmietverträge) sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandgebäuden.

Die **Einzelhandelsmieten** beziehen sich auf die Neuabschlüsse von Mietverträgen für angenommene, idealtypische Ladeneinheiten mit bis zu 100 m² Mietfläche, u.a. mit ebenerdigem, stufenfreiem Zugang, gehobenem baulichem Ausstattungsstandard und repräsentativer Schaufensterfront. Alle Angaben zur Monatsmiete sind in Euro, netto, kalt. Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 10% der Vermietungen der jeweiligen Ia-Lage.

Die **Wohnungsmieten und -kaufpreise** basieren soweit nicht anders angegeben in diesem Gutachten auf Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus

den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal). Die Angebotspreise werden als so genannte hedonische Preise angegeben. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z.B. weniger Neubau oder größere Wohnungen im Angebot).

Nettoanfangsrenditen

Die BulwienGesa AG weist für den Büromarkt Nettoanfangsrenditen (NR) aus:

$$NR = \frac{\text{Nettomiet(rein)einnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis}}$$

Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten (NK) (ca. 7%). Die Miete ist die erzielbare (bei Bestandsgebäuden) bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt.

Faustformel: Nettomiet(rein)einnahmen = (erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete) x 0,93.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbsteuer (3,5% bzw. 4,5%), Grundbucheintragung (ca. 1%), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5%) sowie Maklergebühren (ca. 1%). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegeben Werte sind übliche, theoretische Werte. Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 6% des Netto-Kaufpreises.

Faustformel: Gesamtkaufpreis = Netto-Kaufpreis x 1,06.

Rezession

Der Begriff Rezession ist nicht eindeutig definiert. Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter einer Rezession einen über eine bestimmte Zeit andauernden Rückgang des saisonbereinigten Bruttoinlandsprodukts auf Quartalsbasis. Eine „technische“ Rezession liegt vor, wenn das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt in mindestens zwei aufeinander folgenden Quartalen gegenüber den jeweiligen Vorquartalen sinkt.

Schuldenstandsquote

Schuldenstand des Staates – Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt. Der Schuldenstand umfasst alle expliziten Verbindlichkeiten des Staates zu einem bestimmten Zeitpunkt, üblicherweise zum Ende eines Jahres.

Staatliche Nettokreditaufnahme

Die Nettokreditaufnahme des Staates ist die Differenz der öffentlichen Kreditaufnahme am Kapitalmarkt und der Tilgung von Staatsschulden. Die Nettokreditaufnahme deckt ein Finanzierungsdefizit in den öffentlichen Haushalten, das entsteht, wenn die staatlichen Ausgaben die Einnahmen (ohne Einnahmen aus Krediten) übersteigen.

Verkaufsfläche

Fläche eines Handelsbetriebs, die dem Verkauf dient, einschließlich Gängen, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig: überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen werden zu 50%, nicht überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen zu 25% berücksichtigt). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

(Brutto-) Wertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung gibt den Wert der Wirtschaftsleistung an, der in einem Produktionssektor oder Wirtschaftsbereich in einem Zeitraum zusätzlich, d.h. nach Abzug der Vorleistungen, geschaffen wird. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene korrespondiert die Bruttowertschöpfung mit dem Bruttoinlandsprodukt. Zieht man von der Bruttowertschöpfung die Abschreibungen ab, erhält man die Nettowertschöpfung zu Herstellungspreisen.

Wohnungsfortschreibung

Die statischen Ämter schreiben, ausgehend von einem Basisjahr (1987 in den alten Bundesländern, 1995 in den neuen Bundesländern), auf Grundlage der Wohnungsfertigstellungsstatistik und der genehmigten Wohnungsabgänge den Wohnungsbestand fort. Aufgrund von Unterfassungen überzeichnet die Wohnungsfortschreibung den tatsächlichen Wohnungsbestand.

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft

Drei führende, unabhängige Forschungsinstitute haben sich im Herbst 2002 zum „Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft“ zusammengeschlossen. Seitdem sorgen sie durch ihre Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand, die eine breite Resonanz in der Presse und Öffentlichkeit erfahren haben, sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmungbesser verankert werden. Das Frühjahrsgutachten der Weisen hat sich seitdem als unabhängige Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und der gesamtwirtschaftlichen Situation etabliert. Vielen Entscheidern der Branche dient es nicht nur als Trendbarometer, sondern auch als Wegweiser und Entscheidungsgrundlage für das Jahr.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) ist in diesem Jahr erstmals alleiniger Herausgeber des Frühjahrsgutachten und erweitert seine seit 2010 bestehende Partnerschaft. Die Immobilien Zeitung – Initiator und lange Herausgeber des Gutachtens – bleibt dem Werk als Verleger treu. Mit Prof. Lars Feld, Mitglied im Sachverständigenrat der Bundesregierung, und Michael Kiefer, Leiter Immobilienbewertung bei ImmobilienScout24, konnte der „Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft“ um hochkarätige Experten erweitert werden.

Die beteiligten Unternehmen und Autoren im Portrait:



Professor Dr. Lars Feld

Prof. Dr. Lars Feld ist seit 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter-Eucken-Instituts. Er ist zudem ständiger Gastprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) Mannheim, Mitglied des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen, Sprecher des Kronberger Kreises (Wissenschaftlicher Beirat der Stiftung Marktwirtschaft) sowie Ordentliches Mitglied der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften).

Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität des Saarlandes, promovierte er 1999 an der Universität St. Gallen und habilitierte sich dort im Jahr 2002. Von 2002 bis 2006 war er Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Philipps-Universität Marburg und von 2006 bis 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Seine Forschungsschwerpunkte finden sich in verschiedenen Bereichen der Wirtschaftspolitik der Finanzwissenschaft, der Neuen Politischen Ökonomie und der ökonomischen Analyse des Rechts.

Mitautor ist **Heiko T. Burret**, der seit 2011 als Forschungsreferent am Walter Eucken Institut in Freiburg beschäftigt ist.

BulwienGesa AG

Die **BulwienGesa AG** ist mit über 60 Mitarbeitern eines der größten unabhängigen Marktforschungsund Beratungsunternehmen Deutschlands in den Themenfeldern Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Das Marktprofil umfasst die Bereiche Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnungsmarkt und Betreiberimmobilien. Analysen, Wettbewerbsbeobachtungen, Bewertungen und Datenbankmanagement bilden bei Einzelprüfungen und Portfolioanalysen die Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen. Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Deals liefert der Datenbank- und Analyseservice RIWIS online (www.riwis.de).

Die Kundenstruktur weist Projektentwickler, Bauträger, Bau- und Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Versicherungen, offene und geschlossene Immobilienfonds, ausländische Investoren, Betreiber und diverse Non-Property-Gesellschaften sowie Verbände und öffentliche Organisationen aus. Die BulwienGesa AG kooperiert auf europäischer Ebene mit PMA, London (Pan- European Service) sowie dem Netzwerk Plan 4 21 und ist Beteiligungsunternehmen der BulwienGesa Valuation GmbH.

Andreas Schulten



Andreas Schulten ist seit 2005 Vorstand der BulwienGesa AG und verantwortet dort die Bereiche Büro- und Wohnungsimmobilienmarkt. Er ist über zahlreiche Vorgängergesellschaften seit über 20 Jahren mit den Unternehmen verbunden und hat den Wachstums- und Reifeprozess der Gruppe kontinuierlich entwickelt. Er ist im Rat der Immobilienweisen Nachfolger von Hartmut Bulwien. Andreas Schulten hat Dozentenstellen inne an der European Business School in Oestrich-Winkel am Real Estate Management Institute, an der International Real Estate Business School in Regensburg, beim Verband Öffentlicher Banken in Bonn und Berlin wie auch an der TU Berlin.

Mitautoren sind **Hauke Prätzel** (M.A. Großstadtgeographie), seit 2012 bei BulwienGesa tätig – er unterstützt den gewerblichen Immobilienbereich mit Schwerpunkten der Stadtentwicklung und Internationalisierung –, und Martin Steininger, der seit 2008 als Projektleiter für die Bereiche Volkswirtschaft, Regionalökonomie, Ökonometrie und Statistik im Unternehmen verantwortlich ist.

GfK GeoMarketing

GfK GeoMarketing ist einer der größten europäischen Anbieter von GeoMarketing-Lösungen. Das Unternehmen ist eine 100%ige Tochter der weltweit agierenden GfK-Gruppe. Diese ist die Nummer 4 im weltweiten Ranking der Marktforschungsinstitute und ist derzeit in 100 Ländern mit über 115 Tochterunternehmen vertreten.

Manuel Jahn



Manuel Jahn ist Leiter des Bereichs Real Estate Consulting bei GfK GeoMarketing. Er bringt eine 15-jährige Berufserfahrung in der Analyse und Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien mit. Seit 2004 ist er bei GfK GeoMarketing tätig und hat durch Standortgutachten und Immobilienberatungen in ganz Europa eine umfassende Kenntnis der Situation des Einzelhandels sowie der Handelsimmobilien erlangt. Zuvor war er im Verbund der Westdeutschen ImmobilienBank beschäftigt.

Der Bereich Real Estate Consulting unterstützt Projektentwickler, Handelsunternehmen, Banken und Investoren sowie öffentliche Institutionen bei der Analyse, Planung, Konzeption und Bewertung von Handelsimmobilien in Deutschland und im europäischen Ausland. Einen Schwerpunkt stellt auch die Beschäftigung mit Standortfragen von Einzelhandelsunternehmen dar.

Die weiteren Geschäftsfelder von GfK GeoMarketing sind regionale Marktdaten wie die europaweite GfK Kaufkraft, Studien zum Point of Sale und verschiedenste soziodemografische und branchenspezifische Daten, weltweite digitale postalische und administrative Landkarten sowie die GeoMarketing-Software RegioGraph für Business-Anwendungen in Vertrieb, Marketing und Controlling.

Mitautorin ist **Kristina Herwig**, Consultant Real Estate bei GfK GeoMarketing.

empirica ag

Die **empirica ag** ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsunternehmen. Gegründet 1990, bestehen heute drei Büros mit Sitz in Berlin, Bonn und Leipzig. Zu den Haupttätigkeitsfeldern zählen Wohnungsmärkte und -politik, Wirtschaftsforschung und -politik, Vermögensbildung und Konsumforschung, Risikoanalysen und Immobilienfinanzierung, Immobilienmarktanalysen, Standortgutachten, Nutzungskonzepte und Machbarkeitsstudien sowie Regional- und Stadtentwicklung.

Das empirica-Team aus rund 25 Angestellten bilden Volkswirte und Geografen. Die Auftraggeber decken ein breites Spektrum öffentlicher und privater Herkunft ab. Hierzu zählen Banken und Bausparkassen, Immobilieninvestoren und Grundstückseigentümer, Kommunen und Kreise, Projektentwickler, Landes- und Bundesministerien sowie Stiftungen.

empirica ist an der Schnittstelle von Forschung und Wirtschaft/Politik tätig und stellt auf diese Weise die notwendigen Bezüge zwischen Praxis und wissenschaftlicher Diskussion her. Eine solide empirische Basis aus quantitativen und qualitativen Methoden der empirischen Forschung ist dabei das Fundament für eine zielgerichtete Forschung und Beratung. Die empirische Basis wurde im Verlauf der 20-jährigen Unternehmensgeschichte erarbeitet und wird ständig weiterentwickelt.

Prof. Dr. Harald Simon



Prof. Dr. Harald Simons hat Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn studiert und 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 1993 arbeitet er bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Seit 2010 hat er zudem einen Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne.

Mitautor ist **Frank Kühn**, wissenschaftliche Hilfskraft bei empirica.

ImmobilienScout24

ImmobilienScout24 ist Deutschlands größter Immobilienmarkt. Mit über 9 Millionen Nutzern pro Monat ist die Website das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Monatlich werden zudem über 200 Millionen virtuelle Immobilienbesichtigungen auf dem Portal durchgeführt.

Bei ImmobilienScout24 werden jeden Monat über 1,5 Millionen verschiedene Immobilien angeboten. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 gibt mit dem IMX einen monatlichen Angebotsindex für Immobilien in Deutschland heraus. Grundlage des IMX sind über 11 Mio. Immobilienangebote, die seit 2004 auf ImmobilienScout24 inseriert wurden. Monatlich kommen rund150.000 neue Objekte hinzu.

Michael Kiefer



Michael Kiefer FRICS ist seit 2007 Chefanalyst und Leiter Immobilienbewertung und -marktforschung bei ImmobilienScout24. Mit seinem Team entwickelte er unter anderem die erste öffentlich zugängliche automatisierte Immobilienbewertung (AVM) und den Immobilienindex IMX sowie zahlreiche weitere Immobilienmarktinformationssysteme. Als Mitbegründer der Transparenzoffensive Immobilienmarkt liegt ihm die Analyse und Informationsbereitstellung von Daten aus und für den Immobilienmarkt besonders am Herzen. Sein Credo lautet: „Der Markt macht den Preis." Die Datenbank von ImmobilienScout24 liefert als größte Datensammlung zum Thema Immobilien in Deutschland repräsentative Informationen zu Angebot und Nachfrage. Es ist das Ziel von Michael Kiefer, diese Datensammlung wissenschaftlich und praxisbezogen auszuwerten und so für mehr Transparenz im deutschen Immobilienmarkt zu sorgen.

Michael Kiefer studierte an der EBS in Berlin Immobilienökonomie und Sachverständigenwesen bei der DIA an der Universität Freiburg und absolvierte den Masterstudiengang an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich (CH). Er ist seit über 20 Jahren als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung tätig und Mitglied in mehreren Gutachterausschüssen sowie in mehreren Fachausschüssen der Immobilienwirtschaft wie z.B. dem ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) und der Arbeitsgruppe Immobilienpreise am BBSR im Bundesamt für Bauwesen.

Mitautor ist **Jan Hebecker**, Leiter Research und Analysis bei Immobilienscout24.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss.

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)** ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft. Der Verband hat seinen Sitz in Berlin und fördert und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, das wirtschaftliche, rechtliche, politische und steuerliche Umfeld der gesamten Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern. Dazu bündelt er die Interessen der Immobilienwirtschaft und trägt ihre Anliegen mit einer Stimme auf nationaler und internationaler Ebene in Politik und Öffentlichkeit vor.

Der ZIA wurde im Juni 2006 gegründet, um der Immobilienwirtschaft eine einheitliche Interessenvertretung zu geben. Der Verband vertritt rund 170 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt, sowie 20 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Mitgliedsunternehmen des ZIA sind gleichermaßen Entwickler, Baufirmen, Makler, Banken, Bestandshalter und Dienstleister.

Als exklusive Vertretung der Immobilienwirtschaft und Mitglied im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) kann der ZIA Ressourcen, Netzwerke und Know-how des BDI nutzen, um die deutsche Immobilienbranche in Politik und Öffentlichkeit besser zu positionieren. Auf europäischer Ebene ist der ZIA in Brüssel vertreten und wird dort als German Property Federation etabliert.

Die **alstria office REIT-AG** ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT) und ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Sitz des Unternehmens ist Hamburg. Das Unternehmen verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Zum 30. September 2012 umfasste das Portfolio von alstria 84 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 927.000 m² und einem Wert von rund 1,6 Milliarden Euro. alstrias Strategie basiert auf einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte.

aurelis verfügt bundesweit über etwa 850 Liegenschaften in Metropolen und Metropolregionen. Mit der Vermietung von Gewerbegrundstücken, Hallen oder Bürogebäuden erzielt aurelis langfristig stabile Mieterträge. Das Unternehmen wertet ausgewählte Objekte durch Revitalisierung oder Baumaßnahmen auf. Die Bandbreite der Nutzungen reicht von Logistik und Büro über Gastronomie und Freizeit bis Handel und Dienstleistung. Ein weiteres Geschäftsfeld von aurelis ist die Flächenentwicklung. In enger Zusammenarbeit mit Kommunen entwickelt das Unternehmen Nutzungskonzepte für die eigenen Areale. aurelis saniert die Flächen, stellt Erschließung und Infrastruktur her und betreut die Projekte in der Regel, bis Planungsrecht besteht. Ziel ist es, die baureifen Grundstücke anschließend zu veräußern.

Die **Commerz Real**, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank, steht für mehr als 40 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Vermögen von 36 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Asset-Management und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Das Fondsspektrum umfasst den offenen Immobilienfonds hausInvest, institutionelle Anlageprodukte sowie unternehmerische Beteiligungen für Immobilien, Flugzeuge, regenerative Energien und Schiffe. Als Leasingunternehmen des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte.

CORPUS SIREO, Köln, managt mit 560 Mitarbeitern von elf Standorten in Deutschland und Luxemburg aus insgesamt 15,4 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Wohnimmobilienfläche im Wert von rund 16,2 Milliarden Euro. Damit ist das Unternehmen der größte Asset-Management-Dienstleister des Landes. Entsprechend schätzen die Mitbewerber CORPUS SIREO als den Top-Wettbewerber am Markt ein. (Diese Ergebnisse liefert der „Real Estate Asset Management Report 2012“ der Bell Management Consultants.) Zudem wurde das Unternehmen mit dem immobilienmanager Award 2012 für das beste Unternehmen in der Kategorie „Management“ ausgezeichnet. Investoren und Banken sowie Unterneh-

men mit eigenen Immobilienbeständen bietet CORPUS SIREO Investment- und Asset-Management-Leistungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette. Für Eigennutzer und Investoren ist das Unternehmen zudem als Makler und Projektentwickler aktiv.

Die **Deka Immobilien GmbH** ist Teil des Geschäftsfeldes Asset Management Immobilien (AMI), das die Immobilien-Kompetenz der DekaBank – Deutsche Girozentrale bündelt. Die Deka Immobilien GmbH ist neben dem weltweiten An- und Verkauf von Immobilien zuständig für die Vermietung und Verwaltung von rund 453 Gewerbe-Immobilien in 23 Ländern auf fünf Kontinenten.

Die **DG HYP** ist eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland und Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen FinanzGruppe. Kernkompetenz ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Das Geschäft betreibt die DG HYP mit Investoren und als Partner der rund 1.100 Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im Fokus stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel sowie die Spezialimmobilien Logistik, institutionell geführte Hotels und Pflegeheime.

Drees & Sommer begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 40 Jahren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Das partnergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist an insgesamt 34 Standorten weltweit vertreten und setzt Maßstäbe in den Bereichen Entwicklungsmanagement, Infrastrukturberatung, Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering.

Die **ECE** entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Shoppingcenter mit inzwischen 185 Einkaufszentren im Management (davon 38 im Management der MEC METRO-ECE Centermanagement G.m.b.H. & Co. KG) und Aktivitäten in 16 Ländern. Das betreute Marktwertvolumen beträgt rund 23,5 Milliarden Euro. In allen ECE-Centern zusammen erwirtschaften ca. 17.500 Einzelhandelsmieter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6 Millionen m² einen Jahresumsatz von rund 19 Milliarden Euro. Zu diesen Centern zählen u. a. die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg, das Serdika-Center in Sofia, Vremena Goda in Moskau und der Marmara-Park in Istanbul. Elf weitere Shoppingcenter sind europaweit in Bau oder Planung. In ihren Sparten Office, Traffic und Industries realisiert die ECE auch andere Gewerbeobjekte, so etwa das ThyssenKrupp Quartier in Essen oder das Steigenberger-Hotel am neuen Berliner Hauptstadt-Flughafen BER.

Die **Hahn Gruppe** ist seit 1982 einer der führenden Asset-Manager für Einzelhandelsimmobilien. Sie konzipiert Fondsprodukte für private sowie institutionelle Anleger und verwaltet externe Immobilienportfolios. Die Hahn Gruppe erschließt mit ihren umfangreichen Managementleistungen alle Ertragspotenziale der Immobilie

und maximiert so die Wertschöpfung für ihre Anleger. Das betreute Immobilienvermögen liegt bei rund 2,3 Milliarden Euro.

Die **HAMBORNER REIT AG** ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die heute ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das Unternehmen verfügt als Basis nachhaltiger Mieterträge über ein bundesweit gestreutes substanzstarkes Immobilienportfolio. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren. Darüber hinaus umfasst der Immobilienbestand hochfrequentierte Fachmärkte und profitable Bürohäuser sowie Praxisflächen, Wohnungen und Stellplätze.

Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH (HIH)** ist ein Unternehmen im Verbund mit der Warburg Gruppe und für die operativen Immobilienaktivitäten verantwortlich. M.M.Warburg & CO KGaA wurde im Jahre 1798 in Hamburg gegründet und ist heute eine der größten inhabergeführten Privatbanken in Deutschland. Die HIH entwickelt und erstellt seit über 20 Jahren internationale Immobilieninvestmentprodukte für institutionelle und private Investoren und verfügt über eine nachgewiesene Expertise in der Auflage geschlossener Fondsprodukte insbesondere als Private Placements. Mit über 200 Mitarbeitern und Hauptsitz in Hamburg steuert und betreut die HIH heute ein Immobilienvermögen von rund 4,0 Milliarden Euro.

Die **IVG Immobilien AG** zählt zu den großen Immobilien- und Infrastrukturgesellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 19 Standorten mit rund 550 Mitarbeitern Assets in Höhe von rund 21,4 Milliarden Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 3,3 Milliarden. Euro. In Norddeutschland baut und betreibt IVG zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas als wichtige Investition im Bereich Energie-Infrastruktur. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,4 Milliarden Euro.

Die **mfi** management für immobilien AG wurde vor über einem Vierteljahrhundert gegründet und ist heute Deutschlands erstes und einziges voll integriertes Shoppingcenter-Unternehmen. Mit inzwischen über 600 Mitarbeitern bildet mfi die gesamte Wertschöpfungskette ab: Projektentwicklung, Planung, Construction Services, Vermietung, langfristiges Center- und Facilitymanagement, Asset-Management und Portfolioaufbau – alles aus einer Hand. Ergänzt wird das Dienstleistungsangebot durch ein am Mieter und Endkunden orientiertes Marketingpaket in den Centern sowie auf allen wichtigen Plattformen der sogenannten Neuen Medien. Im Fokus stehen dabei die eigene Produktmarke „Arcaden“ (mit dem roten A am Anfang und dem C in der Mitte) und die vielen Mehrwerte beim „Arcaden Shopping“.



Seit über 20 Jahren steht die **TLG IMMOBILIEN** für Immobilienkompetenz in Ostdeutschland. Erfahrung und Erfolg, Marktkenntnis und Marktnähe, ein starkes Portfolio sowie eine nachhaltige Unternehmensstrategie machen die TLG IMMOBILIEN zur Nr.1 für Immobilien in Ostdeutschland. Als aktiver Portfoliomanager konzentriert sie sich auf die wachstumsstarken Regionen Ostseeküste, Metropolregion Berlin mit Potsdam und mitteldeutscher Kernraum. Das diversifizierte Portfolio sichert stabile Cashflows und bildet die Grundlage für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg.