

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014

des Rates der Immobilienweisen

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

Im Auftrag von

ZIA

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014

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 © 2014
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,



Sicherheit bleibt Trumpf. Die Flucht der Investoren in vermeintlich sichere Anlagen hält aufgrund der immer noch nicht ausgestandenen Euro-Schuldenkrise an – und davon profitiert besonders der deutsche Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien bleibt hoch. Viele Investoren schichten ihr Portfolio von Finanzwerten zu Immobilienvermögen um. Das günstige Zinsumfeld befeuert diesen Trend, was sich besonders am Wohnimmobilienmarkt bemerkbar macht. Baugeld war nie günstiger als heute und eine Kreditklemme ist aktuell nicht in Sicht. Die Kauf- und Mietpreise in einigen Regionen kennen in den vergangenen Jahren daher nur eine Richtung: nach oben. Die Preise für Wohnimmobilien sind im Zeitraum 2009 bis 2012 um 11 bis 14 Prozent gestiegen. Und dieser Trend hält an. Auch deutsche Gewerbeimmobilien sind gefragt wie selten zuvor. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 30 Milliarden Euro ist das Jahr 2013 das transaktionsstärkste seit 2007.

Steuern wir auf eine kreditfinanzierte Immobilienblase zu? Müssen wir mit gesamtwirtschaftlichen Fehlentwicklungen wie beispielsweise in Spanien, Irland oder den USA rechnen? Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014 – bewährter Trendindikator und Wegweiser für die deutsche Immobilienwirtschaft – gibt Entwarnung: Von Überhitzung derzeit keine Spur. Die Preisentwicklung ist fundamental begründet und im internationalen Vergleich immer noch moderat.

Diese positive Entwicklung ist nicht in Stein gemeißelt: Wegen der starken Verknüpfung zur Finanzstabilität rückt der Immobiliensektor immer stärker in den Fokus – auch bei der Politik, nicht zuletzt ohne wirklichen Anlass im Bundestagswahlkampf. Das breite Interesse ist angesichts der volkswirtschaftlichen Bedeutung unserer Branche nicht verwunderlich. Immerhin ist die Immobilienwirtschaft mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Deutschland. Das Frühjahrsgutachten unterstreicht die Bedeutung der Branche für die gesamte Volkswirtschaft. Umso wichtiger sind stabile Rahmenbedingungen – nicht zuletzt weil die Immobilienwirtschaft sich in stürmischen Zeiten als stabiler Anker der deutschen Volkswirtschaft erwiesen hat. Im Koalitionsvertrag der Großen Koalition spiegelt sich das nicht überall wieder.

Die wirtschafts- und finanzpolitischen Vorhaben der Bundesregierung werden sich auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Ein besonders gravierender Einschnitt ist die Mietpreisbremse, sie könnte zum Bremsklotz für den Wohnungsbau werden. Auch bei den Modernisierungskosten setzt die große Koalition offenbar auf ein Investitionsverhinderungsprogramm: „Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen“, so heißt es im Koalitionsvertrag. Die betroffenen Wohnungsmärkte lassen sich jedenfalls nicht dadurch entspannen, indem man die Marktgesetze außer Kraft setzt. Sinnvolle und impulsgebende Maßnahmen wie die degressive Abschrei-

bung für den Mietwohnungsbau oder eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung wurden – weil sie Geld kosten – in letzter Minute aus dem Koalitionsvertrag gestrichen.

Noch unklar ist, ob die neue Regierung vor allem den Finanzsektor weiter und auf welche Weise regulieren wird, genügend düstere Hinweise zu mehr Regulierung im Finanzsektor finden sich im Koalitionsvertrag, dies könnte dann wiederum zur Verknappung des Kreditvolumens oder schlicht zu weniger Investitionen im Immobiliensektor führen.

Trotz der zum Teil negativen politischen Signale bleibt der Ausblick für die deutsche Wirtschaft und unsere Branche dem Frühjahrsgutachten zufolge positiv. Fazit: Die Zeichen stehen auch 2014 auf Aufschwung. Deutschland bleibt der sichere Hafen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss gibt das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft in diesem Jahr zum zweiten Mal als alleiniger Herausgeber heraus. Alleine hätten wir dieses Projekt nicht stemmen können. Daher möchte ich mich an dieser Stelle recht herzlich bei allen Unterstützern bedanken.

Liebe Leser, das Gutachten mit seinen wissenschaftlich abgesicherten Zahlen, Daten und Fakten soll Ihnen als Wegweiser dienen und dazu beitragen, unsere Branche transparenter zu machen. Professor Dr. Lars P. Feld, Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, gibt einen Überblick über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Marktforschungsinstitute bulwiengesa, GfK, empirica sowie ImmobilienScout24 zeichnen auf dieser Basis ein Bild des kommenden Marktgeschehens in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen. Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Ihr Dr. Andreas Mattner



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



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen ist ein wichtiges Instrument, um die Transparenz der Immobilienmärkte zu erhöhen. Gleichzeitig ist es hilfreich, um der Wirtschaft insgesamt, der Öffentlichkeit und speziell der Politik die Auswirkungen der aktuellen Veränderungen von Rahmenbedingungen deutlich zu machen. Für uns als Immobilienunternehmen ist die Auseinandersetzung mit dem Gutachten zur Analyse des Marktgeschehens als Basis für die Unternehmensplanung unverzichtbar."

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



„Der große Wert des Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen liegt für uns in der einzigartigen Verknüpfung makroökonomischer Entwicklungen mit lokalen bzw. segmentbezogenen Analysen des deutschen Immobilienmarktes. Im Ergebnis entsteht jedes Jahr ein Marktbericht besonderer Güte, der nicht nur eine umfassende Standortbestimmung der aktuellen Marktsituation liefert, sondern vor allem auch Orientierung für das kommende Jahr gibt."

Jan Bettink,
Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



„Das stets erkenntnisreiche Frühjahrsgutachten trägt der hohen Bedeutung des deutschen Immobilienmarktes für die Volkswirtschaft und hierzulande tätige Investoren Rechnung. So bieten die viel beachteten Ergebnisse auch für die Commerz Real regelmäßig interessante Ansätze bei der Weiterentwicklung von Investitionsstrategien. Wir freuen uns daher sehr, das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft auch in diesem Jahr unterstützen zu können."

Dr. Andreas Muschter,
Sprecher des Vorstands, Commerz Real AG



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist eine wertvolle Handreichung für alle Marktteilnehmer. Der Ausblick auf das Immobilienjahr 2014 sowie die Bestandsaufnahme der Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte Deutschlands bieten eine gute Basis für Planungen und verdeutlichen die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft. CORPUS SIREO unterstützt die Studie gerne, denn auch unsere Manager lesen die Frühjahrsprognose und lassen sie in ihre Konzepte einfließen."

Ralph Günther,
CEO, CORPUS SIREO Holding GmbH & Co. KG

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das 2013 erzielte höchste Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt seit 2007 unterstreicht die Bedeutung Deutschlands als einer der größten Immobilienmärkte weltweit. Die guten Konjunkturaussichten 2014 stärken zusätzlich das Vertrauen der Anleger. Mit dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014 des Rates der Immobilienweisen erhalten Investoren aus dem In- und Ausland einen zuverlässigen Leitfaden, der den deutschen Markt umfassend erklärt."

Burkhard Dallosch,
Chief Operating Officer, Deka Immobilien GmbH



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft hat sich für die Branche und die interessierte Wirtschaftsöffentlichkeit in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Marktbarometer entwickelt. Wir unterstützen das Gutachten, weil es einerseits Transparenz schafft über die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der Gesellschaft und andererseits eine wichtige Orientierungshilfe zur Beurteilung der künftigen Marktentwicklung liefert."

Dr. Georg Reutter,
Vorsitzender des Vorstands, DG HYP



„In unserer medialen Zeit häufen sich Prognosen, Studien oder Vorhersagen. Viele davon sind interessengesteuert und nicht objektiv verwendbar. Umso wichtiger erachten wir die Unterstützung des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2014 des Rates der Immobilienweisen. Ein seit Jahren beständiges, bewährtes und objektives Gutachten, auf welches wir Jahr für Jahr unsere Strategie abgleichen – und sehr erfolgreich damit sind!"

Peter Tzeschlock,
CEO, Drees & Sommer-Gruppe



„Das jährliche Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen ist eine Institution und sorgt mit seinen Prognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Die Immobilienbranche muss sich 2014 insbesondere mit der Zunahme der staatlichen Regulierungen auseinandersetzen. Dennoch blicke ich zuversichtlich in das neue Jahr und bin sicher, dass die Herausforderungen mit Professionalität, Ausdauer und Weitsicht gelöst werden können."

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



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist ein Wegweiser für die gesamte Branche sowie auch die Politik und verbindet eine aktuelle Bestandsaufnahme der Einzelhandels-, Büro- und Wohnimmobilienmärkte Deutschlands mit einer Prognose für deren Entwicklung im laufenden Jahr. Wir unterstützen die Erstellung des Gutachtens gerne und hoffen, damit zur notwendigen Transparenz und breiteren Wahrnehmung der Branchenentwicklung insgesamt beizutragen."

Hans Richard Schmitz,
Vorstand, HAMBORNER REIT AG



„Die Immobilienwirtschaft rückt seit Jahren immer stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit, die nach Orientierungshilfen verlangt. Unsere inhabergeführte Immobiliendienstleistungsgruppe bekennt sich klar zu transparenten Informationen mit hoher Qualität für alle Marktteilnehmer. Aus diesem Grund publizieren wir regelmäßig eigene Marktberichte und unterstützen das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2014 unabhängiger Forschungsinstitute."

Axel König MRICS,
Gesellschafter, NAI apollo group



„Jahr für Jahr legen ausgewiesene Experten ihres Faches mit dem Frühjahrsgutachten eine fundierte Bestandsaufnahme des für die deutsche Volkswirtschaft so wichtigen Immobilienmarktes vor. Mehr noch: Mit ihren Prognosen geben sie uns und unseren Kunden einen Kompass an die Hand, der für die Navigation über das Tagesgeschäft hinaus ein unverzichtbares Instrument darstellt. Da der langfristig ausgerichtete Blick wohl in kaum einer Branche so wichtig ist wie in der Immobilienwirtschaft, ist es uns ein wichtiges Anliegen, dieses Gutachten und die daran Beteiligten zu unterstützen."

Andreas Wende MRICS,
COO, Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Inhaltsverzeichnis

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

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens ... 5

Inhaltsverzeichnis ... 9

Abbildungsverzeichnis ... 12

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Lars P. Feld, Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Heiko T. Burret, Walter Eucken Institut ... 17

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren ... 20
1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung ... 21
1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren ... 29
1.1.3 Monetäre Entwicklung ... 34
1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern ... 42

1.2 Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt mit gesamtwirtschaftlicher Bedeutung ... 49
1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Betrachtung ... 49
1.2.2 Regulierungen des Marktes für Wohnimmobilien ... 66

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft ... 69

2 Frühjahrsgutachten Büroimmobilien 2014
Andreas Schulten und Hauke Prätzel – bulwiengesa AG ... 71

2.1 Marktperspektiven für Büroimmobilien ... 74
2.1.1 Äußere Faktoren der Büromarktentwicklung ... 74
2.1.2 Sehr positive Immobilienmarktsignale ... 75
2.1.3 Prognosemethodik und -faktoren ... 77
2.1.4 Bürobeschäftigung 2013 und 2014 ... 79

2.2 Investment ... 80
2.2.1 Investmentmarkt Deutschland ... 80
2.2.2 Die Entwicklung der Büroinvestmentmärkte an den A-Standorten im Einzelnen ... 84
2.2.2.1 Büroinvestmentmarkt Berlin ... 84
2.2.2.2 Büroinvestmentmarkt Düsseldorf ... 85
2.2.2.3 Büroinvestmentmarkt Frankfurt ... 86
2.2.2.4 Büroinvestmentmarkt Hamburg ... 87
2.2.2.5 Büroinvestmentmarkt Köln ... 88
2.2.2.6 Büroinvestmentmarkt München ... 89
2.2.2.7 Büroinvestmentmarkt Stuttgart ... 90

2.3 Die Büromärkte im Überblick ... 92
2.3.1 Die Entwicklung in den Büromärkten im Einzelnen ... 92
2.3.1.1 Büromarkt Berlin ... 92
2.3.1.2 Büromarkt Düsseldorf ... 95
2.3.1.3 Büromarkt Frankfurt ... 98

2.3.1.4 Büromarkt Hamburg ... 102
2.3.1.5 Büromark Köln ... 106
2.3.1.6 Büromarkt München ... 109
2.3.1.7 Büromarkt Stuttgart ... 112
2.3.2 Büromärkte in den B-Städten ... 116
2.3.3 Ergebnisse der Büromärkte im Überblick ... 122

2.4 Wertentwicklung im Kontext der Finanzmärkte ... 126

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2014
Manuel Jahn und Kristina Herwig – GfK ... 131

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien ... 134
3.1.1 Situation 2013 ... 134
3.1.2 Sortimente ... 136
3.1.3 Betriebstypen ... 137

3.2 Perspektiven 2014 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz ... 142
3.2.1 Kaufkraftprognose ... 142
3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes ... 146

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien ... 148

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen ... 154
3.4.1 Berlin ... 154
3.4.2 Hamburg ... 158
3.4.3 München ... 160
3.4.4 Köln ... 163
3.4.5 Düsseldorf ... 165
3.4.6 Frankfurt am Main ... 167

3.5 Exkurs: Expansion im Zeichen des Zeitenwechsels ... 171

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2014
Harald Simons und Frank Kühn – empirica ag ... 177

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 180

4.2 Stadt-Land-Unterschiede ... 185

4.3 Ausblick auf das Jahr 2014 ... 187

4.4 Der Wohnungsmarkt in den Top-5-Städten ... 189

4.5 Ausblick auf 2014 ... 191

4.6 Exkurs: Qualitäten im Wohnungsneubau ... 196
4.6.1 Wachstumsregionen: Der Druck auf die Markteilnehmer steigt ... 196
4.6.2 Nachfragedruck und Qualitäten im Wohnungsbau – ein ungleiches Paar ... 197
4.6.3 Die Sicherheit trügt – Qualität für heute und für morgen ... 199

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2014
Michael Kiefer und Jan Hebecker – ImmobilienScout24 ... 203

5.1 Analyse der Immobiliennachfrage ... 206

5.2 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich ... 207
5.2.1 Nachfrage Mietwohnungen ... 208
5.2.2 Nachfrageentwicklung Eigentumswohnungen ... 212

5.2.3 Nachfrageentwicklung Eigenheime ... 217
5.2.4 Nachfrageentwicklung Büro- und Praxisimmobilien zur Miete ... 220
5.2.5 Nachfrageentwicklung Einzelhandelsimmobilien zur Miete ... 221

5.3 Nachfrage in ausgewählten Metropolen und Großstädten ... 224
5.3.1 Berlin ... 224
5.3.2 München ... 228
5.3.3 Frankfurt am Main ... 232
5.3.4 Leipzig ... 236
5.3.5 Region Hannover ... 238

Glossar ... 241

Der Rat der Weisen ... 245

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens ... 250

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung ... 22
Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 23
Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors ... 25
Abbildung 1.4: Außenhandel nach Ländergruppen ... 25
Abbildung 1.5: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2012 ... 27
Abbildung 1.6: Erwerbstätige im Inland und Erwerbslosenquote ... 27
Abbildung 1.7: Der Arbeitsmarkt in Deutschland ... 28
Abbildung 1.8: Verfügbares Einkommen der Volkswirtschaft, Veränderung zum Vorjahresquartal ... 29
Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion, ausgewählte Wirtschaftszweige ... 30
Abbildung 1.10: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen ... 31
Abbildung 1.11: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe ... 32
Abbildung 1.12: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten ... 32
Abbildung 1.13: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft ... 34
Abbildung 1.14: ZEW-Konjunkturerwartungen ... 34
Abbildung 1.15: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland ... 35
Abbildung 1.16: Indices der Nettokaltmieten, Verbraucherpreise und Warmmieten ... 36
Abbildung 1.17: ifo Kredithürde der Gewerblichen Wirtschaft ... 37
Abbildung 1.18: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 38
Abbildung 1.19: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 38
Abbildung 1.20: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen ... 39
Abbildung 1.21: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Selbstständige ... 40
Abbildung 1.22: Entwicklung verschiedener Zinssätze ... 41
Abbildung 1.23: Umlaufsrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere ... 42
Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %) ... 43
Abbildung 1.25: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 44
Abbildung 1.26: Entwicklung der öffentlichen Finanzen ... 47
Abbildung 1.27: Struktur des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens und privaten Bruttovermögens zum Jahrsende 2012 ... 50
Abbildung 1.28: Bruttowertschöpfung ausgewählter Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 ... 51
Abbildung 1.29: Preisentwicklung deutsche Wohnimmobilien und nominale Häuserpreisindices ... 53
Abbildung 1.30: Indikatoren für den Wohnungsbau in Deutschland ... 55
Abbildung 1.31: Bauinvestitionen in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts in ausgewählten Euro-Staaten ... 55
Abbildung 1.32: Entwicklung der Wohnungspreise und Einwohnerzahl in deutschen Großstädten ... 57
Abbildung 1.33: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2007 – 2012 und 2011 – 2012 ... 59
Abbildung 1.34: Immobilienkaufklima in zehn Großstädten im Jahr 2013 ... 60
Abbildung 1.35: Geografische Verteilung des Preisanstiegs bei Immobilien zwischen 2010 und 2012 ... 61

Abbildung 1.36: Institutionelle Charakteristika der Hypothekenfinanzierung 64
Abbildung 1.37: Wohnungsbaukredite und private Schuldenstandquoten in ausgewählten Mitgliedstaaten des Euro-Raums 65
Abbildung 1.38: Grunderwerbsteuer in den Bundesländern ab dem Jahr 2014 67
Abbildung 1.39: Maximal zulässige steuerliche Abschreibungsbedingungen von Wohngebäuden gemäß § 7 EStG seit dem Jahr 1989 68

Abbildungen in Kapitel 2: Büroimmobilien

Abbildung 2.1: Arbeitslosenquoten in ausgewählten EU-Ländern in %, 01/2001 – 12/2013 74
Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, 01/2001 – 12/2013 75
Abbildung 2.3a: Deutsche Hypo Immobilienklima, 01/2008 – 12/2013 76
Abbildung 2.3b: Deutsche Hypo Immobilienklima, nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2013 76
Abbildung 2.4: Bürobeschäftigtenentwicklung im Zentrum des Prognosemodells 77
Abbildung 2.5: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2012 78
Abbildung 2.6: Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 01/2005 – 12/2013 79
Abbildung 2.7: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2014 80
Abbildung 2.8: Anteil am gewerblichen Investment 2013 in Deutschland nach Segmenten 81
Abbildung 2.9: Gewerbliches Investmentvolumen nach institutionellem Anlegertyp in Deutschland in Mio. Euro 2000 – 2013 81
Abbildung 2.10: Gewerbliches Investment in A-Städten in Mio. Euro 2010 – 2013 82
Abbildung 2.11: Verteilung des gewerblichen Investments in B-Standorten 2013 in % 83
Abbildung 2.12: 10-jährige Bundesanleihen im Vergleich zur Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in den A- und B-Städten 2010 –2013 in % 83
Abbildung 2.13: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Berlin 84
Abbildung 2.14: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Düsseldorf 85
Abbildung 2.15: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Frankfurt 86
Abbildung 2.16: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Hamburg 87
Abbildung 2.17: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Köln 89
Abbildung 2.18: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in München 90
Abbildung 2.19: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Stuttgart 91
Abbildung 2.20: Büroflächenumsätze in Berlin nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % 93
Abbildung 2.21: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 im Bau) in Berlin 94
Abbildung 2.22: Büroflächenumsätze in Düsseldorf nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % 96
Abbildung 2.23: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Düsseldorf 97
Abbildung 2.24: Büroflächenumsätze in Frankfurt am Main nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % 100
Abbildung 2.25: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Frankfurt am Main 101
Abbildung 2.26: Büroflächenumsätze in Hamburg nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % 104

Abbildung 2.27: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Hamburg ... 105
Abbildung 2.28: Büroflächenumsätze in Köln nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % ... 107
Abbildung 2.29: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Köln ... 108
Abbildung 2.30: Büroflächenumsätze in München nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % ... 110
Abbildung 2.31: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 im Bau) in München ... 111
Abbildung 2.32: Büroflächenumsätze in Stuttgart nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in % ... 114
Abbildung 2.33: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Stuttgart ... 115
Abbildung 2.34: Entwicklung der Bürobeschäftigung in den B-Städten 1995 bis 2014 ... 117
Abbildung 2.35: Gesamtflächenumsatz in den B-Städten in m² MF-G 1995 bis 2013 ... 118
Abbildung 2.36: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen in den B-Städten 1995 – 2013 ... 119
Abbildung 2.37: Durchschnittliche Leerstandsquote in den B-Städten in % 1995 – 2014 ... 120
Abbildung 2.38: Entwicklung der Spitzenmiete in den B-Städten 2004 – 2014 in Euro/m² ... 121
Abbildung 2.39: Mietniveau der B-Städte in Euro/m² 2013 ... 121
Abbildung 2.40: Bürobeschäftigte (in 1.000) ... 122
Abbildung 2.41: Büroflächenumsatz 1995 bis 2013 in 1.000 m² MF-G ... 123
Abbildung 2.42: Fertigstellungsvolumina im Neubau 1995 – 2014 in 1.000 m² MF-G ... 123
Abbildung 2.43: Büroflächenbestand 1995 – 2014 in Mio. m² MF-G ... 124
Abbildung 2.44: Leerstand 1995 – 2014 (in 1.000 m² MF-G) ... 124
Abbildung 2.45: Leerstand in % 1995 bis 2014 ... 125
Abbildung 2.46: Spitzenmieten in Euro/m² MF-G ... 125
Abbildung 2.47: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 – 2014 ... 127
Abbildung 2.48: Entwicklung an den Finanzmärkten und GPI Büro, 1999 – 2014 ... 128
Abbildung 2.49: Entwicklung des German Property Index (GPI) nach Segmenten, 1995 – 2014 ... 128
Abbildung 2.50: Regionale Entwicklung des GPI Büro, 1999 – 2013 ... 129

Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex ... 134
Abbildung 3.2: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum ... 135
Abbildung 3.3: Entwicklung der Verkaufsfläche ... 136
Abbildung 3.4: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz ... 138
Abbildung 3.5: GfK Kaufkraft® Deutschland 2014 ... 144
Abbildung 3.6: GfK Kaufkraftdichte Europa 2013/2014 ... 145
Abbildung 3.7: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels (nominal in Mrd. Euro) ... 146
Abbildung 3.8: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP nominal ... 147
Abbildung 3.9: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien in Mrd. Euro ... 148
Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen ... 149
Abbildung 3.11: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) in % ... 150
Abbildung 3.12: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp ... 150
Abbildung 3.13: Große Einzelhandelstransaktionen 2013 (Auswahl) ... 152

Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin ... 156
Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg ... 159
Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München ... 162
Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln ... 164
Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf ... 166
Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main ... 168
Abbildung 3.20: GfK Kaufkraftindex ... 169
Abbildung 3.21: Einzelhandelsumsatz in Mio Euro ... 169
Abbildung 3.22: Einzelhandelszentralität ... 169
Abbildung 3.23: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (in 1.000 m²) ... 169
Abbildung 3.24: Gesamt-Verkaufsfläche in m² pro Einwohner ... 170
Abbildung 3.25: Durchschnittsmiete 1a-Lage in Euro/m² ... 170
Abbildung 3.26: Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m² ... 170
Abbildung 3.27: Durchschnittsmiete 1b-Lage in Euro/m² ... 170
Abbildung 3.28: Bedeutungszunahme Multi-Channel in % ... 172

Abbildungen in Kapitel 4: Wohnimmobilien

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2013 ... 180
Abbildung 4.2: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013 ... 181
Abbildung 4.3: Index der Angebotspreise nach Gebäudeart, I 2004 – III 2013 ... 181
Abbildung 4.4: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen) im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern, 1960 – 2012 ... 182
Abbildung 4.5: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950 – 2012 ... 183
Abbildung 4.6: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2013 ... 183
Abbildung 4.7: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2012 ... 184
Abbildung 4.8: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2002 – 2012 in % ... 185
Abbildung 4.9: Hedonische Mietpreise, Stadt-Land-Unterschiede, I 2004 – III 2013 ... 185
Abbildung 4.10: Anteil der Kreise nach Veränderung der Mieten gegenüber dem Vorjahr, 2008 – 2013 ... 186
Abbildung 4.11: Index der Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013 ... 186
Abbildung 4.12: Anteil der Kreise nach Veränderung der Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr, 2008 – 2013 ... 187
Abbildung 4.13: Effektiver Jahreszins in % für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, I 2006 – III 2013 ... 188
Abbildung 4.14: „Pseudovervielfältiger", I 2004 – III 2013 ... 188
Abbildung 4.15: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2013 ... 189
Abbildung 4.16: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013 ... 190
Abbildung 4.17: Marktaktive Leerstandsquote der Top-5-Städte, 2001 – 2012 ... 191
Abbildung 4.18: Baufertigstellung von Wohnungen je 1.000 Einwohner, 2004 – 2012 ... 192
Abbildung 4.19: Aussichten 2014 ... 193
Abbildung 4.20: Örtlicher Mietspiegel und Neuvertragsmiete für Neubauten, 2013 ... 194
Abbildung 4.21: Geschosswohnungsbau in % in Deutschland nach Baualtersklassen ... 200

Abbildungen in Kapitel 5: Nachfrageverhalten

Abbildung 5.1: Bundesweit – Mietwohnungen Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut) ... 209
Abbildung 5.2: Mietwohnungen: maximale Nettokaltmiete in Euro ... 210
Abbildung 5.3: Mietwohnungen: mittlere Wohnflächen in m² (berechnet) ... 211
Abbildung 5.4: Eigentumswohnungen bundesweit – Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut) ... 213
Abbildung 5.5: Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² ... 215
Abbildung 5.6: Eigentumswohnungen: mittlere Wohnflächen in m² (berechnet) ... 216

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 5.7: Bundesweit – Eigenheime: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut) 218
Abbildung 5.8: Eigenheime: maximale Kaufpreise in Euro 219
Abbildung 5.9: Bundesweit – Büros und Praxen: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut) 221
Abbildung 5.10: Bundesweit – Einzelhandel: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut) 223
Abbildung 5.11: Berlin – Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 224
Abbildung 5.12: Berlin – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 225
Abbildung 5.13: Berlin – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 226
Abbildung 5.14: Berlin – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 227
Abbildung 5.15: München: Mietwohnungen: 228
Abbildung 5.16: München – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 229
Abbildung 5.17: München – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 230
Abbildung 5.18: München – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 231
Abbildung 5.19: Frankfurt: Mietwohnungen: 232
Abbildung 5.20: Frankfurt – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 233
Abbildung 5.21: Frankfurt – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 234
Abbildung 5.22: Frankfurt – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut) 235
Abbildung 5.23: Leipzig: Mietwohnungen: 236
Abbildung 5.24: Leipzig – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 237
Abbildung 5.24: Region Hannover: Mietwohnungen: 238
Abbildung 5.26: Region Hannover – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet) 239
Abbildung 5.27: Region Hannover – Eigenheime: maximale Kaufpreise in Euro 240

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Heiko T. Burret
Walter Eucken Institut

Das Wichtigste in Kürze

Nach zwei Jahren mit geringen Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts befindet sich die deutsche Wirtschaft zu Beginn des Jahres 2014 in einem guten Zustand. Die im Jahr 2014 einsetzende Erholung im Euroraum, die deutliche Belebung der Konjunktur in den USA und das allgemeine weltwirtschaftliche Umfeld dürften zu einer investitionsgetriebenen konjunkturellen Aufhellung in Deutschland beitragen. Der robuste Arbeitsmarkt, die günstige Einkommenssituation der privaten Haushalte und das niedrige Zinsniveau stärken nicht zuletzt auch die Bautätigkeit in erheblichem Maße. Hinzu tritt die Absicht der Bundesregierung, die staatlichen Investitionen in dieser Legislaturperiode spürbar zu erhöhen.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt dürfte sich der Ausbau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigung fortsetzen, wenngleich kein weiterer Abbau der Arbeitslosigkeit zu erwarten ist. Der staatliche Gesamthaushalt dürfte erneut ausgeglichen sein trotz der von der Großen Koalition geplanten staatlichen Mehrausgaben. Der Abbau der Staatsverschuldung gelingt vermutlich dennoch, weil durch den Verkauf von Vermögenswerten der so genannten Bad Banks die Bruttoschuldenstände reduziert werden. Weder im Euroraum noch in Deutschland ist schließlich mit inflationären oder deflationären Tendenzen zu rechnen.

Diese günstigen Rahmenbedingungen führen bislang nicht zu makroökonomischen Fehlentwicklungen in Deutschland. Es ist keine Blasenentwicklung auf den Immobilienmärkten festzustellen. Bestehende, zum Teil erhebliche Preissteigerungen bleiben regional begrenzt. Insbesondere in den Zentren der Großstädte lassen sich zwar Ausbreitungstendenzen erkennen, dennoch ist der Preisanstieg eher Ausdruck der verzögerten Angebotsausweitung. Das Angebot an Wohnraum dürfte dann merklich ausgeweitet werden, wenn Vermietungen für Investoren genügend Rendite erbringen. Dementsprechend ist eine Obergrenze für Mieten kontraproduktiv. Gemäß dem Wortlaut des Koalitionsvertrags – ein Gesetzentwurf liegt naturgemäß noch nicht vor – bleibt die geplante Mietpreisbremse jedoch begrenzt und wird die Bautätigkeit zumindest kurzfristig nicht akut hemmen. Vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag ebenfalls vereinbarten Kappung der Modernisierungsumlage auf höchstens 10% sind negative Auswirkungen langfristig jedoch nicht auszuschließen.

Allerdings werden die wirtschafts- und finanzpolitischen Vorhaben der Bundesregierung die Euphorie der Investoren insgesamt bremsen. Vor allem die arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Maßnahmen dürften auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorübergehen. Das steuerpolitische Umfeld für die Immobilienwirtschaft bleibt hingegen gespalten. Während Immobilieninvestitionen aufgrund der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne noch immer gegenüber eine Referenzanlage am Kapitalmarkt begünstigt sind und daher kein einkommensteuerlicher Handlungsbedarf besteht, wirken sich die wiederholten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer durch die Länder ungünstig aus. Zudem bleiben aus verfassungsrechtlichen Gründen zu erwartende Reformen der Grundsteuer und der Erbschaftsteuer weiterhin eine latente Bedrohung für die Immobilienwirtschaft.

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren

verstärkte Investitionstätigkeit zu erwarten

Zu Beginn des Jahres 2014 befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem hervorragenden Zustand. Nach zwei Jahren mit geringen Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts ist im Jahr 2014 wieder eine konjunkturelle Aufhellung zu erwarten. Dies hat vor allem mit einer Zunahme der Investitionstätigkeit zu tun. Die Investitionszurückhaltung der vergangenen Jahre dürfte einer verstärkten Investitionstätigkeit weichen, nachdem sich die Unsicherheit der Investoren hinsichtlich der Entwicklung im Euroraum gelegt hat. Die zuvor aufgeschobenen Erhaltungsinvestitionen dürften nun durchgeführt werden. Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau könnten die Investoren sich zu Erweiterungsinvestitionen veranlasst sehen. Die im Jahr 2014 einsetzende Erholung im Euroraum, die deutliche Belebung der Konjunktur in den USA und das allgemeine weltwirtschaftliche Umfeld dürften zu einer solchen investitionsgetriebenen konjunkturellen Aufhellung in Deutschland beitragen.

Hinzu kommt ein robuster deutscher Arbeitsmarkt mit Rekordständen in der Erwerbstätigkeit und der Beschäftigung. Der Ausbau der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung dürfte sich fortsetzen. Allerdings geht dies voraussichtlich nicht mit einem weiteren Abbau der Arbeitslosigkeit einher. Der staatliche Gesamthaushalt dürfte erneut ausgeglichen sein trotz der von der Großen Koalition geplanten staatlichen Mehrausgaben. Der Abbau der Staatsverschuldung gelingt vermutlich dennoch, weil der Verkauf von Vermögenswerten der so genannten Bad Banks der Hypo Real Estate und der WestLB die Bruttoschuldenstände reduzieren wird. Weder im Euroraum noch in Deutschland ist schließlich mit inflationären oder deflationären Tendenzen zu rechnen. Wenngleich die Inflationsraten etwas unter ihrem Zielniveau von nahe bei, aber unter 2% allgemeiner Preissteigerung bleiben dürften, so bleiben sie wohl positiv. Das Ziel der Preisstabilität ist nicht in akuter Gefahr.

Regulierung nimmt zu

Konjunkturelle Aufhellung bei robustem Arbeitsmarkt, ausgeglichenem Staatshaushalt und Preisstabilität – dies deutet an, dass es Deutschland derzeit gut geht, so gut wie schon lange nicht mehr. Euphorie vermag sich dennoch nicht einzustellen. Offenbar geht es Deutschland zu gut, denn sonst würde die Große Koalition nicht auf dem von der Regierung Schröder eingeschlagenen und seither weiterverfolgten Reformpfad zurückschreiten. Das wirtschaftspolitische Programm der neuen Bundesregierung ist vor allem ein Programm zur Erhöhung des staatlichen Einflusses auf die Wirtschaft, der zunehmenden Regulierung und der vermehrten Staatseingriffe. Auf dem Arbeitsmarkt wird neben die Reregulierung insbesondere der Leih- und Zeitarbeit, aber ganz allgemein der Arbeitsverhältnisse zukünftig ein allgemeiner flächendeckender Mindestlohn in Höhe von 8,50 Euro treten, der die durch die Arbeitsmarktreformen der Regierung Schröder erzielte Flexibilität der Löhne im unteren Lohnbereich zunichte macht. Die Arbeitslosenzahl wird nicht weiter abnehmen, die Langzeitarbeitslosigkeit wird sich verfestigen. Die neue Bundesregierung wird der dezentralisierten Planwirtschaft im Energiebereich voraussichtlich kein Ende setzen. Sie wird vielmehr in vielen anderen Bereichen, nicht zuletzt in der Wohnungswirtschaft, mit zusätzlichen Regulierungen wie der so genannten Mietpreisbremse aufwarten.

Die sozialpolitischen Reformen früherer Regierungen werden durch die Einführung der so genannten Mütterrente für Mütter, deren Kinder vor 1992 geboren sind, der Rente mit 63 Jahren nach 45 Beitragsjahren und der solidarischen Lebensleistungsrente in der Gesetzlichen Rentenversicherung und durch die Abschaffung der einkommensunabhängigen Zusatzbeiträge in der Gesetzlichen Krankenversicherung in nennenswertem Maße zurückgenommen. Zu den dadurch verursachten Mehrausgaben in Milliardenhöhe sollen die als prioritär vereinbarte Mehrausgaben im Bundeshaushalt für Bildung, Forschung und öffentliche Investitionen in Höhe von 23 Mrd. Euro treten (einschließlich einer Erhöhung des Bundeszuschusses zur Gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 2 Mrd. Euro).

absehbare Steuer- oder Beitragssatzerhöhungen werden die Wirtschaft erheblich belasten

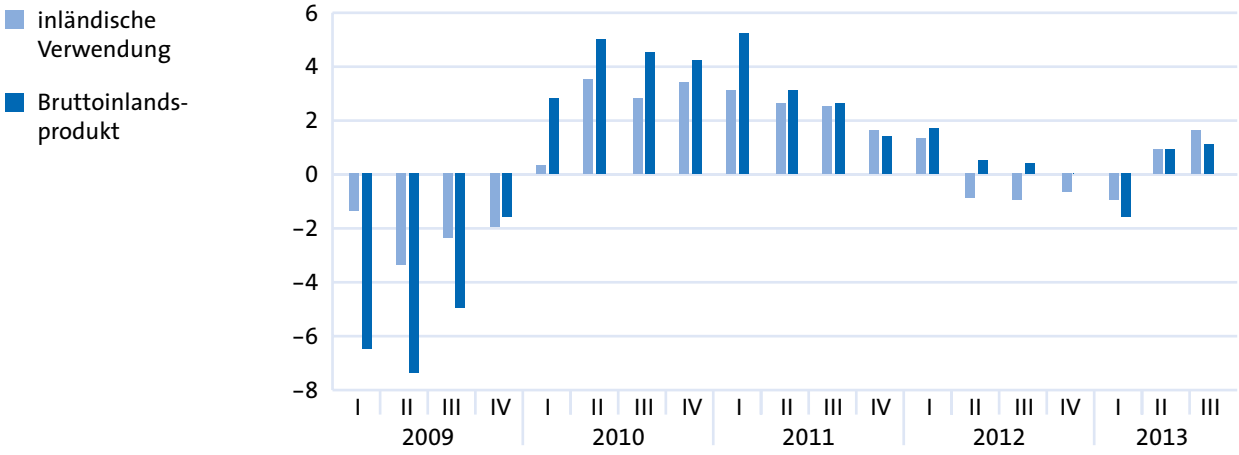
Diese Vorhaben werden die deutsche Wirtschaft in erheblichem Maße belasten. Ihre Finanzierung ist zumindest über die Legislaturperiode hinaus, möglicherweise und je nach Konjunkturverlauf in den kommenden vier Jahren schon zuvor nicht gesichert. Die Notwendigkeit von Steuer- oder Beitragssatzerhöhungen zeichnet sich bereits jetzt für das Ende dieser oder den Beginn der nächsten Legislaturperiode ab. Hoffnungen auf kompensatorische Einsparungen in anderen Ausgabenbereichen erscheinen nach dieser einseitig auf den Staat setzenden Wirtschafts- und Finanzpolitik gewagt. Angesichts der demografischen Entwicklung, vor der Deutschland steht, muss dies nachdenklich stimmen und trübt die aus der aktuell günstigen konjunkturellen Entwicklung resultierende Stimmung. Es bleibt abzuwarten, wie sich die privaten Investoren darauf einstellen werden.

1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Die Jahresergebnisse zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2013 sind noch nicht vollumfänglich veröffentlicht. Die bereits vorliegenden Daten zeichnen aktuell ein leicht positives Bild, wobei für das Gesamtjahr 2013 ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,4% erwartet wird. Damit bleibt das Wirtschaftswachstum das zweite Jahr in Folge weit hinter den kräftigen Wachstumsjahren 2010 (4%) und 2011 (3,3%) zurück. Die vergleichsweise hohen Zuwachsraten sind allerdings als Aufholprozess nach der Rezession des Jahres 2009 zu sehen. Die darauf folgenden niedrigeren Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts sind im Rahmen einer „Rückkehr zur Normalität“ somit grundsätzlich nicht unerwartet.[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: Reales Bruttoinlandsprodukt[1] und inländische Verwendung[2]



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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wachstumsimpulse durch inländische Verwendung des BIP

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im abgelaufenen Jahr 2013 weiterhin von der Lage im Euro-Raum geprägt, wenngleich eine deutliche Beruhigung gegenüber der ersten Jahreshälfte 2012 festzustellen ist. Während die notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Sektor den Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 und 2012 deutlich bremsten, lieferte die inländische Verwendung im Jahresverlauf 2013 die größten Wachstumsimpulse. Zu Jahresbeginn 2013 wurden die grundsätzlich positiven Konjunkturtendenzen durch einen erheblichen Einbruch der Produktion im Bauhauptgewerbe aufgrund besonders ungünstiger Witterungsbedingungen überlagert. Der Anteil der inländischen Verwendung am Bruttoinlandsprodukt erreichte im ersten Quartal des Jahres 2013 das niedrigste Niveau seit der Rezession des Jahres 2009. Seit dem Frühjahr 2013 ist der inländische Wachstumsbeitrag wieder deutlich positiv, wobei die hohe Rate im Lichte überhöhter Auf- und Nachholeffekte zu sehen ist (Abbildung 1.1). Im dritten Quartal 2013 betrug der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung zum preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1,6 Prozentpunkte, nach 0,9 Prozentpunkten im Vorquartal. Nachdem die Außenwirtschaft in den Jahren nach der Finanzkrise die bedeutendsten Wachstumsimpulse lieferte, scheint im Jahresverlauf 2013 die Binnenwirtschaft in den Vordergrund getreten zu sein.

Im Jahr 2013 stabilisierten positive Entwicklungen in den Industrieländern die Weltkonjunktur und der Euro-Raum löste sich im Sommer 2013 aus einer fast zweijährigen Rezession. Die Schwellenländer entwickelten sich angesichts struktureller Engpässe und zunehmender Langfristzinsen zuletzt hingegen deutlich schwächer als im Durchschnitt der vergangenen Jahre. Ihre Wachstumsraten dürften zwar weiterhin über dem Durchschnitt liegen, eine zeitnahe Rückkehr zur alten Dynamik scheint aber unwahrscheinlich. Im bisherigen Jahresverlauf 2013 kam es zu einer Belebung der deutschen Exporte, der starke Rückgang zum Jahresende 2012 konnte in realer Rechnung jedoch noch nicht wieder wett-

gemacht werden.[2] Während der Außenbeitrag im zweiten Vierteljahr 2013 ins Positive drehte, wurden im dritten Quartal stagnierende Exporte und steigende Importe verzeichnet. Der Wachstumsbeitrag des Außenhandels zum Bruttoinlandsprodukt ist am aktuellen Rand daher negativ (Abbildung 1.2). Hierzu dürften ungünstige Wechselkursbedingungen beigetragen haben.

Die außenwirtschaftliche Schwäche und witterungsbedingt geringen Bauinvestitionen führten im ersten Vierteljahr 2013 zu einer Stagnation der Wirtschaftsleitung gegenüber dem Vorquartal. Saison- und kalenderbereinigt wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal um 0,7% gegenüber dem Vorquartal. Auch im dritten Quartal nahm die Wirtschaftsleitung weiter zu (+0,3%), jedoch nicht auf dem aufgrund von Auf- und Nachholeffekten überhöhten Niveau. Im Gegensatz zu den beiden Vorjahren wurde das Wachstum im Jahr 2013 maßgeblich von der Binnenwirtschaft getragen, wobei die Impulse aus jeweils unterschiedlicher Richtung kamen. Im zweiten Quartal 2013 wirkten insbesondere die Ausgaben für privaten Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 0,4 Prozentpunkten stimulierend, während im dritten Quartal die Bruttoinvestitionen mit 0,5 Prozentpunkten den höchsten Wachstumsbeitrag lieferten (Abbildung 1.2). Die starke Zunahme der Bruttoinvestitionen dürfte wohl im Zusammenhang mit dem stabilen Arbeitsmarkt und dem Anstieg der verfügbaren Einkommen stehen.

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

	saison- und kalenderbereinigte Werte in %-Punkten		
	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013
Inländische Verwendung	0,3	0,4	0,7
Konsumausgaben	0,2	0,3	0,1
private Konsumausgaben	0,2	0,4	0,1
Konsumausgaben des Staates	0,0	0,0	0,1
Bruttoinvestitionen	0,1	0,0	0,5
Bruttoanlageinvestitionen	–0,3	0,3	0,3
Ausrüstungsinvestitionen	–0,1	0,1	0,0
Bauinvestitionen	–0,2	0,2	0,2
sonstige Anlageinvestitionen	0,0	0,0	0,0
Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen	0,4	–0,3	0,2
Außenbeitrag	–0,2	0,3	–0,4
Exporte	–0,5	1,2	0,0
Importe	0,3	–0,9	–0,4
Bruttoinlandsprodukt[1]	0,0	0,7	0,3

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

2 Vgl. Deutsche Bundesbank (2013): Monatsbericht Dezember 2013, Frankfurt am Main.

Bei den Bruttoinvestitionen ist insbesondere eine Belebung der Bauinvestitionen zu verzeichnen, nachdem diese im Gesamtjahr 2012 rückläufig waren. Im ersten Quartal 2013 machten sich noch besonders ungünstige Witterungsbedingungen negativ bemerkbar. Tatsächlich war der März einer der kältesten Monate seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1881. Im ersten Vierteljahr 2013 sanken die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt um etwa 15% gegenüber dem Vorquartal (Abbildung 1.3). Noch deutlich schärfer war der Rückgang im Nichtwohnungsbau, wobei die Investitionen in den Tiefbau mit fast 37% am stärksten fielen. Allgemein macht der Wohnungsbau seit Jahren über die Hälfte des Bauvolumens aus, wobei der Anteil an Baumaßnahmen an bereits bestehenden Immobilien kontinuierlich zunimmt.[3] Der anfängliche Rückgang im Bausektor wurde im zweiten Quartal 2013 mehr als wettgemacht. Die Wohnungsbauinvestitionen verzeichneten einen Anstieg um knapp 30% gegenüber dem Vorquartal. Der Tiefbau legte sogar um über 70% zu. Dieser Trend setzte sich im dritten Quartal weiter fort, wenngleich auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Belebend auf die Bautätigkeit wirkten wohl die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Baukredite und die Flucht der Investoren in vermeintlich sichere Anlagen aufgrund der noch nicht ausgestandenen Euro-Krise. So sind einzelne Staaten des Euro-Raums weiterhin von internationalen Hilfskrediten abhängig und Investoren griechischer Staatsanleihen könnte ein erneuter Schuldenschnitt bevorstehen.

Belebung der Bauinvestitionen, u.a. durch günstige Finanzierungsbedingungen

Analog zur Bautätigkeit sanken die Ausrüstungsinvestitionen im Jahr 2012 trotz des niedrigen Zinsniveaus. Dieser Trend setzte sich im ersten Quartal 2013 weiter fort, wobei ab dem zweiten Vierteljahr eine Belebung zu erkennen ist. Preisbereinigt nahmen die Ausrüstungsinvestitionen im zweiten Quartal um knapp 13% gegenüber dem Vorquartal zu und stagnierten im dritten Quartal. Das Vorjahresniveau konnte am aktuellen Rand knapp wieder erreicht werden. Damit lieferten die Ausrüstungsinvestitionen nur schwache Wachstumsbeiträge zum Bruttoinlandsprodukt. Die Investitionszurückhaltung bei Ausrüstungsgegenständen, die das Jahr 2012 prägte, scheint sich im bisherigen Jahresverlauf 2013 nur leicht gelockert zu haben. Die Entwicklung ist im Lichte der einstweiligen Beruhigung der Euro-Krise und der damit allmählich sinkenden Unsicherheit zu sehen. Zudem erreichte die Auslastung im Verarbeitenden Gewerbe dem ifo Institut zufolge erst im Oktober 2013 wieder ihren längerfristigen Durchschnitt.

3 Vgl. Deutsche Bundesbank (2012): Monatsbericht November 2012, Frankfurt am Main.

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors

	Veränderung zum Vorquartal in % 2013		
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
Ausrüstungsinvestitionen	–21,52	12,79	–0,23
Bauinvestitionen	–18,32	31,63	6,34
Wohnbauten	–15,41	28,38	7,03
Nichtwohnbauten	–22,34	36,51	5,36
Hochbau	–14,37	21,87	3,64
Tiefbau	–36,77	72,47	8,36
Sonstige Anlageinvestitionen	–14,35	3,60	4,10

Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der Euro-Krise, der schwachen Entwicklung der Schwellenländer und der ungünstigen Wechselkursbedingungen waren die deutschen Exporte im Jahr 2012 3,4% und die Importe 0,7% höher als im bisherigen Rekordjahr 2011. Mit 188 Mrd. Euro wies die Handelsbilanz den zweithöchsten Überschuss seit Einführung der Außenhandelsstatistik im Jahr 1950 auf. Im vergangenen Jahr steuerte Deutschland erneut auf einen Rekordhandelsüberschuss zu. Bis August 2013 lag der Wert der deutschen Exporte 127,1 Mrd. Euro über dem Wert der Importe. Der Handelsbilanzüberschuss betrug etwa 7,2% des Bruttoinlandsprodukts, wobei die EU-Kommission einen Wert über 6% als stabilitätsgefährdend einstuft. Der hohe Überschuss impliziert, dass Deutschland mehr produziert als konsumiert. Der Unterschiedsbetrag wandert als Kapitalexport in Länder mit einem Handelsbilanzdefizit.

Abbildung 1.4: Außenhandel nach Ländergruppen

		Veränderung gegenüber	
Spezialhandel	Jan-Aug. 2013 in Mrd. Euro	August 2012 in %	Jan. bis Aug. 2012 in %
Ausfuhr insgesamt	726,1	–5,4	–1,1
Euro-Raum	267,5	–4,1	–3,1
übrige EU	146,4	–3,5	1,0
Drittländer	312,0	–7,2	–0,3
Einfuhren insgesamt	598,9	–2,2	–1,4
Euro-Raum	269,2	–2,8	–0,8
übrige EU	116,2	3,5	–1,8
Drittländer	213,5	–4,3	–3,8

Quelle: Statistisches Bundesamt

Exporte leicht rückläufig

Trotz des hohen Handelsbilanzüberschusses sinkt der Anteil Deutschlands am Welthandel, der deutlich schneller zunimmt als die deutschen Exporte. Für die ersten acht Monate des Jahres 2013 verzeichnete der deutsche Export einen Rückgang um 1,1%. Im August 2013 lagen die deutschen Ausfuhren 5,4% und die Importe 2,2% niedriger als im Vorjahresmonat (Abbildung 1.4). Erwartungsgemäß gingen die Exporte in den bis Jahresmitte noch rezessiven Euro-Raum am deutlichsten zurück (-4,1%). Eine disaggregierte Betrachtung zeigt besonders scharfe Rückgänge bei Ausfuhren nach Italien (-5,4%), Frankreich (-4,4%), China (-3,8%), der Schweiz (-3,6%) und Österreich (-2,1%). Die Abnahme deutscher Exporte nach China steht wohl zum einen im Zusammenhang mit einer deutlichen Ausweitung der dortigen Kapazitäten deutscher Unternehmen, insbesondere im Kraftfahrzeugbereich. Zum anderen scheinen konjunkturelle Einflüsse das chinesische Investitionswachstum gehemmt zu haben, was zu einem Rückgang der Nachfrage nach deutschen Maschinen führte. In den kommenden Jahren dürften die Exporte nach China wieder zunehmen, wenngleich auf niedrigerem Niveau.[4] Allgemein beeinflusste eine schwache Nachfrage aus den Schwellenländern und eine Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands die Exportentwicklung. Im Euro-Raum verlor Deutschland an Wettbewerbsfähigkeit aufgrund einer hohen Inflationsrate verglichen mit vielen anderen Staaten des Euro-Raums. Außerhalb des Euro-Raums dämpfte die Aufwertung des Euros gegenüber verschiedenen Währungen die deutsche Wettbewerbsfähigkeit. Mitte November 2013 notierte der Euro gegenüber dem U.S.-Dollar fast 12% über dem Zweijahrestief (1,204) vom 24. Juli 2012.

kein wesentlicher Rückgang des Außenhandels mit Ländern der EU

Bei Betrachtung des Anteils des deutschen Außenhandels mit Ländern der EU zeigt sich trotz der konjunkturellen Abschwächung in Europa kein wesentlicher Rückgang. In den ersten acht Monaten des Jahres 2013 gingen deutlich über die Hälfte der deutschen Ausfuhren in die EU und rund 60% der Importe hatten ihren Ursprung in anderen EU-Staaten. So verwundert es nicht, dass sich sieben europäische Länder unter den zehn wichtigsten Handelspartnern Deutschlands befinden. Im Jahre 2011 schaffte es China erstmals unter die fünf bedeutendsten Abnehmer von in Deutschland hergestellten Produkten (Abbildung 1.5). Einem weiteren Bedeutungsgewinn Chinas für deutsche Exporte wirken der Aufbau deutscher Kapazitäten vor Ort und der Versuch der Neuausrichtung des investitionsorientierten chinesischen Wachstumsmodells entgegen. Außerhalb Europas beziehen lediglich die Vereinigten Staaten mehr Produkte aus Deutschland als China. Auf der Seite der Einfuhren nach Deutschland liegt China deutlich vor den Vereinigten Staaten. Allgemein werden die Schwellenländer für den deutschen Exportsektor zunehmend bedeutsamer, wobei die Wirtschaft dieser Ländergruppe nicht mehr in dem Tempo früherer Jahre expandieren dürfte.

4 Vgl. Deutsche Bundesbank (2013): Monatsbericht November 2013, Frankfurt am Main.

Abbildung 1.5: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2012

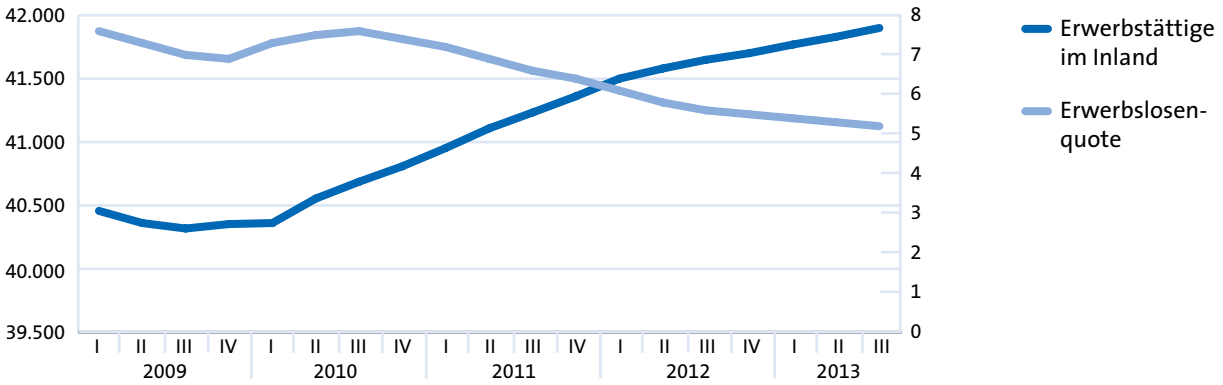
Rang	Exportländer	in Mio. Euro	in %	Rang	Importländer	in Mio. Euro	in %
1	Frankreich	102.910,73	9,40	1	Niederlande	85.737,90	9,47
2	Vereinigte Staaten	86.971,36	7,94	2	China	78.529,27	8,67
3	Vereinigtes Königreich	73.282,54	6,69	3	Frankreich	64.035,46	7,07
4	Niederlande	70.380,83	6,43	4	Vereinigten Staaten	51.070,46	5,64
5	Volksrepublik China	66.746,14	6,09	5	Italien	47.957,21	5,29
	Restliche Länder	694.806,04	63,45		Restliche Länder	578.463,04	63,86
	Gesamt	1.095.097,64	100,00		Gesamt	905.793,33	100,00

Quelle: Statistisches Bundesamt

Lage auf dem Arbeitsmarkt weiterhin entspannt

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist aufgrund der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen weiterhin entspannt. Neben den arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Reformen der Regierung Schröder und der Großen Koalition hatte dazu die Lohnzurückhaltung der Gewerkschaften in bedeutendem Umfang beigetragen. Das Krisenjahr 2009 beeinträchtigte die gute Verfassung des Arbeitsmarktes aufgrund günstiger gesetzlicher Regelungen bei der Kurzarbeit kaum (Abbildung 1.6). Die Zahl der Erwerbstätigen im Inland ist im Jahresverlauf 2013 wie bereits in den Vorjahren weiter angestiegen. Im September 2013 standen etwa 41,9 Millionen Personen in Deutschland in Lohn und Brot – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Allerdings lässt die Dynamik am Arbeitsmarkt seit Herbst 2012 nach. Saison- und kalenderbereinigt stieg die Zahl der Erwerbspersonen im dritten Quartal 2013 um 0,47% gegenüber dem Vorjahresquartal.

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

Spiegelbildlich zur Zahl der Erwerbstätigen entwickelte sich die Arbeitslosenzahl. Die Erwerbslosenquote nach Abgrenzung der Internationalen Arbeitsorganisation (International Labor Organization, ILO) stagnierte zwischen Juli 2012 und April 2013. Erst im Sommer 2013 sank die Quote wieder. Sie notierte im September 2013 bei 5,2%. Ein ähnliches Bild zeichnet die Arbeitslosenquote nach der Definition der Bundesagentur für Arbeit, wenngleich auf höherem Niveau. Die Quote liegt am aktuellen Rand (November 2013) bei 6,5% und damit 0,1 Prozentpunkte unter dem Vormonatswert. Im Jahresdurchschnitt 2013 wird die Arbeitslosenquote wohl bei 6,9% liegen und damit um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen sein (Abbildung 1.7). Die gleichzeitige Zunahme von Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote ist in der Zunahme des Erwerbspersonenpotenzials und sinkenden Abgangsraten aus Arbeitslosigkeit in Erwerbstätigkeit begründet. Der Erwerbslosenrückgang beruht wie schon im Jahr 2012 im Wesentlichen auf der Schaffung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Ihre Zahl wird im Jahresdurchschnitt 2013 wohl um knapp 1,3% und somit um 376.000 gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt steigen. Geringfügig entlohnte Arbeitsverhältnisse wurden hingegen kaum neu geschaffen (+0,8%). Hinsichtlich ihrer sozialen Absicherung werden vornehmlich diejenigen Personen Probleme haben, die keinem Haupterwerb nachgehen. Die Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Personen wird im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Vorjahr sogar leicht rückläufig sein. Diese Beobachtung steht der Befürchtung, dass Unternehmen sozialversicherungspflichtige Beschäftigte durch nicht sozialversicherungspflichtige substituieren, entgegen.

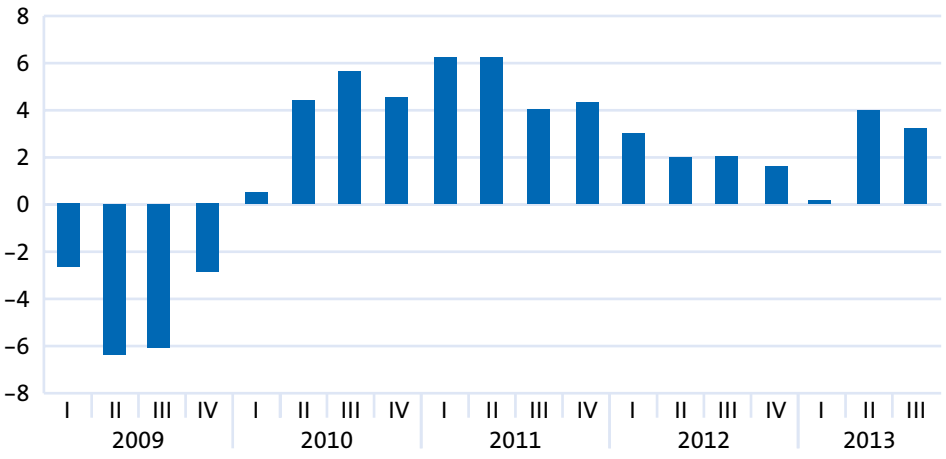
Abbildung 1.7: Der Arbeitsmarkt in Deutschland

	2012	2013[1]	2014[1]	2012	2013[1]	2014[1]
	Personen in Tausend			Veränderungen ggü. dem Vorjahr in Tausend		
Erwerbstätige (Inlandskonzept)	41.608	41.860	42.109	456	252	249
Selbstständige	4.548	4.502	4.510	0	–46	8
Arbeitnehmer	37.060	37.358	37.599	456	298	241
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	28.991	29.367	29.679	552	376	312
Geringfügig entlohnte Beschäftigte[2] davon:	7.397	7.455	7.481	23	58	26
ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte	4.803	4.800	4.794	–59	–3	–6
im Nebenerwerb geringfügig entlohnte Beschäftigte	2.594	2.655	2.687	83	61	32
Registrierte Arbeitslose	2.897	2.954	2.950	–79	57	–4
	Prozent			Prozentpunkte		
Arbeitslosenquote[3]	6,8	6,9	6,8	–0,3	0,1	–0,1

1 Schätzung
2 Beschäftigte mit einem Arbeitsentgelt bis zu 450 Euro; bis 31.12.2012 bis zu 400 Euro (§ 8 Absatz 1, Nr. 1 SGB IV)
3 definiert gemäß Bundesagentur für Arbeit (Registrierte Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen)

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Abbildung 1.8: Verfügbares Einkommen der Volkswirtschaft, Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die gute Verfassung des Arbeitsmarkts begünstigte die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft entsprechend. Nach einem Einbruch im Krisenjahr 2009 ist dieses in jedem Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, wobei die Veränderungsraten seit Anfang 2011 deutlich rückläufig sind (Abbildung 1.8). Während die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahresquartal im ersten Quartal 2011 noch bei 7,6% lag, stagnierte das verfügbare Einkommen im ersten Vierteljahr 2013. Im weiteren Jahresverlauf 2013 machten sich Auf- und Nachholeffekte bemerkbar und das Einkommen wuchs wieder. Im dritten Quartal 2013 ergab sich eine Veränderung von 3,2% gegenüber dem Vorjahresquartal.

1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

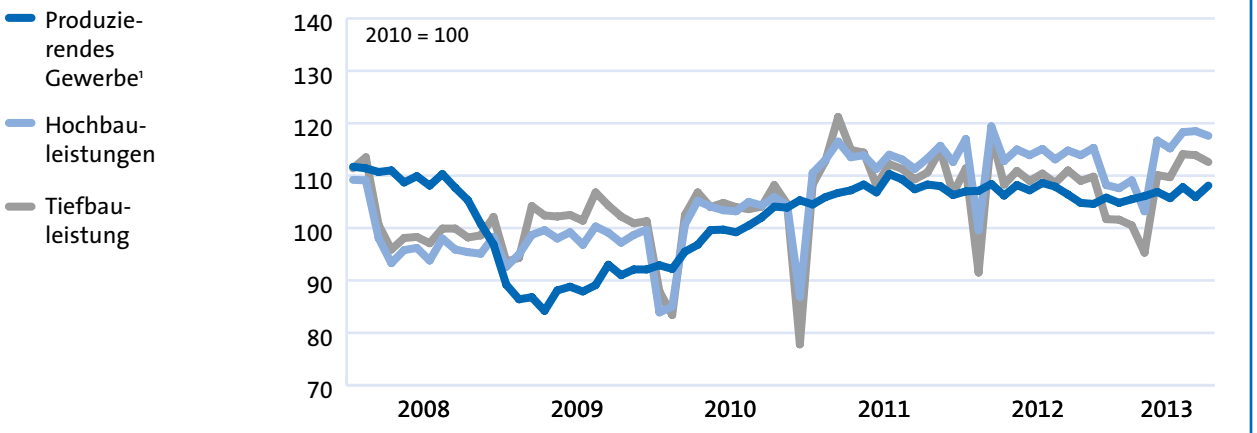
Gegenwartsbezogene Indikatoren

Die Entwicklung der realwirtschaftlichen Konjunkturindikatoren verläuft zwar ähnlich zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, eine nähere Betrachtung der einzelnen Wirtschaftssektoren lässt allerdings unterschiedliche Tendenzen erkennen und ermöglicht einen vorsichtigen Ausblick. Nach einem starken Einbruch im Krisenjahr 2009 notierte der Index der Industrieproduktion (ohne Energie und Bau) bereits im Sommer 2011 wieder auf Vorkrisenniveau (Abbildung 1.9). Nach einer Seitwärtsbewegung verzeichnete das Produzierende Gewerbe einen moderaten Rückgang bis zum Jahresende 2012. Im bisherigen Jahresverlauf 2013 ist eine leichte Aufwärtstendenz zu erkennen. Verglichen mit der gewerblichen Produktion wurde das Bauhauptgewerbe weniger stark von der Krise des Jahres 2009 beeinflusst und das Vorkrisenniveau bereits früher wieder erreicht. Seit Anfang 2011 bewegen sich die Produktionsindices von Tief- und Hochbau weitgehend seitwärts, wobei beide am aktuellen Rand abwärts gerichtet sind. Die wiederkehrenden Einbrüche der Indices zum Jahreswechsel sind witterungsbedingt. Es ist zu beobachten, dass der Hochbauindex seit einigen Jahren oberhalb des Tiefbauindex verläuft. Diese Entwicklung dürfte im Zu-

sammenhang mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien und dem Auslaufen der Konjunkturprogramme stehen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung der Bruttowertschöpfung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Der Rückgang der Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) im Krisenjahr 2009 wurde bis zur Jahresmitte 2011 wieder wettgemacht und verlief bis Sommer 2012 seitwärts (Abbildung 1.10). Weitgehend analog hierzu entwickelte sich die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe. Am aktuellen Rand ist die Wertschöpfung in fast allen Sektoren leicht aufwärts gerichtet. Im Baugewerbe war die Wertschöpfung seit Ende 2011 rückläufig, nahm im zweiten Quartal 2013 aber wieder zu. Der Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes sank in den ersten neuen Monaten des Jahres 2013 jedoch um etwa 2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf rund 64,9 Mrd. Euro. Der der Immobilienwirtschaft nahestehende Sektor „Grundstück und Wohnungswesen“ zeigt seit Frühjahr 2011 einen stetigen, wenngleich leichten Aufwärtstrend. Innerhalb dieses Sektors waren nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2011 rund 196.850 Unternehmen tätig, die einen Gesamtumsatz von mehr als 107 Mrd. Euro erwirtschafteten und rund 476.300 Personen beschäftigten. Knapp 80% der Unternehmen waren im Bereich „Vermietung und Verpachtung“ tätig, in welchem über 77% des Umsatzes erwirtschaftet wurde.

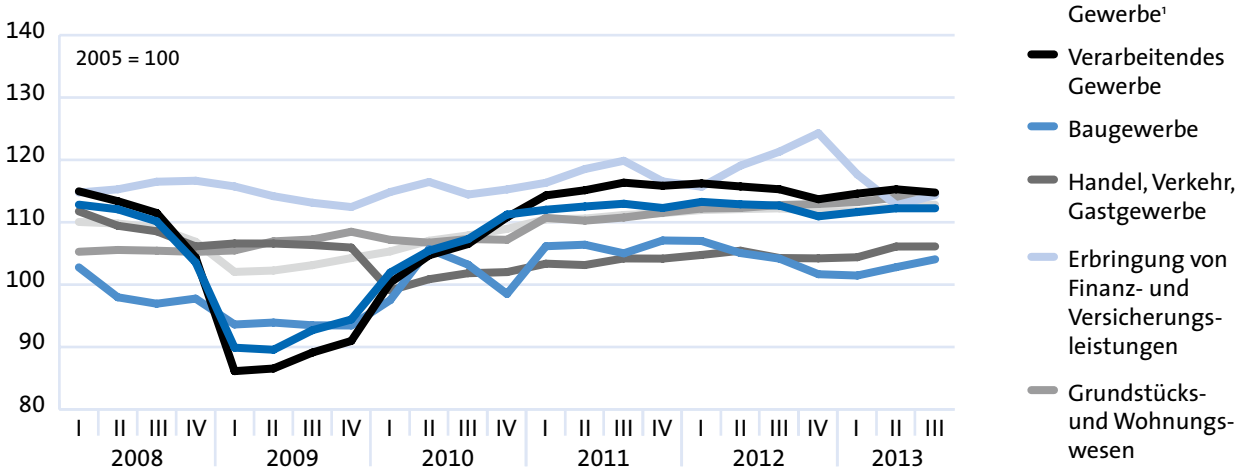
Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion, ausgewählte Wirtschaftszweige (saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Energie und Bauleistungen

Quelle: Statistisches Bundesamt

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



1 ohne Baugewerbe

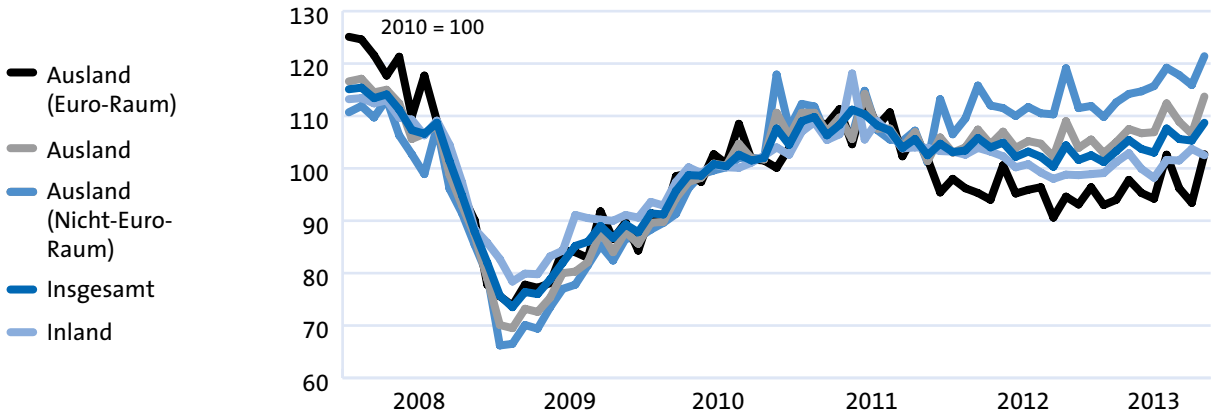
Quelle: Statistisches Bundesamt

Zukunftsbezogene Indikatoren

Die Beobachtung einer am aktuellen Rand aufwärts gerichteten Bruttowertschöpfung in den meisten Sektoren gibt keinen hinreichenden Aufschluss über die zukünftige Entwicklung. Zu diesem Zweck scheinen die Auftragseingänge, die sich erst in einem zukünftigen Zeitpunkt in der Produktion, der Bruttowertschöpfung und dem Bruttoinlandsprodukt niederschlagen, sowie umfragebasierte Indikatoren wie die ZEW-Konjunkturerwartungen und der ifo-Geschäftsklimaindex besser geeignet.

Der Volumenindex der Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe lag zur Jahresmitte 2011 zwar fast wieder auf Vorkrisenniveau, war bis Herbst 2012 aber rückläufig (Abbildung 1.11). Im bisherigen Jahresverlauf 2013 kam es zu einer leichten Nachfragebelebung, wobei die verbesserte Auftragslage insbesondere auf eine gestiegene Nachfrage aus Ländern außerhalb des Euro-Raums zurückzuführen ist. Das Ordervolumen aus diesen Ländern stieg im September 2013 auf den Höchststand seit Einführung der Statistik im Jahr 2003. Eine breite Verbesserung der gesamten Auftragslage wurde durch die vergleichsweise schwache Entwicklung des Ordervolumens aus dem Inland und dem Euro-Raum ausgebremst. Seit der zweiten Jahreshälfte 2011 gewinnen die Auftragseingänge aus Ländern außerhalb des Euro-Raums gegenüber dem Inland und dem Euro-Raum zunehmend an Bedeutung. Am aktuellen Rand ist ein Nachfragezuwachs aus dem Euro-Raum zu erkennen, der wohl mit der Verbesserung der konjunkturellen Lage in Europa in Zusammenhang steht.

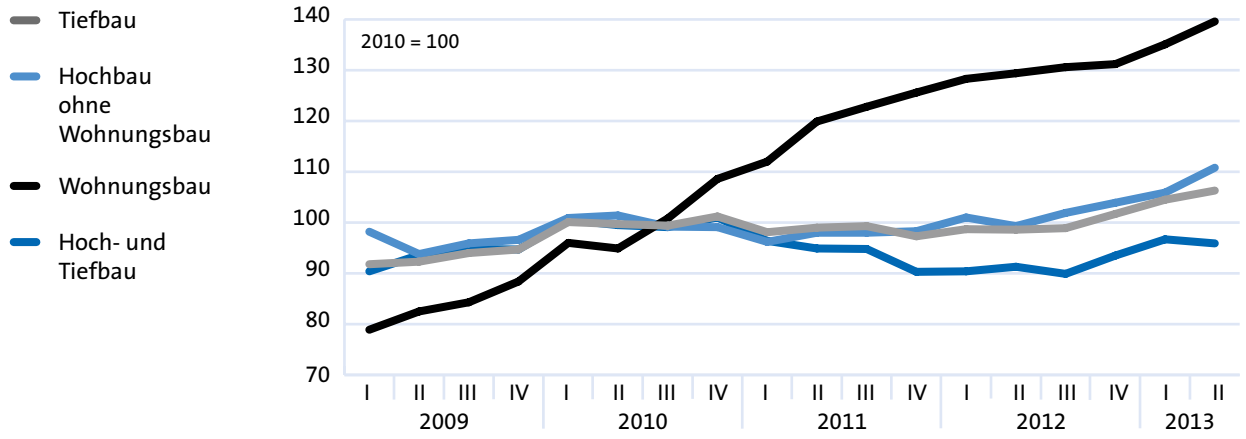
Abbildung 1.11: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine disaggregierte Betrachtung der Auftragseingänge nach Art der Bauten zeigt ein differenziertes Bild (Abbildung 1.12). Während das Ordervolumen im Tiefbau zwischen 2010 und Herbst 2012 seitwärts verlief, ist seit Jahresende 2012 eine Zunahme ersichtlich. Einen deutlich stärkeren Nachfrageanstieg erlebt der Hochbau. Am aktuellen Rand liegt der Auftragseingang im Hochbau ohne Wohnungsbau knapp über dem Vorkrisenniveau und damit auf einem Vierjahreshoch. Die rasanteste Entwicklung verzeichnete der Wohnungsbau, dessen Auftragslage sich bereits seit längerem fast stetig verbessert hat. Im zweiten Vierteljahr 2013 lag der Wohnungsbauindex auf dem höchsten Stand seit Jahresende 2001, jedoch noch weit entfernt von den hohen Niveaus während der Boomjahre des deutschen Immobilienmarktes Mitte der 1990er-Jahre (Abschnitt 2.1). Nach Meldung des Statistischen Bundesamtes ist das saison- und kalenderbereinigte Volumen der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im September 2013 um 3,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen. Im Wohnungsbau lag die Zunahme in diesem Zeitraum bei knapp 10% und seit Januar 2009 bei über 60%.

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein weiterer Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung stellt der ifo-Geschäftsklimaindex dar. Der Index basiert auf monatlichen Umfragen unter Unternehmen des Bauhauptgewerbes, des Verarbeitenden Gewerbes und des Groß- und Einzelhandels zu ihrer gegenwärtigen Geschäftslage und ihren Erwartungen für die nächsten sechs Monate. Das Geschäftsklima bezeichnet den Mittelwert beider Fragen. Nachdem das Geschäftsklima im Oktober 2012 auf das Krisenniveau vom Jahresanfang 2010 gefallen ist, hellte es sich zum Jahreswechsel 2012/13 wieder deutlich auf und stieg im weiteren Jahresverlauf, unterbrochen von einem kurzen Rückgang, leicht an (Abbildung 1.13). Die Erwartungen der Unternehmen an den weiteren Geschäftsverlauf stiegen im November 2013 auf den höchsten Wert seit dem Frühjahr 2011. Damit blickt die gewerbliche Wirtschaft zuversichtlich auf die erste Hälfte des Jahres 2014.

ifo-Geschäftsklimaindex: gewerbliche Wirtschaft ist zuversichtlich

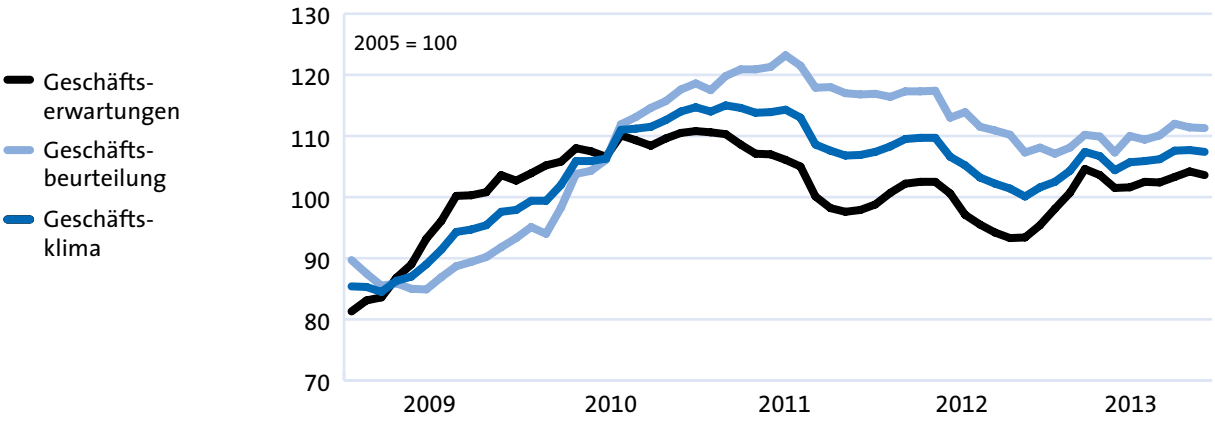
Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe ist im November 2013 nach sieben Rückgängen in Folge wieder gestiegen. Die Bauwirtschaft beurteilt die gegenwärtige Geschäftslage zwar nur wenig positiv, doch sind die Erwartungen für die nächsten sechs Monate wieder optimistischer ausgefallen als noch im Vormonat. Die Auslastung der Gerätekapazitäten ist saison- und witterungsbereinigt auf 74,3% gestiegen und liegt damit nahe an einem Rekordhoch. Rund jeder vierte Teilnehmer der Umfrage meldete Behinderungen der Bautätigkeit, wobei die meisten als Grund hierfür Auftragsmangel (12%), Arbeitskräftemangel (8%) und negative Witterungseinflüsse (7%) nannten. Saison- und witterungsbereinigt lagen die Auftragsbestände im Durchschnitt der Bausparten bei 2,9 Monaten.[5]

Ein ähnliches Bild wie der ifo-Index zeichnet der ZEW-Konjunkturindex, der auf einer monatlichen Umfrage unter Finanzexperten über ihre Erwartungen bezüglich der Wirtschaftsentwicklung in den nächsten sechs Monaten basiert. Dem Index zufolge waren die Konjunkturerwartungen Ende des Jahres 2011 fast so pessimistisch wie kurz vor der Krise 2009. Nach einer kurzen Aufhellung im Frühjahr 2012 trübten die Erwartungen wieder ein. Erst zum Jahreswechsel 2012/13 stieg der Konjunkturindex wieder deutlich und lag im weiteren Jahresverlauf oberhalb des langjährigen Durchschnitts. Ähnlich dem ifo-Index lässt der ZEW-Index am aktuellen Rand eine weitere Verbesserung der Erwartungen erkennen. Die abrupten Anstiege der beiden Indices zu Jahresbeginn und -ende 2012 stehen wohl in Zusammenhang mit eher unkonventionellen Ankündigungen und Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zum Ankauf von Staatsanleihen und zur Bereitstellung von Liquidität für Banken im Dezember 2011, Februar 2012 und September 2012, die zu einer Entspannung an den Finanzmärkten beigetragen haben.

ZEW-Index: positive Erwartungen

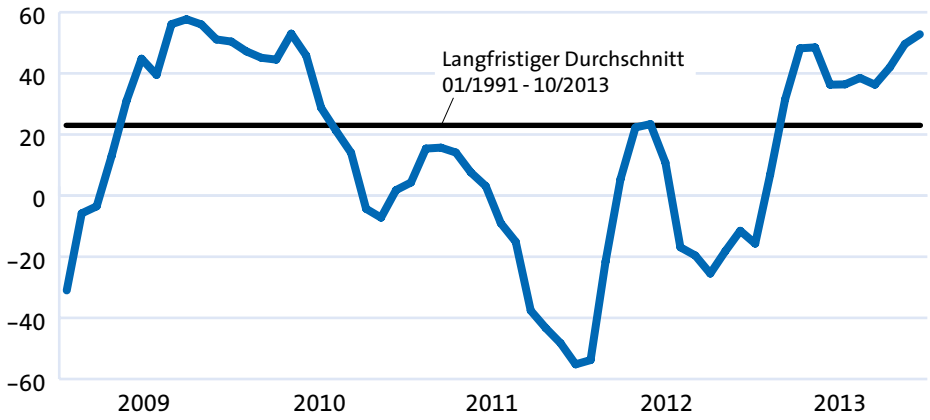
5 Vgl. ifo Institut (2013): Bauwirtschaft: Geräteauslastung nahe Rekordhoch, ifo Konjunkturperspektiven 40, 13-18, München.

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



Quelle: CESifo Institut

Abbildung 1.14: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte)



Quelle: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

1.1.3 Monetäre Entwicklung

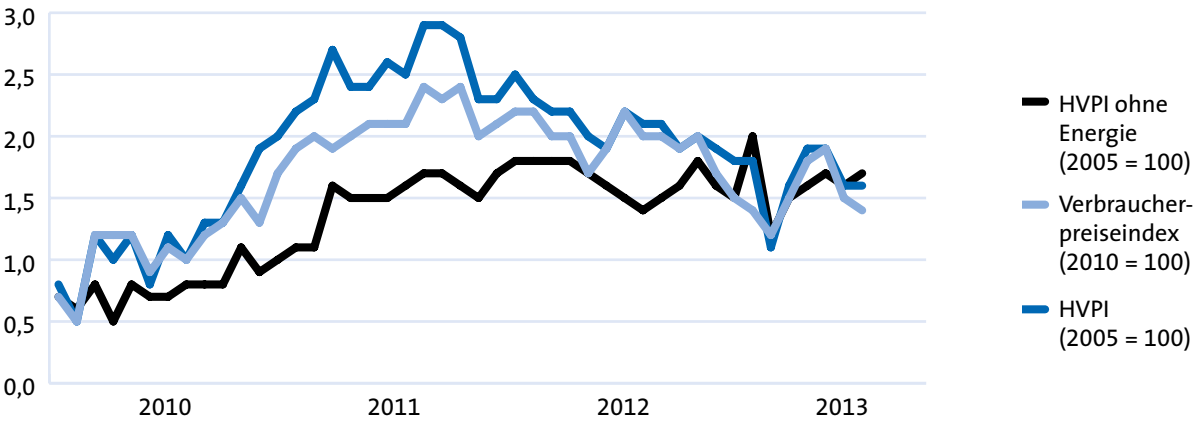
Preisentwicklung

Die Entwicklung der Verbraucherpreise verlief in Deutschland im vergangenen Jahr weiterhin unauffällig (Abbildung 1.15). Während die Immobilienpreise in einigen Regionen teilweise deutlich anstiegen, hat sich die Zunahme der Verbraucherpreise im Jahr 2013 merklich abgeschwächt. Zwar wirkte der Anstieg der Umlage zur Förderung erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetzes, EEG) erhöhend, jedoch dämpfte die Abschaffung der Praxisgebühr zu Jahresbeginn 2013 die Preisentwicklung. Im Jahresverlauf wirkten insbesondere der Anstieg der Nahrungsmittelpreise und die Preiserhöhung beim Lotto preistreibend. Im September 2013 haben sich die Verbraucherpreise um 1,4% gegenüber dem Vorjahresmonat erhöht. Im bisherigen Jahresdurchschnitt 2013 lag die Teuerungsrate gegenüber dem Vorjahresmonat bei 1,5%, wobei sich der

Wert für das Gesamtjahr nicht mehr wesentlich ändern dürfte. Die Entwicklung des für europäische Belange berechneten Harmonisierten Verbraucherpreisindex erfolgt weitgehend parallel zum Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Damit dürfte die Teuerungsrate in Deutschland im Jahr 2013 deutlich unterhalb des EZB-Zielkorridors liegen. Der EZB-Rat definiert Preisstabilität „als Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für das Euro-Währungsgebiet von unter, aber nahe 2% gegenüber dem Vorjahr". Während das Euro-Währungsgebiet insgesamt im Oktober 2013 eine Inflationsrate von 0,9% aufwies, betrug diese in Estland 2,2%. In Portugal und Spanien blieben die Verbraucherpreise hingegen weitgehend konstant und waren in Irland (-0,1%), Zypern (-0,5%) und Griechenland (-1,9%) sogar rückläufig.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise kann durch Preisschwankungen im Energiebereich verzerrt sein. Einen Teuerungsindikator, der um den Einfluss der Preise für Heizöle und Kraftstoffe bereinigt ist, stellt die Kerninflation dar. Aufgrund eines inflationstreibenden Einflusses der Energiepreise lag die Kerninflation in Deutschland zwischen 2010 und 2012 unterhalb des umfassenderen Verbraucherpreisindex. Im bisherigen Jahresverlauf 2013 scheint die allgemeine Preisentwicklung hingegen kaum durch die Energiepreise beeinflusst zu sein. Am aktuellen Rand liegt die Kerninflation bei 1,7% und damit 0,1 Prozentpunkt über dem HVPI. Im Einklang hiermit sind die Kosten für Haushaltsenergie und Kraftstoffe im September 2013 um 0,2% gegenüber dem Vorjahresmonat gesunken. Im Gegensatz zur Preisentwicklung bei den Mineralölprodukten nahmen die Preise für Strom (+11,5%) und Brennstoffe (+6,1%) gegenüber September 2012 deutlich zu.

Abbildung 1.15: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland in %



Quellen: Statistisches Bundesamt und Eurostat

Die Energiekosten bestimmen zwar häufig die Entwicklung der Teuerungsrate, die höchste Gewichtung bei der Berechnung des Verbraucherpreisindex erfahren aber die Wohnungsmieten. Die Mieten haben einschließlich des Mietwerts von Eigentumswohnungen eine Gewichtung von rund 20% bzw. 31% bei Hinzunahme der Nebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie.[6] Der jährliche Anstieg der Wohnungsmieten inklusive der Kosten für Wasser, Strom, Gas und an-

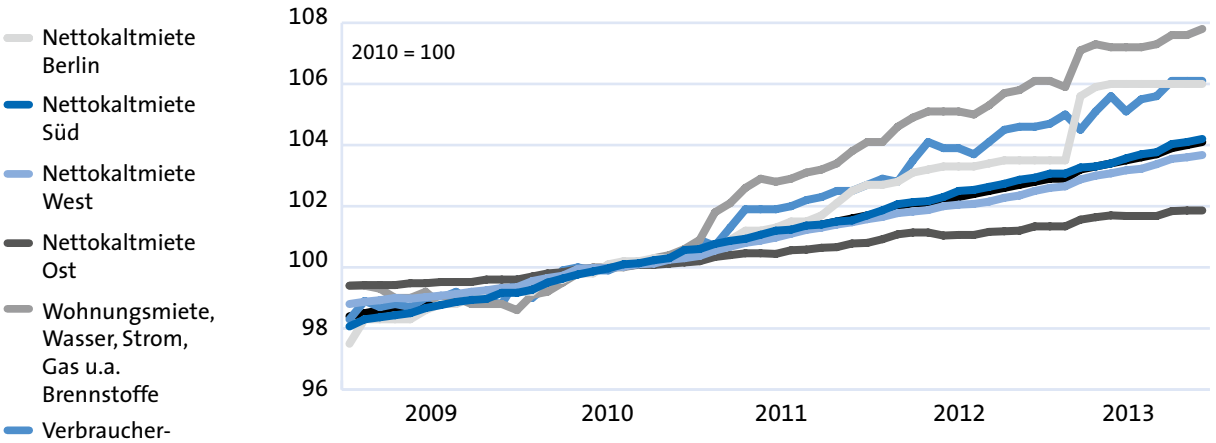
6 Gewichtung gemäß Wägungsschema zum Basisjahr 2005 des Statistischen Bundesamtes.

dere Brennstoffe (Warmmieten) in Deutschland übertraf seit dem Jahr 2011 die Verbraucherpreisinflation (Abbildung 1.16). Im Gegensatz dazu lag die Zunahme der Nettokaltmieten, also Mieten ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie, im Jahr 2011 und 2012 unterhalb der Inflationsrate. Im September 2013 sind die Warmmieten um knapp 1,9% angestiegen, während die Nettokaltmieten im gleichen Ausmaß wie die Verbraucherpreise (1,4%) zunahmen. Die Preissteigerung der Warmmieten scheint damit insbesondere auf einer Zunahme der Kosten für Nebenkosten und Haushaltsenergie zu beruhen.

höchste Mietpreissteigerung in Berlin, geringste in den neuen Bundesländern

Die Betrachtung der durchschnittlichen Preissteigerung bei Mieten verfälscht allerdings das Bild, da die Mietpreisentwicklung nicht bundeseinheitlich verlief. So zeigt eine disaggregierte Betrachtung der Teuerungsrate der Nettokaltmieten erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern.[7] Seit 2010 verzeichnet Berlin die stärkste Zunahme der Nettokaltmieten, wobei die Verbraucherpreise während dieses Zeitraums nicht minder gestiegen sind (Abbildung 1.16). Die geringsten Mietpreissteigerungen ergaben sich in den ostdeutschen Bundesländern. Während die Nettokaltmieten in Sachsen zwischen Jahresanfang 2010 und 2013 um 1,1% gestiegen sind, nahmen die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um 8,1% zu. Im September 2013 erlebte wiederum Berlin mit über 2,4% den höchsten Mietanstieg gegenüber dem Vorjahresmonat. Während die Mieten in den westlichen und südlichen Bundesländern in dieser Periode um knapp 1,3% gestiegen sind, lag die Preissteigerung in den östlichen Bundesländern unter einem Prozent. Innerhalb der einzelnen Bundesländer sind wiederum deutliche regionale Unterschiede in der Mietpreisentwicklung auszumachen (Abschnitt 2.1).

Abbildung 1.16: Indices der Nettokaltmieten, Verbraucherpreise und Warmmieten



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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Kreditentwicklung

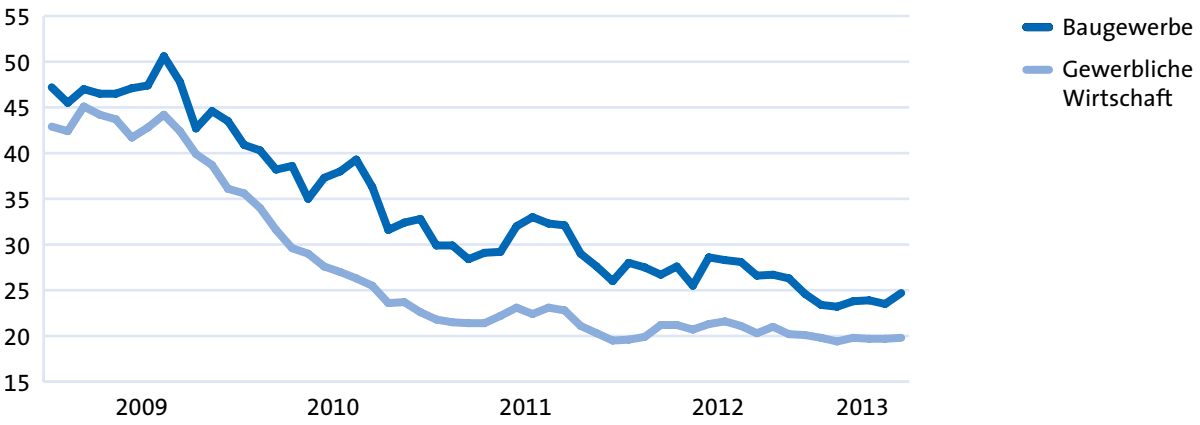
Die Lage auf dem Kreditmarkt ist weiterhin entspannt. Der Anteil der Unternehmen, die in einer monatlichen Umfrage angaben, die Kreditvergabe sei restriktiv, ist gegenüber dem Krisenjahr 2009 erheblich gesunken (Abbildung

7 Hamburg und Schleswig-Holstein veröffentlichen keine entsprechenden Daten.

1.17). Der Rückgang der sogenannten ifo-Kredithürde hat sich im Jahr 2012 und bisherigen Jahresverlauf 2013 deutlich abgeschwächt. Im Oktober 2013 empfanden knapp 20% der gewerblichen Unternehmen die Kreditvergabe als restriktiv, das entspricht dem Niveau zur Jahresmitte 2012. In der Bauwirtschaft liegt die ifo-Kredithürde tendenziell etwas höher, wobei seit 2012 eine langsame Angleichung der beiden Indices zu erkennen ist. So betrug der Unterschied im Oktober 2013 rund 2,5 Prozentpunkte weniger als im Vorjahresmonat. Am aktuellen Rand sind beide Indikatoren leicht angestiegen.

Der umfragebasierte Bank-Lending-Survey der Deutschen Bundesbank zum Kreditgeschäft zeigt weitgehend konstante interne Richtlinien und Margen der Banken für Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen und private Haushalte. Im Oktober 2013 gaben die Banken an, lediglich ihre Margen für Wohnungsbaukredite an Schuldner guter Bonität leicht gekürzt zu haben. Auch für das letzte Jahresquartal 2013 planen die Institute offenbar keine wesentlichen Änderungen. Nach Auskunft der Banken stagnierte die Nachfrage nach Unternehmenskrediten im dritten Quartal, wobei zuvor ein deutlicher Rückgang verzeichnet wurde. Die Nachfrage nach Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten nahm laut der Bankenumfrage weiter merklich zu. Diese Beobachtung passt zu der vermuteten Portfolioumschichtung von Finanzwerten hin zu Immobilienvermögen.

Abbildung 1.17: ifo Kredithürde der Gewerblichen Wirtschaft in %*



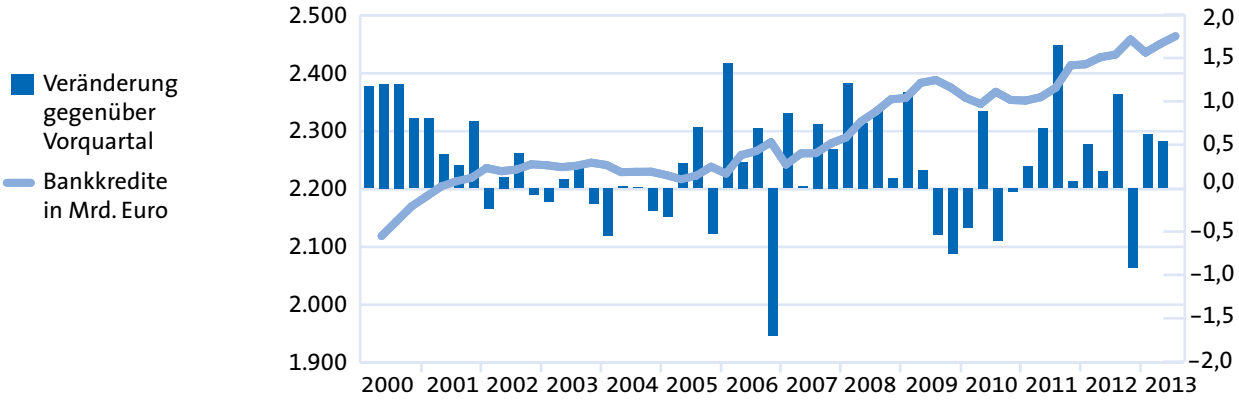
*Anteil der Unternehmen, die angaben, dass die Kreditvergabe „restriktiv“ sei

Quelle: CESifo Institut

Die Abnahme der ifo-Kredithürde, das niedrige Zinsniveau und der Anstieg der Kreditnachfrage spiegeln sich in einer deutlichen Ausweitung der Kreditvergabe an inländische Unternehmen und Privatpersonen seit 2011 wider. Nach einem Rückgang des Ausleihvolumens im Winterquartal 2012 verzeichnet die Deutsche Bundesbank im bisherigen Jahresverlauf 2013 wieder eine deutliche Zunahme (Abbildung 1.18). Im zweiten Quartal 2013 hat die Kreditvergabe mit über 2.464 Mrd. Euro den höchsten Stand seit der Einführung des Euro als Buchgeld erreicht und ist um knapp ein Viertel gegenüber dem ersten Quartal 1999 gestiegen. Eine Verlangsamung ist nicht ersichtlich. Die Zuwachsrate des Ausleihvolumens lag in der ersten Jahreshälfte 2013 mit knapp 1,2% deutlich höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (+0,7%). Die positive Entwicklung des Ausleihvolumens steht den Befürchtungen einer Kreditklemme entgegen. Allerdings erscheint die Ausweitung der Kreditvergabe der letzten Jahre sehr moderat

im Vergleich zu den 1990er- und 1970er-Jahren mit jährlichen Zuwachsraten von bis zu 17% und den 1960er-Jahren mit Steigerungen von fast 30%.

Abbildung 1.18: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen

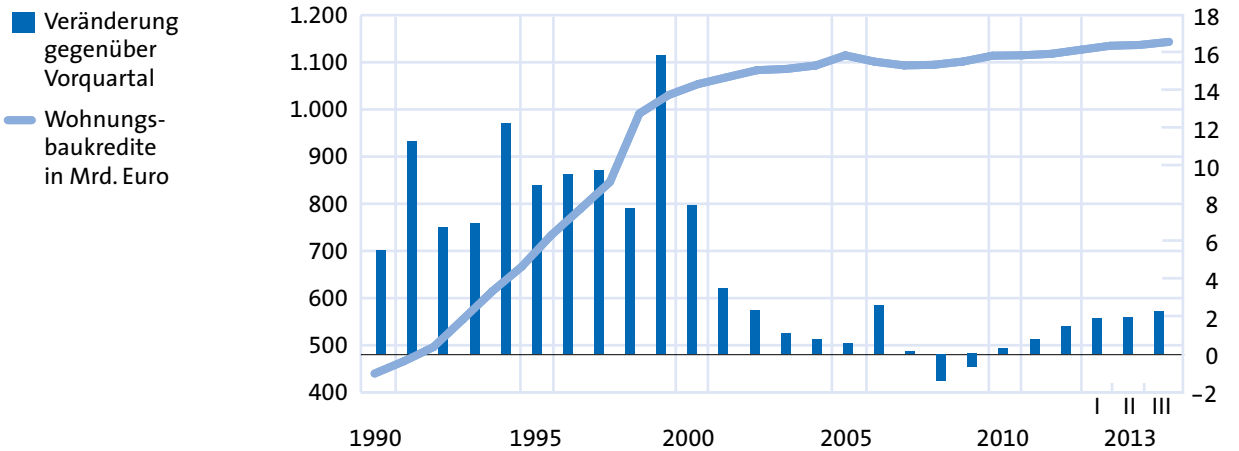


in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorquartal in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wie der Bank-Lending-Survey bereits vermuten lässt, sind die Kredite für den Wohnungsbau innerhalb der gesamten Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen von besonderer Relevanz. Ihr Anteil liegt seit Einführung des Euro weitgehend unverändert bei durchschnittlich 47%. Das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau hat seit 2009 jedes Jahr zugenommen und immer neue Höchststände erreicht (Abbildung 1.19). Im zweiten Quartal 2013 ist das Volumen der Wohnungskredite gegenüber dem Vorjahresquartal um knapp 2,3% auf rund 1.143 Mrd. Euro gestiegen. In den Jahren zuvor lag das entsprechende Kreditwachstum deutlich niedriger und war teilweise sogar negativ. Damit scheint die gegenwärtige Kreditausweitung bei längerfristiger Betrachtung moderat. Auch ein Vergleich mit dem deutschen Immobilienboom der 1990er- und 1970er-Jahre mit Zuwachsraten im zweistelligen Bereich lässt aktuell kaum eine Überhitzungsgefahr erkennen.

Abbildung 1.19: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen

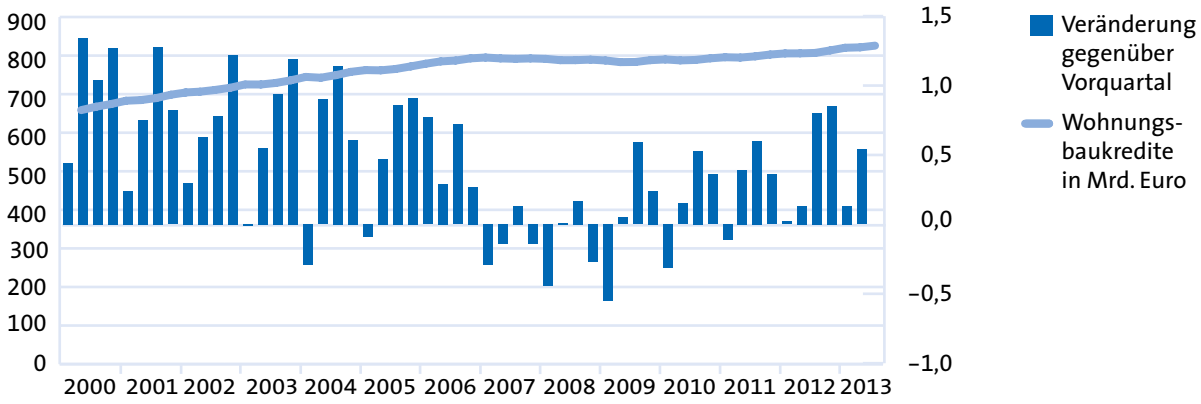


in Mrd. Euro (Linie, linke Skala) und Veränderung gegenüber dem Vorjahr bzw. Vorjahresquartal für 2013 in % (Säulen, rechte Skala)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Eine disaggregierte Betrachtung der Wohnungsbaukredite zeigt deutliche Unterschiede zwischen dem Ausmaß der Beanspruchung durch nicht selbstständige Privatpersonen und durch Unternehmen und Selbstständige. Der Anteil des Kreditvolumens der ersten Empfängergruppe lag im bisherigen Jahresverlauf 2013, wie bereits in den letzten Jahren, bei über 72% (Abbildungen 1.2 und 1.21). Nachdem sich das Ausleihvolumen an Privatpersonen zwischen 2007 und Mitte 2009 kaum veränderte, ist seit 2010 wieder ein moderater Anstieg zu erkennen. Im zweiten Vierteljahr 2013 betrug die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahresquartal 2,3%. Ähnlich hierzu ist das Ausleihvolumen an inländische Unternehmen und Selbstständige seit 2011 leicht angestiegen. Am aktuellen Rand sind die Wohnungsbaukredite an diese Empfängergruppe um 2,1% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines fast ungebrochenen Rückgangs der Kreditbeanspruchung zwischen 2003 und 2007 mit jährlichen Veränderungsraten von bis zu -4,4% zu sehen. Das Volumen liegt seit rund sechs Jahren unterhalb des Standes bei Euro-Einführung im Januar 1999, wobei das damalige Niveau am aktuellen Rand fast wieder erreicht ist. Bei beiden Empfängergruppen lagen die Zuwachsraten der Kredite in den letzten Jahren wieder deutlich unterhalb des Kreditwachstums der 1990er-Jahre. Damit zeigt die disaggregierte Betrachtung der Wohnungsbaukredite zwar eine erheblich stärkere Kreditnachfrage von Privatpersonen als von Seiten der Unternehmen, jedoch liefern die vergleichsweise moderaten Wachstumsraten bei beiden Empfängergruppen keine Bestätigung der Befürchtungen einer breiten kreditfinanzierten Immobilienpreisblase (Abschnitt 2.1).

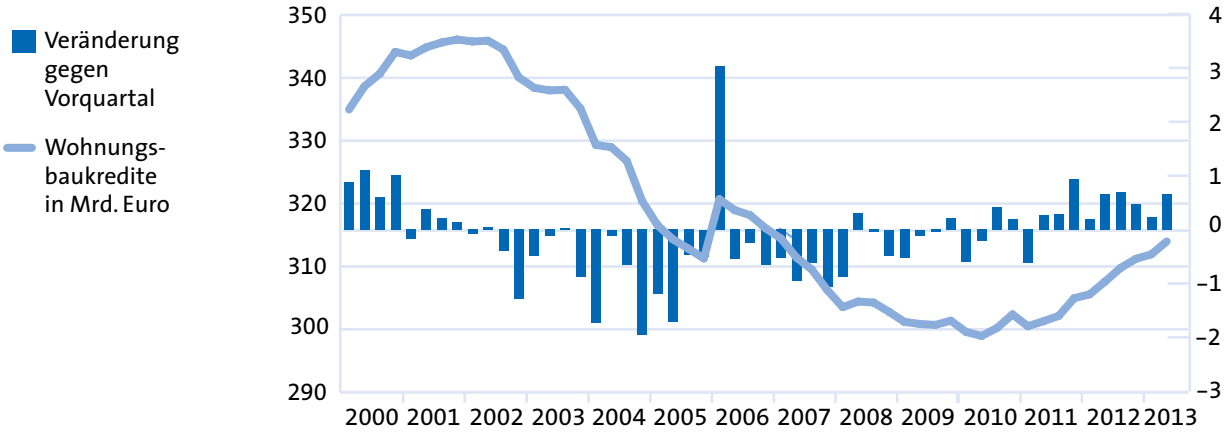
Abbildung 1.20: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen



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

Quelle: Deutsche Bundesbank

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



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

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinsentwicklung

günstige Finanzierungsbedingungen für Investitionen

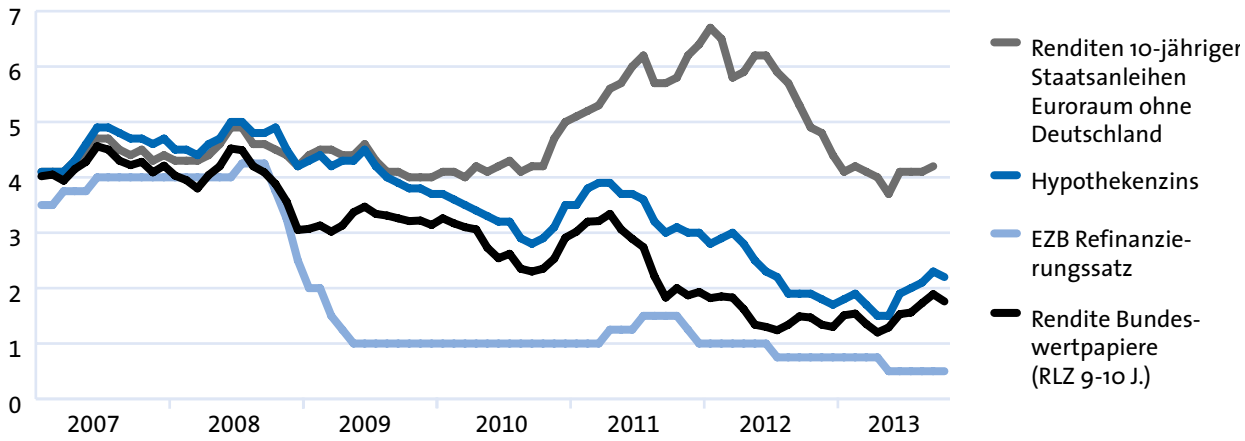
Das Zinsniveau in Deutschland bewegte sich auch im Jahr 2013 auf historischen Tiefständen. Die Niedrigzinsphase senkt die Zinsbelastung privater und öffentlicher Haushalte deutlich und eröffnet günstige Finanzierungsbedingungen für Investitionen. Der Leitzins bzw. Hauptrefinanzierungssatz der EZB wurde im Frühjahr des Krisenjahrs 2009 in mehreren Schritten auf 1% gesenkt, acht Monate zuvor lag er noch bei 4,25% (Abbildung 1.22). Nach zwei leichten Anhebungen im Jahr 2011 kam es erneut zu Absenkungen des Leitzinses, wobei dieser am aktuellen Rand auf einem historischen Tiefstand von 0,25% liegt. Der Hauptrefinanzierungssatz ist von erheblicher Relevanz für die Geschäftsbanken, da er angibt, zu welchem Zinssatz sich die Banken bei der Zentralbank gegen die Verpfändung von Sicherheiten, z.B. Staatsanleihen, Geld leihen können. Für viele Zinssätze der Geschäftsbanken, wie Einlagen-, Hypotheken- und Kreditzins, dient der Leitzins implizit oder explizit als Referenzwert. Das so erzeugte niedrige Zinsumfeld soll die Konjunktur stützen und zur Bewältigung der Euro-Krise beitragen. Zudem liegt der Einlagenzins, den Banken für ihre Guthaben bei der EZB erhalten, seit Mitte 2012 bei 0,0%. Damit sollen den Banken Anreize gesetzt werden, ihr Geld nicht bei der EZB zu parken, sondern in Form von Krediten weiterzugeben.

Das günstige Zinsumfeld und die Flucht der Anleger in vermeintlich sichere Staatspapiere der Bundesrepublik Deutschland haben die Renditen auf Bundesanleihen deutlich gesenkt. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu Staatsanleihen in anderen Mitgliedstaaten des Euro-Raums, deren Renditen teilweise deutlich höher liegen (Abbildung 1.22). Deutschland übernimmt somit für internationale Anleger die Funktion eines sicheren Hafens. Am kurzen Ende, also für Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahren, lag die Rendite Ende des Jahres 2012 auf einem historischen Tiefstand von rund 0,15% (Abbildung 1.23). Für mittlere und lange Laufzeiten wurde der niedrigste Wert im April 2013 erreicht (0,58% und 1,24%). Nach der Entspannung auf den europäischen Finanzmärkten sind die Renditen bis Ende des Sommers 2013 wieder leicht angestiegen und liegen am aktuellen Rand bei rund 0,51%, 1,08% und 1,83%. Damit ergeben sich nach

Abzug der voraussichtlichen Inflationsrate im Jahr 2013 von etwa 1,5% zumindest bei den kurz- und mittelfristigen Bundesanleihen negative reale Renditen. Diese Entwicklung vergünstigt offensichtlich den Zinsendienst der Bundesrepublik und dämpft zugleich die Attraktivität von Investitionen in Bundeswertpapiere. Es kommt zur Begünstigung alternativer Kapitalanlagen wie z.B. Immobilien.

Die Rendite auf langfristige Bundesanleihen steht in einem weiteren Zusammenhang zu Immobilieninvestitionen. Angesichts der niedrigen Verzinsung der Bundeswertpapiere bevorzugen Geschäftsbanken und Versicherungen die Vergabe von Baukrediten, die durch Immobilien besichert sind. Die Vergabe solcher Hypothekenkredite erlaubt den Banken, höhere Renditen zu erwirtschaften, ohne ein wesentlich größeres Risiko einzugehen. Das steigende Angebot an Baukrediten reduziert die Hypothekenzinsen und die sinkende Nachfrage nach Bundeswertpapieren erhöht die Rendite deutscher Staatsanleihen. Dadurch erhöht sich für Banken wiederum die Attraktivität von Investitionen in Bundesanleihen gegenüber der Baukreditvergabe. Dieser Mechanismus impliziert eine weitgehend parallele Entwicklung von Hypothekenzinsen und Renditen auf langfristige Staatsanleihen, sofern die Staatspapiere als sicher erachtet werden. Somit ist es nicht verwunderlich, dass Baugeld in Deutschland nie günstiger war als heute. Analog zur Entwicklung der Renditen auf Bundesanleihen erreichte der Zins für Hypothekenkredite mit einer zehnjährigen Laufzeit im April 2013 den bisherigen Tiefstand von 1,5%. In der zweiten Jahreshälfte 2013 sind die Hypothekenzinsen wieder gestiegen und liegen am aktuellen Rand bei 2,2%. Im Durchschnitt des bisherigen Jahres 2013 lagen die Hypothekenzinsen mit knapp 1,9% nicht wesentlich oberhalb der voraussichtlichen Teuerungsrate für das Jahr 2013 in Höhe von 1,5%.

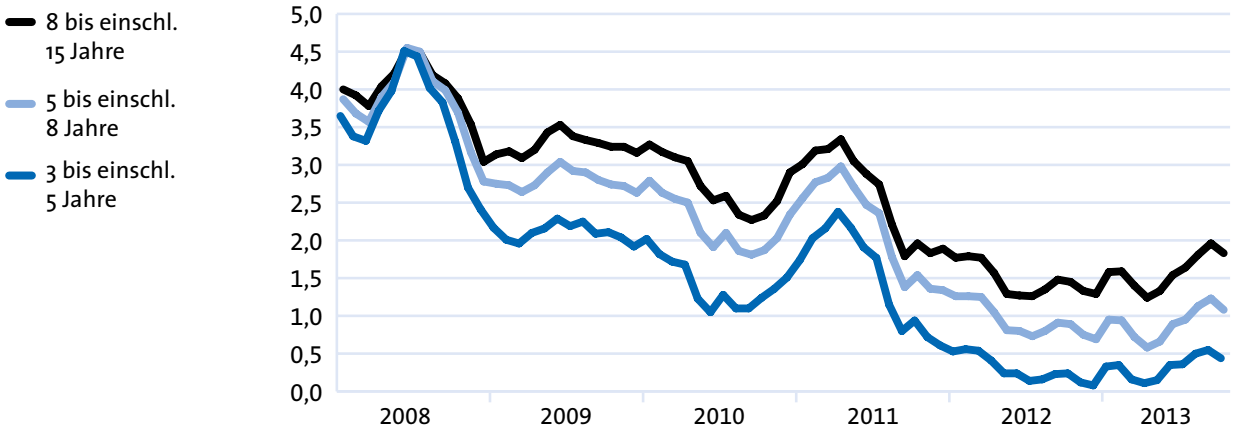
Abbildung 1.22: Entwicklung verschiedener Zinssätze in %



Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen des Euro-Raums ohne Deutschland wurden berechnet als ungewichtetes Mittel der Renditen der Staatsanleihen der Euroländer in ihrer jeweils wechselnden Zusammensetzung. Der deutsche Hypothekenzins entspricht der Umlaufsrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und Hypothekenpfandbriefe bei mittlerer Restlaufzeit von über 9 bis einschließlich 10 Jahren. Quellen: Deutsche Bundesbank und Eurostat.

Quelle: Bundesbank, EZB und Eurostat

Abbildung 1.23: Umlaufsrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere in %, verschiedene Laufzeiten



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern

Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts

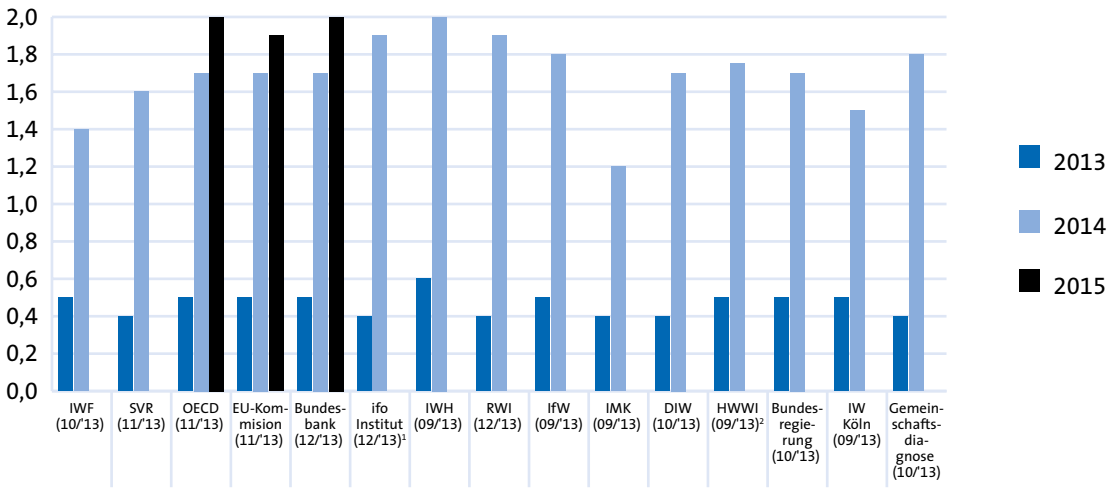
In Deutschland wird das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts gemäß der Prognose des Sachverständigenrates im Jahr 2013 voraussichtlich etwas über 0,4% betragen.[8] Das Wirtschaftswachstum wird somit wohl in der Bandbreite der Prognosewerte der meisten Wirtschaftsforschungsinstitute liegen (Abbildung 1.24). Nach 0,7% im Vorjahr bleibt das Wirtschaftswachstum damit das zweite Jahr in Folge deutlich hinter dem Potenzialwachstum zurück. Die konjunkturelle Entwicklung wurde insbesondere durch die Lage im Euro-Raum und in den Schwellenländern sowie durch ungünstige Wechselkursbedingungen geprägt.

konjunkturelle Aufhellung erwartet

Für das Jahr 2014 wird eine deutliche konjunkturelle Aufhellung erwartet, die insbesondere binnenwirtschaftlich getragenen ist. Wachstumsimpulse werden vor allem von einer robusten Konsumentwicklung und einer Belebung der Anlageinvestitionen erwartet. Die Herbst- bzw. Winterprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2014 liegen überwiegend innerhalb eines schmalen Korridors zwischen 1,7% und 1,9%. Aufgrund eines vermutlich negativen Außenbeitrags erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,6%.[9] Während sich eine moderate Aufhellung der Weltwirtschaft andeutet, ist diese mehrheitlich durch eine gute Entwicklung in den Industrieländern getragen. Die für den deutschen Exportsektor bedeutsamen Schwellenländer haben sich zuletzt schwächer entwickelt als im Durchschnitt der letzten Jahre. Zudem ist die Lage in einzelnen Ländern des Euro-Raums nach wie vor schwierig.

8 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Wiesbaden.
9 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Wiesbaden.

Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %)



1 Die Daten des Ifo-Instituts sind kalenderbereinigt.
2 Für 2014 gibt das HWWI einen Prognosekorridor von 1,5% bis 2% an, wobei der für das Jahr 2014 angegebene Wert den Mittelwert des Korridors bildet.

Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Verwendungskomponenten des Bruttoinlandsprodukts

Im Jahr 2014 wird das Wachstum wie bereits im Vorjahr wohl maßgeblich von der inländischen Verwendung getragen (Abbildung 1.25). Es wird zwar ebenfalls eine starke Zunahme der deutschen Exporte aufgrund der konjunkturellen Erholung der Handelspartner im Euro-Raum erwartet, allerdings lässt eine kräftige inländische Nachfrage wohl die Importe deutlich steigen. Damit liefert die Entwicklung der Außenhandelsbilanz keine Stütze für das Bruttoinlandsprodukt; der Wachstumsbeitrag des Außenhandels dürfte negativ sein. Die binnenwirtschaftliche Nachfrage wird insbesondere durch die privaten Konsumausgaben und Anlageinvestitionen gestützt. In der Regel stabilisiert der Konsum die wirtschaftliche Entwicklung, da dieser nur wenig volatil ist.

Konsumbelebung durch Einkommenszuwächse

Die Wachstumsbeiträge der privaten Konsumausgaben und Bauinvestitionen zum Bruttoinlandsprodukt sind maßgeblich auf gegenwärtige und erwartete Einkommenssteigerungen aufgrund der weiterhin guten Lage am Arbeitsmarkt zurückzuführen. Moderate Tariflohnabschlüsse dürften die Bruttolöhne und -gehälter im Jahr 2013 um 3,2% und im Jahr 2014 um 3,4% steigen lassen. Überschüsse in der Gesetzlichen Rentenversicherung hätten nach geltender Rechtslage zu einem Absinken des Beitragssatzes von 19,6% auf 18,3% im Jahr 2014 führen sollen. Die Große Koalition wird nun allerdings die Überschüsse statt zur Beitragssenkung zur Finanzierung der Mütterrente, der Rente mit 63 nach 45 Beitragsjahren und der Lebensleistungsrente nutzen. Letztlich prognostiziert der Sachverständigenrat einen Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2014 um 3,4%. Diese Entwicklung und eine moderate Teuerungsrate dürften die privaten Konsumausgaben weiter beleben. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass es bereits aufgrund der erwarteten Einkommenszuwächse, also vor deren Realisation, zu einer Konsumbelebung kommt. Für das Jahr 2013 wird ein Anstieg des realen Konsums des privaten Sektors um 1,0% und im Jahr 2014 um 1,4% erwartet. Zudem dürften sich die öffentlichen Konsumausgaben weiter leicht erhöhen.

Abbildung 1.25: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Prognose des Sachverständigenrats 2012	2013	2014
Inländische Verwendung (Wachstumsbeitrag in %-Punkten)	– 0,3	0,7	1,9
Konsumausgaben	0,8	1,0	1,3
Private Konsumausgaben[1]	0,8	1,0	1,4
Konsumausgaben des Staates	1,0	0,9	1,1
Bruttoanlageinvestitionen	–2,1	–0,9	4,9
Ausrüstungsinvestitionen	–4,0	–2,6	6,2
Bauinvestitionen	–1,4	–0,2	4,1
Sonstige Anlageinvestitionen			
Außenbeitrag (Wachstumsbeitrag in %-Punkten)	0,9	– 0,3	– 0,2
Exporte	3,2	0,2	5,2
Importe	1,4	1,0	6,3
Bruttoinlandsprodukt	0,7	0,4	1,6

1 einschließlich private Organisationen ohne Erwerbszweck

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/14

Eine zusätzliche Wachstumsstütze des deutschen Bruttoinlandsprodukts dürften steigende Unternehmensinvestitionen sein. Die Ausrüstungsinvestitionen waren im Jahr 2013 wie zuvor im Jahr 2012 erneut rückläufig und sind gegenwärtig noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Mit Überwindung der unternehmerischen Unsicherheit und bei weiterhin niedrigem Zinsumfeld ist von einem kräftigen Anstieg der Ausrüstungs- und Bauinvestitionen im Jahr 2014 auszugehen. Der Sachverständigenrat prognostiziert eine Zunahme der preisbereinigten Ausrüstungsinvestitionen um 6,2% gegenüber dem Vorjahr und der realen Bauinvestitionen um 4,1%. Während die öffentlichen und privaten Bauinvestitionen deutlich steigen dürften, sind vom gewerblichen Bau geringere Impulse zu erwarten. Allgemein steht die Prognose unter dem Vorbehalt, dass es nicht erneut zur Eskalation der Euro-Krise oder anderen erheblichen exogenen Schocks kommt.

Inflation und Arbeitsmarkt

Inflation bleibt 2014 mit voraussichtlich 1,9% im EZB-Zielkorridor

Die Inflationsrate dürfte sich von 1,5% im Jahr 2013 auf 1,9% im Jahr 2014 erhöhen. Damit bleibt die Teuerungsrate wohl weiterhin innerhalb des EZB-Zielkorridors und lässt in Deutschland keine Gefahr deflationärer Tendenzen erkennen, wie sie von der EZB für den Euro-Raum befürchtet werden. Die Schwierigkeiten einer gemeinsamen Geldpolitik zeigen sich in der unterschiedlichen Entwicklung der Konsumentenpreise im Euro-Raum. Während die Teuerungsrate in Deutschland im Jahr 2014 wohl am oberen Ende des EZB-Zielkorridors liegen dürfte, erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) für Griechenland

einen weiteren Rückgang des Preisniveaus um über 0,4% und für Estland eine Inflationsrate in Höhe von 2,8%.

Für den Anstieg des Verbraucherpreisindex in Deutschland und anderen europäischen Ländern sind aber nicht die unkonventionellen Kriseninterventionsmaßnahmen der EZB verantwortlich, deren Inflationspotenzial in der kurzen Frist als gering einzuschätzen ist. Vielmehr sind in Deutschland die konjunkturelle Aufhellung, steigende Löhne und Mieten sowie die Erhöhung der EEG-Umlage für die Preisentwicklung von Bedeutung. Gemäß Bundesnetzagentur steigt die EEG-Umlage von 5,28 ct/kWh 2013 auf 6,24 ct/kWh im Jahr 2014. Aufgrund der relativ starken Gewichtung des Strompreises bei der Berechnung des Verbraucherpreisindex dürfte die Anhebung der Umlage die Inflationsrate um 0,1 Prozentpunkte erhöhen.

Lage am Arbeitsmarkt verbessert sich

Die Lage am Arbeitsmarkt dürfte sich vor dem Hintergrund der positiven konjunkturellen Entwicklung weiter verbessern. Während die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2013 mit knapp 41,9 Millionen einen neuen Höchststand erreichen wird, ist kein weiterer Rückgang der registrierten Arbeitslosen zu erwarten (Abbildung 1.7). 2014 wird ein leichter Zuwachs der Erwerbstätigkeit prognostiziert, wobei die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung steigt und die ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigung sinkt. Damit verkleinert sich der Kreis der geringfügig entlohnten Personen, die keinem Haupterwerb nachgehen. Die Anzahl an registrierten Arbeitslosen wird fast konstant bleiben und unterhalb der Drei-Millionen-Grenze verharren. Die Arbeitslosigkeit scheint sich vermehrt auf einen Kern verfestigter Arbeitsloser zu konzentrieren, die tendenziell weiter vom ersten Arbeitsmarkt entfernt sind und deren Vermittlung schwieriger ist. Der mit über zwei Dritteln relativ hohe Bestand an Arbeitslosen im Rechtskreis SGB II kann als Indikator hierfür gesehen werden.

Öffentliche Finanzen und Zinsen

Der Finanzierungssaldo des Gesamthaushalts war 2012 erstmals seit dem Krisenjahr 2009 und das dritte Mal seit der Wiedervereinigung ausgeglichen, wobei der Budgetausgleich im Jahr 2000 auf den hohen Erlösen aus der Versteigerung von UMTS-Lizenzen in Höhe von 50,8 Mrd. Euro basiert. Auch in den Jahren 2013 und 2014 wird ein ausgeglichener staatlicher Gesamthaushalt erwartetet (Abbildung 1.26). Verantwortlich dafür sind eine gute konjunkturelle Entwicklung und günstige Refinanzierungsbedingungen für die öffentliche Hand. Allerdings könnten die im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD enthaltenen Maßnahmen erheblichen Einfluss auf die Einnahmen und Ausgaben haben und das Erreichen eines ausgeglichenen gesamtstaatlichen Haushalts deutlich erschweren. Neben teuren Rentenplänen sieht die Koalitionsvereinbarung Mehrausgaben des Bundes in Höhe von etwa 23 Milliarden Euro (inklusive höherer Rentenzuschüsse des Bundes in Höhe von 2 Milliarden) vor. Zur Finanzierung sollen „stille Reserven“ im Wert von rund 8 Milliarden Euro gehoben und bestehende Spielräume des Bundeshaushalts in Höhe von 15 Milliarden Euro genutzt werden. Letztere stehen dann nicht mehr wie bisher vorgesehen zur Schuldentilgung zur Verfügung. Die Umsetzung weiterer finanzpolitischer Maßnahmen der Koalitionsvereinbarung steht unter Finanzierungsvorbehalt. Aufgrund der Unsicherheit über Zeitpunkt, Ausgestaltung und Finanzierung vieler Maßnahmen findet das neue Regierungsprogramm keinen Eingang in die Prognosen. Es ist gleichwohl davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Inves-

titionsvorhaben der Bundesregierung positive Fiskalimpulse setzt, die sich nicht zuletzt auf die Bauwirtschaft auswirken werden.

öffentliche Einnahmen und Ausgaben erreichen 2014 voraussichtlich neue Höchststände

Die öffentlichen Einnahmen und Ausgaben werden im Jahr 2013 mit 2,6% und 2,5% und im Jahr 2014 mit 2,5% und 2,7% voraussichtlich leicht ansteigen und neue Höchststände erreichen (Abbildung 1.26). Auf der Einnahmeseite wirken sich insbesondere Mehreinnahmen aufgrund der kalten Progression und eine Zunahme bei den gewinnabhängigen Steuern positiv aus. Während rückläufige Zinsaufwendungen die Staatsausgaben hemmen, werden die Konsumausgaben des Staates im Jahr 2013 wohl um etwa 3,8% und im Jahr 2014 um rund 3,7% zuninnt. Zudem sind Mehrausgaben im Bereich des Arbeitslosengelds II zu erwarten, da sich einerseits der Regelsatz zum 1. Januar 2014 erhöht und andererseits das Lohnniveau und damit die Bezugsgröße des Arbeitslosengeldes zunehmen. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Folge des Hochwassers im Frühsommer 2013 dürften zu einer Zunahme der Bruttoinvestitionen des Staates im Jahre 2014 in Höhe von rund 7,1% führen. Das bereits 2013 eingeführte Betreuungsgeld wird 2014 nochmals deutliche Mehrausgaben verursachen, da es dann erstmals für das gesamte Kalenderjahr ausgezahlt wird.

Selbst bei Realisierung der prognostizierten Haushaltsüberschüsse können nichtdefizitrelevante Transaktionen einer Reduktion des Schuldenstands entgegenwirken. Es ist aber davon auszugehen, dass Fortschritte bei den Abwicklungsanstalten, den sogenannte Bad Banks, und die gute konjunkturelle Entwicklung zu einem Rückgang der Schuldenquote führen. Im Jahr 2014 wird voraussichtlich ein Schuldenstand in Höhe von 75,0% des Bruttoinlandsprodukts erzielt werden, nachdem die Quote 2012 noch bei rund 81,0% lag. Damit könnte es erstmals seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland zu einer Reduktion der nominalen Staatsschuld von derzeit etwa 2.160 Mrd. Euro kommen. Allerdings dürften sich die Staatsfinanzen bei Realisierung der im Koalitionsvertrag erwähnten Mehrausgaben oder bei finanziellen Belastungen aus der Euro-Krise deutlich schlechter entwickeln.

Abbildung 1.26: Entwicklung der öffentlichen Finanzen[1]

	2012	2013[2]	2014[2]
Einnahmen			
in Mrd. Euro	1.193,8	1.224,4	1.2545
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		2,6	2,5
Ausgaben			
in Mrd. Euro	1.191,5	1.220,7	1.253,3
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		2,5	2,7
Finanzierungsaldo	2,3	3,8	1,2
in Mrd. Euro	0,1	0,1	0,0
in % des Bruttoinlandsprodukts			
Schuldenstand[3]			
in % des Bruttoinlandsprodukts	81,0	78,3	75,0
Nachrichtlich: Inflationsrate der Verbraucherpreise in %	2,0	1,5	1,9

1 Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (nominale Angaben), Gebietskörperschaften: Bund, Länder, Gemeinden, EU-Anteile, ERP-Sondervermögen, Kinderbetreuungsausbau, Fonds „Deutsche Einheit", Vermögensentschädigungsfonds, Teile des Bundeseisenbahnvermögens, Erblastentilgungsfonds
2 Prognose des Sachverständigenrates
3 Schulden des Staates in der Abgrenzung gemäß dem Vertrag von Maastricht

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Während der prognostizierte deutsche Finanzierungsüberschuss der nächsten Jahre unter Umständen negativ ausfallen könnte, ist die Höhe des strukturellen Defizits durch die 2009 im Grundgesetz verankerte Schuldenbremse beschränkt. Die Übergangsregelungen bis zum Inkrafttreten der neuen Schuldenbremse sehen einen kontinuierlichen Abbau des strukturellen, also um konjunkturelle Einflüsse bereinigten Defizits des Bundes bis zum Jahresende 2015 vor. Der Bund konnte die Vorgabe in den ersten beiden Jahren der Anwendung, 2011 und 2012, einhalten. Dieser Umstand beruht wohl weniger auf umfassenden Konsolidierungsanstrengungen als vielmehr auf historischen Hochständen bei den öffentlichen Einnahmen und Tiefständen des Zinsniveaus. Ab 2016 beschränkt die Schuldenbremse das strukturelle Defizit des Bunds auf maximal 0,35% des Bruttoinlandsprodukts. Abweichungen am Ende eines Haushaltsjahres werden auf einem Kontrollkonto erfasst, dessen Volumen auf maximal 1,5% des Bruttoinlandsprodukts beschränkt ist. Sobald das Volumen des Kontrollkonto 1% des Bruttoinlandsprodukts übersteigt und eine gute konjunkturelle Entwicklung vorherrscht, sinkt die zulässige strukturelle Defizitgrenze (0,35%) um den überschießenden Betrag, höchstens jedoch um 0,35% des Bruttoinlandsprodukts. In eng definierten Ausnahmefällen, wie Notsituationen und Naturkatastrophen, darf von der Schuldenbremse abgewichen werden.

Auf Länderebene erstreckt sich die Übergangsphase noch bis 2020, danach müssen die Haushalte der einzelnen Bundesländer (strukturell) ausgeglichen sein. Zur Erreichung dieses Ziels erhalten die Bundesländer Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein während des Übergangszeitraums Konsolidierungshilfen in Höhe von insgesamt 800 Millionen Euro. Als Gegenzug für die Gewährung der Hilfen müssen die Bundesländer ihr strukturelles Defizit in kontinuierlichen Schritten abbauen. Bis zum Jahresende 2019 müssen die Bundesländer die Schuldenbremse in ihre Rechtsordnung implementiert haben, sofern sie von Ausnahmemöglichkeiten für konjunkturell bedingte Defizite oder

Notsituationen Gebrauch machen wollen. Bisher finden sich in sechs Landesverfassungen und fünf Landeshaushaltsordnungen entsprechende Regelungen. Allgemein existieren auf Bundes- und Länderebene noch erhebliche Spielräume und Umgehungsmöglichkeiten. Während die grundgesetzliche Schuldenbremse nur die Finanzen des Bundes und der Länder beschränkt, stellen die Regelungen des europäischen Fiskalpakts, die inzwischen in deutsches Recht überführt worden sind, auf den gesamtstaatlichen Haushalt ab. Die notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen zur Einhaltung des Fiskalpakts und der Schuldenbremse lassen mittelfristig keinen starken Konjunkturimpuls von der öffentlichen Hand erwarten.[10]

Zinsumfeld 2014 voraussichtlich weiterhin günstig

Das Zinsumfeld dürfte im Jahr 2014 weiterhin günstig bleiben. Die amerikanische Zentralbank, die Federal Reserve (Fed), hatte Anfang 2012 bereits verkündet ihre extreme Niedrigzinspolitik „at least through late 2014“ beibehalten zu wollen. Da die Federal Fund Rate bereits seit Ende 2008 bei (beinahe) null Prozent liegt, ist die Fed dazu übergegangen im Rahmen des Quantative Easing Staatsanleihen und hypothekenbesicherte Wertpapiere zu kaufen, um weiter Einfluss auf die heimische Wirtschaft zu nehmen. Ende Oktober 2013 betonte der scheidende Vorsitzenden Ben Bernanke, dass eine weitere Verbesserung am Arbeitsmarkt eine Verminderung der Anleihekäufe rechtfertige. Im Dezember folgten die Ankündigungen die monatlichen Wertpapierkäufe ab Januar 2014 um 10 Milliarden U.S.-Dollar auf dann 75 Milliarden U.S.-Dollar zu verringern und wahrscheinlich weitere Reduktionen auf den nächsten Sitzungen zu beschließen. Gleichzeitig entschied der Offenmarktausschuss die Federal Fund Rate noch länger bei (nahe) null zu belassen, selbst wenn die Arbeitslosenquote 6,5% unterschreiten sollte. Somit ist eine deutliche Reduktion des Volumens der Anleihekäufe der Fed im Jahr 2014 zu erwarten, während eine Erhöhung der Federal Fund Rate vor Jahresende 2014 unwahrscheinlich bleibt. Letzteres gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Neubesetzung des Fed-Vorsitzes im Januar 2014 mit Janet Yellen, die eine lockere Geldpolitik wohl fortsetzen wird.

Im Gegensatz zur amerikanischen Fed wurde die EZB innerhalb ihres gegenwärtigen Programms zum Ankauf von Staatsanleihen, den Outright Monetary Transactions (OMT), bislang noch nicht aktiv. Die EZB hat im November 2013 den Leitzins überraschend auf 0,25% gesenkt, da eine längere Periode mit niedrigerer Inflation erwartet wird. Eine solche Entwicklung dürfte vor allem in vielen südeuropäischen Ländern zu beobachten sein. Damit scheint eine Zinserhöhung zumindest innerhalb der ersten Jahreshälfte 2014 unwahrscheinlich. Der Einlagezinssatz der EZB liegt bereits bei null Prozent, laut Mario Draghi wurde in der Ratssitzung Anfang November 2013 aber bereits über die Möglichkeit eines negativen Zinses diskutiert. Banken, die ihr Geld lieber bei der EZB parken, als es in Form von Krediten weiterzugeben, müssten dann einen Strafzins zahlen.

Es gilt zu beachten, dass die Prognosen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland mit erheblicher Unsicherheit behaftet sind. Neben einer Eintrübung der Weltwirtschaft könnte insbesondere eine erneute Eskalation der Euro-Krise die rezessiven Tendenzen im Euro-Raum wieder verstärken und die deutsche Wirtschaft erheblich schwächen. Dies hätte spürbare Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, das verfügbare Einkommen, das Zinsumfeld und die öffentlichen Finanzen. Ferner können nicht nachhaltige Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt die gesamtwirtschaftliche Stabilität und das Finanzsystem gefährden.

10 Burret, H.T. und J. Schnellenbach (2013): Umsetzung des Fiskalpakts im Euro-Raum, Arbeitspapier 08/2013, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wiesbaden.

1.2 Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt mit gesamtwirtschaftlicher Bedeutung

In Deutschland hat sich der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren deutlich belebt und ist vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Der merkliche Anstieg der Immobilienpreise und Mieten in einigen Regionen hat zu der Befürchtung geführt, dass es zu gesamtwirtschaftlichen Fehlentwicklungen und zu einer Gefährdung des Finanzsystems kommen könnte. So haben die Immobilienmärkte wesentlich zur Entstehung der Finanz- bzw. Bankenkrisen in den Vereinigten Staaten, Spanien und Irland beigetragen. Vor diesem Hintergrund ist zu diskutieren, inwiefern die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt die gesamtwirtschaftliche Stabilität und Entwicklung gefährden und staatliche Regulierung rechtfertigen.

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Betrachtung[11]

Volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors

Das breite Interesse am Immobiliensektor und dessen aktuellen Entwicklungen ist aufgrund der volkswirtschaftlichen und individuellen Bedeutung des Immobilienmarkts nicht verwunderlich. Zum Jahresende 2012 waren fast 90% des Nettoanlagevermögens der deutschen Volkswirtschaft in Wohn- und Nichtwohnbauten (ohne Grundstücke) angelegt (Abbildung 1.27). Das gesamte Nettoimmobilienvermögen belief sich auf etwa 10 Billionen Euro, wobei der größte Anteil mit knapp 45% auf Wohngebäude entfiel. Deutlich niedriger lag der Anteil der Grundstücke (28%) und der Nichtwohngebäude und Tiefbauten (29%). Im Jahr 2012 beliefen sich die nominalen Bauinvestitionen in Deutschland auf rund 266 Mrd. Euro, was rund 10% des Bruttoinlandsprodukts entspricht. Damit stellten Immobilieninvestitionen noch vor den Ausrüstungsinvestitionen die bedeutendste Verwendungskomponente des deutschen Bruttoinlandsprodukts dar. Allerdings lag der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt unterhalb des langjährigen Durchschnitts seit 1991 in Höhe von rund 11% und noch weit entfernt von dem Hochpunkt der Bauinvestitionsquote im Zuge des Baubooms in Ostdeutschland im Jahr 1994 mit 14,5%.[12]

10 Billionen Euro Nettoimmobilienvermögen

Auch bei den Bruttovermögen der privaten Haushalte spielen Immobilien eine herausragende Rolle. Zum Jahresende 2012 war mit 6,3 Billionen Euro über die Hälfte des privaten Bruttovermögens in Deutschland in Immobilien angelegt. Auf Geldvermögen entfielen mit 4,9 Billionen Euro nur etwa 40%. Damit bilden (Wohn-)Immobilien eine wichtige Vermögensgrundlage für private Haushalte und einen wesentlichen Bestandteil der Altersvorsorge. Erwähnenswert ist, dass sich das private Immobilienvermögen in den letzten 20 Jahren verdoppelt hat und schon längere Zeit ungleich zwischen den Einkommens- und Altersklassen, zwischen West- und Ostdeutschland sowie zwischen Erwerbs- und Nichterwerbstätigen verteilt ist. So hält das reiche Fünftel der Bevölkerung etwa 75% des Immobilienvermögens. Die Verteilung des Immobilienvermögens ent-

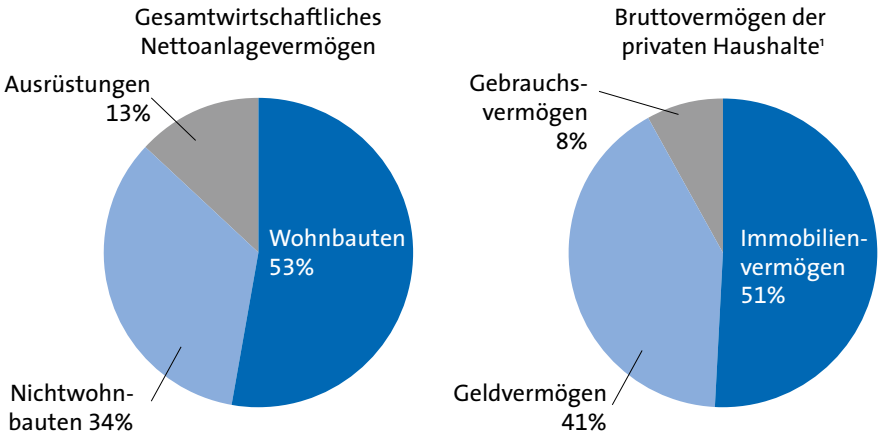
wichtige Vermögensgrundlage und Altersvorsorge

11 Der Abschnitt folgt in weiten Teilen einer detaillierten Darstellung des Immobilienmarktes in Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kapitel 11, Wiesbaden.

12 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kapitel 11, Wiesbaden.

spricht damit in etwa der Verteilung des gesamten privaten Vermögens, ist aber deutlich ungleicher verteilt als die privaten Einkommen.[13]

Abbildung 1.27: Struktur des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens und privaten Bruttovermögens zum Jahrsende 2012



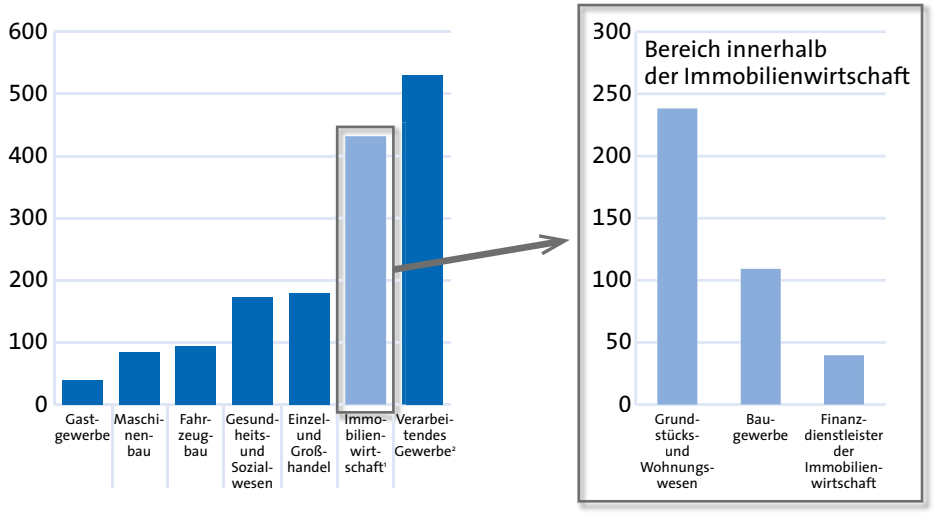
1 einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. Nicht gezeigt werden Ausrüstungen und sonstige Anlagen in Höhe von 1% des Bruttovermögens

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors wird bei Betrachtung der Bruttowertschöpfung in den verschiedenen Sektoren unterstrichen. Die Immobilienwirtschaft liefert den mit weitem Abstand zweithöchsten Beitrag zur gesamten Bruttowertschöpfung (Abbildung 1.28). Der Anteil lag 2011 bei 18,5% (431,8 Mrd. Euro) und schwankte seit 1991 zwischen 16% und 20%. Eine höhere Bruttowertschöpfung wies im Jahr 2011 nur das Verarbeitende Gewerbe auf (529,8 Mrd. Euro). Innerhalb der einzelnen Bereiche der Immobilienwirtschaft wies das Grundstücks- und Wohnungswesen mit knapp 283,2 Mrd. Euro die höchste Bruttowertschöpfung auf. Der Bereich umfasst den Verkauf und Kauf von Gebäuden, Wohnungen und Grundstücken sowie Vermietung und Verpachtung. Einen deutlich geringeren Wertschöpfungsanteil lieferten das Baugewerbe (109,2 Mrd. Euro) und die zuordenbaren Finanzdienstleister (39,6 Mrd. Euro). Trotz des hohen Wertschöpfungsanteils der Immobilienwirtschaft arbeiten dort im Jahr 2011 mit rund 3,2 Millionen nur etwa 7,8% aller Erwerbstätigen.

13 Vgl. Clamor, T. und R. Henger (2013): Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland, IW-Trends 1/2013, Köln.

Abbildung 1.28: Bruttowertschöpfung ausgewählter Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011



1 Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen und Anteil der Finanzdienstleister
2 einschließlich Fahrzeugbau und Maschinenbau

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Gefahr gesamtwirtschaftlicher Fehlentwicklungen

Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors impliziert eine enge Wechselbeziehung zwischen der Immobilienwirtschaft, der konjunkturellen Entwicklung und der Stabilität des Finanzsystems. Der Sachverständigenrat unterscheidet hierbei drei Wirkungskanäle:

1. Eine Belebung des Immobilienmarkts erhöht die Bautätigkeit und führt zur Ausweitung der Produktionskapazitäten. Es kommt zur Reallokation von Produktionsfaktoren wie Arbeitskräften und Kapital aus anderen Wirtschaftsbereichen. So waren in Spanien im Jahr 2000 etwa 15,5% der Beschäftigten direkt oder indirekt im Baugewerbe tätig. Ein ähnliches Niveau wurde während des Baubooms in Ostdeutschland erreicht. Im Jahr 1997 lagen die ostdeutschen Bauinvestitionen 75% über dem westdeutschen Niveau. Der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt der neuen Bundesländer stieg auf etwa 30%. Im Vergleich hierzu lagen die Spitzenwerte Spaniens und Irlands knapp zehn Prozentpunkte niedriger.

   Eine Wanderung der Produktionsfaktoren aufgrund von Preissignalen ist aus volkswirtschaftlicher Perspektive zwar allgemein erwünscht, der Immobilienmarkt scheint aber besonders anfällig für Fehlentwicklungen zu sein. Zum einen bedingt die Dauer bis zum Abschluss von Bauvorhaben, dass sich Preissignale erst verzögert, dann aber erheblich ändern. Damit kann es zu Überinvestitionen kommen, die sich nachträglich als nicht wirtschaftlich herausstellen. Zum anderen verzerren staatliche Förderungen häufig das Preissignal und damit die Investitionsentscheidung. Zudem können länger anhaltende spekulative, selbstverstärkende Prozesse zum Aufbau großer Überkapazitäten führen. Die Korrektur der Fehlreallokation von Arbeitnehmern zieht sich häufig über Jahre hinweg und ist mit hohen Kosten verbunden.[14]

14 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kapitel 11, Wiesbaden.

2. Steigende Immobilienpreise können einen Anstieg des privaten Konsums bedingen. Im Allgemeinen wird eine erhöhte Baunachfrage überwiegend durch inländische Anbieter befriedigt, wodurch die Einkommen steigen und der private Verbrauch stimuliert wird. Zudem neigen private Haushalte, insbesondere in Ländern mit einer relativ hohen Eigenheimquote, dazu, bei Vermögenszugewinnen die Sparquote zu senken und den privaten Konsum zu erhöhen. Eine solche Entwicklung war in Italien, den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich zu beobachten.[15] In den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich ist es zudem eher üblich, einen gestiegenen Immobilienwert zur Unterlegung einer erneuten Kreditaufnahme zu nutzen und den Konsum auszuweiten. Kommt es dann zu einem Rückgang der Immobilienpreise, kann das Kreditvolumen den Beleihungswert schnell übersteigen, was zur Überschuldung privater Haushalte führt.[16]

3. Die Immobilienwirtschaft und das Finanzsystem stehen in einer bedeutsamen wechselseitigen Abhängigkeit. Zum einen ist die Umsetzung von Bauvorhaben überwiegend auf Fremdfinanzierung angewiesen, wobei der Fremdfinanzierungsanteil bei steigenden Immobilienpreisen in der Regel zunimmt. Zum anderen bildet die Immobilienfinanzierung einen bedeutenden Bestandteil des Bankengeschäfts. Die Abhängigkeit wird aus der Tatsache ersichtlich, dass der Anteil der Wohnungsbaukredite an den gesamten Bankkrediten an inländische Unternehmen und Privatpersonen knapp 46% beträgt (1,14 Billionen Euro). Zudem spielen Immobilienkredite an der gesamten Kreditaufnahme der privaten Haushalte eine große Rolle. Ihr Anteil liegt bei etwa 80%. Diese Abhängigkeit bedingt, dass negative Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft entsprechende Auswirkungen auf das Finanzsystem haben. Dabei ist das Ausmaß der Auswirkungen erheblich von den institutionellen Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe abhängig. Diese Tatsache verdeutlichte die Immobilienkrise der Vereinigten Staaten, in der hohe Beleihungsquoten der Immobilien, variable Zinsen, geringe Tilgungsraten und sinkende Kreditstandards verstärkend wirkten.

Kaum Anzeichen gesamtwirtschaftlicher Fehlentwicklungen

Vor dem Hintergrund der Wechselwirkung des Immobiliensektors mit der Realwirtschaft und dem Finanzsystem hat die deutliche Belebung des deutschen Immobilienmarktes zu der Befürchtung geführt, dass es zu gesamtwirtschaftlichen Fehlentwicklungen kommt. Tatsächlich zeigen verschiedene Indikatoren eine erhebliche Zunahme der deutschen Immobilienpreise während der letzten Jahre (Abbildung 1.29, oben). So sind die Preise für Wohnimmobilien zwischen 2009 bis 2012 gemäß des RWI-Index und des bulwiengesa-Index um 11% bzw. 14% gestiegen. Dieser Trend scheint sich im Jahresverlauf 2013 fortgesetzt zu haben. Im dritten Quartal ist der Index des Verbands deutscher Pfandbriefbanken um 4,9% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Das ist die höchste Änderungsrate sein Beginn des Index im Jahr 2003. Allerdings muss die Belebung im Lichte der schwachen bzw. rückläufigen Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zwischen Mitte der 1990er- und Mitte der 2000er-Jahre gesehen

15 Vgl. Hüfner, F. und A. Koske (2010): Explaining household saving rates in G7 countries, OECD Economics Department Working Paper No. 754, Paris.

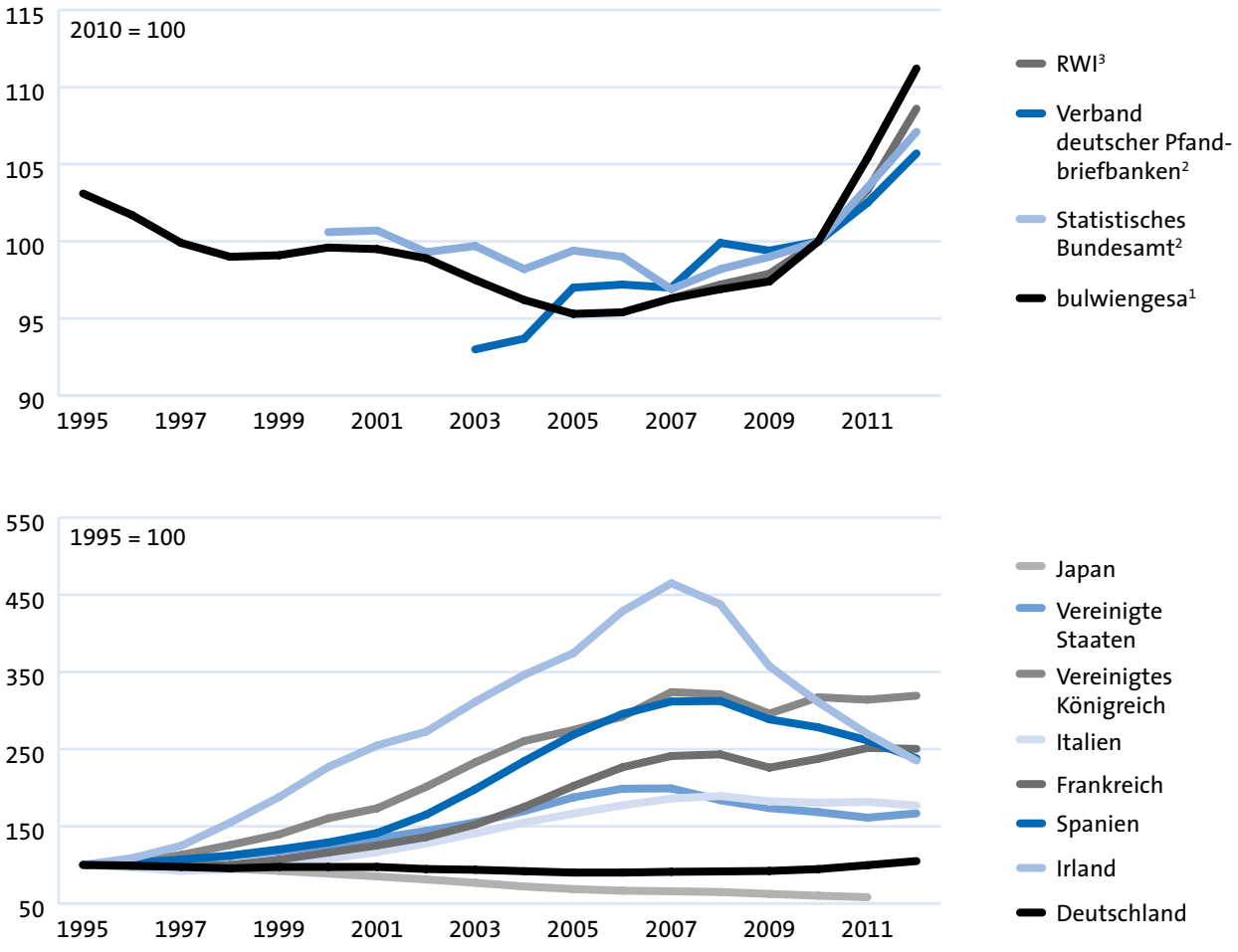
16 Vgl. Iacoviello, M. (2012): Housing wealth and consumption, in: Smith, S. (Hrsg.): International encyclopaedia of housing and home, Butterworth-Heinemann, Oxford, 673-678 und Calza, A., T. Monacelli und L. Stracca (2013): Housing finance and monetary policy, Journal of the European Economic Association 11, 101-122.

werden. So erreicht der Häuserpreisindex für Deutschland das Niveau von 1995 erst wieder im Jahr 2012, also über anderthalb Jahrzehnte später. Ähnliches gilt für den bulwiengesa Immobilienindex.

Preisanstieg auf vergleichsweise niedrigem Niveau

Der gegenwärtige Preisanstieg ist nicht nur im intertemporalen Vergleich als moderat anzusehen, auch im internationalen Vergleich verläuft der Preisanstieg für deutsche Immobilien auf niedrigem Niveau und deutet damit vielmehr auf Nachholeffekte hin als auf eine breit angelegte Übertreibung. Zudem wird deutlich, dass der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland deutlicher flacher verläuft als in vielen anderen Ländern. Dies gilt nicht nur im Vergleich mit jenen Ländern, die von einer Immobilienkrise betroffen waren, sondern auch gegenüber einer Reihe anderer Staaten (Abbildung 1.29, unten). Während sich der nominale Häuserpreisindex in Irland zwischen 1995 und 2007 fast verfünffacht und im Vereinigten Königreich mehr als verdreifacht hat, war der Index für Deutschland in diesem Zeitraum rückläufig und stieg zwischen 2007 und 2012 lediglich um etwas mehr als 15%.

Abbildung 1.29: Preisentwicklung deutsche Wohnimmobilien (oben) und nominale Häuserpreisindices (unten)



1 bulwiengesa AG; Preisindex für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, 125 Städte
2 Häuserpreisindex
3 Häuserpreisindex, Mittelwert aus Neubau und Bestand auf Basis ImmobilienScout24-Daten

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

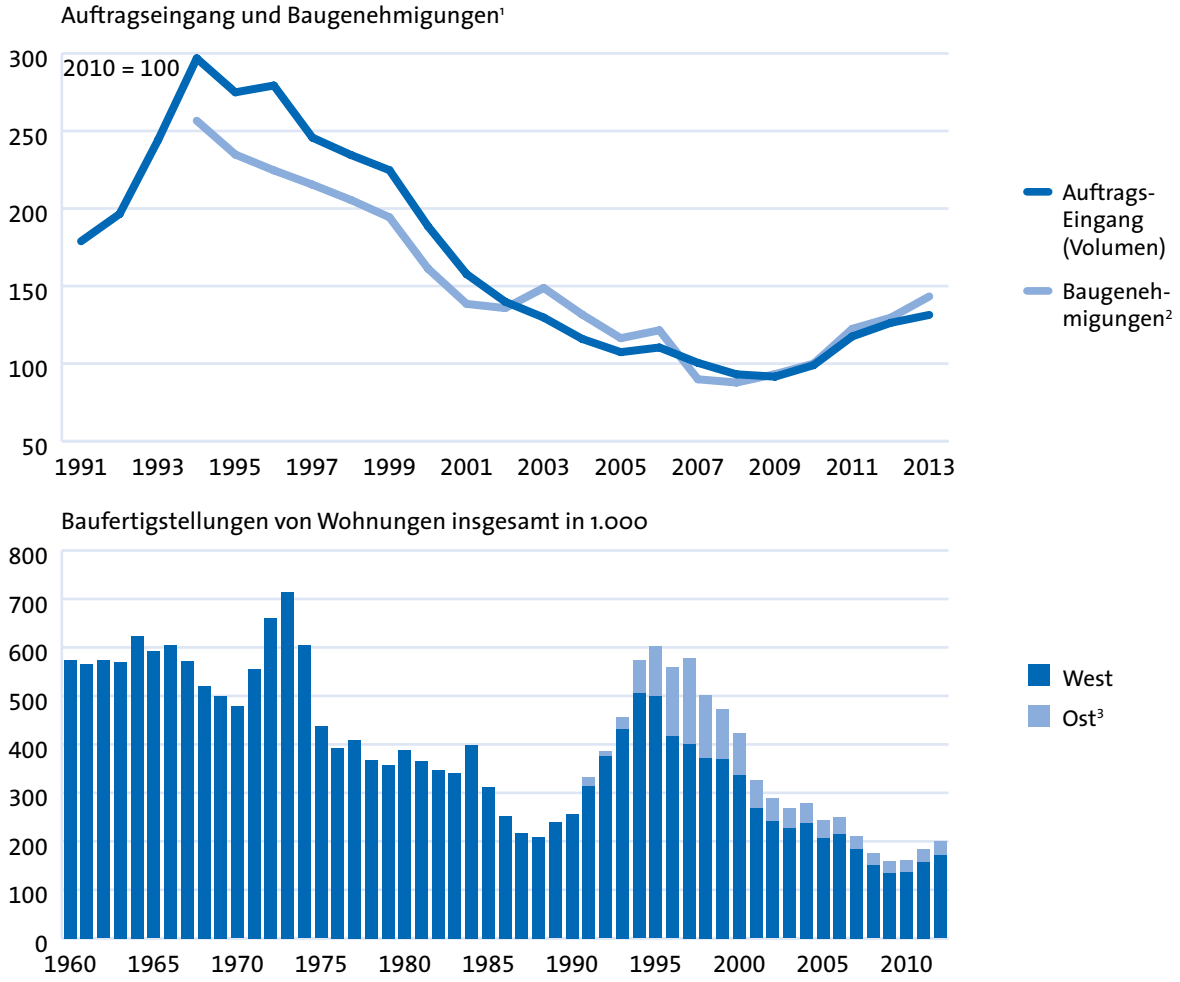
Ausweitung der Bautätigkeit zeigt kaum Überhitzungstendenzen

Analog zur vergleichsweise moderaten Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland zeigt die Ausweitung der Bautätigkeit im intertemporalen und internationalen Vergleich kaum Überhitzungstendenzen. Der Wert der Baugenehmigungen ist seit Anfang der neunziger Jahre bis zum Jahr 2009 merklich gesunken (Abbildung 1.30). Trotz eines Anstiegs des Werts der Baugenehmigungen in den letzten Jahren ist das Niveau im längerfristigen Vergleich gering, zumal der Indikator nicht preisbereinigt ist. Eine ähnlich moderate Entwicklung zeigen die Auftragseingänge. Passend hierzu lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im vergangen Jahrzehnt deutlich unterhalb des Niveaus der Boomjahre des deutschen Immobiliensektors während der 1970er- und 1990er-Jahre, in denen teilweise über eine halbe Million Wohnungen fertiggestellt wurden. Nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2009 mit knapp 159.000 einen Tiefstand erreichte, stieg sie bis zum Jahr 2012 um fast 41.500 auf beinahe 200.500. Diese Werte beinhalten fertiggestellte Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden. In neu errichteten Gebäuden wurden lediglich 176.600 neue Wohnungen fertiggestellt. Damit lag die Zahl neuer Wohnungen noch weit entfernt von dem Ziel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung von 250.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Dieser Wert wurde zuletzt Anfang der 2000er-Jahre erreicht.

Der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt deutet im intertemporalen und internationalen Vergleich ebenfalls auf eine geringe Bautätigkeit in Deutschland hin (Abbildung 1.31). Der entsprechende Anteil war in Deutschland in den ersten fünf Jahren des neuen Jahrtausends leicht rückläufig und stieg seit 2007 wieder moderat an. Im Jahr 2012 lag der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt bei knapp 10%. In Spanien und Irland wurden hingegen Spitzenwerte von über 20% erreicht und während des ostdeutschen Baubooms lag der Anteil sogar bei 30% des ostdeutschen Bruttoinlandsprodukts.[17]

17 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kapitel 11, Wiesbaden.

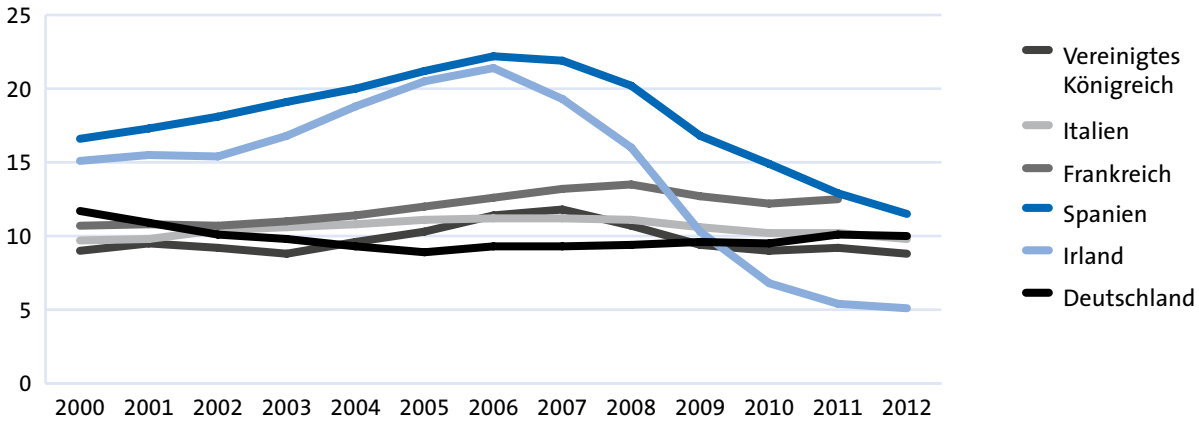
Abbildung 1.30: Indikatoren für den Wohnungsbau in Deutschland



1 saisonbereinigte Werte. Jahr 2013: Januar bis August
2 veranschlagte Kosten des Bauwerks; einschließlich Mehrwertsteuer
3 erst ab Berichtsjahr 2005 einschließlich Berlin-West

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Abbildung 1.31: Bauinvestitionen in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts in ausgewählten Euro-Staaten¹



1 Bauinvestitionen in Wohnbauten und Nichtwohnbauten

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

kaum Anzeichen für krisenhafte Fehlentwicklungen

Bisher sind also kaum Anzeichen zu erkennen, die darauf schließen lassen, dass die Belebung des deutschen Immobilienmarktes in krisenhafte Fehlentwicklungen münden könnte. Der Preis- und Nachfrageanstieg ist wohl durch demografische Faktoren, die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Finanz- und Euro-Krise begünstigt worden. Die Euro-Krise hat zum einen dazu geführt, dass Investoren vermeintlich risikoarme, inflationsbeständige Anlagen bevorzugen. Zum anderen wurde ein ungewöhnlich niedriges Zinsumfeld hergestellt, das den Investoren günstige Finanzierungsbedingungen eröffnete. Beide Entwicklungen wurden durch die Funktion Deutschlands als sicherer Hafen für Anleger beeinflusst (Abschnitt 1.3).

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in den vergangenen Jahren hat zu einem deutlichen Anstieg der Bruttolöhne und -gehälter, der Erwerbstätigenzahl und der verfügbaren Einkommen beigetragen. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Einkommenserwartungen der meisten Bürger gebessert haben, was in der Regel bereits gegenwärtige Konsum- und Investitionsentscheidungen positiv beeinflusst. All diese Faktoren dürften die Nachfrage nach Wohnimmobilien zusätzlich stimuliert haben.

Neben der Euro-Krise und der konjunkturellen Belebung dürften demografische Effekte trotz des erwarteten Bevölkerungsrückgangs regional positiv auf die Immobiliennachfrage wirken. Hierbei gilt es zwei Einflussfaktoren zu unterscheiden.

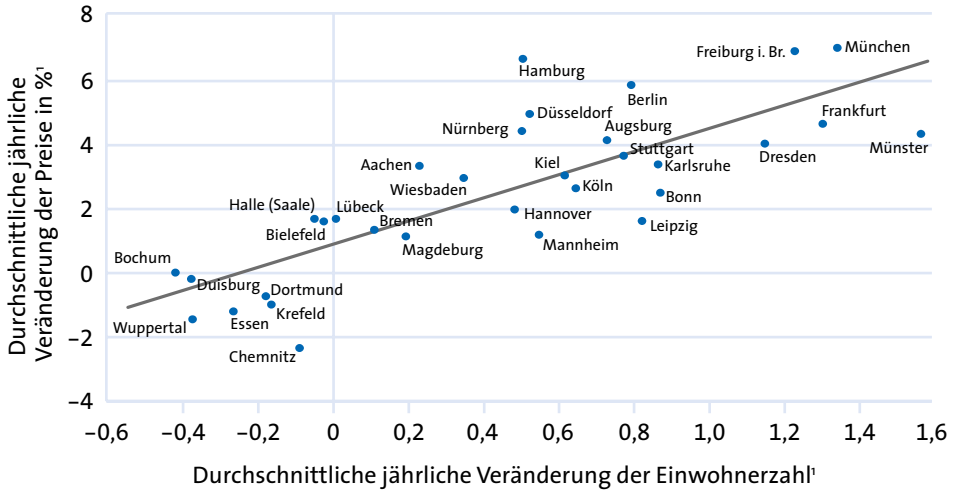
- Erstens wird die Wohnraumnachfrage je Einwohner in Zukunft wohl weiter steigen. Treibende Faktoren sind hier einerseits Einkommenseffekte und andererseits eine steigende Zahl an Seniorenhaushalten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung rechnet für den Zeitraum 2010 bis 2025 mit einer Erhöhung der Wohnflächennachfrage um etwa 6% auf 3,1 Mrd. Quadratmeter. Der Prognose zufolge soll die Nachfrage bei Eigentümerhaushalten stark zunehmen (+15,5%), während eine rückläufige Nachfrageentwicklung der Mieterhaushalte (-4,9%) erwartet wird. Auch regional werden erhebliche Unterschiede in der Entwicklung prognostiziert, wobei der Zuwachs ausschließlich aus den alten Bundesländern resultiert. Überdurchschnittlich hohe Nachfrageanstiege nach Wohnraum werden insbesondere in München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart erwartet.[18]

- Zweitens wird die regionalspezifische Wohnungsnachfrage insbesondere von den Wanderungsbewegungen beeinflusst. Großstädte scheinen aufgrund besserer Infrastruktur-, Arbeits- und Freizeitangebote gegenüber dem ländlichen Raum an Attraktivität zu gewinnen. Die steigende Einwohnerzahl in den Ballungszentren erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, das Angebot ist aber kurzfristig starr. Dies bewirkt regional teilweise erheblich steigende Immobilienpreise. Der positive Zusammenhang zwischen Bevölkerungswanderung und der Entwicklung der Wohnpreise wird in Abbildung 1.32 ersichtlich. Die eingezeichnete Linie stellt die Regressionsgerade dar, die durch den Schwerpunkt der Punkte verläuft. Städte oberhalb der Regressionsgeraden weisen einen stärkeren Preiszuwachs auf, als es die alleinige Veränderung der Bevölkerungszahl vermuten lässt, und vice versa. Demnach stellen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Aachen

18 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2025 (2011): Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 4, Bonn.

und Freiburg im Breisgau positive Ausreißer dar. Die Bevölkerungsveränderung in Chemnitz, Münster, Mannheim, Leipzig und Bonn hätte hingegen einen erheblich stärkeren Anstieg der Wohnpreise vermuten lassen. Hieraus darf aber nicht auf Über- oder Untertreibungen auf den regionalen Teilmärkten geschlossen werden, da die Immobilienpreise von weiteren Einflussfaktoren abhängig sind.

Abbildung 1.32: Entwicklung der Wohnungspreise und Einwohnerzahl in deutschen Großstädten



1 zwischen Januar 2007 und Dezember 2012

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Im Bundesdurchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2003 und 2011 um rund 10,5% gestiegen. Spitzenpositionen nehmen die attraktiven Metropolen Berlin (+39%) und Hamburg (+31%) ein, gefolgt von Städten wie München und Frankfurt am Main. Die Preise für Eigenheime, also Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser, konnten sich von dieser Entwicklung zwar nicht abkoppeln, stiegen jedoch langsamer an. Während der Zuwachs zwischen 2003 und 2011 in Hamburg bei 21% und in München bei 13% lag, waren die Preise für Eigenheime in Berlin rückläufig. Da Eigenheime mehrheitlich in den städtischen Randgebieten liegen, scheint die Preisentwicklung in den Kernstädten besonders ausgeprägt. [19]

Analog zu den Preissteigerungen für Wohnungen und Häuser ist seit einigen Jahren auch eine Zunahme der Mieten zu beobachten, wobei die Zuwachsraten hier geringer ausfallen. In den Jahren 2011 und 2012 übertraf die Zunahme der Mieten mit 2,9% und 3,3% die jährliche Teuerungsrate. Diese Entwicklung ist im Lichte eines Mietpreisrückgangs bis Mitte des 2000er-Jahre und einer Stagnation 2006 und 2007 zu sehen. Zu deutlichen Mietsteigerungen kam es erst ab 2010, wobei eine disaggregierte Betrachtung zeigt, dass zunächst vor allem Süddeutschland betroffen war. Bei Betrachtung der jährlichen Mietsteigerung im Zeitraum von 2007 bis 2012 zeigen nur wenige Landesteile Zuwachsraten über 2%. Vielmehr lag der jährliche Mietanstieg in dieser Periode in weiten Landesteilen eher unterhalb des Inflationsziels (Abbildung 1.33, oben). Ein jährlicher

19 Vgl. Henger, R., K. Pomogajko und M. Voigtländer (2012): Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt?, IW-Trends 3/2012, Köln.

Anstieg von mehr als 4% ist in diesem Zeitraum nur vereinzelt beobachtbar, so z.B. in Hamburg (+6,6%), Emden (+5,9%), Berlin (5,4%), Würzburg (4,9%), Ingolstadt (+4,7%), Oldenburg (+4,5%), Trier (+4,4%), Ulm (+4,3), Weimar (+4,3) oder in Freiburg im Breisgau (+4,2%). [20]

Mietsteigerungen in den meisten Großstädten

Deutliche Mietsteigerungen zwischen 2011 und 2012 lassen sich deutschlandweit in den meisten Großstädten beobachten, wobei Schwerpunkte in Süddeutschland und Teilen Hessens liegen (Abbildung 1.33, unten). Es scheint eine Tendenz zur Ausbreitung der Mietsteigerungen zu geben, wobei die Mieten in einigen ländlichen Regionen weiterhin rückläufig sind. Hierzu passt die Beobachtung hoher Leerstandquoten in einigen Landesteilen. So war der Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen im Jahr 2011 in Ostdeutschland (7%) deutlicher höher als in Westdeutschland (knapp 4%). Während Sachsen und Sachsen-Anhalt Leerstandquoten um 10% verzeichneten, standen in Hamburg nur etwa 1,5% aller Wohnungen leer. In zahlreichen Kommunen mit Schrumpfungsproblemen wurden nicht mehr marktgängige Wohnungen im Rahmen von umfassenden Förderprogrammen von Bund und Ländern abgerissen. Aufgrund der Wohnungsknappheit in anderen Regionen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Ziel von 250.000 neuen Wohnungen pro Jahr ausgegeben. Die seit 2007 beobachtbare deutliche Mietsteigerung in einigen wenigen Ballungszentren und die teilweise erheblichen Leerstandquoten dürften wiederum von der Re-Urbanisierung und dem kurzfristig starren Mietangebot beeinflusst sein.

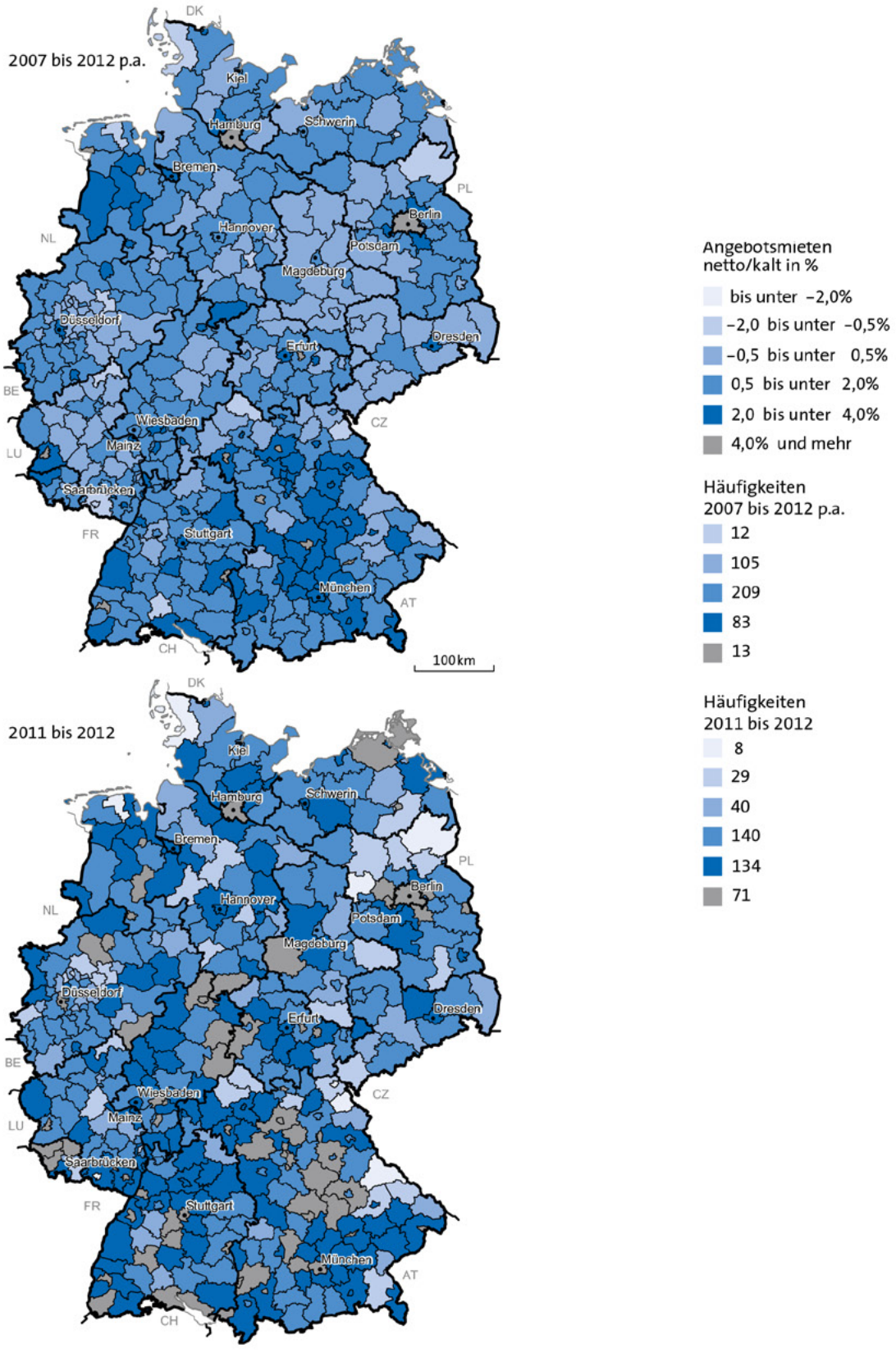
Eine Über- oder Unterbewertung der Immobilien aus dem Preis- oder Mietanstieg abzuleiten ist unzulässig. Vielmehr sollte eine fundierte Diagnose auf Vergleichsmaßstäbe abstellen, wobei häufig relativ einfache Indikatoren wie das Preis-Miet-Verhältnis oder die Relation zwischen Preisen und Haushaltseinkommen Verwendung finden. Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass die statistische Erfassung der Immobilien- und Mietpreise bis vor wenigen Jahren deutliche Qualitätsmängel aufwies. Die Betrachtung von langfristigen Zeiträumen, Trends oder Durchschnitten ist daher mit erheblicher Unsicherheit verbunden.

Das Preis-Miet-Verhältnis basiert auf der Überlegung, dass der Kaufpreis einer Immobilie den diskontierten zukünftig erwarteten Nettomieterträgen entsprechen sollte. Die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise sollte somit gleichmäßig verlaufen und der Quotient um einen Mittelwert schwanken. Da die Motivation einer Immobilieninvestition häufig neben Rentabilitätsüberlegungen weitere Faktoren umfasst, greift das Modell allerdings zu kurz. Zudem können mögliche Fehlentwicklungen bei Betrachtung des Preis-Miet-Verhältnisses unentdeckt bleiben, wenn in einem Umfeld überschießender Erwartungen sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten anziehen. Eine solche Entwicklung lässt das Preis-Miet-Verhältnis weitgehend unverändert, während das Preis-Einkommen-Verhältnis ansteigen dürfte. Eine starke Zunahme dieses Indikators kann Hinweise darauf geben, dass die Eigenheimfinanzierung für private Haushalte deutlich schwieriger geworden und die finanzielle Tragfähigkeit gefährdet ist.

Berechnungen der Bundesbank liefern keinen Beleg für eine Abkopplung der Immobilienpreise von den Mieten. Vielmehr liegt das Preis-Miet-Verhältnis am aktuellen Rand unterhalb des langjährigen Mittelwerts, dessen Berechnung auf

20 Vgl. Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2013): Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, BBSR-Analysen kompakt 07/2013, Bonn.

Abbildung 1.33: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2007 – 2012 und 2011 – 2012



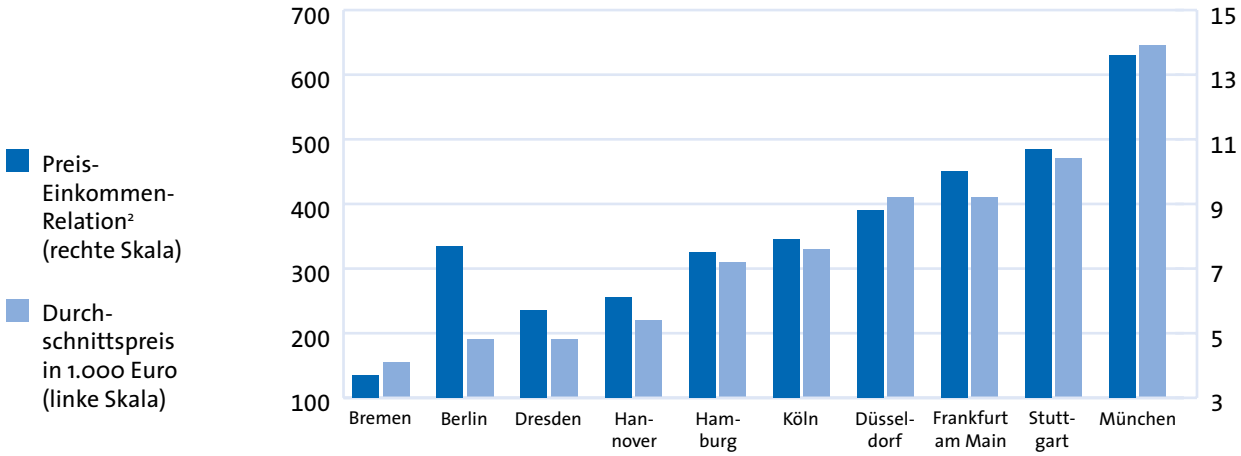
in Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum; Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis

Quelle: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung

Angaben aus 50 westdeutschen Städten zwischen 1975 und 1989 und aus 100 westdeutschen Städten ab 1990 basiert. Auch das Preis-Einkommen-Verhältnis zeigt bisher keine Auffälligkeiten. Der Quotient ist zwischen Mitte der 1980er-Jahre und kurz vor Ende der 2000er-Jahre gesunken und am aktuellen Rand leicht aufwärts gerichtet. Bis in die späten 2000er-Jahre scheinen sich somit die Immobilienpreise deutlich schwächer entwickelt zu haben als das verfügbare Einkommen eines Durchschnittshaushalts. Bei zusätzlicher Betrachtung der Zinskonditionen für Hypothekenkredite zeigt sich eine deutliche Verbesserung der Erschwinglichkeit von Immobilien seit 2008. Dies gilt selbst angesichts des höheren Fremdfinanzierungsbedarfs aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise.[21]

Ein Vergleich der durchschnittlichen Nettojahreseinkommen, die für den Kauf eines Einfamilienhauses mittleren Wohnwerts im Jahr 2013 in verschiedenen deutschen Großstädten aufgewendet werden mussten, zeigt deutliche regionale Unterschiede in der Erschwinglichkeit. So wurden in München knapp 14 und in Stuttgart fast elf Jahreseinkommen benötigt, während in Bremen weniger als vier und in Dresden und Hannover rund sechs Jahreseinkommen ausreichten (Abbildung 1.34).

Abbildung 1.34: Immobilienkaufklima in zehn Großstädten im Jahr 2013



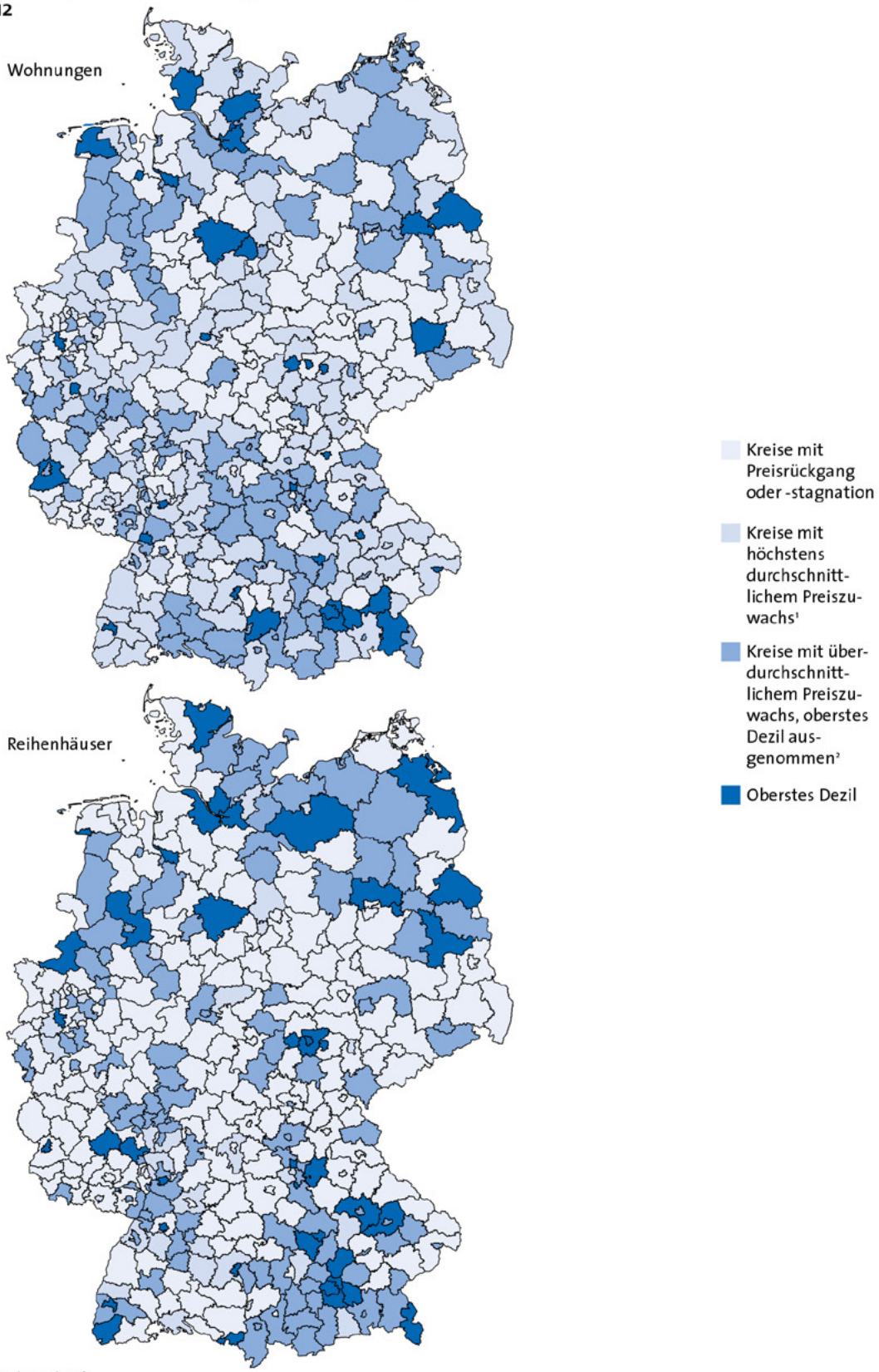
1 durchschnittlicher Verkaufspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus mit 125 m² Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert
2 Anzahl der durchschnittlichen Nettojahreshaushaltseinkommen in der jeweiligen Stadt, die für den Kauf eines Einfamilienhauses mit dem angegebenen Durchschnittspreis aufgewendet werden müssen

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Die Betrachtung des Preis-Miet- und Preis-Einkommen-Verhältnisses vernachlässigt eine Reihe an ökonomischen und demografischen Größen, die einen Einfluss auf die Aktivität und Preise auf dem Immobilienmarkt haben dürften. So kann eine Verbesserung der Wachstums- und Einkommenserwartungen bereits in der gegenwärtigen Periode zu einer Anpassung des Konsums und damit zu einer höheren Immobiliennachfrage führen. Ökonometrische Studien bieten die Möglichkeit die Immobilienpreisentwicklung unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren tiefgehend zu analysieren. So untersucht eine aktuelle Studie, inwiefern das Preisniveau im deutschen Immobiliensektor durch demo-

21 Vgl. Deutsche Bundesbank (2013): Die Preissteigerung bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010: Einflussfaktoren und regionale Abhängigkeiten, Monatsbericht Oktober 2013, 13-30.

Abbildung 1.35: Geografische Verteilung des Preisanstiegs bei Immobilien zwischen 2010 und 2012



Preisanstieg bei Wiederverkauf
1 Obergrenze in Höhe von 2,6% bei Wohnungen und 1,0% bei Reihenhäusern
2 Obergrenze in Höhe von 5,5% bei Wohnungen und 3,4% bei Reihenhäusern

Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2013

grafische (z.B. Bevölkerungsdichte, Altersstruktur der Bevölkerung) und ökonomische (z.B. Wohnungsbestand, Hypothekenzins, Wachstumserwartungen, Arbeitslosigkeit, Einkommen) Faktoren zu erklären ist. Den Ergebnissen zufolge steht die Preisentwicklung von Reihenhäusern zwischen 2010 und 2012 weitgehend im Einklang mit den Fundamentalfaktoren. Auf dem Wohnungsmarkt übertrafen die Preissteigerungen hingegen den erklärbaren Trend um insgesamt 7,5 Prozentpunkte. In den attraktiven Großstädten lagen die Wohnungspreise um bis zu 20% über dem mit Fundamentaldaten erklärbaren Gleichgewichtsniveau. Von einer Überbewertung ist aber nur dann auszugehen, wenn die Immobilien im Zeitraum vor der Analyse nicht signifikant unterbewertet waren. Eine substanzielle Überbewertung des gesamtdeutschen Immobilienmarkts scheint unwahrscheinlich.[22]

Tendenz zur Ausbreitung von Städten ins Umland

Die geografische Verteilung der Preissteigerungen bei Mieten, Wohnungen und Reihenhäusern zeigt eine Tendenz zur Ausbreitung von Städten ins Umland (Abbildung 1.32 und 1.35). Der Zusammenhang zwischen Immobilienpreisveränderungen in benachbarten Kreisen in Deutschland wurde empirisch bestätigt. Inwieweit hiervon eine Gefahr ausgeht, ist insbesondere von dem Transmissionskanal des Preisanstiegs abhängig. Die Ursache des Zusammenhangs könnte einerseits in gemeinsamen fundamentalen Einflussfaktoren liegen und somit kaum eine Gefahr für das gesamtwirtschaftliche Gleichgewicht darstellen. Anderseits kann die Korrelation durch spekulative Neigungen oder eine Preisgestaltung, die sich an den benachbarten Märkten orientiert, bedingt sein. Die Ergebnisse einer Querschnittsanalyse für 402 Kreise und kreisfreie Städte im Zeitraum zwischen 2004 und 2010 liefern Hinweise auf die Existenz beider Übertragungswege. Die Preisimpulse schwächen sich allerdings bei Überschreitung der Kreisgrenze deutlich ab.[23]

Ausgestaltung der Immobilienfinanzierung als Stabilitätsanker

Ein deutlicher Rückgang der in den letzten Jahren zumindest regional stark gestiegenen Immobilienpreise kann schwerwiegende Folgen für die Gesamtwirtschaft haben. Das Ausmaß der Auswirkungen hängt neben dem Umfang der Reallokation von Produktionsfaktoren auch von den Effekten auf das Finanzsystem ab. Der deutsche Finanzsektor zeigt aufgrund einer vergleichsweise konservativen Immobilienfinanzierung eine relativ gute Schockabsorption. Fünf Faktoren stehen hierbei laut Sachverständigenrat im Vordergrund (Abbildung 1.36):

1) In Deutschland hatten nur etwa 15% der neu vergebenen Hypotheken im Jahr 2007 eine Zinsbindung unter einem Jahr (Abbildung 1.36) Über die Hälfte der neu vergebenen Immobilienkredite hatten 2012 eine feste Zinsbindung von mindestens fünf Jahren und etwa 38% sogar von über zehn Jahren.[24] Damit trifft ein Anstieg der kurzfristigen Zinsen die Schuldner nur mir deutlicher Verzögerung. Bei variablen Zinsen käme es hingegen wesentlich schneller zu einer gestiegenen Zinsbelastung, wie das Beispiel der Vereinigten Staaten gezeigt hat. Die Gefahr einer Überschuldung aufgrund eines

22 Vgl. F. Kajuth, T. A. Knetsch und N. Pinkwart (2013): Assessing house prices in Germany: Evidence from an estimated stock-flow model using regional data, Diskussionspapier der Deutschen Bundesbank 46/2013, Frankfurt am Main.
23 Vgl. Deutsche Bundesbank (2013): Die Preissteigerung bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010: Einflussfaktoren und regionale Abhängigkeiten, Monatsbericht Oktober 2013, 13-30.
24 Vgl. Hofer, T. (2012): Struktur der Eigenheimfinanzierung 2012 – Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V., Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin.

Zinsanstiegs ist somit begrenzt. Ferner scheinen die privaten Haushalte in Deutschland in einer vergleichsweise guten Verfassung zu sein (Abbildung 1.37).

2) Die feste Zinsbindung überträgt das kurzfristige Zinsänderungsrisiko vom Kreditnehmer auf den Gläubiger. Die großen, international tätigen Banken sichern sich seit längerem gegen das Zinsänderungsrisiko durch Nutzung von Zinsswaps und anderen Instrumenten ab. Allerdings verfügen viele Sparkassen und Kreditgenossenschaften über keine oder eine nur unzureichende Absicherung, um so Erträge aus der Fristentransformation zu generieren oder Absicherungskosten zu vermeiden. Die Fristentransformation birgt zwar Gefahren, ist aber Gegenstand laufender aufsichtlicher Prüfungen.[25] Zudem war die Ausweitung der Immobilienkredite in den letzten Jahren vergleichsweise moderat. Während sich die Kredite für den Wohnungsbau in Irland und Spanien während der Boomphase zwischen 2003 und 2006 mehr als verdoppelt haben, zeigen die Immobiliarkredite in Deutschland keine Anzeichen einer solchen Entwicklung (Abbildung 1.37).

3) Der Eigenkapitalanteil zur Immobilienfinanzierung war in Deutschland 2012 mit knapp 30% vergleichsweise hoch (Abbildung 1.36).[26] Im Vereinigten Königreich, Belgien, Schweden und den Vereinigten Staaten liegt der Fremdfinanzierunganteil hingegen bei mindestens 80% und in den Niederlanden sogar bei rund 90%. Ein Grund für den hohen Eigenkapitalanteil in Deutschland kann darin gesehen werden, dass viele Banken Hypothekarkredite durch Pfandbriefe absichern, da diese geringeren Eigenkapitalanforderungen unterliegen. Laut § 14 Pfandbriefgesetz (PfandBG) ist eine solche Art der Absicherung nur erlaubt, sofern das Kreditvolumen 60% des Beleihungswertes nicht überschreitet. Vereinfacht gesagt ist die Beleihung einer Immobilie jenseits der 60% für den Kreditnehmer teurer, da die Bank den Kredit mit mehr Eigenkapital unterlegen muss. Die Beleihungsobergrenze und der relativ geringe Fremdkapitalanteil tragen im Falle eines Kreditausfalls zur Verlustbeschränkung bei. Weiter haben Bankenaufseher die Möglichkeit höhere Eigenkapitalunterlegungen zu fordern und die Risikogewichtung von Immobilienkrediten zu erhöhen.[27]

4) Der Beleihungswert einer Immobilie bemisst sich gemäß § 16 PfandBG nicht nach dem Marktwert, sondern nach dem vorsichtig zu ermittelnden niedrigsten Wert, der im Konjunkturverlauf erzielt werden kann. Spekulative Elemente dürfen keinen Eingang finden und der Marktwert darf nicht überschritten werden. Durch diese Regelung haben die Banken einen Sicherheitspuffer für den Fall eines Preisrückgangs.

5) Der Anstieg des Immobilienwertes wird in Deutschland in der Regel nicht zu einer Ausweitung des Hypothekenkredits zur Eigenkapitalentnahme genutzt (Abbildung 1.36). Ein solches Vorgehen ist in den Niederlanden, Schweden, dem Vereinigten Königreich und den Vereinigten Staaten durchaus üblich. Es birgt die Gefahr, dass der Kreditbetrag bei rückläufigen Immobilienpreisen schnell den Beleihungswert übersteigt und es zu einer Überschuldung der Kreditnehmer kommt. In Anlehnung an die Empfehlung der Experten-

25 Vgl. Deutsche Bundesbank (2012): Finanzstabilitätsbericht 2012, Frankfurt am Main

26 Vgl. Hofer, T. (2012): Struktur der Eigenheimfinanzierung 2012 – Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V., Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin.

27 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Wiesbaden.

gruppe um Erkki Liikanen wurde im Koalitionsvertrag die Einführung einer Beleihungsobergrenze bei Hypothekarkrediten vereinbart. Ziel des Expertenvorschlags ist es, eine Schieflage von Banken aufgrund exzessiver Beleihungen von Immobilien, wie sie in einigen Krisenländern zu beobachten war, zu verhindern. Die Umsetzung des Vorhabens dürfte die Immobilienwirtschaft in Deutschland aufgrund der hierzulande vergleichsweise konservativen Immobilienfinanzierung zumindest kurzfristig kaum hemmen.

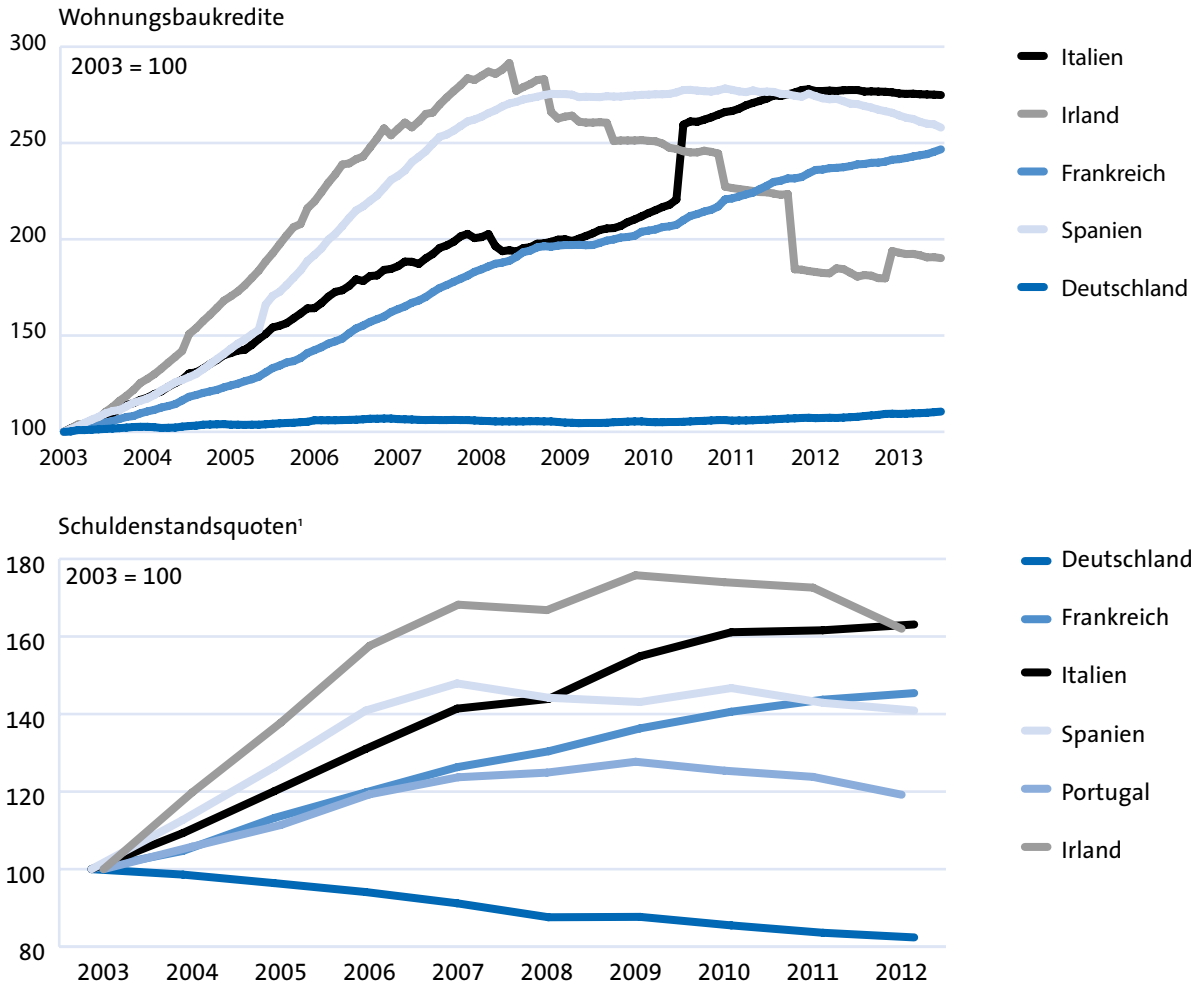
Abbildung 1.36: Institutionelle Charakteristika der Hypothekenfinanzierung

	Hypotheken-bestand in Relation zum BIP[1] in %	Durchschn. Anteil an Fremd-kapital[2]	Anteil variabel verzinster Hypotheken[3]	Durchschn. Laufzeit der Hypotheken (Jahre)	Möglichkeit zur Eigen-kapitalent-nahme
Belgien	47	83	10	20	Nein
Deutschland	45	70	15	25	Nein
Frankreich	42	75	15	15	Nein
Irland	84	70	67	20	Eingeschränkt
Italien	23	50	47	15	Nein
Niederlande	106	90	18	30	Ja
Österreich	28	60	61	25	Nein
Schweden	78	80	52[4]	25	Ja
Spanien	62	70	91	20	Eingeschränkt
Vereinigtes Königreich	84	85		25	Ja
Vereinigte Staaten	76	80	47	30	Ja

1 für das Jahr 2011
2 in % des Immobilienwerts, Beleihungsauslauf
3 Variabel verzinste Hypotheken sind Hypotheken mit einer Zinsbindung von höchstens einem Jahr, Anteil am Neugeschäft des Jahres 2007 in %.
4 Anteil des Jahres 2010

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Abbildung 1.37: Wohnungsbaukredite und private Schuldenstandquoten[1] in ausgewählten Mitgliedstaaten des Euro-Raums



1 in Relation zum verfügbaren Einkommen, einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

Zwischenfazit

Die Belebung des deutschen Immobilienmarkts zeigt bisher kaum Anzeichen gesamtwirtschaftlicher Fehlentwicklungen. In einigen Regionen gab es zwar beträchtliche Anstiege bei den Immobilienpreisen und Mieten, diese haben aber zu keiner massiven Verlagerung der Produktionsfaktoren geführt, wie dies in Spanien oder Irland während des Immobilienbooms zu beobachten war. Vielmehr scheint die Preisentwicklung im intertemporalen und internationalen Vergleich moderat und, zumindest teilweise, auf Zuwanderungen in die attraktiven Großstädte zu beruhen. Aufgrund der Zeitspanne bis zur Fertigstellung neuer Bauprojekte kann das Immobilienangebot nur verzögert auf den Preisanstieg reagieren. Weitere preistreibende Faktoren dürften die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie das niedrige Zinsumfeld und die Euro-Krise mit der Flucht in vermeintlich sichere Anlagen in stabilen Ländern sein. Zudem stehen einem Bevölkerungsrückgang Einkommenseffekte und die Zunahme der Singlehaushalte entgegen. Nichtdestotrotz können sich die Preisentwicklungen in einigen Großstadtlagen als nicht nachhaltig erweisen.

Ein Anstieg der Zinsen oder ein Rückgang der Immobilienpreise würde wohl einzelne Personen treffen, aber kaum eine Gefahr für die Finanzmarktstabilität darstellen. Hierzu trägt die vergleichsweise konservative Immobilienfinanzierung in Deutschland mit langer Zinsbindung, hoher Eigenkapitalquote, beschränkter Beleihung des vorsichtig ermittelten Bemessungswerts und der Absicherung des Zinsänderungsrisikos auf Seiten vieler Banken bei.

1.2.2 Regulierungen des Marktes für Wohnimmobilien

Die gestiegenen Immobilienpreise haben zu steigenden Belastungen der niedrigen Einkommensbezieher geführt, da sie einen besonders hohen Anteil ihres Einkommens für Mieten benötigen. So gaben die privaten Haushalte im Jahr 2011 im Bundesdurchschnitt unter 30% ihres monatlichen Einkommens für Wohnkosten aus, während Familien, deren Einkommen unterhalb von 60% des ortsüblichen Äquivalenzeinkommens liegt, die Hälfte ihres Einkommens aufwenden mussten. Im Durchschnitt der 100 einwohnerstärksten Städte Deutschlands waren nur 12% der Wohnungen für einkommensschwache Familien mit 30% ihres Einkommens finanzierbar. In attraktiven Großstädten wie Frankfurt am Main, München, Freiburg im Breisgau, Konstanz und Jena lag der entsprechende Wert bei einem Prozent.[28]

Diese Entwicklung hat zu einer Diskussion über weitere staatliche Regulierungen des Wohnungsmarktes geführt. So umfasst der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD z.B. eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus, die Leistungsverbesserung des Wohngeldes, die Bezahlung des Maklers durch den Besteller und eine Erlaubnis für die Bundesländer für die Dauer von fünf Jahren, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Mieterhöhungen bei Wiedervermietung „auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken“.[29]

Obergrenze für Mieten

Eingriffe in die freie Preisbildung zwischen Angebot und Nachfrage stören in einer Marktwirtschaft die Funktion des Preises als Signal der Knappheit. Der beobachtete Preisanstieg bei Immobilien und Mieten stärkt einerseits mittelfristig das Angebot durch eine erhöhte Attraktivität von Bauinvestitionen. Andererseits wird die Nachfrage durch einen geringeren Zuzug gehemmt. Ein Eingriff in den Preismechanismus durch eine Obergrenze für Mieten (Mietpreisbremse) stört die Signalfunktion des Preises mit der Folge einer geringeren Attraktivität von Immobilieninvestitionen und einer höheren Bevölkerungszuwanderung. Die Ungleichgewichte auf den regionalen Teilmärkten können so kaum beseitigt werden. Allenfalls trägt eine Obergrenze für Mieten zur weiteren Anspannung der Situation auf dem Immobilienmarkt bei, wenngleich sich diese aufgrund der Ausnahme der Mietpreisobergrenze für Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen im Rahmen halten dürfte. So dürften sich neben dem Mietpreis weitere Zuteilungsmechanismen etablieren, wie z.B. höhere Ablösesummen. Ferner besteht bereits eine Reihe staatlicher Regulierungen zum Schutz der Mieter, wie z.B. ein starker

28 Vgl. Heyn, T., R. Braun und J. Grade (2013): Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh.
29 Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD: Deutschlands Zukunft gestalten, 18. Legislaturperiode.

Kündigungsschutz. Zudem regelt § 558 BGB bereits, dass Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% steigen dürfen. Auf angespannten Wohnungsmärkten beträgt die Grenze 15% innerhalb von drei Jahren.

Investitionsanreize

Eine Ausweitung der regionalen Bauinvestitionen könnte helfen Angebot und Nachfrage mittelfristig wieder ins Lot bringen. Eine Gefahr für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen dürfte sich hieraus kaum ergeben, da Bautätigkeit in Deutschland im intertemporalen und internationalen Vergleich erst moderat gestiegen ist. Die Attraktivität von Immobilieninvestitionen wird neben den erzielbaren Verkaufs- und Vermietungspreisen erheblich von der staatlichen Regulierung beeinflusst. Hier stehen vier Gebiete im Vordergrund:

1. Die energetischen Anforderungen können kostentreibend wirken und stehen im Zielkonflikt mit der Bereitstellung genügend und bezahlbaren Wohnraums. So hebt die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV) die Effizienzanforderungen ab dem Jahr 2016 für Wohn- und Nichtwohngebäude an; der Primärenergiebedarf muss um 25% niedriger liegen und die Dämmleistung um 20% steigen. Ab 2021 wird wohl der strengere EU- Niedrigstenergiegebäudestandard gelten. Die höheren Standards können sich auch auf bereits fertiggestellte Immobilien auswirken und damit die Kosten für Investitionen nachträglich erhöhen. Laut EnEV müssen vor 1985 eingebaute Gas- und Ölheizungen, mit Ausnahmen, bis 2015 ausgetauscht werden.

2. Ein investitionshemmender Einfluss kommt zudem von dem Anstieg der Grunderwerbsteuer, die auf den Kaufpreis von Immobilien und Grundstücken erhoben wird. Der Steuersatz kann seit Herbst 2006 von den Bundesländern autonom festgelegt und an die Kommunen weitergereicht werden. Der einheitliche Satz in Höhe von 3,5% wurde inzwischen in fast jedem Bundesland erhöht, wobei der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages für die Anwendung maßgebend ist. Zu Jahresbeginn 2014 wurde der Steuersatz in Schleswig-Holstein auf 6,5% (bislang 5,0%), in Berlin auf 6,0% (bislang 5,0%) und in Bremen und Niedersachsen auf 5,0% (bislang 4,5%) angehoben (Abbildung 1.38). Zusammen mit weiteren Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und die Eintragung ins Grundbuch (1,5%) und etwaige Maklergebühren können sich die Belastungen auf über 10% des Kaufpreises belaufen.

Abbildung 1.38: Grunderwerbsteuer in den Bundesländern ab dem Jahr 2014

6,5%	Schleswig-Holstein	5,0%	Hessen	5,0%	Thüringen
6,0%	Berlin	5,0%	Mecklenburg-Vorpommern	4,5%	Hamburg
5,5%	Saarland	5,0%	Niedersachsen	3,5%	Bayern
5,0%	Baden-Württemberg	5,0%	Nordrhein-Westfalen	3,5%	Sachsen
5,0%	Brandenburg	5,0%	Rheinland-Pfalz		
5,0%	Bremen	5,0%	Sachsen-Anhalt		

3. Häufig werden vergleichsweise schlechte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete Wohnungen als Investitionshemmnis angeführt. Gemäß § 7 EStG sind Wohngebäude mit 2% abzuschreiben bzw. mit 2,5% bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind (Abbildung 1.39). Die Abschreibungsmöglichkeiten vor 2006 lagen hingegen oberhalb von 2%. Anders als bei Wohnungen gilt für Nicht-Wohngebäude, die im Betriebsvermögen gehalten werden und deren Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt wurde, ein höherer Abschreibungssatz von 3%. Zudem werden Investitionen in Sanierungen, die lediglich der Erhaltung des Zustands dienen, gegenüber Neubauten steuerlich begünstigt, da Sanierungsmaßnahmen drei Jahre nach Erwerb unbegrenzt sofort abgeschrieben werden dürfen. Vor Ablauf der drei Jahre besteht diese Möglichkeit, solange der Erhaltungsaufwand 15% des Gebäudewertes nicht übersteigt.[30] Entscheidend für Immobilieninvestitionen sind jedoch die Kapitalkosten, also die Mindestrenditeanforderungen gegenüber einer Referenzanlage am Kapitalmarkt. Die Kapitalkosten ergeben sich aus der steuerlichen Behandlung von eigen- und fremdkapitalfinanzierten Immobilieninvestitionen in den verschiedenen Gesellschaftsformen.[31] Unterstellt man Wertsteigerungen von Immobilien im Zeitablauf, so sind Immobilieninvestitionen aufgrund der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne noch immer gegenüber einer Referenzanlage am Kapitalmarkt begünstigt.[32] Steuerlicher Handlungsbedarf besteht somit bei der Einkommensteuer nicht.

Abbildung 1.39: Maximal zulässige steuerliche Abschreibungsbedingungen von Wohngebäuden gemäß § 7 EStG seit dem Jahr 1989

Geltungszeiträume							
März 1989 bis 1995		1996 bis 2003		2004 bis 2005		seit 2006[1]	
Jahre	%	Jahre	%	Jahre	%	Jahre	%
4	7,00	8	5,00	10	4,00	50	2,00
6	5,00	6	2,50	8	2,50		
6	2,00	36	1,25	32	1,25		
24	1,25						
40	100,00	50	100,00	50	100,00	50	100,00

1 für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, sonst gelten 2,5%

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

4. Investitionsbelebend wirkte die im Jahr 1996 eingeführte Eigenheimzulage zur Förderung der Bildung von selbstgenutztem Wohnungseigentum. Nach einer Reform zum Jahresende 2003 wurde die Eigenheimzulage 2006 abgeschafft, wobei die Zulage für zuvor hergestellte oder angeschaffte Objekte weiterhin gewährt wird. Für Wohnungen, die vor Jahresbeginn 2004 erworben wurden, lag die jährliche Zulage über acht Jahre bei 5% der Her-

30 Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2003): Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, Bundesministerium der Finanzen, Bundessteuerblatt 53, 386-391.

31 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kapitel 11, Wiesbaden.

32 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/14, Kasten 28, Wiesbaden.

stellungskosten von Neubauten (höchstens 2.556 Euro) und bei 2,5% der Anschaffungskosten von Altbauten (höchstens 1.278 Euro). Die Gewährung der Eigenheimzulage war an eine Einkommenshöchstgrenze gebunden. Die Zulage kostete Bund und Länder zwischen 1996 und 2006 über 100 Mrd. Euro und erwies sich damit als eine sehr teure Subvention.[33]

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft

günstiges konjunkturelles Umfeld

Das konjunkturelle Umfeld für die Immobilienwirtschaft ist alles in allem günstig. Die für das Jahr 2014 erwartete konjunkturelle Aufhellung, die vor allem binnenwirtschaftlich und hier insbesondere durch eine verstärkte Investitionstätigkeit getrieben wird, dürfte zu einem nennenswerten Teil durch zunehmende Bauinvestitionen gestützt sein. Der robuste Arbeitsmarkt, die günstige Einkommenssituation der privaten Haushalte und das niedrige Zinsniveau stärken die Bautätigkeit in erheblichem Maße. Hinzu tritt die Absicht der Bundesregierung, die staatlichen Investitionen in dieser Legislaturperiode spürbar zu erhöhen.

keine Blasenentwicklung auf den Immobilienmärkten

Diese günstigen Rahmenbedingungen führen bislang nicht zu makroökonomischen Fehlentwicklungen in Deutschland. Es ist keine Blasenentwicklung auf den Immobilienmärkten festzustellen. Bestehende, zum Teil erhebliche Preissteigerungen bleiben regional begrenzt. Insbesondere in den Zentren der Großstädte lassen sich zwar Ausbreitungstendenzen erkennen. Dennoch ist der Preisanstieg eher Ausdruck der verzögerten Angebotsausweitung.

Das Angebot an Wohnraum dürfte dann merklich ausgeweitet werden, wenn Vermietungen für Investoren genügend Rendite erbringen. Dementsprechend ist eine Obergrenze für Mieten kontraproduktiv. Gemäß dem Wortlaut des Koalitionsvertrags – ein Gesetzentwurf liegt naturgemäß noch nicht vor – bleibt die geplante Mietpreisbremse jedoch begrenzt. Den Ländern soll für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit eingeräumt werden, „in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen." (Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD, S. 115). Angesichts dieser Ausnahmen wird die neue Mietpreisbremse die Bautätigkeit nicht akut hemmen. In Verbindung mit der geplanten Kappung der Modernisierungsumlage sind negative Auswirkungen langfristig jedoch nicht auszuschließen.

Allerdings werden die wirtschafts- und finanzpolitischen Vorhaben der Bundesregierung die Euphorie der Investoren insgesamt bremsen. Vor allem die arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Maßnahmen dürften auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorübergehen. Das steuerpolitische Umfeld für die Immobilienwirtschaft bleibt hingegen gespalten. Während Immobilieninvestitionen aufgrund der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne noch immer gegenüber eine Referenzanlage am Kapitalmarkt begünstigt sind und daher kein einkommensteuerlicher Handlungsbedarf besteht, wirken sich die wiederholten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer durch die Länder ungünstig aus. Zudem bleiben aus verfassungsrechtlichen Gründen zu erwartende Reformen der Grundsteuer und der Erbschaftsteuer weiterhin eine latente Bedrohung für die Immobilienwirtschaft.

33 Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2013): Immobilien-Monitor Nr. 1/2013, Köln.

Finanztransaktionssteuer kann sich ungünstig auf das Investitionsklima auswirken

Auch die Einführung einer Finanztransaktionssteuer im Jahr 2014, auf die sich Deutschland im Rahmen einer verstärkten Zusammenarbeit in der EU mit zehn weiteren Euro-Staaten verständigt hat, kann sich ungünstig auf das Investitionsklima in der Immobilienwirtschaft auswirken. Im Koalitionsvertrag wurde eine zügige Einführung mit einem niedrigen Steuersatz auf möglichst alle Finanzinstrumente vereinbart. Die ersten Einnahmen werden jedoch kaum vor 2016 fließen. Der Richtlinienvorschlag der Europäischen Kommission vom Februar 2013 sieht einen Mindeststeuersatz von 0,1% auf Finanzinstrumente wie Aktien und Anleihen und von 0,01% auf Derivate vor. Die Finanztransaktionssteuer trifft letztlich sämtliche Finanzmarktakteure unabhängig von ihrer Systemrelevanz und ist damit zur Eindämmung zukünftiger Finanzkrisen nur wenig geeignet. Zudem trifft die Steuer auch die Bürger. So ist die Kreditaufnahme zur Finanzierung einer privaten Immobilie zwar nicht Gegenstand der Finanztransaktionssteuer, die Absicherungsgeschäfte der Bank unterliegen hingegen der Besteuerung. Diese Kosten werden wohl an den Kreditnehmer weitergereicht. Die Immobilienwirtschaft kann auch direkt von der Steuer betroffen sein, sofern Transaktionen von offenen Immobilienfonds, Real Estate Investment Trusts (REIT) und anderen Immobiliengesellschaften einer Besteuerung unterliegen. Die Finanztransaktionssteuer scheint letztlich wenig zielgenau und kann zur Reduktion der Marktliquidität und der Preisqualität führen.

2 Frühjahrsgutachten Büroimmobilien 2014

Andreas Schulten und Hauke Prätzel – bulwiengesa AG

Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 2013 verlief die Entwicklung auf den deutschen Büroimmobilienmärkten durchweg positiv und sorgte für einige historische Höhepunkte. Gesteigertes Investitionsvolumen, sinkende Renditen, hohe Flächennachfrage, anziehende Fertigstellungen, Leerstandsreduktion und steigende Mieten waren in fast allen größeren Immobilienmärkten in Deutschland zu beobachten. Diese positive Entwicklung wird auch für das Jahr 2014 antizipiert.

Die langsame Erholung der Weltwirtschaft und die anhaltend positive Entwicklung der hiesigen Wirtschaft sorgten auf den Büromärkten für eine anziehende Konjunktur. Der Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index erreicht mit 238,7 Punkten den vorläufigen Höchststand seit seiner Initiierung und auch das Immobilienklima steigerte sich über 2013 um 9%. Basis für die positive Entwicklung war wiederum der Anstieg der Bürobeschäftigung, der vor allem in den A-Städten realisiert wurde.

Hier konzentrierte sich mit 63,7% auch der Großteil der 2013 getätigten gewerblichen Investitionen. Das Investitionsvolumen erreichte den höchsten Wert seit 2007 und sorgte für weitere Preissteigerungen in den Spitzenlagen. Mit einem Volumen von 2,2 Mrd. Euro übertraf vor allem der Düsseldorfer Markt 2013 alle Erwartungen und konnte ein Rekordergebnis erzielen. In Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart wurden absolute Spitzenwerte im Preisniveau erreicht, München bleibt aber der teuerste Standort in Deutschland. Das Investitionsverhalten in den B-Städten war differenzierter. Hier zeigten vor allem Nürnberg und Hannover eine ausgeprägte Dynamik.

Die Renditen sind jedoch weiterhin durchaus attraktiv, verglichen mit anderen sicheren Anlagemöglichkeiten wie etwa Bundesanleihen. Dies trifft in besonderem Maße auf die B-Städte zu, die dank ihrer geringen Volatilität höhere Renditen bei vergleichbarem Risiko bieten. Bedingt durch das ohnehin schon hohe Preisniveau deutscher Büroimmobilien sind Wertsteigerungen künftig vor allem in den B-Städten oder in B-Lagen zu erwarten.

Neben den Spitzenergebnissen im Investmentbereich konnten einige weitere Bestmarken geknackt werden: In Berlin konnte der Leerstand auf 5,5% reduziert werden und liegt damit wieder auf dem Niveau von 1995, bevor der AfA-getriebene Bauboom seine Wirkung entfaltete. In Düsseldorf, Hamburg und München erreichten die Spitzenmieten Höchststände wie vor der Jahrtausendwende. Bei den B-Städten zeigten sich ebenfalls beeindruckende Resultate: Münster und Nürnberg erreichten bislang nicht dagewesene Spitzenmietniveaus, zusätzlich konnte in Münster ein Rekordergebnis im Flächenumsatz realisiert werden.

Nachdem das Jahr 2012 schon einige Höhepunkte auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt bereithielt und 2013 diese Entwicklung sogar noch überboten wurde, ist auch für 2014 von einem sehr erfolgreichen Jahr auszugehen. Folgend wird das Marktgeschehen 2013 nach Märkten gegliedert dargestellt. Hintergründe und Details erläutern die einzelnen Entwicklungen und geben somit ein umfassendes Bild für das vergangene Jahr und einen Ausblick auf 2014.

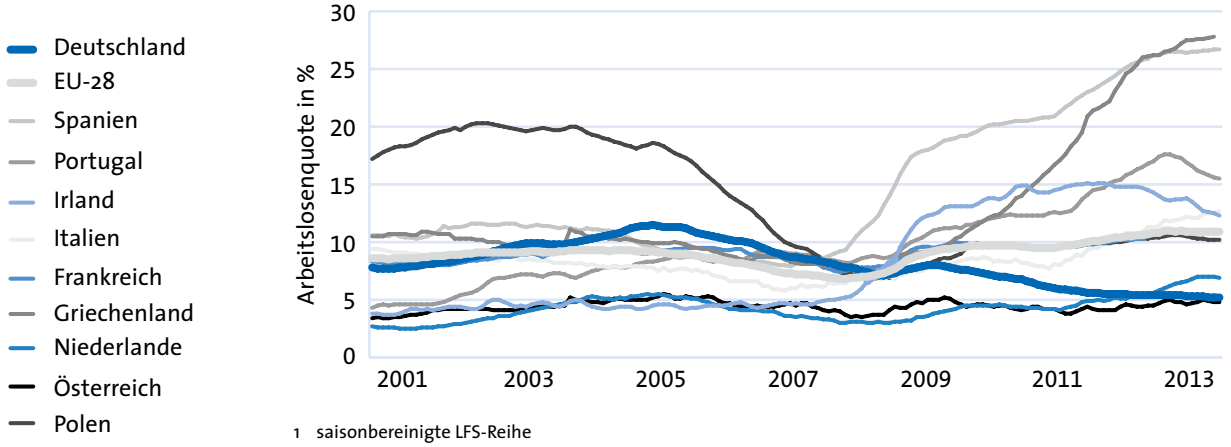
2.1 Marktperspektiven für Büroimmobilien

2.1.1 Äußere Faktoren der Büromarktentwicklung

Chancen und Risiken für 2014: Steigendes Wirtschaftswachstums steht Regulierungen und Sozialprogrammen der neuen Regierung gegenüber

Die heimischen Konjunkturforscher rechnen unisono mit einer Beschleunigung des Wachstums. Deutschland steht vor einem weiteren Aufschwung, der getragen wird von der Binnennachfrage. Traditionell gelten die Investitionen und der Export als Motoren für Prosperität; diesmal ist die Erholung breiter (und auf beiden Seiten des Atlantiks) angelegt. Tiefe wirtschaftliche Einbrüche benötigen in der Regel bis zu fünf Jahre, bevor die Ökonomie sich neu sortiert und Kraft für einen Aufschwung gesammelt hat. „Deleveraging" seitens der privaten Haushalte und der Unternehmen ist vonnöten, um die Verschuldung abzubauen bzw. die Finanzen in Ordnung zu bringen, damit wieder konsumiert oder investiert werden kann. Ebenso verhält es sich bei den Finanzinstituten oder den öffentlichen Haushalten. Erst wenn diese Strukturanpassung abgeschlossen ist, kann die Konjunktur aufwärtsgerichtet sein. Diese Anpassung hat – wenn auch in einzelnen Regionen mit unterschiedlicher Konsequenz – bereits stattgefunden und neigt sich in Teilen dem Ende zu. In den USA hat die Wirtschaft trotz der (bremsenden) fiskalpolitischen Querelen seit Anfang des Jahres 2013 kräftig an Fahrt aufgenommen, gefolgt von Großbritannien. Die Dynamik wird nun Kontinentaleuropa erreichen, wenn auch dort der Anpassungsbedarf im Euroraum größer war und die rezessive Phase noch nicht vollständig zu Ende ist. Die bereits bestehende Diskrepanz zwischen Kern und Peripherie wird sich bei einer weiterhin heterogenen Wachstumsgeschwindigkeit im Jahr 2014 verfestigen. Bestes Beispiel hierfür liefert der divergierende EU-Arbeitsmarkt.

Abbildung 2.1: Arbeitslosenquoten in ausgewählten EU-Ländern in %, 01/2001 – 12/2013[1]



1 saisonbereinigte LFS-Reihe

Quelle: Eurostat

Bessere Exportchancen sowie der hohe und in der Tendenz zunehmende Auftragsbestand im Baugewerbe stärken die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte. Der private Konsum dürfte angesichts der weiter günstigen Beschäftigungssituation und steigender Realeinkommen beschleunigt expandieren. Das monetäre Umfeld wirkt weiterhin extrem expansiv und flankiert die Ausrüstungsinvestitionen als Impulsgeber der Konjunktur. Die zwischenzeitliche Entlastung der Verbraucher durch weniger stark steigende Preise wird eher nicht von Dauer sein;

im Zuge der steigenden Kapazitätsauslastung verstärkt sich der Preisanstieg. Die Teuerungsrate wird nach 1,5% (2013) moderat auf 1,8% (2014) zulegen.

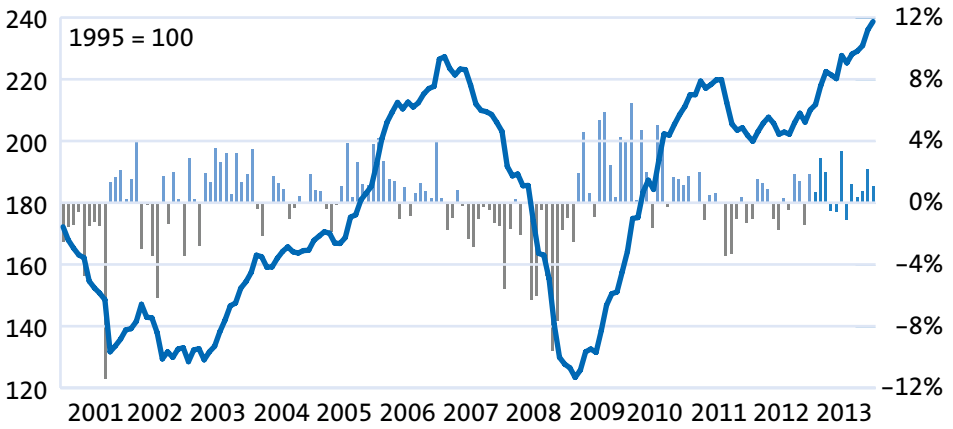
Risikofaktoren liegen in der heimischen Wirtschaftspolitik: Die Einführung des Mindestlohns bedeutet einen Paradigmenwechsel in der deutschen Wirtschaftsgeschichte. Er kann sich als Hemmnis für den Arbeitsmarkt erweisen, schlimmstenfalls konterkariert er die Erfolge der Agenda 2010. Latent lähmend wirken weitere Signale aus dem Koalitionsvertrag, wie vorgezogene Rentenbezugszeiten und Ausweitung einiger Sozialleistungen. Damit steigen die Herausforderungen für die Aufrechterhaltung des Wohlstands bei einer alternden Bevölkerung zusätzlich an. Auch aus Brüssel droht politisches Ungemach: Im Rahmen der Präsentation ihres Jahreswachstumsberichts hat die Kommission angekündigt, ein Frühwarnsystem zu installieren, das wirtschaftliche Ungleichgewichte erkennen und beheben helfen soll. Die Bundesregierung muss sich immer wieder Vorwürfen stellen, dass sie ihre Exportbilanz nicht zuletzt durch eine Niedriglohnpolitik verbessert hat, anstatt den Binnenkonsum zu stärken.

2.1.2 Sehr positive Immobilienmarktsignale

positive Weltwirtschaftssignale treiben Immobilienkonjunktur-Index auf Allzeithoch

Im Dezember 2013 reagiert die amerikanische Notenbank auf die Erholung am US-Arbeitsmarkt überraschend mit einer Kürzung ihrer Anleihenkäufe. Der Beginn des „Taperings“ wurde eingeläutet. Wie jedoch aus den Protokollen der jüngsten Zinssitzung vom Dezember 2013 hervorgeht, haben sich viele Teilnehmer aus dem Kreis der Notenbanker gegen einen stärkeren Abbau der Geldspritzen und einen früheren Ausstieg aus dem Programm ausgesprochen – der wahrscheinliche Zeitpunkt für den behutsamen Ausstieg aus der Nullzinspolitik wird statt Mitte 2015 nun schon zu Beginn des zweiten Quartals 2015 erwartet.

Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index[1], 01/2001 – 12/2013



1 Die Immobilienkonjunktur stützt sich auf ein ökonometrisches Modell, in das Monatswerte folgender Statistiken einfließen: DAX, DIMAX, ifo-Geschäftsklima, EZB-Basiszins, Zins für 10-jährige 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.

Quelle: bulwiengesa AG

Positive Signale aus den USA und gute ökonomische Rahmenbedingungen im Inland ließen in der Dezember-Befragung den Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index erneut ansteigen: Zum Jahresende hat der Index mit 238,7

Punkten ein neues Allzeithoch erreicht. Für 2014 ist damit alles in allem die Weichenstellung für ein weiteres gutes Jahr erfolgt. Neu für den deutschen Immobilienmarkt ist, dass nicht nur die traditionellen Klassiker Büro- und Handelsimmobilien begehrte Assetklassen sind. Auch Logistik- und Industrieimmobilien werden genauso wie Wohnimmobilien im professionellen Anlagemarkt deutlich stärker wahrgenommen.

Unter den Teilnehmern der aktuellen Panelbefragung zur Stimmungslage beim Immobilienklima deutet sich gegenüber den Vormonaten eine weitere Verbesserung auf hohem Niveau an: Zwar fällt der Anstieg zum Vormonat mit 0,2% nur marginal aus, aber auf Jahressicht summiert sich die Steigerung auf 9,0% bzw. mit den aktuell erzielten 129,1 Zählerpunkten wird ein neues Jahreshoch erreicht. Im Verlauf des Jahres 2013 ist das Investmentklima um 11,2% gestiegen, wohingegen das Ertragsklima nur um 6,8% zulegen konnte.

Abbildung 2.3a: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], 01/2008 – 12/2013

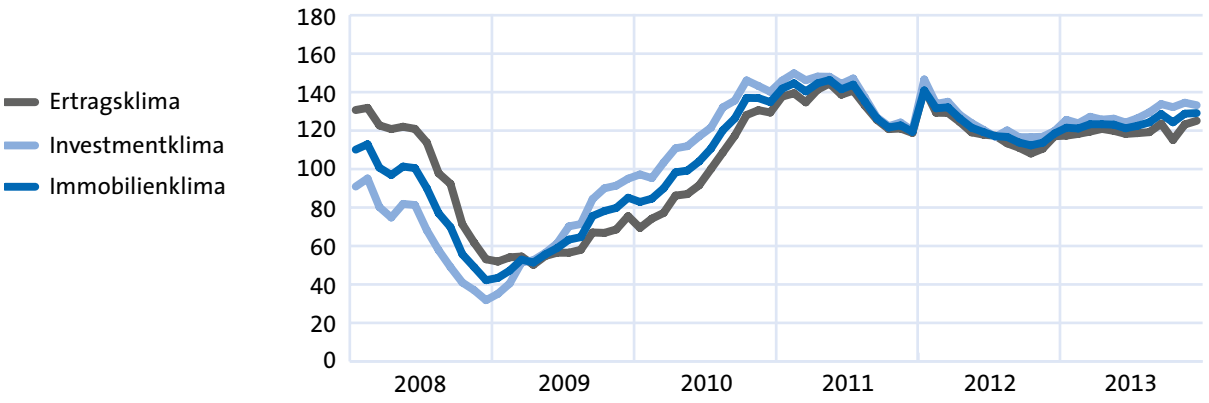
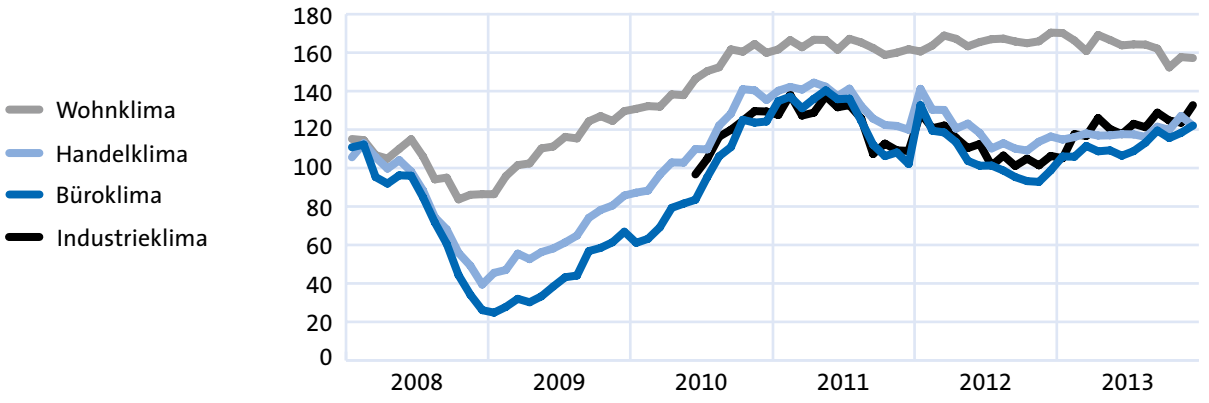


Abbildung 2.3b: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2013



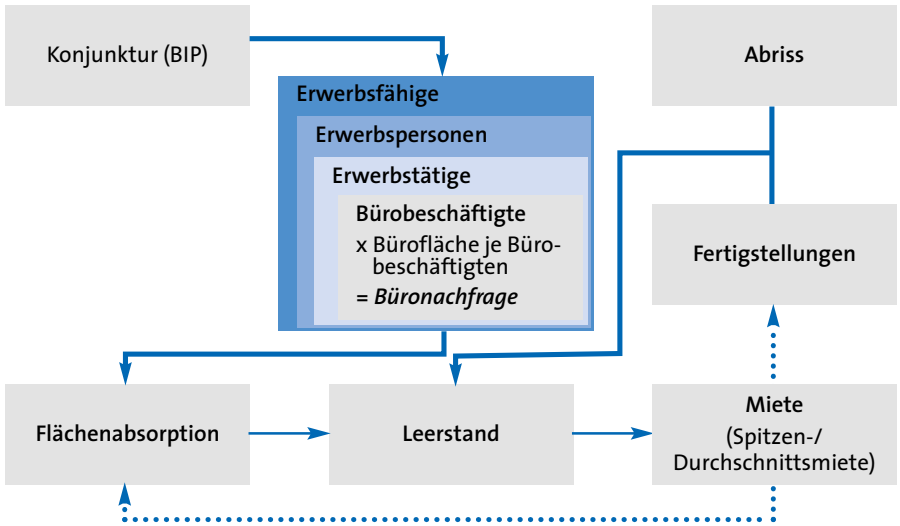
1 Mit dem Immobilienklima wird die Erwartungshaltung der Branche für die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung der Immobilienkonjunktur gemessen. Der Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen. Der Wert 0 würde 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

2.1.3 Prognosemethodik und -faktoren

Die Preisbildung auf dem nationalen Büroimmobilienmarkt wird durch angebots- und nachfrageseitige Faktoren bestimmt: Auf der Angebotsseite determiniert der Bestand an Bürogebäuden 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 die Höhe der Bürobeschäftigten und somit die Flächenabsorption der dort ansässigen Unternehmen wesentlich bestimmt. Im Kern eines robusten Prognosemodells für die Entwicklung von Büromieten steht demnach die Entwicklung der Bürobeschäftigten.

Abbildung 2.4: Bürobeschäftigtenentwicklung im Zentrum des Prognosemodells



Quelle: bulwiengesa AG

Da in keiner amtlichen Beschäftigungs- oder Erwerbstätigenstatistik explizit Bürobeschäftigte ausgewiesen werden, ist man auf Schätzungen dieser für den Büroimmobilienmarkt zentralen Größe angewiesen. Mit einer Definition des Begriffs der Bürofläche, d.h. nur jener 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 können die vier zentralen Erwerbstätigenkategorien, nämlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbstständige sowie geringfügig Beschäftigte gesondert analysiert und in die Zahl der Bürobeschäftigten einbezogen werden.

Der aktuellste, statistisch erhobene Beschäftigtenstand (30.06.2012) weist 13,608 Mio. Bürobeschäftigte aus. Davon sind 79,1% sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 11,8% Selbstständige, 5,2% Beamte und 3,9% geringfügig Beschäftigte. Die sieben deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben zusammen einen Anteil von 20% an allen Bürobeschäftigten. Dieser Anteil ist fast doppelt so hoch wie derjenige 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.

Abbildung 2.5: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2012

	Deutschland	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
Erwerbstätige insgesamt[1]	41.607.999	6.259.725	3.868.859	2.979.487	5.760.622
Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte	28.920.588	4.503.296	2.743.649	2.120.767	4.098.761
SVP-Bürobeschäftigte	10.767.169	2.182.534	1.173.008	843.675	1.467.094
+ Selbstständige	1.601.237	308.420	127.857	94.337	182.892
+ Geringfügig Beschäftigte	527.077	76.163	52.752	40.163	70.492
+ Beamte	712.251	150.213	86.002	66.601	98.484
Bürobeschäftigte insgesamt	13.607.734	2.717.329	1.439.619	1.044.776	1.818.962
Anteil an den Erwerbstätigen in %	32,7	43,4	37,2	35,1	31,6

1 Schätzung für kreisangehörige Städte

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.1.4 Bürobeschäftigung 2013 und 2014

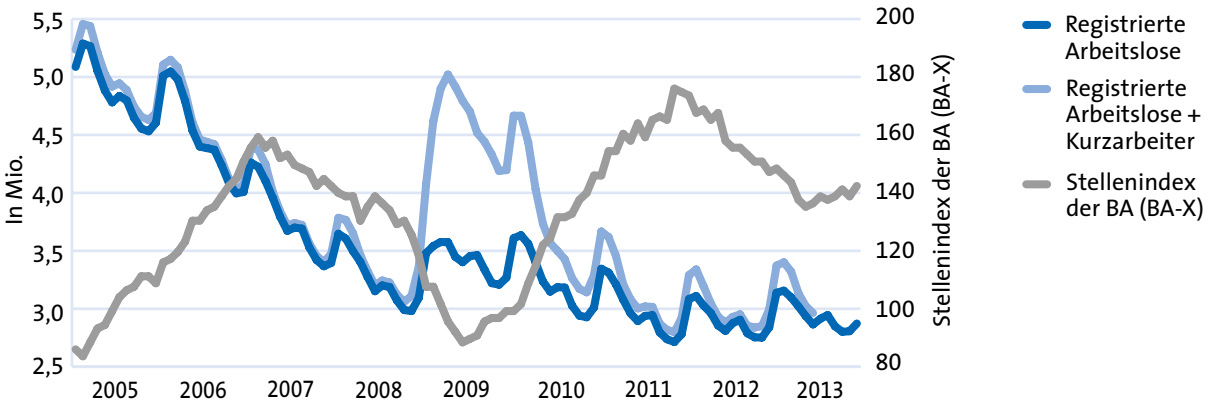
Bürobeschäftigung in Deutschland entwickelt sich weiter positiv

Der Beschäftigungsaufbau in Deutschland hat sich bis zuletzt fortgesetzt. Im Rahmen der ersten vorläufigen Schätzung eines Ergebnisses für das Gesamtjahr 2013 wurden vom Statistischen Bundesamt Jahreszahlen veröffentlicht, die allerdings eine deutliche Verlangsamung des Jobwachstums erkennen lassen: Demnach war der Erwerbstätigenanstieg 2013 nur noch etwa halb so hoch wie im Durchschnitt der Jahre 2011 (565.000 Personen / 1,4%) und 2012 (456.000 Personen / 1,1%). Gleichwohl erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland auch im Jahr 2013 – zum siebten Mal in Folge – mit 41,841 Mio. (233.000 Personen / 0,6%) einen neuen Höchststand.

Somit hat die konjunkturelle Schwächephase im Jahresverlauf 2013 nur geringe Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Differenziert nach Wirtschaftsbereichen wuchs im Jahresdurchschnitt die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland im Dienstleistungsbereich (227.000 Personen / 0,7%), allen voran in den unternehmensnahen Dienstleistungen mit einem Plus von 122.000 Erwerbstätigen (2,2%) sowie bei den öffentlichen Dienstleistern, Erziehung, Gesundheit (99.000 Personen / 1,0%) am stärksten. Mit deutlichem Abstand folgt das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe; 17.000 Personen / 0,2%) und das Baugewerbe (20.000 Personen / 0,8%).

Eine verstärkte Arbeitsnachfrage ließ sich ab dem Sommerhalbjahr auch an der Zahl der geleisteten Arbeitsstunden ablesen. Diese stiegen überaus stark an, was zum Teil auf die Aufholbewegung nach dem langen Winter zurückzuführen ist.

Abbildung 2.6: Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 01/2005 – 12/2013*



1 Angaben zur Anzahl der Kurzarbeiter liegen bis einschließlich Juni 2013 vor.

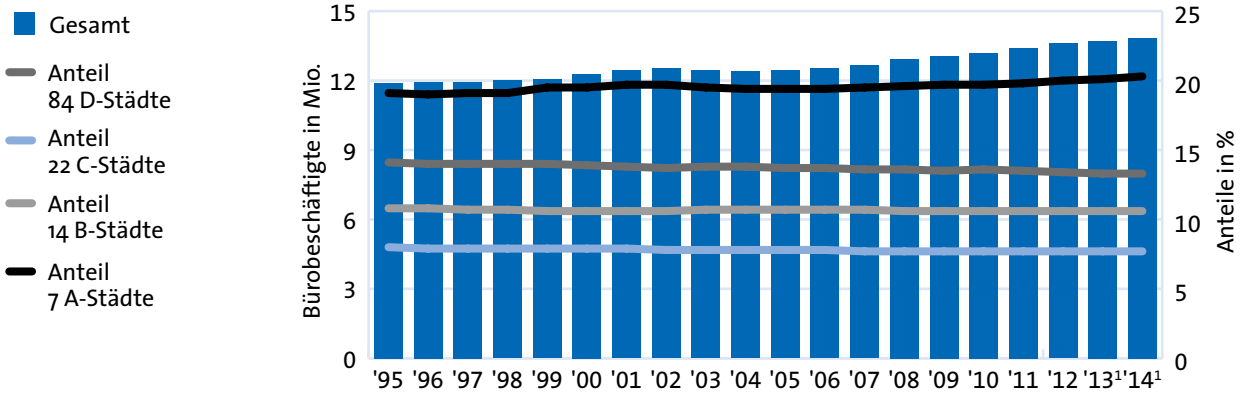
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit (BA)

A-Städte sind treibende Kraft des Bürobeschäftigtenwachstums

Die Frühindikatoren für die Beschäftigungsentwicklung (insbesondere der BA-X der Bundesagentur für Arbeit sowie das ifo Beschäftigungsbarometer) haben zur Jahresmitte 2013 ihren längeren Abwärtstrend beendet und sind wieder aufwärtsgerichtet. Zusammengenommen deuten die Frühindikatoren auf eine erneute Beschleunigung des Beschäftigungsaufbaus in den kommenden Monaten hin. Mit seinem Punktestand von 152 liegt der BA-X 28 Punkte unter dem Spitzenniveau vom November 2011 und auch im Vergleich zum Vorjahr bleibt ein leichtes Minus von vier Punkten, dennoch hält der Trend am heimischen Arbeitsmarkt auch 2014 an: Um der guten Nachfragesituation im In- und Ausland gerecht zu werden, werden viele Firmen auch weiterhin neue Mitarbeiter suchen und einstellen.

Die absehbare künftige Entwicklung der Bürobeschäftigten ergibt sich aus den genannten Rahmenfaktoren. Über die künftige Beschäftigtenentwicklung wird die Gruppe der Bürobeschäftigten extrahiert und deren Wachstum in den Prognosestädten vorhergesagt. Für 2013 bzw. 2014 wird im Bundesgebiet eine weiterhin positive Bürobeschäftigtenentwicklung von 0,76% bzw. 0,86% erwartet, wobei in den A-Städten ein höheres prozentuales Wachstum (1,54% bzw. 1,61%) als in den B-Städten (0,95% bzw. 1,08%) sowie dem Rest des Landes vorhergesagt wird. Die größten Agglomerationen profitieren weiterhin am stärksten vom Zuzug hoch qualifizierter Arbeitnehmer und einem Anstieg der Bürobeschäftigung.

Abbildung 2.7: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2014[1]



*Prognosewerte für 2013 und 2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.2 Investment

2.2.1 Investmentmarkt Deutschland

ausländische Akteure und Spezialfonds 2013 die mit Abstand aktivsten Anlegergruppen für gewerbliche Immobilien in Deutschland

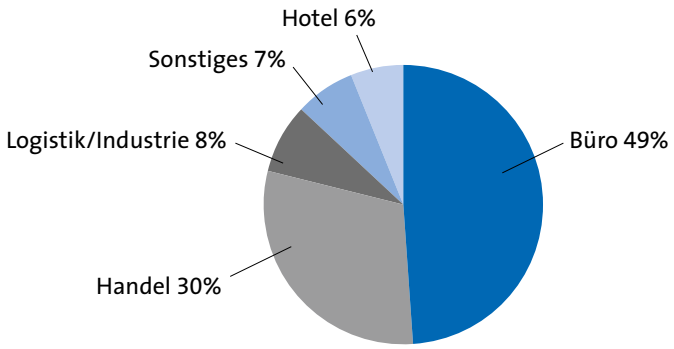
Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland erzielte 2013 das beste Ergebnis seit 2007. Büroimmobilien waren mit knapp der Hälfte des Investitionsvolumens wieder die beliebteste Assetklasse. Gewerbliche Immobilien in den A-Städten sind für rund 63,7% des Gesamtvolumens verantwortlich. Beliebteste Märkte bei den B-Städten waren Nürnberg und Hannover.

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt im gesamten Bundesgebiet betrug im abgelaufenen Jahr 2013 etwa 30,5 Mrd. Euro und lag ca. 10,2% höher als 2012. Das 2013 investierte Kapital in deutsche Immobilien erreichte somit den höchsten Wert seit 2007. Der Anteil von Portfoliodeals betrug etwa 7,58 Mrd. Euro (2012: 6,42 Mrd. Euro) bzw. 25,7% des gewerblichen Investmentvolumens.

Bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Segmenten gab es im Vergleich zum Vorjahr nur geringe Veränderungen. Wie 2012 dominierten auch im Jahr 2013 Büroimmobilien mit 49,4% bzw. 15,08 Mrd. Euro das Markgeschehen. Neben vielen Einzeldeals waren es vor allem Portfoliodeals, die zu dieser deutlichen Dominanz der Assetklasse Büro führten. Beispielhaft ist hier der Erwerb des Leo-II-Portfolios für über 400 Mio. Euro durch einen Spezialfonds der Patrizia. Verschiedene großvolumige Einzeldeals – besonders in Frankfurt und München – mit Volumen im dreistelligen Millionenbereich trugen ebenfalls zu dieser positiven Entwicklung bei.

Die anderen gewerblichen Immobiliensegmente vereinten folglich die restlichen 51% des Investmentvolumens auf sich. Stärkste Assetklasse waren die Handelsimmobilien mit einem Anteil von 29,8% bzw. einem Investitionsvolumen von 9,1 Mrd. Euro. Logistik- und Industrieimmobilien hatten einen Anteil von gut 8% (2,6 Mrd. Euro) und Hotelimmobilien von rund 6% (1,8 Mrd. Euro). Auf sonstige Immobilientypen entfielen ca. 7% des gewerblichen Investitionsvolumens 2013.

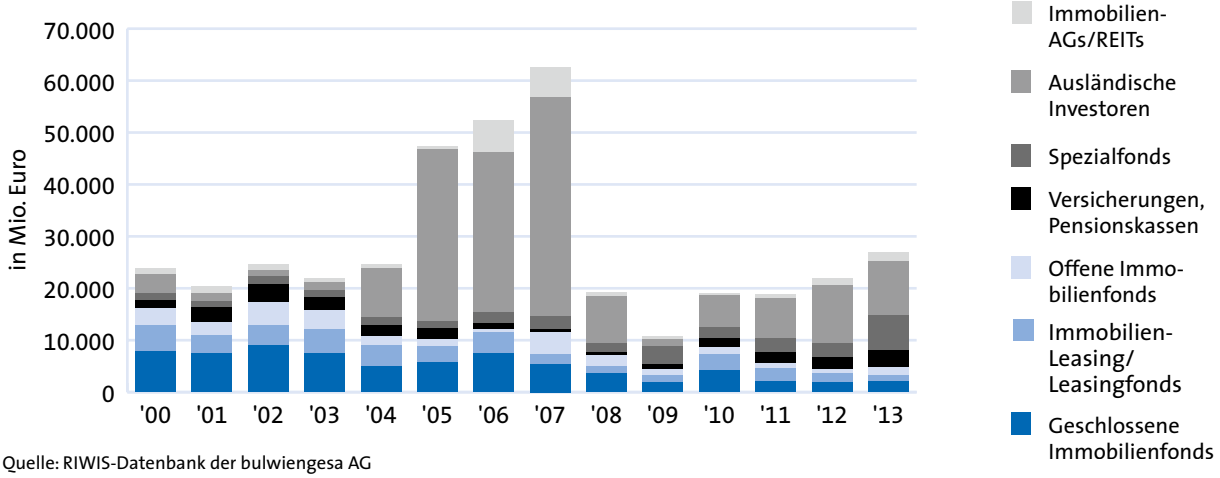
Abbildung 2.8: Anteil am gewerblichen Investment 2013 in Deutschland nach Segmenten



Quelle: bulwiengesa AG

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich das Neuanlagevolumen ausländischer Investoren leicht um 8,3% auf 10,35 Mrd. Euro reduziert (2012: 11,3 Mrd. Euro). Aktivste Anlegergruppe waren im Jahr 2013 die Spezialfonds mit mehr als 6,8 Mrd. Euro Investitionsvolumen – dies entspricht einer Steigerung um über 155% im Vergleich zum Vorjahr. Zweitstärkste nationale institutionelle Investorengruppe waren mit 3,26 Mrd. Euro Versicherungen und Pensionskassen mit einem Anteil von 10,7% am investierten Kapital. Ebenfalls mehr als verdoppelt hat sich das Engagement der deutschen offenen Publikumsfonds mit 1,55 Mrd. Euro (+131,9%), weitere 1,55 Mrd. Euro entfielen auf deutsche Immobilien-AGs und Reits. Deutlich zurückgegangen ist hingegen die Aktivität geschlossener Immobilienfonds. Aufgrund der zurückgegangen Platzierungsmöglichkeiten bei deutschen Kleinanlegern und der strengeren AIFM-Richtlinien reduzierte sich das Neuanlagevolumen um ca. ein Drittel auf 1,22 Mrd. Euro.

Abbildung 2.9: Gewerbliches Investmentvolumen nach institutionellem Anlegertyp in Deutschland in Mio. Euro 2000 – 2013



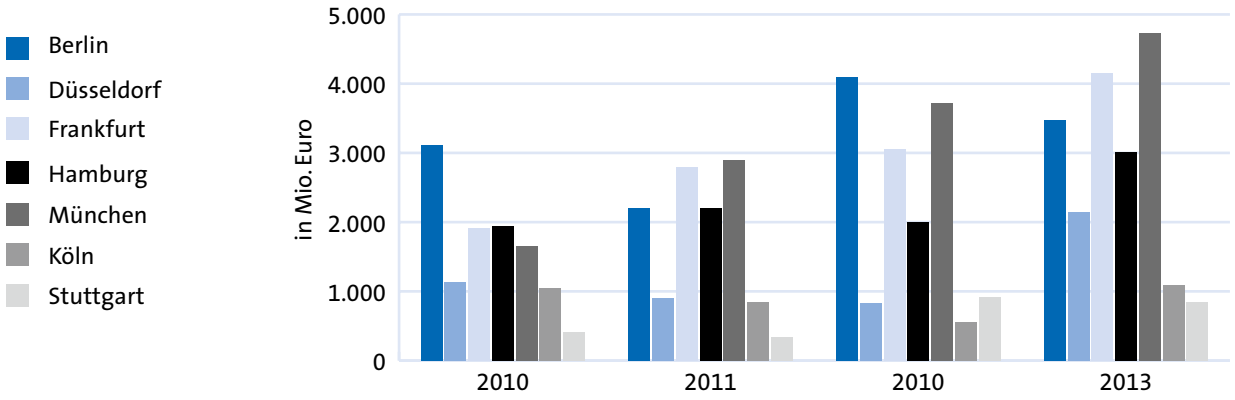
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

A-Märkte dominieren das Investmentgeschehen

In den 7 deutschen A-Standorten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart wurden 2013 ca. 20,62 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Das entspricht einem Zuwachs um mehr als ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr (15,17 Mrd. Euro) und einer Steigerung des Anteils am gesamten Transaktionsvolumen auf 66,3%. Bis auf Berlin (-15,1%; 3,48 Mrd. Euro)

und Stuttgart (-6,7%; 0,85 Mrd. Euro) nahmen die Investmentvolumen in den anderen Immobilienhochburgen deutlich zu und konnten zum Teil verdoppelt werden. Besonders stark fiel der Zuwachs in Düsseldorf (+158%; 2,15 Mrd. Euro) und Köln (+96,9%; 1,09 Mrd. Euro) aus. Der mit Abstand beliebteste Markt 2013 war München mit Investitionen in Höhe von ca. 4,75 Mrd. Euro (+26,9%), gefolgt von Frankfurt mit 4,15 Mrd. Euro (+36,1%) und Berlin mit 3,48 Mrd. Euro. Hamburg konnte mit einem Anstieg von +50,7%, auf 3,01 Mrd. Euro ebenfalls ein sehr positives Ergebnis erzielen. Analog zum Gesamtmarkt waren auch in den A-Städten die Büroimmobilien mit einem durchschnittlichen Anteil von 50,3% die beliebteste Anlageklasse bei den getätigten Transaktionen.

Abbildung 2.10: Gewerbliches Investment in A-Städten in Mio. Euro 2010 – 2013



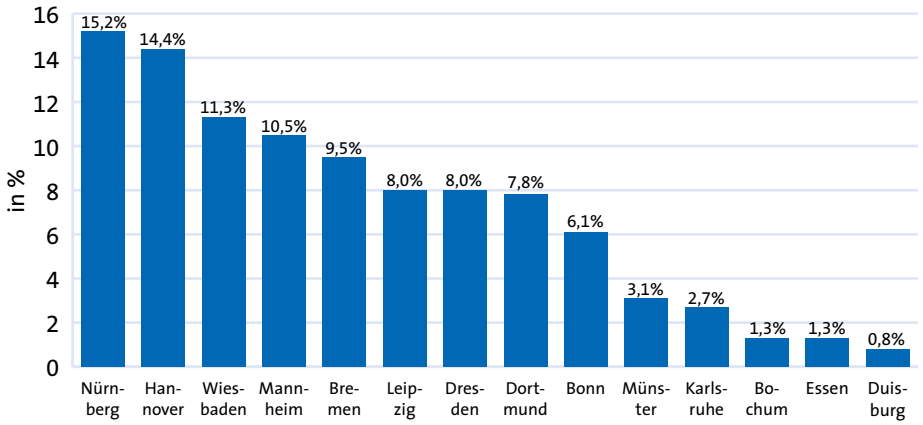
Quelle: bulwiengesa AG

Nürnberg, Bonn und Hannover teuerste B-Märkte

2013 wurden in den deutschen B-Standorten Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden ca. 3,5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang um etwa 11,4% (2012: 3,96 Mrd. Euro).

Wichtigste Investmentstandorte waren mit über 400 Mio. Euro gewerblichen Investitionsvolumens Nürnberg und Hannover sowie mit etwa 358 Mio. Euro Wiesbaden. Kaum in Erscheinung getreten sind hingegen die Ruhrgebietsstandorte Essen, Duisburg und Bochum mit 25 bis 40 Mio. Euro Neuanlage.

Abbildung 2.11: Verteilung des gewerblichen Investments in B-Standorten 2013 in % (3,5 Mrd. Euro)

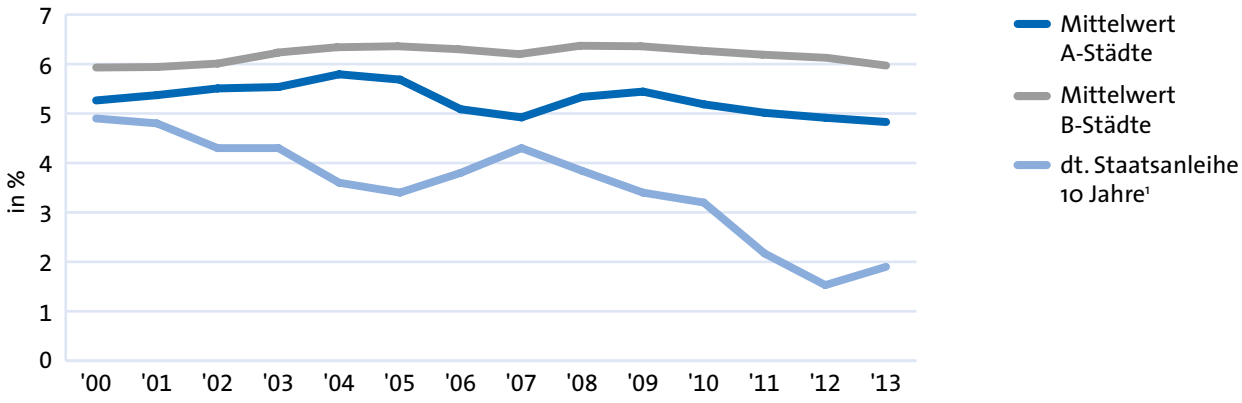


Quelle: bulwiengesa AG

Da 2013 lediglich eine großvolumige Shoppingcenter-Transaktion mit dem Kröpcke Center (170 Mio. Euro, Hannover) stattfand, ist auch bei den B-Standorten das Bürosegment dominierend. Der Anteil am Gesamtvolumen variiert je nach Stadt zwischen 19,0% in Duisburg und 85,4% in Wiesbaden. Der Mittelwert liegt bei 59,5% was einem Volumen von 2,08 Mrd. Euro entspricht, die in Büroimmobilien in deutschen B-Standorten investiert wurden.

Die erhöhte Nachfrage nach Büroimmobilien schlug sich auch auf die Veränderung der Nettoanfangsrenditen nieder, die zum Teil deutlich nachgaben. Im Mittel betrug der Rückgang ca. 16 Basispunkte, Spitzenwerte waren mit 30 Basispunkten in Wiesbaden, Dortmund und auch in Dresden zu erkennen. Das niedrigste Renditeniveau unter den B-Standorten findet sich derzeit in Nürnberg (5,25%), Bonn (5,5%) und auch in Hannover (5,65%).

Abbildung 2.12: 10-jährige Bundesanleihen im Vergleich zur Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in den A- und B-Städten 2010 –2013 in %



Quelle: bulwiengesa AG

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

2.2.2.1 Büroinvestmentmarkt Berlin

sinkendes Renditeniveau infolge anhaltend hoher Nachfrage

Seit einigen Jahren zählt Berlin zu den Top-Investmentstandorten in Deutschland. Diese Attraktivität spiegelt sich in einem niedrigen Renditeniveau wider. Im Jahr 2012 wurde die 5%-Marke erstmals unterschritten. 2013 setzte sich dieser Trend fort und erreichte mit 4,8% einen neuen Top Wert. Im Fokus der Investorennachfrage stehen nach wie vor Core-Immobilien, deren Nachfrage derzeit weiterhin das Angebot übersteigt. Es ist daher für 2014 mit einer anhaltend stabilen Entwicklung der Spitzenrendite im Bereich von knapp unter 5,0% zu rechnen.

Nachdem das Jahr 2012 durch ein sehr hohes Transaktionsvolumen von rund 4 Mrd. Euro geprägt war, lag das gewerbliche Investmentvolumen 2013 etwas unterhalb dieses Niveaus. Dennoch ist das Ergebnis erneut als überdurchschnittlich einzustufen. Im Vergleich zu 2012 mangelte es 2013 an großvolumigen Transaktionen. So hatte der Verkauf der Gewerbeimmobiliensparte der TLG das Volumen 2012 nachhaltig beeinflusst.

Abbildung 2.13: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Berlin

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Lindencorso	Unter den Linden 21	Mitte 1a	Generali	Merryll Lynch	28.700	140
Kudamm 195	Kurfürstendamm 195-196	Ku'damm plus Seitenstr.	IVG Institutional Funds	FREO Financial & Real Estate Operations GmbH	25.200	130
Edison Höfe	Invalidenstraße 117-118	Mitte	WestInvest ImmoValue	HAVIKA AG	27.500	90
Vertriebszentrale Mercedes Benz	Mühlenstraße 30	Friedrichshain	Union Investment Real Estate AG	CA Immo Deutschland GmbH	26.000	88
Treptowers	An den Treptowers 1	Peripherie-Süd	NIS ARB EDO Ltd.	EPISO L.P. / Caleus Capital Partner	25.039	65

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das gesamte Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien wurde 2013 erneut stark durch Büroimmobilien dominiert. Die monetär größten Transaktionen waren der Verkauf des Lindencorsos für 140 Mio. Euro von Merryll Lynch an Generali und des Projektes Kudamm 195 für 130 Mio. Euro. Weitere marktprägende Transaktionen waren die Verkäufe der Landmark-Gebäude Treptower

an der Elsenbrücke und der Mercedes-Vertriebszentrale auf dem Anschutzareal sowie der Edison Höfe am Nordbahnhof. Zahlreiche weitere Deals befinden sich aktuell noch in der Pipeline, so dass für das Jahr 2014 von einer anhaltend hohen Nachfrage ausgegangen wird und erneut hohe Investmentvolumina zu erwarten sind.

2.2.2.2 Büroinvestmentmarkt Düsseldorf

Investmentvolumen 2013 mit Rekordergebnis durch Großdeal

Auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt setzte sich 2013 die starke Nachfrage nach Core-Immobilien aus dem Vorjahr fort. Die Entwicklung der Nettoanfangsrendite spiegelt dies wider. Sie lag Ende 2013 bei 5,0% und gab damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf den niedrigsten Stand seit 2007 nach. Auch das weiterhin knappe Premium-Angebot in den Toplagen trug hierzu bei. Im Vergleich der Top-7-Standorte war die Landeshauptstadt wie bereits im Vorjahr der zweitgünstigste Markt. Für 2014 ist ein weiteres Absinken der Nettoanfangsrendite wenig wahrscheinlich. Ein limitiertes Angebot im Topsegment sorgt zwar für eine Renditeentwicklung auf anhaltend niedrigem Niveau, verhindert gleichzeitig jedoch auch trotz vorhandener Nachfrage ein weiteres Absinken.

Abbildung 2.14: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Düsseldorf

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Kö-Bogen	Jan-Wellem-Platz / Schadowplatz	Innenstadt	Art-Invest Real Estate Funds	die developer	40.800	ca. 410
Stadttor	Stadttor 1	Medienhafen	Hannover Leasing	Strategic Value Partners	29.400	135
Hafenspitze	Speditionstraße 19-23	Medienhafen	Deka ImmobilienGlobal	Peter Schunk	15.700	104
Feldmühle	Feldmühle 1	Peripherie-West / Linksrheinisch	Dundee International REIT	AXA Immoselect (94,9%)	22.600	75
Cubes	Cecilienallee 6-7	Golzheim / Kennedydamm	AXA Investment Managers	Carlyle Group	13.500	74

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das gewerbliche Investmentvolumen auf dem Düsseldorfer Markt übertraf 2013 mit einem Rekordergebnis von rund 2,2 Mrd. Euro sämtliche Jahresprognosen deutlich. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Investmentvolumen mehr als verdoppelt. Maßgeblich beeinflusst wurde dieses hervorragende Jahresergebnis durch den Verkauf des Einzelhandels- und Büroobjektes Kö-Bogen an Art-Invest Real Estate Funds für mehr als 400 Mio. Euro. Der Verkauf des Objekts Stadttor

für rund 135 Mio. Euro war die größte Transaktion im Bürosegment. Über das Gesamtjahr hinweg waren Büroobjekte mit einem Anteil von gut 60% am gewerblichen Investmentvolumen 2013 die beliebteste Anlageklasse. Für 2014 wird angesichts einiger Großdeals in der Pipeline bereits erneut mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis am gewerblichen Investmentmarkt der Landeshauptstadt gerechnet.

2.2.2.3 Büroinvestmentmarkt Frankfurt

Vertrauen in den Frankfurter Markt wiederhergestellt

Die Nettoanfangsrendite lag für Büroobjekte in zentraler Lage Ende 2013 bei 4,8%. Damit wurde die Prognose aus dem Vorjahr sogar noch übertroffen. Bei weiterhin starker Nachfrage nach Core-Immobilien gab die Rendite im Vorjahresvergleich um 0,1 Prozentpunkte nach. Im Vergleich der deutschen Top-7-Märkte rangierte Frankfurt zusammen mit Berlin auf Rang 3 – nur München und Hamburg waren teurer. Für 2014 wird eine stabile Entwicklung der Nettoanfangsrendite erwartet, bei einem anhaltend starken Investoreninteresse.

Abbildung 2.15: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Frankfurt

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
T 185	Friedrich-Ebert-Anlage 35-37	Innenstadt	Versorgungswerk der Wirtschaftsprüfer und vereidigten Buchprüfer (WPV) (33,3%) / PPG Partnerpensionsgesellschaft (33,3%)	CA Immo Deutschland GmbH (66,6%)	93.500	330
Skyper	Taunusanlage 1	Bankenviertel	Allianz Real Estate	UBS Wealth Management CEPF	41.000	315
Gallileo-Türme	Gallusanlage 7	Bankenviertel	IVG für Korea Teachers Pension Fund	Commerzbank AG	30.000	262
One Goetheplaza	Goetheplatz 5-11	Innenstadt	IVG Institutional Funds	Freo Group / Area Property Partners	8.600	260
BBW Bürohaus Bockenheimer Warte	Gräfstr. 103-107 / Sophienstraße	Bockenheim	Aurec Capital / Menora Mivtachim Insurance Group	Tristan Capital Partners (CCP III / Pamera Asset Managment)	27.500	95

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das gewerbliche Investmentvolumen in Frankfurt summierte sich 2013 auf rund 4,2 Mrd. Euro, das beste Ergebnis seit 2007. Verglichen mit dem Vorjahr konnte eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 36,1% erzielt werden. Dieses sehr gute Ergebnis unterstreicht die Attraktivität des Frankfurter Marktes für in- und ausländische Investoren und es verdeutlicht das große Vertrauen

in den Standort Frankfurt. Das Bürosegment ist mit einem Anteil von gut drei Vierteln eindeutig die stärkste Anlageklasse. Zahlreiche großvolumige Transaktionen trugen zu dem sehr guten Jahresergebnis bei. So wurden beispielsweise die Gallileo-Türme an einen südkoreanischen Staatsfonds für rund 262 Mio. Euro verkauft. Der Skyper wechselte für rund 315 Mio. Euro den Eigentümer – die Allianz Real Estate erwarb das Bürohochhaus im Bankenviertel Mitte 2013 von der UBS Bank.

2.2.2.4 Büroinvestmentmarkt Hamburg

Auch Hamburg profitiert vom international guten Ruf Deutschlands als sicherer Hafen für stabile Immobilieninvestments. Die Entwicklungsdynamik hat die Stadt fest auf der Landkarte nationaler und internationaler Büroinvestoren verankert und lässt die Preise für Core-Objekte signifikant steigen. Die Nettoanfangsrendite in zentralen Bereichen sank von 2009 bis zum Jahresende 2013 kontinuierlich von 5,3% auf 4,7%. Damit wurde der bisherige Spitzenwert von 4,8% aus dem Jahr 2007 unterschritten. Diese Preisdynamik drückt sich auch im Transaktionsvolumen aus, das 2013 mit rund 3,0 Mrd. Euro deutlich zum Vorjahr (rd. 2,0 Mrd. Euro) gesteigert werden konnte.

Abbildung 2.16: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Hamburg

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Stadthöfe Hamburg	Stadthausbrücke 8-10	Altstadt / Neustadt	Ärzteversorgungen Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern	Quantum Immobilien AG	35.275	218
Germanischer Lloyd	Brooktorkai 18	HafenCity	Family Office (Tchibo-Erbe Günter Herz)	Beteiligungsgesellschaft des Germanischen Lloyds	26.500	107
ABC-Bogen	ABC-Straße 19	Altstadt/ Neustadt	Dundee International REIT	SEB Asset Management GmbH	14.200	61
Astra Turm	Bernhard-Nocht-Straße 111 / Zirkusweg 2	St. Pauli	Deka Immobilien Investment Spezialfonds Domus Deutschland	Conren Land	11.300	60
Brooktorkai 20	Brooktorkai 20	HafenCity	HIH Hamburgische Immobilien Handlung	Beteiligungsgesellschaft des Germanischen Lloyds	8.000	56

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Als größte Transaktion mit einem Volumen von rund 218 Mio. Euro gilt in diesem Jahr der Verkauf der Stadthöfe der Quantum Immobilien AG. Das Mixed-

Use-Objekt wird den südlichen Rand der City West aufwerten und die neue Schnittstelle zwischen den Einzelhandelstoplagen Neuer Wall und Große Bleichen bilden. Als Büromieter steht die Anwaltskanzlei Watson, Farley & Williams als Firstmover mit rund 4.000 m² MF-G bereits fest. Hervorzuheben ist auch der Verkauf des Verwaltunggebäudes der Deutschen Telekom in der Walddörferstraße von Apollo Real Estate an Allco Finance Group für rund 40 Mio. Euro. Die gut 29.000 m² MF-G große Büroimmobilie befindet sich nämlich nicht in einer klassischen Bürolage, sondern ist sehr peripher im Stadtgebiet verortet.

Das hohe Preisniveau durch das geringe Angebot an Core-Objekten führt zu einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Value-add-Objekten. Vor allem internationale Investoren tun sich in diesem Segment hervor. Sie setzen vor dem Hintergrund des zunehmend knapper werdenden Flächenangebots adäquater Büroflächen auf Cashflow-Perspektiven durch professionelles Assetmanagement. Hamburg bleibt demnach aus verschiedenen Perspektiven als Investmentziel weiterhin attraktiv. Angebot und Nachfrage gehen auch zukünftig weiter auseinander, so dass nicht von steigenden Renditen ausgegangen wird.

2.2.2.5 Büroinvestmentmarkt Köln

Nettoanfangsrendite auf Rekordtiefststand

Die seit 2009 kontinuierlich andauernde Verteuerung des Kölner Investmentmarktes im Bürosegment setzte sich fort: bis Ende 2013 sank die Nettoanfangsrendite für Core-Immobilien in zentraler Lage von 5,6% im Jahr 2009 auf 5,0%. Entgegen bisheriger Prognosen hat sich der Nachfragedruck nochmals auf die Renditeentwicklung ausgewirkt und verdeutlicht primär das geringe Angebot im Premium-Segment der Anlageklasse Büro. Für das laufende Jahr 2014 wird von einer stabilen Entwicklung der Rendite ausgegangen.

Im Jahr 2013 wurde auf dem Kölner Investmentmarkt ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro registriert. Im Vergleich mit dem Vorjahr entsprach dies in etwa einer Verdopplung des Investmentvolumens am stark lokal bzw. regional geprägten Kölner Markt. Der Verkauf des Einkaufszentrums Neumarkt Galerie in der Kölner Innenstadt beeinflusste hierbei das Ergebnis wesentlich. Mit einem Kaufpreis von rund 74 Mio. Euro war der Verkauf des Büroobjektes Cäcilium in der Kölner Innenstadt die größte Transaktion im Bürosegment.

Abbildung 2.17: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Köln

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Cäcilium	Cäcilienstr./ Nord-Süd-Fahrt/Cäcilienkloster 2-10		Dundee International REIT	SEB Immo-Portfolio Target Return	17.500	ca. 74
ehem. Sony-Zentrale	Hugo-Eckener-Str. 20	Ossendorf	CREFG II	Macquarie Global Property Advisors (MGPA)	24.500	k. A.
Verwaltungsgebäude Deutsche Telekom	Weinsbergstr. 70	Ehrenfeld/ Braunsfeld	n.a. (privat)	Capita Asset Services	22.900	k. A.
Carlswerk	Schanzenstr. 6-20	Mühlheim	Beos Corporate Real Estate Fund Germany II	BEOS Projektentwicklung GmbH	26.800	k. A.
Ärzte- und Geschäftshaus	Neumarkt	Innenstadt	LaSalle Investment Management Kapitalanlagegesellschaft mbH	k. A.	6.000	k. A.

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.2.2.6 Büroinvestmentmarkt München

München ist der teuerste Immobilienmarkt in Deutschland

Durch die sehr hohe Nachfrage nach Core-Immobilien in München hat die Spitzenrendite für Büroobjekte (Nettoanfangsrendite) kontinuierlich nachgegeben. Ende 2013 lag sie bei 4,65% und somit etwa 10 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum 10-/5-Jahresmittel beträgt die Differenz etwa 20 bzw. 40 Basispunkte. Das Renditeniveau dürfte sich mittelfristig nicht mehr deutlich nach unten bewegen, eher ist wieder von einem moderaten Anstieg ab 2015 auszugehen.

In den letzten drei Jahren konnte das Investmentvolumen am Standort München deutlich gesteigert werden und unterstreicht nachhaltig Münchens Position als beliebtester Investmentstandort für Immobilien in Deutschland. 2013 wurden etwa 4,75 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien in der bayerischen Landeshauptstadt investiert, wovon etwa 3,7 Mrd. Euro bzw. 64% auf Büroimmobilien entfielen. Dies entspricht einem Zuwachs um ca. 28,3% oder 950 Mio. Euro im Vergleich zu 2012. Seit dem Ausbruch der Finanzkrise von 2007/2008 wurde nicht mehr in diesem Umfang in München investiert.

Einen entscheidenden Beitrag zu dem positiven Ergebnis von 2013 leisteten fünf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Die bedeutendste war dabei der Verkauf der Hofstatt (Büro/Handel) an Quantum für ca. 400 Mio. Euro. Aufgrund des Mangels an Core-Objekten in zentraler Innenstadtlage mit langfristigen Mietverträgen investierten Käufer auch in peripher gelegene Objekte, wie etwa SCI Vendome Bureaux/Norges Bank Investment Management (NBIM)

in den SZ Turm in Zamdorf/Moosfeld (ca. 48.000 m²) oder Union Investment in das Forum am Hirschgarten (ca. 30.500 m²). Das Siemens Forum (ca. 43.000 m²) in zentraler Lage wurde trotz relativ kurzer Mietvertragsrestlaufzeit von National Pension Service of Korea gekauft. Das Objekt bietet jedoch erhebliches Aufwertungspotenzial. Dieser Trend dürfte auch in den nächsten Jahren noch anhalten, da nur wenige Core-Objekte auf den Markt kommen, der Standort München bei nationalen wie auch internationalen Investoren aber weiterhin sehr gefragt ist.

Abbildung 2.18: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in München

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Hofstatt	Sendlinger Str. 8-12	Innenstadt	LBBW Immobilien Management GmbH	Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft	34.000	ca. 400
Verwaltung Süddeutscher Verlag	Hultschiner Str. 8	Zamdorf / Moosfeld	Prime Office AG	SCI Vendome Bureaux / Norges Norges Bank Investment Management (NBIM)	48.000	164
Siemens Forum	Oskar-von-Miller-Ring 20	Innenstadt	Siemens Real Estate AG	National Pensions Service of Korea (NPS)	43.000	155
metris	Erika-Mann-Str. 53-69	Arnulfpark	LaSalle German Income and Growth Fund (57%) / CPPIB (43%)	DWS grundbesitz europa	29.600	ca. 150
Forum am Hirschgarten	Birketweg / Wilhelm-Hale-Str.	Peripherie West	HTP Hochtief Solutions	UniImmo: Deutschland	30.500	125

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.2.2.7 Büroinvestmentmarkt Stuttgart

Nettoanfangsrendite auf historischem Tiefststand

Durch das hohe Interesse an Stuttgarter Büroimmobilien sank die Nettoanfangsrendite 2012 um 20 Basispunkte auf 5,0%. Im Jahresverlauf 2013 wurden auf dem Stuttgarter Markt Core-Büroimmobilien zwar weiterhin stark nachgefragt, die Nettoanfangsrendite ist nominal jedoch nur marginal auf rund 4,95% gesunken. Dies stellt historisch den niedrigsten Stand dar. Das Preisniveau für sehr gute Objekte war 2013 zwar fast stabil, jedoch werden auch für Objekte, die sich nicht in bester Lage befinden oder strukturelle Defizite aufweisen, diese Spitzenrenditen erzielt. Die hohe Nachfrage im Core-Segment hat somit nicht zu einem signifikanten Preisanstieg geführt, aber aufgrund des geringen Angebotes werden zunehmend auch Core-plus-Immobilien zu Spitzenpreisen gehandelt. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroimmobilien in Deutschland wird auch in Stuttgart 2014 zu einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau beitragen.

Der Umsatz auf dem Gewerbeinvestmentmarkt in Stuttgart lag 2011 bei rund 311 Mio. Euro. Der Büroanteil belief sich auf ca. 147 Mio. Euro. 2012 konnte aufgrund der allgemeinen Dynamik auf dem Immobilieninvestmentmarkt ein deutlich höheres Gesamtvolumen von 911 Mio. Euro erzielt werden. Auch der Büroanteil stieg deutlich um rund 90% auf 280 Mio. Euro. Die Dynamik hat sich auch 2013 fortgesetzt, das Umsatzvolumen belief sich bis zum dritten Quartal auf 660 Mio. Euro und lag damit etwas über dem Niveau des Vorjahrs. Der größte Deal im Jahr 2013 war der Ankauf des Bülow Carrés durch den offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland für über 100 Mio. Euro. Weitere Großdeals waren der Ankauf des Prestigeprojekts Forum K auf dem Killesberg des Projektentwicklers Fürst Developments durch die Württembergische Lebensversicherung AG und der Erwerb des Finanzzentrums der DaimlerChrysler Bank in der Siemensstraße 7 in Feuerbach für 52 Mio. Euro.

Abbildung 2.19: Büroimmobilientransaktionen 2013 – die 5 größten Objekte in Stuttgart

Name	Adresse	Teilraum	Käufer	Verkäufer	Nutzfläche in m² MF-G	Kaufpreis in Mio. Euro
Bülow Carré	Lautenschlagerstr. 21-23	City	UniImmo: Deutschland	Bülow AG	25.500	140
Forum K – Killesberghöhe	Am Kochenhof 10-14	Peripherie	Württembergische Lebensversicherung AG	Fürst Developments GmbH	23.755	80
Finanzzentrum DaimlerChrysler Bank	Siemensstraße 7	Feuerbach	Hines Global REIT	Develica Deutschland Ltd	23.677	52
Oasis III	Heilbronner Str. 293	Feuerbach	Dundee International REIT	LaSalle German Income and Growth Fonds	16.000	31
Z-UP	Vordernbergstr. 6 / Heilbronner Str. 29	Cityrand	Dundee International REIT	SEB Asset Management GmbH	8.200	ca. 29

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3 Die Büromärkte im Überblick

Folgend werden die Immobilienmärkte der wichtigen sieben deutschen A-Städte, also Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, in Bezug auf Bürobeschäftigte, Flächenumsatz, Fertigstellungen, Leerstand und Mieten genauer beleuchtet. Ebenso werden die entsprechenden Entwicklungen in den 14 B-Städten zusammenfassend dargestellt. Die Bewertungen basieren dabei auf Daten der RIWIS-Datenbank, empirischen Erhebungen der bulwiengesa mit den jeweiligen lokalen Marktakteuren sowie der Jahreserhebung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif). Die Büroflächen werden für alle Segmente und Städte, mit Ausnahme Münchens, 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 Büromärkten im Einzelnen

2.3.1.1 Büromarkt Berlin

Am Berliner Büromarkt gingen 2013 die Leerstände erneut zurück, einhergehend mit einem leichten Mietpreisanstieg. Insbesondere in zentralen Lagen besteht ein starker Nachfrageüberhang, der zu einem Ausweichen der Büronutzer in Cityrandbereiche führt und auch hier das Mietniveau spürbar nach oben zieht. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz nach dem Rekordjahr 2012 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Der Umsatzrückgang ist vor allem auf das Fehlen entsprechender Flächen zurückzuführen. Die Bautätigkeit ist eher als moderat einzustufen. Spekulative Projekte sind weiterhin die Ausnahme.

Bürobeschäftigung

weiterhin überdurchschnittliches Bürobeschäftigtenwachstum auf dem Berliner Arbeitsmarkt

Ende 2012 arbeiteten in Berlin rund 670.000 Bürobeschäftigte. Dies entsprach einem Zuwachs von rund 83.000 Beschäftigten oder 14,2% gegenüber 2007. Nach aktuellen Prognosen setzte sich diese sehr dynamische Entwicklung auch 2013 fort. Mit rund 683.000 Beschäftigten nähert sich die Zahl der Marke von 700.000 Bürobeschäftigten an. Der Trend der letzten Jahre hat sich damit fortgesetzt und die Prognose aus dem Jahr 2012 wurde erneut deutlich übertroffen. Auch für 2014 wird eine anhaltend positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen prognostiziert. Für Ende 2014 wird ein Anstieg auf rund 696.000 erwartet.

Basis des Anstieges ist das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Segmentes (Technologie, Medien und Telekommunikation). Den höchsten Anteil an der Bürobeschäftigung weist weiterhin die öffentliche Hand auf, getrieben durch den anhaltenden Zuzug von Lobbyisten und Verbänden durch Berlins Funktion als Regierungssitz.

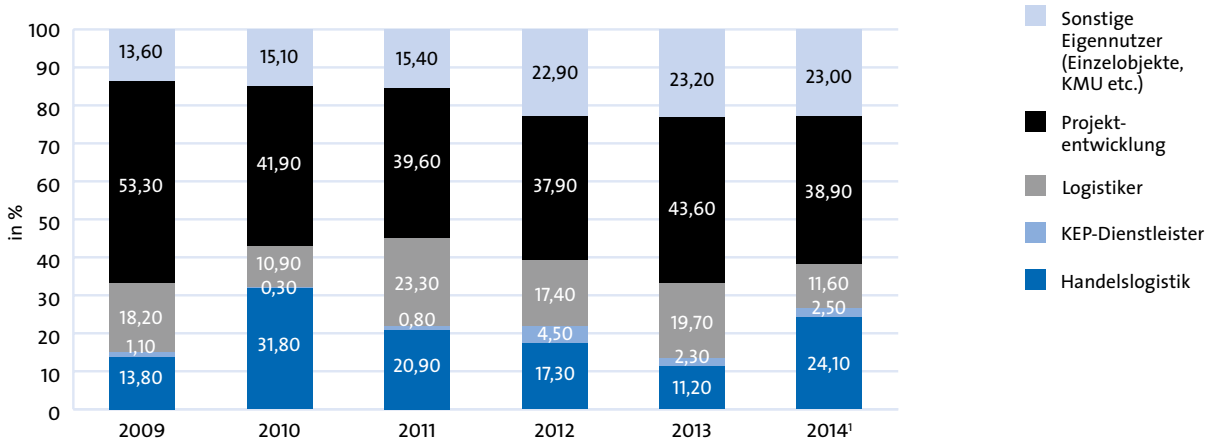
Flächenumsatz

Umsatzleistung 2013: kaum Großabschlüsse dafür rege Nachfrage nach kleinen und mittleren Flächen

Nachdem 2012 mit einem Flächenumsatz von rund 640.000 m² MF-G ein Rekordjahr war, blieb das Jahr 2013 etwas hinter den Erwartungen zurück. Vor allem wegen ausbleibender Großvermietungen, die das Jahr 2012 maßgeblich mitbe-

stimmt hatten, entwickelte sich der Umsatz 2013 eher verhalten. Insbesondere der Start zeigte besonders wenig Dynamik. Im ersten Quartal wurden weniger als 100.000 m² MF-G umgesetzt. Im Laufe des Jahres nahm die Flächennachfrage jedoch wieder zu, so dass für das Gesamtjahr 2013 ein Gesamtflächenumsatz von 530.000 m² MF-G erzielt wurde. Der Umsatzrückgang ist dabei weniger auf eine gesunkene Nachfrage als auf das Fehlen entsprechender Flächenangebote zurückzuführen. Der einzige umsatzrelevante Deal über 10.000 m² MF-G war der Eigennutzerbaustart der Deutschen Rentenversicherung (25.000 m² MF-G) in der Eisenzahnstraße. Die nächstgrößeren Flächen wurden an den Deutschen Bundestag in der Straße Unter den Linden (6.200 m² MF-G) und an Dussmann im Mosse Zentrum (6.300 m² MF-G) vermietet.

Abbildung 2.20: Büroflächenumsätze in Berlin nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Unter den einzelnen Nutzergruppen wurde die Nachfrage 2013 erneut stark durch unternehmensbezogene Dienstleister dominiert. Mit rund 30% legte ihr Anteil im Vergleich zu den Jahren davor deutlich zu. Die Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche (TMT) hat sich als bedeutende Nachfragergruppe in der Hauptstadt etabliert. Sie erreichte einen Anteil von 16%. In den kommenden Jahren ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen. Mit 15% fiel der Anteil der öffentlichen Hand erneut geringer aus als im Vorjahr. Hier ist jedoch für die kommenden Jahre wieder von einer ansteigenden Nachfrage auszugehen. Traditionell werden in diesem Segment eher großflächigere Abschlüsse erzielt. Der Eigennutzerbaustart der Deutschen Rentenversicherung sowie die Anmietungen des Deutschen Bundestages und der Staatsanwaltschaft Berlin im Jahr 2013 sind hierfür typische Beispiele. Der Anteil von Handel und Industrie ging gegenüber 2012, als es diverse Großvermietungen an Zalando gab, wieder zurück. Mit einem Anteil von rund 5,3% konnten Banken und Finanzdienstleister zwar das Vorjahresniveau übertreffen, aber das liegt nach wie vor deutlich unterhalb der übrigen Segmente. Der Bankensektor ist in Berlin traditionell unterrepräsentiert.

Fertigstellungen

steigende Fertigstellungszahlen auf dem Berliner Büromarkt

Trotz nur sehr moderater Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist Berlin weiterhin der mit Abstand größte Büromarktstandort der Bundesrepublik. Nachdem bereits im Jahr 2012 mit rund 128.000 m² MF-G ein überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen im Vergleich zu den letzten Jahren erreicht wurde, stieg das Volumen auch 2013 erneut an. Ausschlaggebend waren hierbei die Vertriebszentrale von Mercedes-Benz und das Palais am Deutschen Theater. Mit 140.000 m² MF-G blieb die Neubautätigkeit insgesamt jedoch weiterhin auf einem verhaltenen Niveau.

Für 2014 wird mit einem Anstieg der Fertigstellungen in Richtung 190.000 m² MF-G gerechnet. Großprojekte wie das Bundesinnenministerium und das Ministerium für Bildung und Forschung, der Hotel & Office Campus auf dem Anschutz Gelände oder das Bikini Berlin in der City West werden hier für eine spürbare Erhöhung der Fertigstellungen sorgen.

Abbildung 2.21: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 im Bau) in Berlin

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
Bundesministerium für Bildung und Forschung	Kapelle-Ufer 1-4	Bima und BAM Deutschland AG	43.575	15.000	Mitte	QIII/2014
Bundesinnenministerium	Alt-Moabit 141	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	29.000	0	Tiergarten	QIII/2014
Vertriebszentrale Mercedes-Benz	Mühlenstraße 30	CA Immo Deutschland GmbH	26.000	0	Friedrichshain	QII/2013
Hotel & Office Campus	Tamara-Danz-Straße	STRAUSS & CO. Development GmbH	21.550	0	Friedrichshain	QII/2014
Bikini Berlin	Budapester Straße 42-50	Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG	16.150	10.025	Ku'damm plus Seitenstr.	QII/2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

Leerstand erreicht historischen Tiefstand

Die Berliner Leerstandsrate erreichte 2004 mit einem Wert von 9,5% ihre absolute Spitze der letzten Dekade. Seitdem gehen die Leerstände aufgrund der sehr geringen spekulativen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage deutlich zurück. Ende 2013 lag das Leerstandsniveau bei rund 5,5% bzw. knapp über 1 Mio. m² MF-G. Die Leerstände sanken stärker als noch im vergangenen Jahr prognostiziert.

Für das Jahr 2014 wird trotz des steigenden Fertigstellungsvolumens ein weiterer Leerstandsabbau erwartet. Die Nachfragesituation ist stabil und der spekulative Anteil der Immobilienprojekte ist gering. Berlin wird sich dadurch an Stuttgart annähern, das traditionell die A-Stadt mit der geringsten Leerstandsquote ist.

Mietentwicklung

anhaltend hohe Nachfrage sorgt für kontinuierlichen Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete

Der Trend des leichten Spitzenmietwachstums in der Bundeshauptstadt hielt wie erwartet auch 2013 an. Zum Jahresende lag die Spitzenmiete bei ca. 22,50 Euro/m² MF-G. Im internationalen Kontext und auch im Vergleich der deutschen A-Städte bleibt Berlin mit diesem Wert weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Spitzenmiete wird auch 2014 weiter ansteigen, vor allem durch die weitere Angebotsverknappung. In den hochpreisigen zentralen Lagen stehen, mit Ausnahme einiger Objekte am Potsdamer Platz, kaum nennenswerte Flächen in entsprechender Größenordnung zur Verfügung. Gleichzeitig wird die Spitzenmiete der Bundeshauptstadt durch Neubauprojekte in zentralen Lagen und in Entwicklungsgebieten mit hoher Lagequalität wie der Europacity nach oben gezogen.

Auch die Durchschnittsmiete in der City zeigte 2013 einen anhaltenden Aufwärtstrend. Mit 16,50 Euro/m² MF-G nähert sich das Niveau den Werten der frühen 2000er Jahre an. Durch die hohe Nachfrage wird sich dieser Trend 2014 ebenfalls fortsetzen.

2.3.1.2 Büromarkt Düsseldorf

Eine positive Entwicklung zeigte 2013 der Büromarkt in Düsseldorf: Die Spitzenmiete befand sich auf dem höchsten Niveau seit 1993 und ein erneuter Anstieg des Leerstandes konnte auch infolge einer starken Flächennachfrage, insbesondere der öffentlichen Hand, gestoppt werden.

Bürobeschäftigung

Bürobeschäftigtenwachstum hält an

Die Zahl der Bürobeschäftigten lag 2013 bei rund 239.300 Personen. Mit einem Plus von 3.000 Personen (+1,5%) gegenüber dem Vorjahr konnte das seit 2011 anhaltende Beschäftigtenwachstum fortgesetzt werden. Die Landeshauptstadt bleibt wirtschaftlich attraktiv und ist für in- und ausländische Unternehmen, vor allem für asiatische Unternehmen, oftmals erste Standortwahl in Deutschland. Für 2014 wird von einem Wachstum von rund 1,3% ausgegangen, während für alle sieben A-Städte ein Bürobeschäftigtenwachstum von durchschnittlich ca. 1,6% prognostiziert wird.

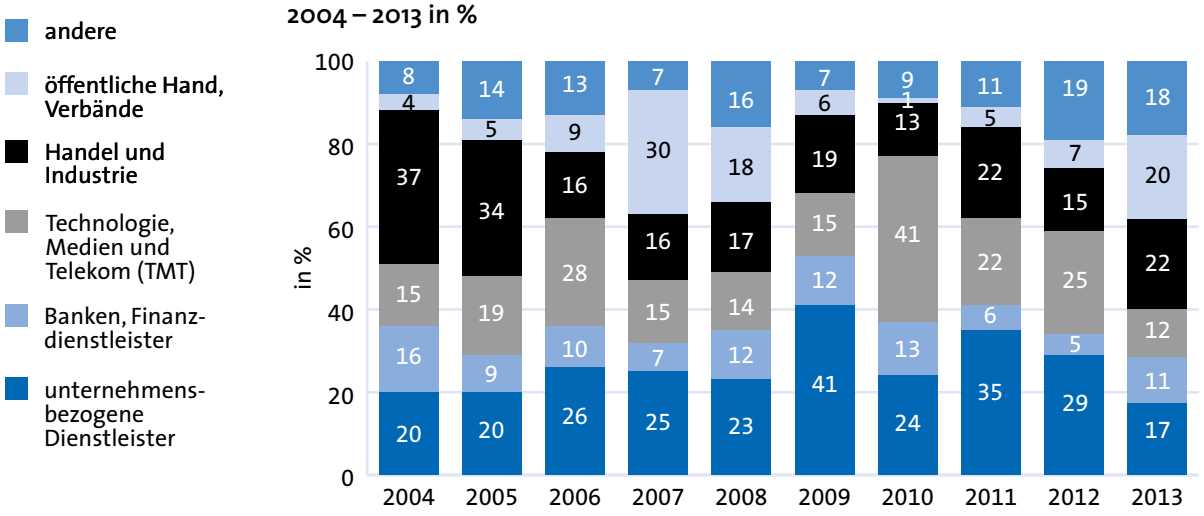
Flächenumsatz

öffentliche Hand prägt Flächennachfrage 2013

Im Jahr 2013 summierte sich der Flächenumsatz auf dem Düsseldorfer Büromarkt auf rund 344.000 m² MF-G und lag damit das vierte Jahr in Folge jenseits der 300.000-m²-MF-G-Marke. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Nachfrage um 13,5% an, gleichzeitig wurde der 10-Jahres-Mittelwert von 304.800 m² MF-G übertroffen.

In der Größenklasse ab 10.000 m² MF-G wurden fünf Vertragsabschlüsse bzw. 91.900 m² MF-G vermietete Fläche registriert, was einem Anteil von gut einem Viertel am Flächenumsatz 2013 entspricht. Der Anteil der Flächen unter 501 m² MF-G summiert sich auf gut ein Fünftel, womit eine solide Basis der Düsseldorfer Flächennachfrage unterstrichen wird. Die Anmietung des Innenministeriums in der Friedrichstraße sowie der Baustart für den eigengenutzten Verwaltungsneubau des Düsseldorfer Flughafens waren die beiden größten Flächenumsätze des Jahres.

Abbildung 2.22: Büroflächenumsätze in Düsseldorf nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Für das laufende Jahr wird ein Vermietungsvolumen zwischen 280.000 und 300.000 m² MF-G erwartet. Kommt es zu Großabschlüssen, so ist auch erneut ein Ergebnis jenseits der 300.000 m² MF-G möglich. Die Innenstadt wird weiterhin die größte Nachfrage auf sich ziehen, aber auch am Flughafen und in den linksrheinischen Teilräumen wird, trotz teilweise hoher Leerstände, ein Großteil der Vermietungen erwartet. Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes ergab 2013 folgendes Bild: Die stärkste Nachfragegruppe nach der Branche Handel und Industrie (22%) war die öffentliche Hand mit einem Anteil von 20,4%. So mietete neben dem Innenministerium in der Friedrichstraße (45.000 m² MF-G) u.a. das Wirtschaftsministerium ca. 10.500 m² MF-G im ehemaligen Mannesmann/Vodafone-Hochhaus in der Innenstadt und das Finanzamt rund 7.700 m² MF-G in der Hans-Böckler-Straße. Zu dem hohen Umsatzergebnis des Industriesektors trug u.a. der Vertragsabschluss der Technip AG in der Theodorstraße (12.800 m² MF-G) wesentlich bei. Die Dienstleistungsbranche stellt mit 17,4% ebenfalls eine bedeutende Mietergruppe dar, gefolgt von dem TMT- und dem Finanzsektor mit Anteilen von 11,8% bzw. 10,9%. Die Anmietungsleistung der übrigen Unternehmen summierte sich auf rund 61.500 m² MF-G (18%). Insgesamt präsentierte sich die branchenspezifische Flächennachfrage relativ ausgeglichen.

Fertigstellungen

Düsseldorf 2013 mit unterdurchschnittlichem Fertigstellungsvolumen im Vergleich der A-Städte

Im Dezember 2013 summierte sich der Büroflächenbestand in der Landeshauptstadt auf rund 7,5 Mio. m² MF-G, womit Düsseldorf eine ähnliche Büromarktgröße wie Köln oder Stuttgart aufweist. Das Fertigstellungsvolumen im Neubau sank 2013 auf rund 90.400 m² MF-G. Verglichen mit dem Vorjahr ging es, wie prognostiziert, deutlich um 42,5% zurück. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings der Sondereffekt 2012 durch den Vodafone Campus mit rund 90.000 m² MF-G Bürofläche. Die größte Neubaufertigstellung in 2013 war das Projekt Bö 69 mit gut 17.800 m² MF-G Bürofläche. Insgesamt variierten die Fertigstellungsvolumina der letzten Jahre deutlich. Während 2009 noch knapp 175.000 m² MF-G neu auf den Markt kamen, sanken die Fertigstellungen 2011 mit 53.900 m² MF-G stark ab. Im Mittel der letzten fünf Jahre wurden jährlich rund 117.900 m² MF-G fertiggestellt, womit Düsseldorf leicht über dem 5-Jahres-Durchschnittswert aller sieben A-Märkte (115.500 m² MF-G) liegt. Für 2014 wird mit rund 90.000 m² MF-G ein ähnliches Fertigstellungsvolumen wie 2013 erwartet.

Abbildung 2.23: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Düsseldorf

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
Dreischeibenhaus	August-Thyssen-Straße 1	Black Horse Investments GmbH, Momeni Projektentwicklung	28.700	5.500	Innenstadt	QI/2014
Bö 69	Böhlerstraße 69	Bö 69 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	17.800	0	Peripherie-West / Linksrheinisch	QIV/2013
Kö-Bogen	Jan-Wellem-Platz / Schadowplatz	Art-Invest Real Estate Funds	15.200	3.500	Innenstadt	QI/2014
Silizium	Hansaallee 205-211	Bema Rheinland Projekte GmbH	13.000	0	Peripherie-West / Linksrheinisch	QII/2014
Panta Rhei	Peter-Müller-Straße 3	Immofinanz AG	9.500	6.000	Flughafen	QIV/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

Leerstandsanstieg 2013 vorläufig gestoppt

Der Anstieg des Leerstandes auf dem Düsseldorfer Büromarkt setzte sich 2013 nicht weiter fort. Das Volumen leer stehender Bürofläche belief sich Ende 2013 auf rund 816.000 m² MF-G. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Leerstandsrückgang um rund 39.000 m² MF-G. Hier beeinflusste neben kleinflächigen Büroabgängen insbesondere die geplante Umwandlung des ehemaligen Thyssen Krupp Centers zu Wohnraum die Leerstandsentwicklung positiv.

Auch die Großanmietungen der öffentlichen Hand in Bestandsgebäuden wie dem ehemaligen West-LB-Gebäude in der Friedrichstraße/Herzogstraße leisteten einen Beitrag zur Reduktion des Leerstandes. Die Leerstandsquote lag im Dezember 2013 bei 10,9% und entwickelte sich mit einem Rückgang um 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr parallel zum absoluten Leerstand. Die Leerstandssituation ist und bleibt jedoch lageabhängig. Trotz einer durchaus starken Büroflächennachfrage verzeichnete der Teilraum Seestern auch weiterhin das höchste Leerstandsniveau innerhalb des Düsseldorfer Marktes. Für 2014 wird erneut mit leicht steigenden Leerständen gerechnet. Einige Großmieter der letzten Jahre werden freie Flächen hinterlassen, so beispielsweise die Deutsche Telekom nach ihrem Umzug in den Neubau Bö 69.

Mietentwicklung

Peak der Spitzenmiete 2013

2013 erreichte die Düsseldorfer Spitzenmiete mit 25 Euro/m² MF-G den höchsten Wert seit 1993 und verzeichnete das dritte Jahr in Folge einen Anstieg. Verglichen mit dem Vorjahr wurde ein Mietwachstum um 1,50 Euro/m² MF-G registriert. Dies entspricht auch der Prognose aus dem Vorjahr. Ausschlaggebend für den Spitzenwert war die Verfügbarkeit und Anmietung von Premiumflächen mit Toplage in den Landmark-Objekten Dreischeibenhaus und Kö-Bogen.

Für das laufende Jahr wird angesichts des hohen Vermietungsstandes dieser beiden Premiumimmobilien wieder mit einem Rückgang der Spitzenmiete auf ca. 24,10 Euro/m² MF-G gerechnet. Die Durchschnittsmiete lag Ende 2013 bei 16,60 Euro/m² MF-G und blieb gegenüber 2012 mit einem leichten Anstieg von 0,10 Euro/m² MF-G annähernd stabil. Im Vergleich der A-Märkte verfügt Düsseldorf damit nur knapp nach Hamburg über die vierthöchste Durchschnittsmiete.

2.3.1.3 Büromarkt Frankfurt

Der Frankfurter Büromarkt verzeichnete 2013 einen Rückgang der Flächennachfrage. Insbesondere die geringe Anzahl an Großanmietungen beeinflusste den Flächenumsatz negativ. Die Spitzenmiete stieg nach vier stabilen Jahren erstmals wieder an und der Leerstand konnte – auch angesichts eines hohen Volumens von Büroflächenabgängen – weiter abgebaut werden.

Bürobeschäftigung

kontinuierliches Wachstum setzt sich fort

Spätestens seit 2007 ist in Frankfurt wieder ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigten im Bürosegment zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr wurde 2013 ein Anstieg um 4.000 auf 326.400 Personen bzw. um 1,2% registriert. Das Wachstum der letzten zehn Jahre betrug damit 0,9% pro Jahr. Frankfurt entwickelte sich zwar schwächer als der Durchschnitt der A-Städte im selben Zeitraum (1,3% pro Jahr), war jedoch als Bankenstandort auch in besonderem Maße von der Finanzkrise und dem damit verbundenen Stellenabbau betroffen.

Die Attraktivität Frankfurts als europäische Finanzmetropole wurde durch die 2013 beschlossene Ansiedlung der Europäischen Bankenaufsicht weiter gestärkt. Für 2014 wird auch aus diesem Grund ein anhaltendes Wachstum von 1,3% prognostiziert.

Das Frankfurter Umland entwickelte sich in den vergangenen zehn Jahren in der Tendenz weitgehend parallel zum Stadtgebiet, wobei die durchschnittliche Wachstumsrate mit 1,3% pro Jahr sogar stärker ausfällt. 2013 wurden rund 101.100 im Bürosegment tätige Personen registriert. Auch für das aktuelle Jahr wird eine weitere Zunahme der Bürobeschäftigten erwartet. Mit einer Wachstumsrate von 0,9% wird der Anstieg sogar leicht stärker als im Vorjahr (+0,7%) ausfallen.

Flächenumsatz

geringe Zahl an Großanmietungen in 2013

Nach dem Einbruch der Flächennachfrage 2008/09 wurde seit 2010 kontinuierlich ein Flächenumsatz deutlich jenseits der 400.000-m²-MF-G-Marke und damit eine nachhaltige Erholung des Frankfurter Büromarktes registriert. 2013 summierte sich der Flächenumsatz auf rund 422.000 m² MF-G, lag damit jedoch leicht unter dem durchschnittlichen Vermietungsvolumen (inkl. Eigennutzer) der vergangenen zehn Jahre von 425.100 m² MF-G.

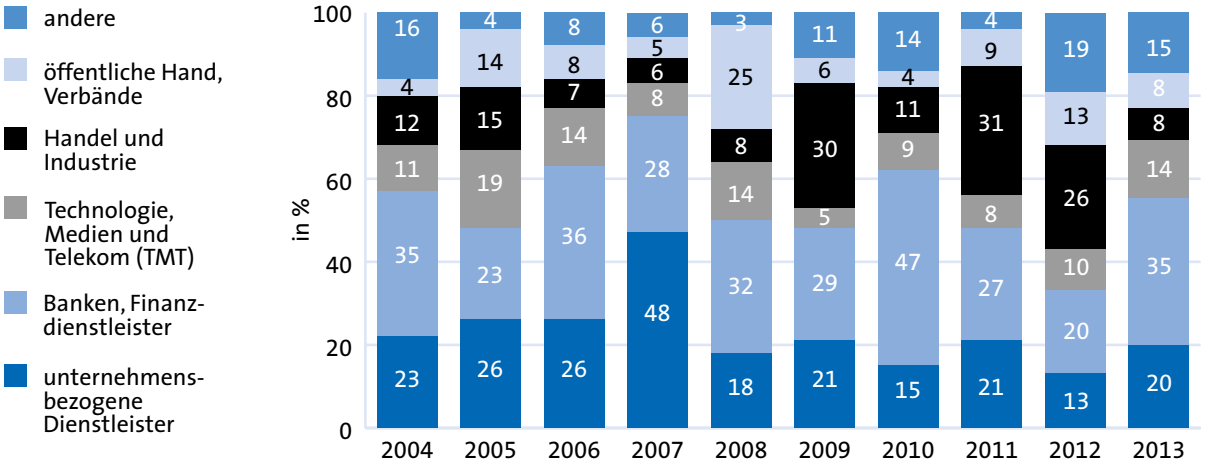
Untypisch für den Frankfurter Büromarkt war die geringe Anzahl von Großabschlüssen jenseits der 10.000-m²-Marke. So wurden lediglich vier Anmietungen in dieser Größenklasse mit einem Volumen von insgesamt 86.900 m² MF-G registriert, was einem Anteil von 20,6% entspricht. Der größte Abschluss des Jahres wurde von der Commerzbank getätigt. Die Bank entschied sich für rund 46.000 m² MF-G in ihrem eigenen Objekt Lateral Towers in Frankfurt-Hausen. Zu den größten Anmietungen in Projektentwicklungen zählten 2013 u.a. der Vertragsabschluss der Deutschen Telekom über knapp 15.000 m² MF-G in Frankfurt-Sossenheim für deren neues Vertriebs- und Servicecenter sowie die Voranmietung der Kassenärztlichen Vereinigung Hessen im Europaviertel über rund 15.300 m² MF-G. Für 2014 wird angesichts einer soliden Nachfrage und einigen großvolumigen Flächengesuchen am Markt erneut mit einem Überschreiten der 400.000-m²-MF-G-Schwelle gerechnet.

Stärkste Nachfragegruppe am Frankfurter Büromarkt war 2013 der in Frankfurt traditionell starke Finanzsektor mit einem Anteil von 35,4% am Vermietungsvolumen – maßgeblich beeinflusst durch die Anmietung der Commerzbank sowie die Abschlüsse der Investmentbank J.P. Morgan in der Projektentwicklung Taunusturm und der Kanzlei Linklaters im Projekt T8 über rund 8.000 bzw. 8.700 m² MF-G. Der Dienstleistungssektor weist mit 19,8% den zweitstärksten Anteil auf, gefolgt von der TMT-Branche mit 14,1%. Der Anteil der öffentlichen Hand beträgt 8,4%, maßgeblich beeinflusst durch die Anmietungen des Jobcenters Hessen und der Amtsanwaltschaft im Mertonviertel bzw. der Innenstadt. Den niedrigsten Flächenumsatz vereinte wie im Vorjahr das Segment Industrie und Handel mit einem Anteil von 7,7% auf sich.

Im Frankfurter Umland konzentrierte sich die Flächennachfrage in den letzten Jahren neben Eschborn auf die Standorte Neu-Isenburg oder Bad Homburg. Während Neu-Isenburg aufgrund seiner Verkehrsanbindung und Lage in Nachbarschaft zum Frankfurter Flughafen sowie zur Stadt selbst punktete, konnte der Traditionsstandort Bad Homburg durch das neue Entwicklungsgebiet auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal neue Impulse setzen. 2013 summierte sich der Flächenumsatz im gesamten Frankfurter Umland auf rund 92.500 m² MF-G, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 16,8% entspricht. Wie im Stadtgebiet beeinflusst auch hier insbesondere das Fehlen von Großanmietungen jenseits der 10.000 m² MF-G das Ergebnis. Während es 2012 noch zwei

Anmietungen über mehr als 10.000 m² MF-G gab, war 2013 die Voranmietung von Vodafone in Eschborn über rund 6.800 m² MF-G der größte Abschluss.

Abbildung 2.24: Büroflächenumsätze in Frankfurt am Main nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Fertigstellungen

Anzeichen für eine leicht zunehmende Risikobereitschaft bei Projektentwicklern

2013 lag das Fertigstellungsvolumen im Neubau im Frankfurter Stadtgebiet bei rund 89.400 m² MF-G. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Neubauvolumen um 17,5%. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist davon mit gut einem Viertel ein relativ hoher Flächenanteil noch ohne Nutzer. Dies betrifft jedoch weniger zentrale Innenstadtlagen als vielmehr den Cityrand und periphere Lagen. Die beiden größten Neubauten waren 2013 die Objekte Alpha Rotex am Flughafen und Meandris im Europaviertel mit rund 22.300 m² MF-G bzw. rund 20.000 m² MF-G. Insgesamt wurden 2013 zehn Projekte mit einer durchschnittlichen Objektgröße von rund 8.700 m² MF-G fertiggestellt.

Für 2014 wird mit einem deutlichen Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 252.000 m² MF-G gerechnet. Fast die Hälfte des Volumens entfällt dabei auf die Fertigstellung der neuen Zentrale der Europäischen Zentralbank im Ostend mit rund 104.000 m² MF-G. Darüber hinaus wird mit dem Taunusturm, der über eine Bürofläche von rund 57.000 m² MF-G verfügt, ein weiteres Großprojekt im laufenden Jahr fertiggestellt. Der Großteil der Flächen wird 2014 in den City- und Cityrandlagen auf den Markt kommen.

Im Frankfurter Umland wurde im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Anstieg der Fertigstellungen registriert. Während 2012 mit rund 9.000 m² MF-G der Tiefststand der letzten zehn Jahre erreicht wurde, summierte sich das Fertigstellungsvolumen 2013 auf rund 68.000 m² MF-G und liegt damit klar über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 49.700 m² MF-G. Der Standort Neu-Isenburg erzielte dabei mit rund 37.000 m² MF-G die deutlich höchsten Fertigstellungszahlen, zurückzuführen auf die neuen Zentralen von Arrow und Lufthansa AirPlus.

Abbildung 2.25: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Frankfurt am Main

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
EZB-Zentrale	Sonnemannstraße 20	Europäische Zentralbank (EZB)	104.000	0	Ostend	QIII/2014
Taunusturm	Taunustor 1-3 / Neue Mainzer Straße 37-39	Tishman Speyer / Commerz Real AG	56.900	34.800	Bankenviertel	QI/2014
Alpha Rotex	Edmund-Rumpler-Straße 3	Groß & Partner / OFB	22.300	6.100	Flughafen	QIII/2013
MainTor-Porta	Weißfrauenstraße 7-9	UniInstitutional European Real Estate	20.700	0	Innenstadt	QII/2014
One Goetheplaza	Goetheplatz 5-11	IVG Institutional Funds	8.600	0	Innenstadt	QIII/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

Frankfurter Leerstand auf niedrigstem Stand seit 2002

Seit 2011 fand ein kontinuierlicher und deutlicher Abbau des Leerstandes statt, der sich auch 2013 weiter fortsetzte. So summierte sich das Volumen leer stehender Bürofläche auf rund 1,36 Mio. m² MF-G, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 3,8% entspricht. Neben einer soliden Flächennachfrage, auch in Bestandsobjekten, trugen vor allem auch zahlreiche Büroflächenabgänge zu dieser Leerstandsreduktion bei. Zum einen wurden durch Maßnahmen im Bestand (Abriss/Neubau) wie beispielsweise mit dem Hochhausprojekt T8 oder dem ehemaligen Marieninsel-Projekt Büroflächen vom Markt genommen, die durch einen Neubau ersetzt werden. Zum anderen wurden nicht mehr marktgängige Büroflächen in Wohn- oder Hotellerie-Flächen umgewandelt. Beispielhaft für Umwandlungen zu Wohnraum sind die Projekte Hahnstraße 37-41 in Niederrad oder in der Stresemannallee 61. Das ehemalige Volksfürsorge-Haus im Gallusviertel an der Ecke Mainzer Landstraße/Düsseldorfer Straße wird zu einem Hotel umgebaut. Die Leerstandsrate betrug Ende 2013 13,2% und ist damit im Frankfurter Stadtgebiet um 50 Basispunkte zurückgegangen. Sowohl der absolute Leerstand als auch die Leerstandsquote sanken damit das dritte Jahr in Folge auf den tiefsten Stand seit 2002.

Wegen einer leicht zunehmenden spekulativen Bautätigkeit wird für 2014 von einem moderaten Anstieg des Leerstandes ausgegangen. Das Leerstandsniveau von 2014 wird sich jedoch weiterhin auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigen Niveau um die 14% bewegen.

Im Frankfurter Umland ist die Leerstandsentwicklung gegenläufig zum Stadtgebiet. Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen und erreichte mit rund 653.500 m² MF-G 2013 einen neuen Höchststand. Die Leer-

standsrate betrug 20,0% und ist gegenüber 2012 um 110 Basispunkte angestiegen. Der Rückgang zwischen 2011 und 2012 wurde gestoppt. Ursache des deutlichen Leerstandsanstiegs war weniger eine zurückhaltende Flächennachfrage, sondern vielmehr der Umzug von Unternehmen in neu fertiggestellte Objekte.

Mietentwicklung

2013 erstmals nach vier Jahren wieder Anstieg der Spitzenmiete

Nach einer stabilen Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen drei Jahren konnte 2013 erstmals wieder ein Anstieg der Spitzenmiete in Citylage verzeichnet werden. Ende 2013 stieg die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% auf 35,00 Euro/m² MF-G. Die Prognose aus dem Vorjahr wurde deutlich übertroffen. Dieses Mietwachstum war u.a. auf eine Zunahme der Bauaktivität in Toplagen zurückzuführen bzw. auf Mietabschlüsse in Premiumprojekten wie dem Taunusturm oder dem T8 im Bankenviertel. Frankfurt kann seine Spitzenstellung im Ranking der Spitzenmieten der Top-7-Märkte halten. Zum Vergleich: Im Durchschnitt liegen die Spitzenmieten der A-Städte 2013 bei 25,40 Euro/m² MF-G. Für das aktuelle Jahr wird von einer weiteren, jedoch moderaten Mietsteigerung ausgegangen. Im Vergleich mit dem Mittelwert der A-Märkte wird für Frankfurt damit ein durchschnittliches Mietwachstum erwartet.

Im Gegensatz zum Stadtgebiet konnte im Frankfurter Umland keine Steigerung zum Vorjahr registriert werden. Entgegen der Vorjahresprognose blieb die Spitzenmiete 2013 stabil bei 13,60 Euro/m² MF-G, was dem höchsten Wert seit 2004 entspricht. Für 2014 wird ein leichter Rückgang der Spitzenmiete auf 13,50 Euro/m² MF-G erwartet.

Die Durchschnittsmiete lag Ende 2013 im Stadtgebiet bei 19,00 Euro/m² MF-G und ist damit im Vorjahresvergleich um 0,50 Euro/m² MF-G angestiegen. Für das aktuelle Jahr wird derzeit von einem Rückgang auf 18,90 Euro/m² ausgegangen. Eine relativ ausgewogene Flächennachfrage in allen Preissegmenten sowie ein entsprechend hohes und breites Angebot tragen zu der geringen Schwankungsbreite bei.

2.3.1.4 Büromarkt Hamburg

Der Büroimmobilienmarkt Hamburg zeigte auch 2013 eine unverändert hohe Dynamik. Spitzenmiete und -rendite erreichten neue Höchststände. Auf der Vermietungsseite erhöht das anhaltend hohe Bürobeschäftigtenwachstum die Flächennachfrage. Investmentseitig treibt der Ruf eines sicheren Hafens für nachhaltige Immobilieninvestments bei gleichzeitig knappem Angebot die Preise. Dennoch bleibt nach aktuellem Stand der Dinge das Projektentwicklungsvolumen in den kommenden Jahren auf einem vergleichsweise geringen Niveau. Von einer grundlegenden Änderung dieser Marktlage kann auch im kommenden Jahr nicht ausgegangen werden.

Bürobeschäftigung

Die Bürobeschäftigtenzahlen in Hamburg nehmen seit 2004 kontinuierlich zu. In den vergangenen fünf Jahren nahm die Zahl um rund 45.200 Personen (9,9%) zu und lag 2013 bei etwa 507.400. Allein 2013 lag die Zuwachsrate bei 1,5%. Dies entspricht in etwa der Prognose aus dem Vorjahr. Für 2014 wird mit einem moderaten Anstieg der Zuwachsrate von rund 1,6% gerechnet.

Ein breit gefächertes Branchenspektrum prägt die Wirtschaftsstruktur der Stadt und macht sie im Vergleich zu Städten mit stark ausgeprägten Branchenschwerpunkten krisenfester. Dennoch bleiben der Hamburger Hafen und die daran angehängten direkten und indirekten Wertschöpfungsketten die Basis vor allem für einen stark ausgeprägten Handels- und Verkehrssektor. Hiermit eng verbunden sind auch für diese Unternehmen tätige Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist Hamburg Sitz vieler Landes-, Privat- und Geschäftsbanken und gilt weiterhin als Medienmetropole mit starker Akzentuierung der Printmedien.

Wenngleich Hamburg in den vergangenen Jahren einige wichtige Marktakteure der Kreativwirtschaft an Berlin verloren hat, bleibt die Stadt weiterhin ein wichtiger Standort der Werbebranche. Ungewiss ist hingegen die Entwicklung als Versicherungsstandort im Zuge der Restrukturierungen in der Branche. Als Wachstumsbranche gewinnen Unternehmen an Bedeutung, die Produkte und Dienstleistungen im Rahmen der Energiewende anbieten. Die Ambitionen der Stadt in diesem Sektor wurden zuletzt durch die zukünftige Ausrichtung der WindEnergy als Leitmesse für Windenergiethemen unterstrichen.

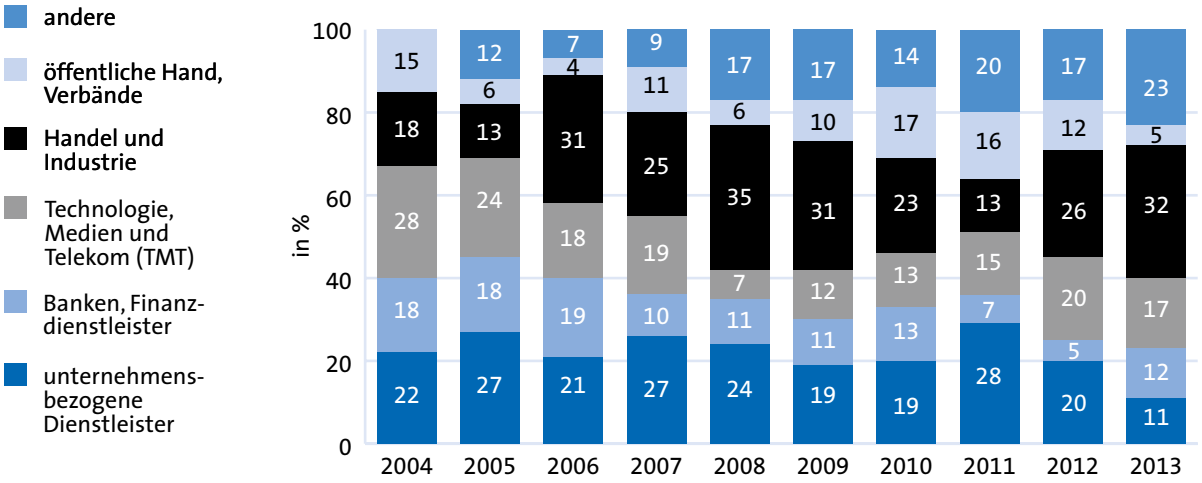
Flächenumsatz

Flächenumsatz trotz Großabschlüssen unterhalb des 10-Jahresdurchschnitts

Der Flächenumsatz spiegelt die Vitalität des Hamburger Büromarktes wider. Obwohl die erreichten rund 440.000 m² MF-G den Zehnjahresschnitt von 466.000 m² MF-G erneut unterschritten haben, wurde das Vorjahresergebnis um 10.000 m² MF-G übertroffen. Nach wie vor marktprägend im Sinne getätigter Abschlüsse waren kleine Vermietungen unter 500 m² MF-G. Sie entsprechen rund 65% der Abschlüsse, aber nur 24% der Flächenumsätze. Gemessen am Volumen waren 2013 Großverträge über 5.000 m² MF-G ausschlaggebend für das im Vorjahresvergleich bessere Ergebnis. Neben den Top-Abschlüssen über 10.000 m² MF-G durch Philips (rund 14.000 m² MF-G) und Marquard und Bahls (12.750 m² MF-G, Eigennutzer, Erstbezug) schlossen u.a. die Hamburger Unfallversicherung/Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) in der City Süd im Fleet Office über rund 8.600 m² MF-G und DB Schenker im Victoriaoffice, ebenfalls City Süd, über 7.400 m² MF-G ab. Nicht mehr in Bau gegangen ist die neue Hauptverwaltung der VBG in Barmbek. Das Projekt der ECE und Estatement wird durch die VBG erworben und später selbstgenutzt. Die rd. 21.000 m² MF-G werden somit den Flächenumsatz des Jahres 2014 maßgeblich prägen.

Die weit gefächerte Branchenstruktur der Hamburger Wirtschaft spiegelt sich 2013 auch in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wider. Traditionell prägt der Außenhandel die Nachfrage nach Büroflächen. 2013 erreichte er einen Anteil von 32%, u.a. durch die Großabschlüsse der Reederei Hamburg Süd (9.500 m² MF-G im Sprinkenhof) und des Mineralöl- und Energiehändlers Marquard und Bahls. Nicht zuletzt aufgrund des VBG-Abschlusses im Fleet-Office konnte auch der Anteil der Banken und Finanzdienstleister wieder gesteigert werden. Mit 12% lag das Ergebnis sieben Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis. Ebenfalls bemerkenswert sind die erneut guten Abschlusszahlen in der TMT-Branche, die 17% des Gesamtumsatzes ausmachen. Die Abschlüsse des Burda Verlags im Bürokontor Holzhafen West (5.100 m² MF-G) oder des Spieleentwicklers InnoGames (6.600 m² MF-G) zeigen, dass Hamburg als Medienstandort eine anhaltend hohe Bedeutung hat.

Abbildung 2.26: Büroflächenumsätze in Hamburg nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Konzentration der Neubautätigkeit in den Teilräumen Altstadt/Neustadt und City Süd

Fertigstellungen

Der Hamburger Büroimmobilienmarkt zeichnet sich über die vergangenen zehn Jahre durch kontinuierliche Flächenzuwächse aus. Der Höhepunkt der Baufertigstellungen lag jedoch zwischen 2004 und 2010. Hier konnten nahezu permanent steigende Fertigstellungszahlen verzeichnet werden, die 2010 mit etwa 252.000 m² MF-G einen Spitzenwert erreichten. In den folgenden Jahren sank das Fertigstellungsvolumen erkennbar ab und erreichte 2013 mit rund 140.000 m² MF-G ein deutlich niedrigeres Niveau, so dass die zunehmend beschränkte Angebotsdichte deutlich wird. Im Jahr 2014 wird wieder mit einem leichten Anstieg des Fertigstellungsniveaus gerechnet, das jedoch den 5-Jahresdurchschnitt von 173.800 m² MF-G nicht erreichen wird.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt im Citybereich der Altstadt/Neustadt (20%) sowie der City Süd (15%), die durch verschiedene städtebauliche Maßnahmen zukünftig weiter an Attraktivität gewinnen wird. Der Hamburger Büromarkt wies Ende 2013 einen Gesamtflächenbestand von rund 13,5 Mio. m² MF-G (+0,75%) auf.

Abbildung 2.27: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Hamburg

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Neuenfelder Str. 19	SpriAG – Sprinkenhof AG (Stadt Hamburg)	45.000	0	Wilhelmsburg	QII/2013
Elbarkaden (Greenpeace + House of Design)	Hongkongstr. 4-8	Bayerische Versorgungskammer	13.600	1.700	HafenCity	QIV/2013
Neubau Hanse Merkur	Neue Rabenstr. 3-12	Joint Venture HanseMerkur Versicherungsgruppe, BECKEN Projektentwicklungs GmbH, Competo Capital Partners GmbH	11.800	0	Harvestehude / Rotherbaum / Eppendorf	QIV/2013
ADAC Hansa Neubau	Amsinckstr. 41	ADAC Hansa e.V.	7.600	0	City Süd	QIV/2013
Wallhaus	Neuer Wall 69	MOMENI Gruppe	4.000	2.600	Altstadt / Neustadt	QII/2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

Die dynamische Nachfrage der vergangenen Jahre und die gleichzeitig geringen Baufertigstellungszahlen haben einen spürbaren Leerstandsabbau bewirkt. Zum Jahresende 2013 betrug der Leerstand nur noch rund 905.000 m² MF-G bzw. 6,7%. Das entspricht dem tiefsten Stand seit 2008.

Aufgrund der anhaltenden Nachfragedynamik und der im Vergleich zu den Jahren bis 2010 geringeren Fertigstellungszahlen wird davon ausgegangen, dass der Leerstand auch 2014 weiter leicht abschmelzen wird. Der Hamburger Büroleerstand wird somit auch zukünftig erkennbar unterhalb des prognostizierten Durchschnitts der A-Städte von 7,3% liegen. Für Investoren und Projektentwickler bleibt die Stadt damit gleichermaßen attraktiv.

Mietentwicklung

limitiertes Angebot zeitgemäßer Flächen befördert anhaltendes Spitzenmietwachstum

In den vergangenen Jahren stieg die Spitzenmiete in Hamburg kontinuierlich bis auf 24,10 Euro/m² MF-G zum Jahresende 2013 an und bestätigt die Prognose vom Vorjahr. Die Spitzenmiete erreicht damit das höchste Niveau der vergangenen zehn Jahre und liegt im Langfristvergleich über dem Mietniveau der Boomjahre um 2008. Die Ursache der Entwicklung sind der hohe Nachfragedruck und das immer knappere Angebot moderner Großflächen in zentralen Lagen.

Hamburgs Spitzenmiete schließt weiter zu den übrigen A-Städten auf und unterschreitet das Durchschnittsniveau aller A-Städte von 25,40 Euro/m² MF-G nur noch knapp. Dennoch bleibt das Delta zu München (31,50 Euro/m² MF-G) und Frankfurt (35,00 Euro/m² MF-G) deutlich ausgeprägt. In den kommenden Jahren wird die hohe Nachfrage nach Neubauflächen das Spitzenmietniveau weiterhin beflügeln. Das gilt vor allem für das Zentrum im Bereich Altstadt/Neustadt, die HafenCity und die angrenzenden Cityrandbereiche wie die City Süd. In diesen Lagen ist mit weiteren Mietpreisanstiegen bei zeitgemäß ausgestatteten Flächen zu rechnen. Für 2014 wird ein Anstieg der Spitzenmiete auf 24,60 Euro/m² MF-G (+2%) prognostiziert.

Die Durchschnittsmiete in der City lag im vergangenen Jahr bei 17,00 Euro/m² MF-G und konnte damit das Niveau vom Vorjahr leicht anheben. Auch bei den aggregierten Durchschnittsmieten hat sich die gestiegene Nachfrage damit mittlerweile in den Mietpreisen niedergeschlagen. In einigen Teilräumen wurden jedoch auch deutlich niedrigere Durchschnittsmieten erzielt, so dass keineswegs von einem flächendeckenden Preisanstieg gesprochen werden kann.

2.3.1.5 Büromarkt Köln

Auf dem Kölner Büromarkt war die Flächennachfrage 2013 überdurchschnittlich hoch und die Spitzenmiete erreichte ein Spitzenniveau. Durch die zurückhaltende Bauaktivität kamen nur wenige Flächen auf den Markt und der Leerstand, der bereits im Vorjahr zu sinken begann, konnte weiter abgebaut werden.

Bürobeschäftigung

anhaltend positiver Trend

Die Kölner Wirtschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Entsprechend setzte sich das seit 2006 anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigtenzahl 2013 fort. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Stellen im Bürosegment um 1,7% auf 289.400 Personen an. Diese Entwicklung entspricht in etwa der Prognose vom Vorjahr. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Wachstumsrate 1,6%, womit die Stadt lediglich 10 Basispunkte unterhalb des durchschnittlichen Wachstums aller A-Städte lag (1,7%).

Im aktuellen Jahr 2014 wird von einer weiteren leichten Zunahme der Bürobeschäftigtenzahl um 1,7% ausgegangen. Die Domstadt wird im Jahresvergleich der A-Märkte wie bereits 2013 voraussichtlich nach Berlin Rang 2 beim Beschäftigtenwachstum belegen.

Flächenumsatz

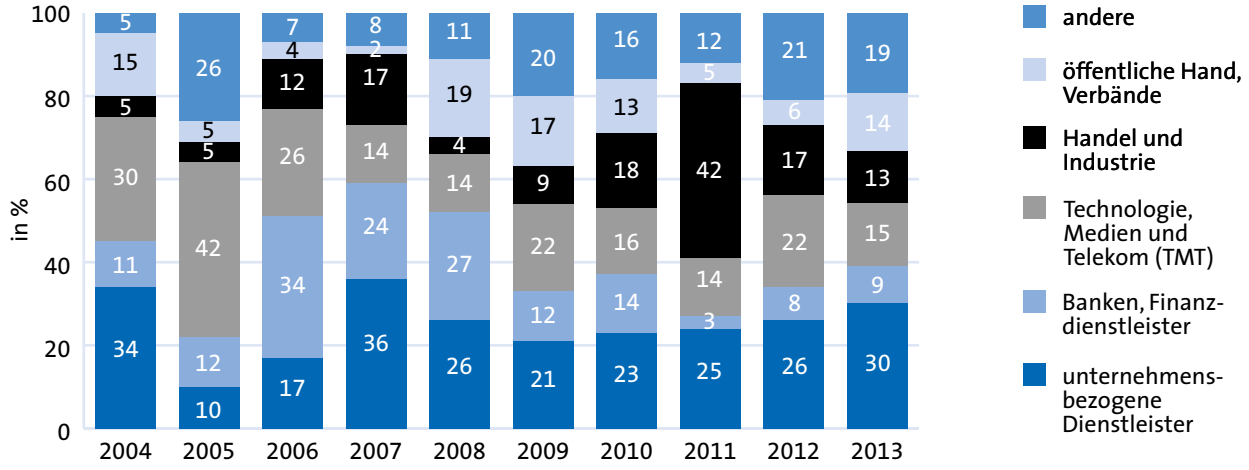
starke Nachfrage – Flächenumsatz 2013 über dem Durchschnittswert der letzten fünf Jahre

Der Kölner Flächenumsatz konnte 2013 im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf rund 278.000 m² MF-G gesteigert werden. Das Vermietungsvolumen übertraf den Kölner 5-Jahres-Mittelwert klar mit einem Plus von 11,9%. Zu diesem guten Ergebnis haben neben einer soliden Nachfrage im kleinflächigen Bereich unter 500 m² MF-G auch Großvermietungen jenseits der 5.000-m²-MF-G-Marke beigetragen. Die Europäische Agentur für Flugsicherung mietete als alleiniger Nutzer die Projektentwicklung Neue Direktion mit rund 21.400 m² MF-G an. Die Kanzlei Ebner Mönning Stolz entschied sich für rund 7.600 m² MF-G Bürofläche in der Projektentwicklung Campus West in unmittelbarer Nachbarschaft

zum nördlichen Rheinauhafen. Im Vergleich der Flächenumsätze der A-Städte belegte Köln 2013 vor Stuttgart Rang 6. Für 2014 wird eine solide Flächennachfrage mit einem Vermietungsvolumen zwischen 250.000 und 280.000 m² MF-G erwartet.

Die Umsatzverteilung nach Branchen stellte sich 2013 wie folgt dar: Der Dienstleistungssektor macht mit einem Anteil von 30,1% wie bereits im Vorjahr den größten Anteil am Flächenumsatz aus. Hier fließt auch der Baustart für den Tüv Rheinland Neubau in Köln-Porz als eigengenutzte Immobilie mit in die Statistik ein. Der zweitstärkste Flächennachfrager ist die TMT-Branche mit 15,1%, knapp gefolgt von der öffentlichen Hand mit 14,1%. Insbesondere die Anmietung der Europäischen Agentur für Flugsicherung ist hier für den am Kölner Markt ungewöhnlich hohen Anteil der öffentlichen Verwaltung entscheidend. Die Nachfragegruppe Industrie und Handel ist mit 12,5% etwas schwächer als noch im Vorjahr vertreten. Die Anmietung von Volvo Car Germany in der Projektentwicklung Torhaus in Deutz ist in diesem Segment die größte Anmietung. Der in Köln traditionell unterrepräsentierte Finanzsektor stellt 2013 mit 9% die schwächste Nachfragegruppe dar.

Abbildung 2.28: Büroflächenumsätze in Köln nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Fertigstellungen

zurückhaltende Bauaktivität setzt sich fort

2013 wurden rund 97.000 m² MF-G Büroflächen im Neubau fertiggestellt. Nach dem Tiefststand des Vorjahres von knapp 30.000 m² MF-G haben sich die Fertigstellungszahlen zwar mehr als verdreifacht, sie überschreiten den 5-Jahres-Mittelwert von 92.400 m² MF-G jedoch nur minimal. Die neue Zentrale von Rheinenergie in Ehrenfeld mit rund 45.000 m² MF-G beeinflusste hierbei das Jahresergebnis wesentlich und machte rund 48,5% des Fertigstellungsvolumens 2013 aus.

Für 2014 wird erneut ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens prognostiziert. Die 50.000-m²-MF-G-Schwelle wird voraussichtlich nicht überschritten. Die insgesamt eher zurückhaltende Bauaktivität auf dem Kölner Markt wird sich damit auch im laufenden Jahr fortsetzen.

Abbildung 2.29: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Köln

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
Rheinenergie-Zentrale	Parkgürtel 42	Rheinenergie AG	45.000	0	linksrheinisch Nord	QIV/2013
Neue Direktion	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Hochtief	21.400	0	City	QIV/2015
Campus West	Holzmarkt	Cascade 1 GmbH	15.000	7.400	City	QI/2015
KölnCubus	Erna-Scheffler-Straße 1	E&G Bridge Equity Fonds	11.300	0	Deutz	QIV/2013
Gürzenich Quartier	Kleine Sandkaul / Augustinerstraße / Pipinstraße	Pareto GmbH & Metropol Immobiliengruppe	11.300	0	City	QII/2015

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

geringe Bautätigkeit mit positiver Wirkung auf Leerstandsentwicklung

Die geringe Bautätigkeit in Verbindung mit einer hohen Vorvermietungsquote der Neubauprojekte wirkte sich positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. Ende 2013 summierte sich das Volumen leer stehender Bürofläche auf 551.000 m² MF-G. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 7,3%. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein weiterer Abbau des Leerstandes sowohl absolut um 34.000 m² MF-G als auch prozentual um 50 Basispunkte erreicht werden. Hierzu leisteten auch Büroflächenabgänge einen maßgeblichen Beitrag, darunter das ehemalige Bürogebäude der Deutschen Welle, das in Wohnraum umgewandelt werden soll.

Die voraussichtlich niedrigen Fertigstellungszahlen im Jahr 2014, die hohen Vorvermietungsquoten und die zu erwartende positive Bürobeschäftigtenentwicklung werden 2014 zu einem weiteren Leerstandsabbau führen. Ein Unterschreiten der 500.000-m²-MF-G-Schwelle erscheint möglich.

Mietentwicklung

Spitzenmiete 2013 auf Kölner 10-Jahres-Hoch

Ende 2013 lag die Spitzenmiete auf dem Kölner Büromarkt bei 21,10 Euro/m² MF-G. Gegenüber dem Vorjahr stieg sie leicht stärker als prognostiziert um 0,60 Euro/m² MF-G. Nach einer stabilen Entwicklung 2011 entsprach dies dem zweiten Mietanstieg in Folge. Das nach wie vor sehr geringe Angebot an großflächigen modernen Büroobjekten in Citylage führte zu diesem Anstieg. Auch das Projekt Neue Direktion nördlich des Hauptbahnhofes mit Rheinblick wird nicht zu einer Entspannung bzw. einer Angebotserhöhung im Premiumsegment beitragen, da wie ausgeführt, die Europäische Agentur für Flugsicherung das Objekt, dessen Fertigstellung Ende 2015 erwartet wird, vollständig nutzen wird. Für 2014 wird allerdings kaum Spielraum für ein weiteres Mietwachstum gesehen, vielmehr wird von einer Stabilisierung der Spitzenmiete ausgegangen. Grund hierfür ist ein mangelndes Angebot an vermietbaren Spitzenflächen.

Die Kölner Durchschnittsmiete stieg das dritte Jahr in Folge moderat an und lag Ende 2013 bei 12,80 Euro/m² MF-G (2012: 12,70 Euro/m² MF-G). Im Vergleich der deutschen Top-7-Büromärkte weist die Domstadt damit die niedrigste Durchschnittsmiete auf.

2.3.1.6 Büromarkt München

Der Büroimmobilienmarkt München konnte auch 2013 die positive Entwicklung der beiden Vorjahre bestätigen. Trotz eines leicht unterdurchschnittlichen Flächenumsatzes konnte der Leerstand weiter abgebaut werden, wie auch die Spitzenmiete deutlich gesteigert werden. Dies wird sich auch in den nächsten Jahren fortführen, da die geringe Bautätigkeit nur moderates zusätzliches Flächenangebot schafft welches die mittelfristige Nachfrage nur unzureichend bedienen kann.

Bürobeschäftigung

anhaltend positive Entwicklungen auf dem Münchner Arbeitsmarkt

Trotz der Finanzkrise nahm die Bürobeschäftigtenzahl in München seit 2007 stetig zu. Der Zahl der für den Büroimmobilienmarkt relevanten Erwerbstätigen lässt sich für 2013 auf etwa 486.200 Personen beziffern. Der Anstieg betrug zwischen 2007 und 2013 ca. 10,2%. Nach den sehr starken Jahren 2011 und 2012 mit 2,2% und 2,8% Bürobeschäftigtenwachstum nahm die Dynamik 2013 etwas ab und lag mit 1,6% zumindest noch leicht über dem Durchschnitt der deutschen A-Standorte mit 1,5%.

Dieser Trend wird sich 2014 fortsetzen. Mit ca. 1,5% wird das Wachstum jedoch leicht unterhalb des Durchschnitts der A-Städte (1,6%) liegen. Gegen Ende 2014 werden etwa 493.700 Bürobeschäftigte erwartet. Für die kommenden Jahre ist weiterhin mit einem guten Bürobeschäftigtenwachstum zu rechnen.

Im Umlandmarkt betrug das Bürobeschäftigtenvolumen 2013 ca. 116.700 Erwerbstätige und bewegte sich mit Wachstumsraten von 5,3% (2012) bzw. 2,1% (2013) deutlich über dem Kernstadtniveau. Für 2014 wird ebenfalls eine Wachstumsrate über der des Stadtgebietes von ca. 2,1% erwartet. Absolut wird sich die Bürobeschäftigtenzahl 2014 im Münchner Umland auf ca. 119.300 Erwerbstätige erhöhen.

Flächenumsatz

Technologie-, Medien- und Telekommunikationsunternehmen dominierten das Umsatzgeschehen 2013

Nach den sehr guten Umsätzen 2011 und 2012 ging der Flächenumsatz 2013 etwas zurück und belief sich auf 469.000 m² Bürofläche. Dies bedeutet einen Rückgang um ca. 71.000 m² bzw. -11,5% im Vergleich zu 2012. Im Vergleich zum 10-/5-Jahres-Schnitt mit 498.000 m²/491.000 m² betrug der Rückgang lediglich -5,9% bzw. -4,6%.

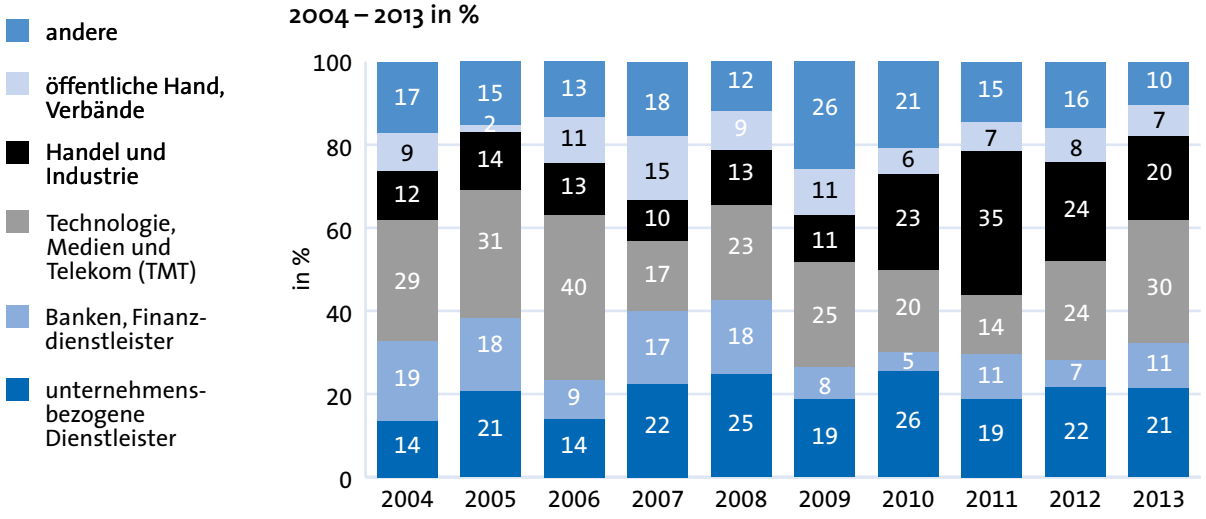
Das Umsatzgeschehen 2013 war lediglich von fünf größeren Anmietungen oberhalb der 10.000 m² geprägt, die etwa 17,0% des Gesamtumsatzes im Stadtgebiet ausmachten. Bedeutendster Umsatz war dabei die Vorvermietung an Microsoft in der Parkstadt Schwabing mit ca. 26.600 m². Weitere Großanmietungen wurden von BMW in der Heidemannstraße 170 mit ca. 16.000 m² und Google im Projekt Kontorhaus im Arnulfpark mit ca. 14.000 m² getätigt.

Auffällig war der Anstieg des Flächenumsatzes in Projektierungen zum Vorjahr. In den Jahren 2011 und 2012 lag der Anteil des Umsatzes in Entwicklungsprojekten lediglich bei 11,6% bzw. 13,8%. Mit einem Umsatzvolumen von über 80.000 m² betrug der Anteil am Gesamtumsatz 2013 hingegen gut 18%.

Analog zum Stadtgebiet ging auch der Flächenumsatz am Umlandmarkt 2013 zurück. Wenngleich der Rückgang im Umland mit -26,4% deutlich ausgeprägter war. Konnten 2012 noch rund 171.000 m² umgesetzt werden, betrug der Umsatz 2013 nur noch 126.000 m². Das 10- und 5-Jahresmittel (162.100 m²/159.600 m²) im Umland wurde 2013 ebenfalls deutlich unterschritten. Nur 2006 wurde mit rund 95.000 m² noch weniger Bürofläche im Umland umgesetzt.

Die Nachfragestruktur der Branchen hat sich in München im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Durch Großanmietungen von Microsoft und Google war die traditionell in München starke TMT-Branche mit einem Anteil von 29,5% 2013 wieder dominierend. Einen so hohen Anteil an dem Gesamtumsatz erreichte die Branche seit 2006 (40%) nicht mehr. Unternehmensbezogene Dienstleister stellten 2013 die zweitwichtigste Gruppe mit 21,3% (2012: 21,6%). Die größte Anmietung der Branche wurde im Neubauobjekt 88 North durch die YIT Building Services abgeschlossen (9.530 m²). Der in den letzten Jahren sehr stark vertretene Sektor Industrie und Handel war 2013 für 20,3% der Umsätze verantwortlich, 2012 waren es noch gut 24%. In diesem Sektor wurden zwei große Abschlüsse durch BMW (16.000 m²) und die Eigennutzung von Artex (12.400 m²) realisiert. Der Anteil der Finanzdienstleister am Umsatz betrug etwa 11% und entspricht damit ungefähr dem Mittel der letzten Dekade von rund 12,2%. Die öffentliche Hand und andere Unternehmen setzten lediglich 7% bzw. 10% der Büroflächen in 2013 um.

Abbildung 2.30: Büroflächenumsätze in München nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Fertigstellungen

Umnutzungen und Flächenabgang erneut höher als Fertigstellungsvolumen

Bereits zum zweiten Mal in Folge reduzierte sich der Büroflächenbestand im Münchner Stadtgebiet. Rund 76.000 m² MF-G Neubaufläche stehen ca. 100.000 m² MF-G Büroflächenabriss bzw. -umnutzung gegenüber. Der Flächenbestand betrug somit Ende 2013 13,56 Mio. m² MF-G Bürofläche. Erst ab 2014 ist wieder

mit einer Zunahme der Fertigstellungen zu rechnen, jedoch werden die hohen Fertigstellungszahlen der Jahre 2008 und 2010 (jeweils über 220.000 m² MF-G) auch mittelfristig nicht mehr erreicht werden.

Bedeutendste Projekte die 2013 fertiggestellt wurden bzw. sich im Bau befinden sind die Hofstatt (ca. 16.200 m² MF-G) und das Palais an der Oper (ca. 9.000 m² MF-G), die sich innerhalb des Altstadtrings befinden. Mit dem Arabeska der BVK (ca. 22.000 m² MF-G) im Arabellapark, dem 88North (ca. 36.000 m² MF-G) in Moosach und dem Forum am Hirschgarten (ca. 22.000 m² MF-G) befinden sich derzeit drei Objekte im Bau, die überwiegend spekulativ begonnen wurden. Insgesamt umfasst das spekulative Flächenvolumen bei den in Bau befindlichen Objekten ca. 267.000 m² MF-G (Neubau und Sanierung) bzw. ca. 36% des Neubauvolumens.

Im Umland betrug das Neubaufertigstellungsvolumen 2013 rund 40.500 m² MF-G. Die Prognose aus dem Vorjahr (38.300 m² MF-G) wurde damit leicht übertroffen. Das Volumen verteilt sich auf sieben eigengenutzte bzw. vollständig vorvermietete Objekte. Der Flächenbestand im Umland erhöhte sich damit auf rund 4,3 Mio. m² MF-G. In den kommenden Jahren wird das Neubauvolumen auf einem leicht niedrigerem Niveau liegen.

Abbildung 2.31: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 im Bau) in München

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
88 North	Riesstraße 16	Hammer AG / 58invest / Competo Capital Partners	35.700	20.300	Moosach	QII/2014
Arabeska	Arabellastraße 30	Bayerische Versorgungskammer BVK	21.833	2.750	Arabellapark	QIII/2014
Forum am Hirschgarten	Birketweg / Wilhelm-Hale-Straße	UniImmo: Deutschland	21.820	13.900	Peripherie West	QI/2014
Kontorhaus	Erika-Mann-Straße 25-29	CA Immo Deutschland / E&G Bridge Equity Fonds	21.000	9.100	Arnulfpark	QI/2015
Hofstatt Quartier – Feel the City	Sendlinger Straße 8-12	Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft	16.150	5.700	Innenstadt	QII/2013

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

Leerstand weiterhin unter Vorkrisenniveau

Nachdem der Leerstand zwischen 2007 und 2010 im Stadtgebiet auf 9,4% bzw. 1,27 Mio. m² anwuchs, konnte das Angebot an freien Büroflächen bis Ende 2012 um 344.000 m² auf 923.000 m² bzw. 6,8% gesenkt werden. 2013 stieg der Leerstand erstmals wieder an und belief sich Ende des Jahres auf 973.000 m² bzw. 7,2%. Dies entspricht einer Zunahme von 50.000 m² bzw. 40 Basispunkten. Neben dem geringen Flächenumsatz des vergangenen Jahres sind hier ebenfalls die noch freien Flächen der Projekte in Bau berücksichtigt, die im ersten Quartal 2014 fertiggestellt werden. Für 2014 ist wieder von einer Reduktion der Angebotsflächen auszugehen, da nur wenig spekulative Neubaufläche auf den Markt kommt und bestehendes Neubauflächenangebot vom Markt großteilig absorbiert werden wird. Der Leerstand dürfte dann wieder deutlich unterhalb von 900.000 m² liegen und sich auch mittelfristig weiter reduzieren.

Der Leerstand im Umland konnte trotz unterdurchschnittlicher Flächenumsätze um weitere, ca. 30.000 m² abgebaut werden und betrug Ende 2013 419.000 m². Die Leerstandsrate ging somit um 80 Basispunkte zurück und lag bei 9,8%, was den niedrigsten Wert seit 2002 darstellt. Der Trend zum Abbau des Leerstandes wird auch 2014 weiter anhalten und dürfte sich bis Ende 2014 auf unter 400.000 m² reduzieren. Die Leerstandsquote 2014 im Umland wird 9,2% betragen.

Mietentwicklung

Spitzenmiete erreicht Rekordwert von 31,50 Euro/m²

Mit einem Spitzenmietniveau von 31,50 Euro/m² Ende 2013 konnte erstmals der Höchstwert des letzten Zyklus 2008 (31,00 Euro/m²) überboten werden. Der Anstieg in den letzten vier Quartalen ist dabei auf 5% zu beziffern. Seit Erreichen des Tiefstwertes mit 27,70 Euro/m² des letzten Zyklus (2010) hat München mit einem Zuwachs von ca. 13,7% das dynamischste Mietwachstum der deutschen A-Städte erfahren. Dieser Trend wird sich auch 2014 fortsetzen und das Spitzenmietniveau auf über 32,00 Euro/m² ansteigen lassen.

Analog zur Spitzenmiete stieg auch die Durchschnittsmiete im letzten Jahr um 5,1% auf 20,50 Euro/m². Im kommenden Jahr ist ebenfalls von einem weiteren Mietwachstum auszugehen. Der Jahresendwert für 2014 dürfte bei etwa 20,80 Euro/m² liegen.

Trotz deutlichem Umsatzrückgang blieb die Spitzenmiete im Umland von München 2013 stabil und betrug 13,00 Euro/m². Für das kommende Jahr 2014 ist ebenfalls kaum von Veränderungen auszugehen, das Wachstum dürfte bei ca. 0,8% liegen und zum Ende des Jahres einen Wert von etwa 13,10 Euro/m² betragen.

2.3.1.7 Büromarkt Stuttgart

Stuttgart weist mit einer Spitzenmiete von knapp unter 19 Euro/m² den niedrigsten Wert aller A-Städte auf, trotz eines signifikanten Anstiegs seit 2011. 2013 ist hier ein leichter Rückgang eingetreten, da in den hochpreisigen innerstädtischen Objekten/Projekten keine relevanten Vermietungen realisiert werden konnten. Mit dem neuen Hauptquartier von Ernst & Young am Flughafen Stuttgart ist die größte Vermietungsleistung im Jahr 2013 am Stuttgarter Büromarkt im Teilraum Leinfelden-Echterdingen erfolgt. Beim seit mehreren Jahren in der

Pipeline befindlichen Projekt „New Office Airport Stuttgart“ wird Anfang 2014 mit dem Hochbau begonnen.

Bürobeschäftigung

anhaltendes Wachstum der Bürobeschäftigung

Da Stuttgart von der Automobilindustrie bzw. von vor- und nachgelagerten Unternehmen stark beeinflusst ist, war der Rückgang der Beschäftigten nach der Finanzkrise überdurchschnittlich. Im Vergleich der A-Standorte wurde in Stuttgart der stärkste Rückgang verzeichnet.

2011 stieg jedoch die Zahl der Bürobeschäftigten leicht um 1,5%. Das entspricht insgesamt etwa 2.200 Beschäftigten. Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen 2012 führten zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl um rund 5.000 (ca. 2,3%). Im Jahr 2013 ist die Dynamik verhalten. Der Anstieg belief sich nach aktuellen Prognoseberechnungen auf ca. 1,2%, dies entspricht rund 2.600 Beschäftigten im Bürosegment. Die Entwicklung 2013 entspricht den Erwartungen aus dem Vorjahr. Für 2014 wird ein Wachstum auf dem Niveau vom Vorjahr vorhergesagt. Generell sind die erwarteten Zuwachsraten in Stuttgart leicht unter dem Mittel der A-Standorte anzusiedeln. Dies liegt auch an der mittelfristig geringeren Dynamik der Schlüsselbranchen in Stuttgart. Sondereffekte durch mögliche Neustrukturierungen im Bereich der öffentlichen Verwaltung oder der standortprägenden Unternehmen (Daimler AG, Porsche, Bosch) können nicht in die Prognosen einfließen.

Flächenumsatz

deutliches Umsatzplus und vermehrt großflächige Abschlüsse in 2013

Mit 257.000 m² MF-G lag der Flächenumsatz in Stuttgart über dem Vorjahresniveau von 200.000 m² MF-G und deutlich oberhalb des Zehnjahresmittels von 190.000 m² MF-G. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil der Umsätze von großen Flächen über 5.000 m² MF-G wieder deutlich zugenommen. Insgesamt sind vier Abschlüsse bzw. Eigennutzungen oberhalb der Marke von 10.000 m² MF-G in 2013 realisiert worden.

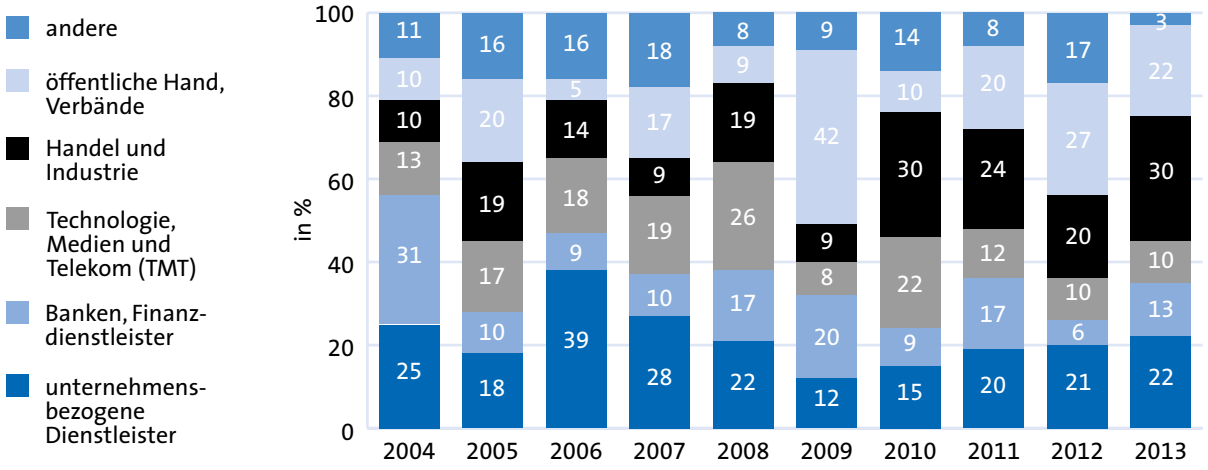
Die größten Umsätze sind die Vorvermietung an Ernst & Young mit dem Neubau ihres Headquarters am Flughafen und die Vermietung von rund 17.000 m² MF-G im Bürohaus Vertex in Leinfelden-Echterdingen an die Daimler AG. Die größte Vermietung des Jahres im Stadtgebiet ging mit rund 11.300 m² MF-G ebenfalls an die Daimler AG im emporia im Teilmarkt Vaihingen.

Interessant ist, dass 2013 kaum größere Vermietungen in den repräsentativen Neubauobjekten in der City realisiert werden konnten. So gab es beispielsweise im Bülow Carré seit 2012 keine Neuvermietung, so dass der Leerstand weiterhin bei über 6.000 m² MF-G verbleibt. Für 2014 ist für den Stuttgarter Gesamtmarkt mit einem Flächenumsatz zu rechnen, der in etwa im Bereich des Fünfjahresmittels von rund 210.000 m² MF–G liegen wird.

Im Vergleich zu 2012 hat sich die Branchenzusammensetzung des Flächenumsatzes 2013 verändert. Vor allem der Baubeginn des Ernst & Young Head-Quarters und die Eigennutzung der Dekra ist für den gestiegenen Anteil des Sektors unternehmensbezogener Dienstleistungen mit etwa 22% verantwortlich. Des Weiteren ist der wiederholt hohe Anteil von Handel und Industrie mit 30% zu erwähnen. 2013 war dies der stärkste Sektor. Hier sind insbesondere die beiden Anmietungen der Daimler AG in Leinfelden-Echterdigen (17.600 m² MF-G) und

im Objekt emporia (11.315 m² MF-G) hervorzuheben. Die Branche Banken und Finanzdienstleister bleibt mit rund 13% leicht unter dem 10-jährigen Durchschnitt von rund 14%. Diese Branchengruppe weist jedoch auch die größten Schwankungen im Flächenumsatz auf. Der Anteil der Unternehmen aus der TMT-Branche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert (10%). Die öffentliche Verwaltung ist aufgrund von zwei Großanmietungen (5.000 m² MF-G in der Lautenschlagerstraße und 12.000 m² MF-G im Telekom Center Cannstadt) mit rund 22% im Gesamtumsatz vertreten, sonstige Branchen kamen auf 3% der umgesetzten Mietfläche.

Abbildung 2.32: Büroflächenumsätze in Stuttgart nach Branchen in den Jahren 2004 – 2013 in %



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Fertigstellungen

Bautätigkeitszyklus erreicht 2013/2014 seine Spitze

Der Büroflächenbestand in Stuttgart belief sich Ende 2013 auf rund 7,5 Mio. m² MF-G. Die Bautätigkeit in Stuttgart befindet sich im Vergleich zu den anderen deutschen A-Städten auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Lediglich in Köln liegen die Fertigstellungszahlen aktuell unter denen der baden-württembergischen Hauptstadt. Bis Ende 2013 sind im Stadtgebiet der Landeshauptstadt rund 67.300 m² MF-G Bürofläche in Neubauten fertiggestellt worden. Damit liegt das Volumen leicht über dem Vorjahresniveau von 57.800 m² MF-G. Das entspricht dem höchsten Wert seit 2008 und liegt über dem Fünfjahresdurchschnitt von 50.000 m² MF-G.

Mittelfristig wird die Bautätigkeit in Stuttgart moderater ausfallen als in den anderen deutschen A-Standorten. 2014 werden für Stuttgart jedoch noch einmal überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen von 67.900 m² MF-G erwartet. Historisch ist die Zahl spekulativer Baustarts in Stuttgart meist geringer als in anderen deutschen Immobilienhochburgen. In den letzten Jahren sind jedoch mit dem Bülow Carré (Baubeginn Q4/2011, 21.700 MF-G) und dem City Gate (Baubeginn Q1/2013, 14.500 MF-G) zwei zu 100% spekulative Großprojekte in Bau gegangen.

Abbildung 2.33: Marktprägende Leitprojekte (fertiggestellt 2013 bzw. 2013/2014 in Bau) in Stuttgart

Name	Adresse	Investor	Büronutzfläche in m² MF-G	Leerstand in m² MF-G im Objekt	Teilraum	Fertigstellungsdatum
HQ Ernst&Young	Flughafenstraße	FSG Flughafen Stuttgart GmbH	25.500	0	Leinfelden-Echterdingen	QI/2016
Bülow Carré	Lautenschlagerstraße 21-23	UniImmo: Deutschland	21.700	6.000	City	QII/2013
Oasis II	Leitzstraße 47 / Heilbronner Straße 267	Gieag Immobilien AG / Privileged Property-Gruppe	15.700	4.700	Feuerbach	QIV/2014
Caleido	Tübinger Straße 43	Hochtief Projektentwicklung GmbH	13.800	8.000	Ciyrand	QIII/2013
Gerber	Sophienstraße, Marienstraße 11	Württembergische Lebensversicherung AG	7.000	7.000	City	QIV/2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstand

weiterer Leerstandsabbau lässt Rate 2014 unter 5% sinken

Die Leerstandsrate in Stuttgart lag Ende 2013 bei rund 5,0% oder rund 375.000 m² MF-G. Damit handelt es sich erneut um die niedrigste Quote unter den deutschen A-Städten. Zugleich entspricht dies einem weiteren Leerstandsabbau im Vergleich zum Vorjahr. 2012 lag die Quote noch bei 5,3% (400.000 m² MF-G). Dieser weitere Rückgang liegt in einer guten Vermietungsleistung bei vergleichsweise moderater Neubautätigkeit begründet.

Von Leerständen betroffen sind insbesondere ältere, nicht mehr marktfähige Bestandsobjekte. Historisch betrachtet weist die Leerstandsquote in Stuttgart seit 2004 eine rückläufige Tendenz auf, ein deutlicherer Rückgang hat seit 2011 eingesetzt. Die erwartete überdurchschnittliche Vermietungsleistung wird die Leerstandsquote 2014 trotz relativ hoher Fertigstellungszahlen weiter leicht auf 4,9% sinken lassen.

Mieten

Spitzenmiete stabilisiert sich um die 19 Euro/m² MF-G

Die solide wirtschaftliche Entwicklung, die Neubautätigkeit in guten Lagen und die hohe Flächennachfrage haben sich bis 2012 auch im Stuttgarter Spitzenmietniveau niedergeschlagen. Ende 2012 lag dieses bei 18,90 Euro/m² MF-G und damit rund 8% über dem Niveau des Jahres 2011, als noch 17,50 Euro/m² MF-G aufgerufen wurden.

2013 ist jedoch aufgrund von fehlenden Abschlüssen in den Prestigeobjekten im Vergleich zu 2012 ein leichter Rückgang erkennbar (18,70 Euro/m² MF-G). Damit liegt das Spitzenmietniveau in Stuttgart weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der A-Städte von 25,40 Euro/m² MF-G. So konnten beispielsweise im Bülow Carré, welches unter anderem für den Anstieg der Spitzenmiete in 2012 verantwortlich war, keine weiteren Abschlüsse im Jahr 2013 realisiert werden. Gleiches gilt für das im Bau befindliche Objekt City Gate an sehr prominenter Lage unweit des Hauptbahnhofs. Bei dem seit Anfang 2013 in Bau befindlichen Objekt konnte noch kein Abschluss vermeldet werden. Für 2014 ist zu erwarten, dass sich die Spitzenmiete wieder knapp unter der Marke von 19,00 Euro/m² einpendelt. In Stuttgart ist die Zahlungsbereitschaft auch von überregional agierenden Nutzern geringer als in anderen großen Immobilienmärkten.

Die Durchschnittsmiete betrug 2011 14,00 Euro/m² MF-G in der City. In 2012 war hier ein Anstieg auf 14,50 Euro/m² zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete hat, analog zur Spitzenmiete, 2013 leicht nachgegeben, auf 14,40 Euro/m². Im weiteren Prognoseverlauf ist jedoch von einer stabilen Seitwärtsbewegung auszugehen.

2.3.2 Büromärkte in den B-Städten

Die Büromärkte in den B-Städten entwickelten sich 2013 allesamt positiv. Umsatz, Fertigstellungen und Mieten konnten zum Vorjahr gesteigert, der Leerstand reduziert werden. Die allgemein positivsten Entwicklungen waren in Münster, Bonn und Essen zu beobachten, Bochum, Dresden und Leipzig zeigten eine deutlich abgeschwächte Dynamik.

Die B-Städte in Deutschland lassen sich durch ihre nationale und/oder regionale Bedeutung klassifizieren. Die Abgrenzung gegenüber den A-Städten ergibt sich dabei aus mehreren Faktoren. B-Städte weisen in der Regel Büroflächenbestände von über 1,5 bis unter 5,0 Mio. m² MF-G und eine Anzahl von über 50.000 Bürobeschäftigten auf. Weitere Merkmale sind ein durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz von mehr als 35.000 m² MF-G im Jahr sowie eine Spitzenmiete oberhalb der 10-Euro-Marke.

Im Vergleich zu den A-Städten weisen die B-Städte typischerweise eine niedrigere Volatilität, Transparenz und Fungibilität auf. Sie sind geprägt durch 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.

Bürobeschäftigung

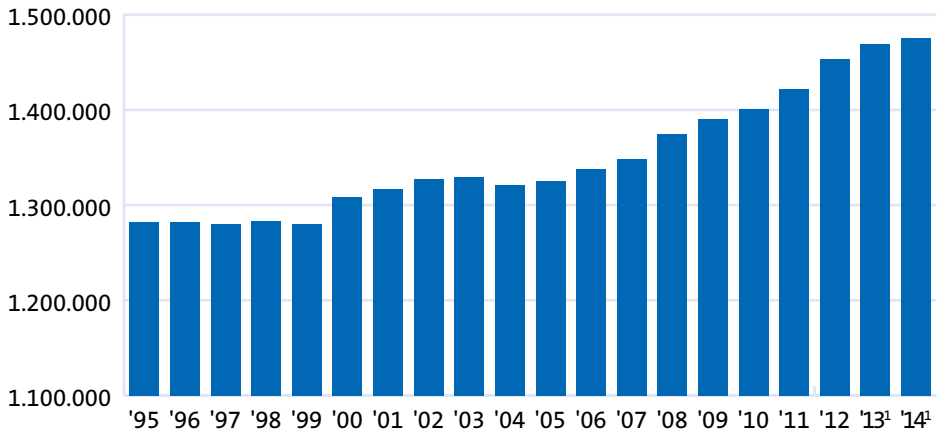
wieder anziehende Fertigstellungszahlen im Durchschnitt der B-Städte

In den B-Städten nahm die Zahl der Bürobeschäftigten von 2005 bis 2013 kontinuierlich um insgesamt 9,6% auf 1,45 Mio. zu. Im Vergleich zum Vorjahr lag das Wachstum 2013 bei rund 1,0%. Die Prognose aus vom Vorjahr lag mit 0,6% leicht darunter. Grund für diese positive Entwicklung in Deutschlands B-Städten ist u.a. das weiterhin niedrige Zinsniveau in Europa, welches Spielraum für Investitionen und Expansionen bietet. Doch auch die einsetzende ökonomische Entspannung in einigen europäischen Krisenländern sowie ein weiterhin positives Weltwirtschaftswachstum fördern diese Entwicklung. Für 2014 wird ein

weiterer Anstieg der Bürobeschäftigten erwartet. Die Prognose geht derzeit von einem Zuwachs von rund 1,1% aus.

In den fünf B-Städten Dresden, Essen, Karlsruhe, Leipzig und Münster wird für 2013 ein überdurchschnittliches Wachstum der Bürobeschäftigung erwartet. Absoluter Spitzenreiter ist Leipzig mit einem Zuwachs um 1,5%, gefolgt von Münster mit einem Plus von 1,4%. Für 2014 wird für diese fünf Städte ebenfalls ein überdurchschnittlicher Anstieg prognostiziert. Für Leipzig liegt die voraussichtliche Steigerungsrate bei plus 1,7%, für Münster bei plus 1,6%. Das Schlusslicht bilden die Städte Bremen und Wiesbaden, in denen die Bürobeschäftigung 2013 um lediglich 0,4% anstieg. Für 2014 wird für diese beiden Städte ebenfalls der geringste Zuwachs prognostiziert (Wiesbaden: 0,5%, Bremen: 0,6%).

Abbildung 2.34: Entwicklung der Bürobeschäftigung in den B-Städten 1995 bis 2014[1]



1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

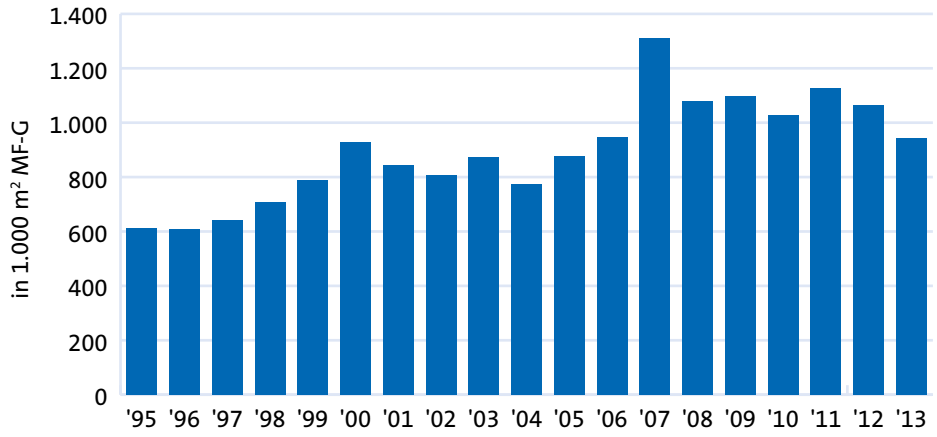
Flächenumsatz

Hannover und Essen Spitzenreiter beim Flächenumsatz

Der jährliche Umsatz an Büroflächen liegt in den 14 B-Städten durchschnittlich zwischen 0,75 und 1,0 Mio. m² MF-G. Das entspricht in etwa dem Volumen von zwei bis drei A-Städten. Trotz internationaler Finanz- und Wirtschaftskrisen konnte sich der Gesamtumsatz in den Jahren 2007 bis 2012 positiv entwickeln und sich oberhalb der 1,0 Mio. m² MF-G Grenze festigen. Die Prognose aus dem Vorjahr konnte bestätigt werden, auch wenn die Millionen-Marke mit 955.600 m² MF-G knapp verfehlt wurde. Für 2014 ist mit einer ähnlichen Zielgröße um 1,0 Mio. m² MF-G zu rechnen. Auch in den B-Städten wird eine Verknappung des Neubauflächenangebotes eintreten, aber die erwartete stabile Nachfrage in den B-Märkte mit ihren regionalen Komponenten und einem hohen Eigennutzeranteil sollten diesen stabilen Umsatz gewährleisten.

Im Durchschnitt wurde 2013 pro B-Stadt ein Volumen von 68.300 m² MF-G durch Vermietung oder Eigennutzung umgesetzt. Spitzenreiter im Flächenumsatz sind die Städte Hannover und Essen mit je rund 110.000 m² MF-G. Doch auch die Städte Bonn und Bremen überzeugten durch hohe Umsatzvolumina über 90.000 m² MF-G. Die geringsten Umsätze mit jeweils weniger als 40.000 m² MF-G wurden in Bochum, Wiesbaden und Karlsruhe erzielt. Den geringsten Umsatz von gerade mal 20.000 m² MF-G verzeichnete Karlsruhe.

Abbildung 2.35: Gesamtflächenumsatz in den B-Städten in m² MF-G 1995 bis 2013



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

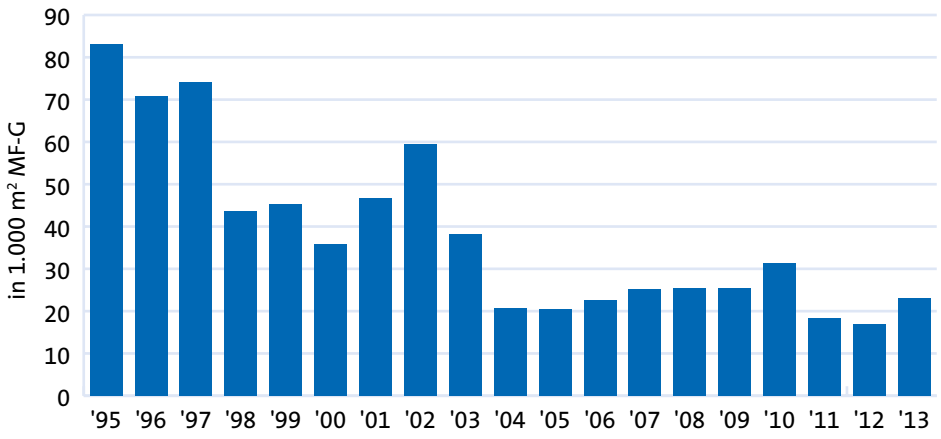
Fertigstellungen

wieder anziehende Fertigstellungszahlen im Durchschnitt der B-Städte

In den B-Städten wurden 2013 je Stadt durchschnittlich 23.000 m² MF-G neu fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs um fast 26% im Vergleich zum Durchschnittswert des Vorjahres von je 16.800 m² MF-G. Die Vorjahresprognose von durchschnittlich 22.700 m² MF-G konnte somit bestätigt werden. Auch für 2014 wird von einem Anstieg der Bautätigkeit in den B-Städten ausgegangen. Die Prognose geht von einem durchschnittlichen Fertigstellungsvolumen von rund 25.700 m² MF-G aus. Die positive Entwicklung der Neubaufertigstellungen hängt vor allem mit den eher ereignislosen Jahren 2011/2012 zusammen, in denen die Bautätigkeit deutlich unterdurchschnittlich ausfiel. Im 5-Jahresschnitt wurde zwischen 2008 und 2013 pro B-Stadt und Jahr ein Neubauvolumen von 22.900 m² MF-G registriert. Durch die positiven ökonomischen Aussichten für die deutsche Wirtschaft und den Anstieg der Bürobeschäftigten zieht auch die Bautätigkeit nach und es werden vereinzelt wieder teilspekulative und spekulative Projektierungen angegangen.

Die höchsten Fertigstellungsvolumina erreichten die Städte Bonn und Essen, die beide über 30.000 m² MF-G Neuzugänge hatten. Die geringsten Fertigstellungen verzeichnete Leipzig mit nur knapp über 6.000 m² MF-G, obwohl der Flächenumsatz und auch der Anstieg der Bürobeschäftigten in Leipzig so positiv ausfielen. Die Ursache für die geringen Fertigstellungen in Leipzig beruhen auf dem noch immer überdurchschnittlich hohen Leerstand, der in den 90er Jahren aufgebaut wurde.

Abbildung 2.36: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen in den B-Städten 1995 – 2013



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

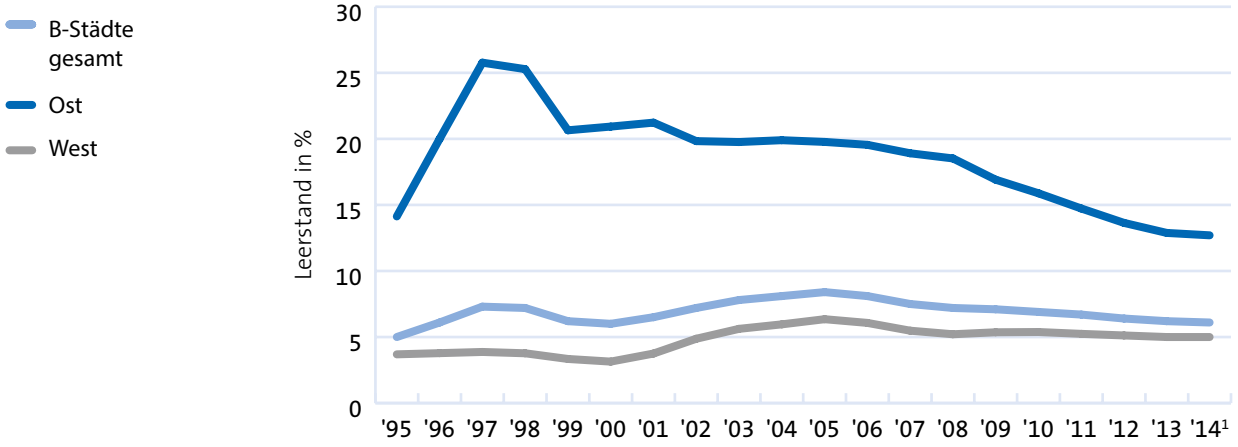
Leerstand

Diskrepanz der Leerstände zwischen Ost und West auf dem Weg der Annäherung

Einhergehend mit den hohen Flächenumsätzen und einer geringen Anzahl spekulativer Neubaustarts konnten die Leerstände in den B-Städten in den letzten Jahren weiter reduziert werden. Diese schrumpften 2013 um rund 2,7% auf ein Gesamtvolumen von 2,29 Mio. m² MF-G. Die durchschnittliche Leerstandsquote der B-Städte sank von 6,4% auf 6,2%. Die erfreulich gute wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich auf den Leerstand in den B-Städten deutlich positiver aus, als noch zum Erhebungsdatum der Prognose (6,5%) erwartet wurde. Die positive Konjunktur ließ die Zahl der Bürobeschäftigten ansteigen und dadurch auch den Bedarf an Büroflächen. Aufgrund der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands und der weiterhin risikoaversen Bautätigkeit wird für 2014 von einem weiteren moderaten Leerstandsabbau in den B-Städten ausgegangen.

Die allgemein positiven Grundtendenzen der Durchschnittswerte verschleiern allerdings die ungleichen regionalen Leerstandniveaus zwischen den neuen und alten Bundesländern. Dresden und vor allem Leipzig weisen mit einem großen Abstand zu den westdeutschen B-Städten hohe Leerstandsvolumina auf. Das Übermaß spekulativ errichteter Büroflächen in den ostdeutschen Großstädten seit den 1990er Jahren sorgte für einen massiven Angebotsüberhang, der viele Jahre mitgeführt wurde und erst seit 2008 signifikant abgebaut werden konnte. In Dresden sank das Leerstandsniveau 2013 erstmals seit 1994 mit aktuell 9,9% wieder auf einen einstelligen Prozentbetrag. Die Situation in Leipzig ist deutlich dramatischer, entwickelt sich aber ebenfalls positiv. Der Leerstand reduzierte sich 2013 von 17% auf 15,8% und ist damit fast wieder auf dem Niveau von 1995. Zu Spitzenzeiten betrug der Leerstand in Leipzig sogar über 33% (1997). Bei den westdeutschen B-Städten weisen Nürnberg und Dortmund die höchsten Leerstandsquoten mit 6,9% bzw. 6,2% auf. Die geringsten Leerstände finden sich in Duisburg und Münster mit nur 2,7% bzw. 3,3%.

Abbildung 2.37: Durchschnittliche Leerstandsquote in den B-Städten in % 1995 – 2014[1]



1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Mieten

Bonn, Mannheim und Hannover realisieren die höchsten Spitzenmieten unter den B-Städten

Die geringe Bautätigkeit der Jahre 2011 und 2012 führt durch den Anstieg der Bürobeschäftigten und die damit anziehende Nachfrage nach Büroflächen zu Leerstandsabbau und in der Folge auch zu einem Anstieg der Mieten. Im Durchschnitt der B-Städte stieg das Spitzenmietniveau um 1,9% an und liegt aktuell bei rund 12,90 Euro/m² MF-G. Für 2014 wird bedingt durch die relativ hohe Anzahl an Fertigstellungen eine Seitwärtsbewegung der Spitzenmieten erwartet.

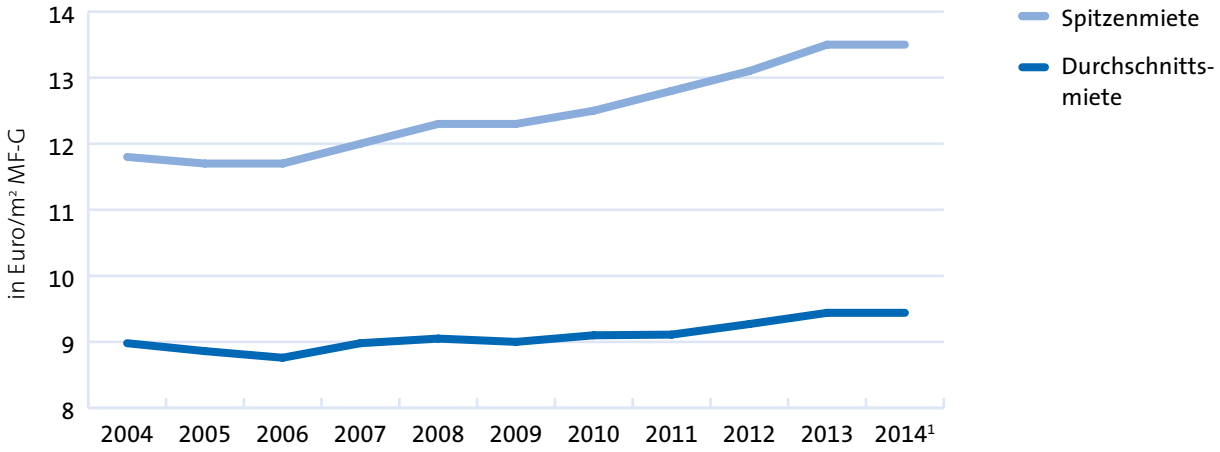
Traditionell werden die Spitzenmieten in den City-Lagen erzielt, jedoch nicht in Bonn, Duisburg und Essen. Hier befinden sich die teuersten Lagen in Bürozentren. Besonders in Bonn ist die Diskrepanz der Spitzenmieten von City (12,50 Euro/m² MF-G) und Bürozentrum Bundesviertel (16,00 Euro/m² MF-G) deutlich. In Duisburg und Essen hingegen liegen die Spitzenmieten in den Teilmärkten Innenhafen bzw. Weststadt nur leicht über denen der City. Auch untereinander variieren die Spitzenmieten in den B-Städten recht stark. Nach dem Spitzenreiter Bonn folgen Mannheim (14,20 Euro/m² MF-G) und Hannover (14,10 Euro/m² MF-G) mit Spitzenmieten über 14,00 Euro/m² MF-G. Die geringsten Spitzenmieten werden in Bochum (11,50 Euro/m² MF-G) und Dresden (11,90 Euro/m² MF-G) aufgerufen. Die größten Steigerungen in der Spitzenmiete verzeichneten Nürnberg (+8,3%) und Münster (+5,4%). In Bonn, Dortmund, Essen und Karlsruhe hingegen konnten keine signifikanten Steigerungen festgestellt werden.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für die Durchschnittsmieten in Citylagen der B-Städte festhalten. Sie ziehen seit 2006 im Durchschnitt der B-Städte merklich an, knacken jedoch auch 2013 mit 9,44 Euro/m² MF-G nicht die 10-Euro/m²-MF-G-Schwelle. Der Anstieg der Durchschnittsmiete fällt mit plus 1,8% ein wenig geringer aus als der Anstieg der Spitzenmiete. Die Prognose vom Vorjahr mit einem Anstieg auf lediglich 9,30 Euro/m² MF-G wurde sogar leicht übertroffen. Für 2014 wird von einem weiteren moderaten Anstieg ausgegangen.

Natürlich verlief auch die Entwicklung der Durchschnittsmieten in den B-Städten nicht homogen. In den sieben Städten Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe und Mannheim konnten keine Zuwächse realisiert wer-

den. In Leipzig (+6,2%), Dresden (+5,9%) und Münster (+4,4%) waren die Zuwächse am höchsten. Die höchsten Durchschnittsmieten über 10,00 Euro/m² MF-G werden in Mannheim, Wiesbaden, Dortmund und Bonn aufgerufen, die geringsten (unter 9,00 Euro/m² MF-G) in Karlsruhe, Leipzig und Bremen.

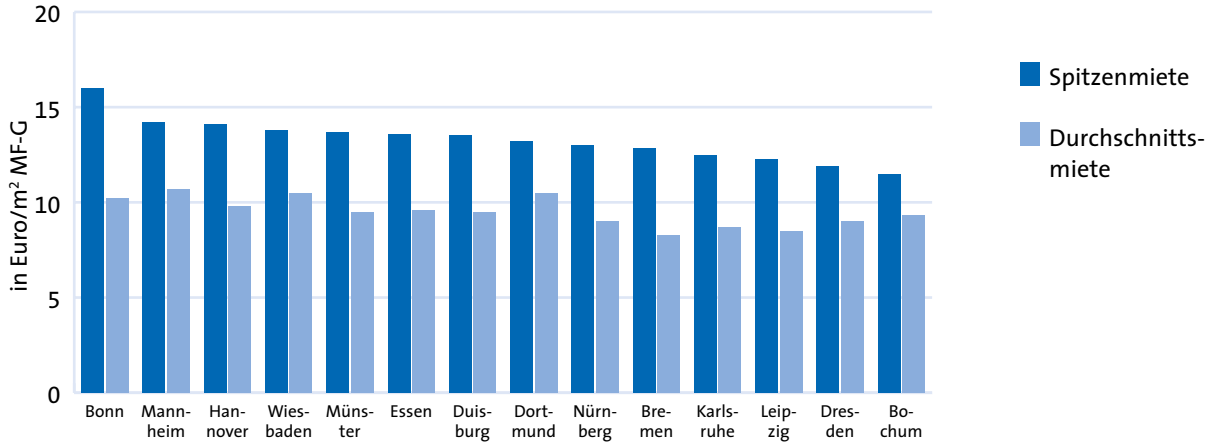
Abbildung 2.38: Entwicklung der Spitzenmiete in den B-Städten 2004 – 2014 in Euro/m²



1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.39: Mietniveau der B-Städte in Euro/m² 2013



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3.3 Ergebnisse der Büromärkte im Überblick

Abbildung 2.40: Bürobeschäftigte (in 1.000)

	1995	2000	2005	2010	2012[1]
Berlin	566,7	567,9	567,9	634,1	670,5
Düsseldorf	193,2	211,4	214,4	228,9	236,3
Frankfurt am Main	278,8	295,2	291,9	313,3	322,4
Hamburg	409,5	431,1	436,5	481,4	499,8
Köln	230,2	252,3	252,8	272,9	284,7
München	395,0	425,6	429,0	455,8	478,5
Stuttgart	201,4	207,7	214,7	216,9	225,1
A-Städte	2.274,7	2.391,2	2.407,2	2.603,3	2.717,3
B-Städte	1.282,7	1.308,1	1.325,6	1.401,1	1.439,6
Deutschland	11.899,2	12.291,8	12.429,6	13.193,7	13.607,7

			Veränderung in %		
	2013[2]	2014[2]	95 bis 13	12 bis 13	13 bis 14
Berlin	683,0	696,2	20,5	1,9	1,9
Düsseldorf	239,3	242,4	23,8	1,2	1,3
Frankfurt am Main	326,4	330,7	17,1	1,2	1,3
Hamburg	507,4	515,6	23,9	1,5	1,6
Köln	289,4	294,4	25,7	1,6	1,7
München	486,2	493,7	23,1	1,6	1,5
Stuttgart	227,7	230,6	13,1	1,2	1,3
A-Städte	2.759,3	2.803,6	21,3	1,5	1,6
B-Städte	1.453,3	1.469,0	13,3	0,9	1,1
Deutschland	13.711,0	13.829,0	15,2	0,8	0,9

1 Schätzung
2 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.41: Büroflächenumsatz 1995 bis 2013 in 1.000 m² MF-G

	1995	2000	2005	2010	2012	2013	Veränderung in % 2012–2013
Berlin	420,0	515,0	485,0	541,0	640,0	530,0	–17,19
Düsseldorf	130,0	315,0	226,0	340,0	303,0	344,0	13,53
Frankfurt/M	290,0	697,0	444,0	447,0	469,0	422,0	–10,02
Hamburg	240,0	520,0	428,0	510,0	432,2	440,0	1,80
Köln	52,0	173,0	235,0	220,0	249,0	278,0	11,65
München	190,0	725,0	451,0	436,0	530,0	469,0	–11,51
Stuttgart	110,0	240,0	145,0	194,5	200,0	257,0	28,50
A-Städte	1.432,0	3.185,0	2.414,0	2.688,5	2.823,2	2.740,0	–2,95
B-Städte	611,0	928,0	877,4	1.028,5	1.064,3	955,6	–10,21

1 Prognose; Quelle: bulwiengesa AG 2012

Abbildung 2.42: Fertigstellungsvolumina im Neubau 1995 – 2014[1] in 1.000 m² MF-G

	1995	2000	2005	2010	2012[1]
Berlin	589,5	269,5	174,0	121,4	127,5
Düsseldorf	208,4	78,9	119,3	113,6	157,3
Frankfurt/M	119,4	126,4	131,7	109,0	76,1
Hamburg	276,3	126,3	139,4	252,4	164,2
Köln	44,3	44,1	112,8	74,3	29,2
München	295,1	259,6	150,6	236,2	66,6
Stuttgart	133,9	61,5	52,3	36,6	57,8
A-Städte	1.666,9	966,3	880,0	943,4	678,7
B-Städte	1.163,5	500,3	258,1	438,7	235,1

			Veränderung in %		
	2013[2]	2014[2]	95 bis 12	12 bis 13	13 bis 14[1]
Berlin	140,0	188,9	–76,3	9,8	34,9
Düsseldorf	90,4	92,6	–56,6	–42,5	2,4
Frankfurt/M	89,4	252,2	–25,1	17,5	182,1
Hamburg	138,6	167,5	–49,8	–15,6	20,9
Köln	97,0	47,3	119,0	232,2	–51,2
München	76,4	134,5	–74,1	14,8	76,0
Stuttgart	67,3	73,2	–49,7	16,4	8,8
A-Städte	699,1	956,1	–58,1	3,0	36,8
B-Städte	322,3	359,6	–72,3	37,1	11,6

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

Abbildung 2.43: Büroflächenbestand 1995 – 2014[1] in Mio. m² MF-G

	1995	2000	2005	2010	2012	2013	2014[1]	Veränderung in % 1995–2013
Hamburg	15,2	17,1	18,0	18,4	18,5	18,6	18,8	22,9
Düsseldorf	5,6	6,2	6,9	7,3	7,5	7,5	7,6	34,1
Köln	7,6	8,2	9,6	10,1	10,3	10,2	10,5	35,5
Frankfurt/M	11,0	11,4	12,3	13,2	13,4	13,5	13,7	22,7
Stuttgart	6,0	6,2	7,0	7,4	7,5	7,5	7,6	24,1
München	10,6	11,4	12,9	13,5	13,6	13,6	13,7	27,4
Berlin	6,2	6,5	7,2	7,4	7,5	7,5	7,6	20,4
A-Städte	62,3	66,9	73,9	77,3	78,3	78,5	79,4	26,0
B-Städte	29,5	32,7	34,9	36,4	36,8	37,1	37,5	26,0

1 Prognose, Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.44: Leerstand 1995 - 2014[1] (in 1.000 m² MF-G)

	1995	2000	2005	2010	2012
Berlin	815,0	1.300,0	1.670,0	1.400,0	1.130,0
Düsseldorf	220,0	235,0	787,0	890,0	855,0
Frankfurt/M	882,0	165,0	1.880,0	1.870,0	1.414,0
Hamburg	530,0	290,0	1.050,0	1.301,0	945,0
Köln	216,7	135,0	651,0	625,0	585,0
München	450,0	50,0	1.235,0	1.267,0	923,0
Stuttgart	345,9	83,0	461,2	480,0	400,0
A-Städte	3.459,6	2.258,0	7.734,2	7.833,0	6.252,0
B-Städte	1.474,1	1.961,1	2.935,7	2.530,9	2.354,6

			Veränderung in %		
	2013	2014[1]	95 bis 13	12 bis 13	13 bis 14[1]
Berlin	1.030,0	974,4	26,4	–8,8	–5,4
Düsseldorf	816,0	876,9	270,9	–4,6	7,5
Frankfurt/M	1.360,0	1.423,1	54,2	–3,8	4,6
Hamburg	869,0	851,8	64,0	–8,0	–2,0
Köln	551,0	480,7	154,3	–5,8	–12,8
München	973,0	808,4	116,2	5,4	–16,9
Stuttgart	375,0	369,8	8,4	–6,3	–1,4
A-Städte	5.974,0	5.785,1	72,2	–4,4	–3,2
B-Städte	2.290,5	2.397,1	55,4	–2,7	4,7

1 Prognose; Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.45: Leerstand in % 1995 bis 2014[1]

	1995	2000	2005	2010	2012	2013	2014[1]
Berlin	5,4	7,6	9,3	7,6	6,1	5,5	5,2
Düsseldorf	3,9	3,8	11,4	12,2	11,4	10,9	11,5
Frankfurt/M	11,7	2,0	19,5	18,5	13,7	13,2	13,5
Hamburg	4,8	2,5	8,5	9,9	7,0	6,7	6,2
Köln	3,6	2,2	9,3	8,4	7,8	7,3	6,4
München	4,2	0,4	9,6	9,4	6,8	7,2	5,9
Stuttgart	5,5	1,3	6,4	6,5	5,3	5,0	4,9
A-Städte	5,6	3,4	10,5	10,1	8,0	7,7	7,3
B-Städte	5,0	6,0	8,4	6,9	6,4	6,2	6,1

1 Prognose, Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.46: Spitzenmieten in Euro/m² MF-G

	1995	2000	2005	2010	2012
Berlin	30,7	30,7	20,5	20,5	22,0
Düsseldorf	20,5	22,5	20,0	21,5	23,5
Frankfurt/M	32,2	43,5	31,0	33,0	33,0
Hamburg	22,0	25,6	20,5	22,5	24,1
Köln	16,9	19,9	19,0	20,0	20,5
München	25,6	33,2	26,5	27,7	30,0
Stuttgart	16,4	17,9	16,0	16,3	18,9
A-Städte	23,4	27,6	21,9	23,1	24,6
B-Städte	13,3	11,6	11,3	12,1	12,6

			Veränderung in %	
	2013	2014[1]	12 bis 13	13 bis 14[1]
Berlin	22,5	23,2	2,3	3,0
Düsseldorf	25,0	24,1	6,4	–3,7
Frankfurt/M	35,0	35,0	6,1	0,0
Hamburg	24,1	24,6	0,0	2,2
Köln	21,1	21,2	2,9	0,6
München	31,5	32,1	5,0	1,9
Stuttgart	18,7	18,8	–1,1	0,6
A-Städte	25,4	25,6	3,2	0,8
B-Städte	12,9	13,1	2,3	1,8

1 Prognose; Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.4 Wertentwicklung im Kontext der Finanzmärkte

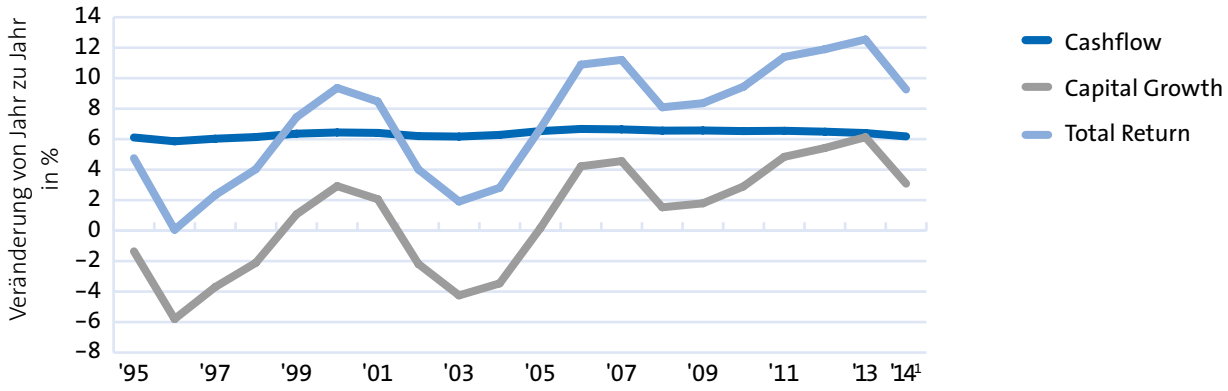
Wie auch andere Immobilientypen sind Büroimmobilien in der jüngeren Vergangenheit und in Vorausschau auf 2014 relativ hochverzinsliche Vermögensanlagen mit einer durch Mieteinnahmen gut abgesicherten mittelfristigen Perspektive. Das macht sie derzeit so attraktiv. Für den Blick in die künftige Wertentwicklung von deutschen Büroimmobilien sind neben den Finanzmarktbedingungen aber auch die realökonomischen Faktoren – und zwar in einer regionalen Differenzierung – von hoher Bedeutung. Maßgeblich sind besonders Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die ökonomische Entwicklung sowie soziodemografische Faktoren vor Ort bzw. innerhalb einer Region (u.a. Veränderungsrate der Anzahl der Haushalte oder die Aufteilung der Bevölkerung nach Alterskohorten). Risiken entstehen insbesondere dann, wenn Regionen durch nicht dauerhaft gesicherte Arbeitsplätze oder einem Angebotsüberhang an entsprechenden Immobilien gekennzeichnet sind. Alternativ dazu kann auch ein (temporärer) Wertverfall drohen, wenn Immobilien in prosperierenden Agglomerationen in den letzten Jahren deutlich im Wert gestiegen sind.

Im Risikomanagement für Immobilienanlagen sind vollumfängliche Datenstrukturen in möglichst langer Zeitreihe eine Grundbedingung, um die Gesamtschau wie auch regionale Differenzierungen valide abbilden zu können. Neben Indizes vom Verband deutscher Pfandbriefbanken oder von der IPD Investment Property Databank GmbH gibt der German Property Index (GPI) von bulwiengesa eine solche differenzierte Gesamtschau wieder. Basis sind alle Immobilientransaktionen eines Jahreszeitraums und ihre einzelnen Merkmale (wie Käufer, Verkäufer, Kaufpreis, Rendite), die das Research von bulwiengesa für die 127 größten deutschen Städte ermitteln konnte. Insofern handelt es sich bei dem GPI um einen transaktionsbasierten Index im Gegensatz zu anderen, eher bewertungsbasierten Indizes. Allen Indizes gemein ist die Ermittlung der Gesamtrendite von Jahr zu Jahr – des sogenannten Total Return.

Beim Total-Return-Konzept wird die Gesamtverzinsung des investierten Kapitals innerhalb eines Zeitraumes beschrieben, wobei der Zähler die Summe aus Wertänderung (CG = Capital Growth) und Erträgen (CF = Cashflow) 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 2013 weist der German Property Index (GPI) über alle Segmente des Immobilienmarktes einen Anstieg von 12,5% (CG: 6,1% / CF: 6,4%) aus. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine erneute Steigerung dar (TR: 11,9% / CG: 5,4% / CF: 6,5%); für 2014 wird ein GPI von 9,3% (CG: 3,1% / CF: 6,2%) prognostiziert.

Hinter dem voraussichtlich deutlich niedrigeren Wert für die Wertveränderung 2014 verbirgt sich die Tatsache, dass die Preise für deutsche Immobilien in allen Segmenten oftmals auf Höchststände stark angestiegen sind. Die Transaktionen der letzten Jahre sind vor allem fokussiert auf die Märkte der Metropolen und dort besonders auf möglichst sichere Core-Immobilien. Eine weitere Wertsteigerung ist daher allein schon wegen des hohen absoluten Niveaus erschwert. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere durchschnittliche Wertveränderung von 3,1% im Jahr 2014 eher ein Beleg für die exzellente Verfassung, in der sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin befindet. Realisiert werden solche Wertsteigerungen voraussichtlich verstärkt in kleineren regionalen Immobilienmärkten (B- und C-Städte). Dennoch ist die Frage, wie diese abgebremste Dynamik sich mittelfristig weiter entwickeln wird.

Abbildung 2.47: Entwicklung des German Property Index (GPI), 1995 – 2014



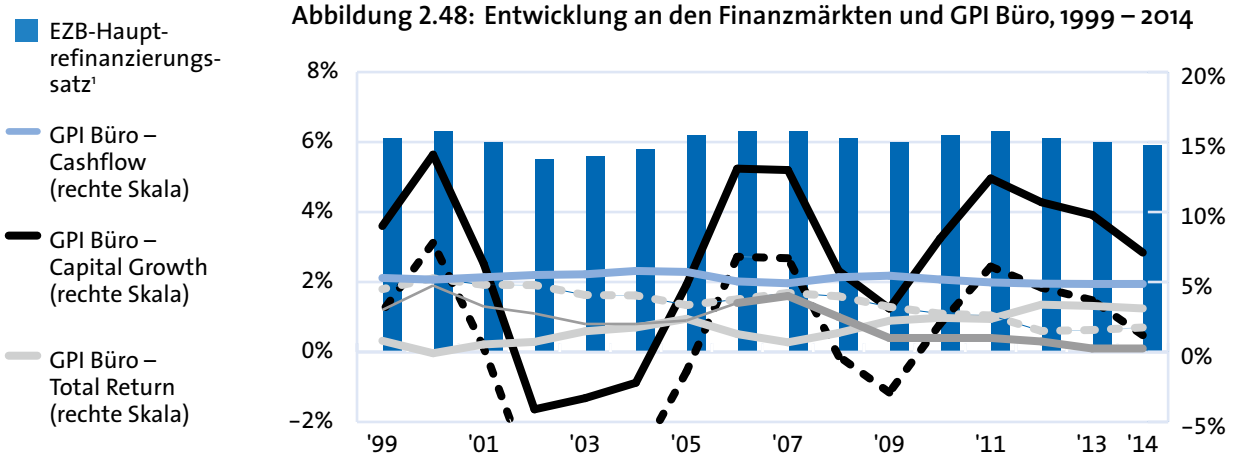
1 Prognose 2014 (Berechnungsstand Dezember 2013)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Vor allem im Kontext der europäischen Finanzmärkte haben diese Daten für die anhaltende Wertentwicklungsperspektive deutscher Immobilien eine ausgesprochen positive Signalwirkung. Der Kampf gegen die Deflation könnte die Europäische Zentralbank (EZB) in diesem Jahr zu neuen unpopulären Schritten zwingen. In ihrer jüngsten Sitzung (Januar 2014) beließ die EZB den Leitzins auf dem Rekordtief von 0,25%. Gleichzeitig signalisiert sie, dass im Moment keine Notwendigkeit besteht, die Geldpolitik noch expansiver zu gestalten – die monetären Rahmenbedingungen der nächsten 12 Monate werden nahezu unverändert bleiben.

Der durchschnittliche Total Return aller Bürogebäude im German Property Index (GPI) Büro über alle 127 Marktstädte liegt Ende 2013 ca. 820 Basispunkte über dem Zinssatz deutscher 10-Y-Bonds. bulwiengesa erwartet, dass das Zinsniveau 2014 nur leicht ansteigen wird und die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien sich seitwärts bewegen. Anders als im Durchschnitt aller Immobiliensegmente wird die Wertveränderung bei deutschen Bürogebäuden fast 1,2% erreichen und damit deutlich unter den oben genannten 3,1% im Gesamtdurchschnitt liegen. Deshalb werden die Risikoprämie und auch die Büroimmobilie als Assetklasse weiterhin äußerst attraktiv bleiben.

Abbildung 2.48: Entwicklung an den Finanzmärkten und GPI Büro, 1999 – 2014

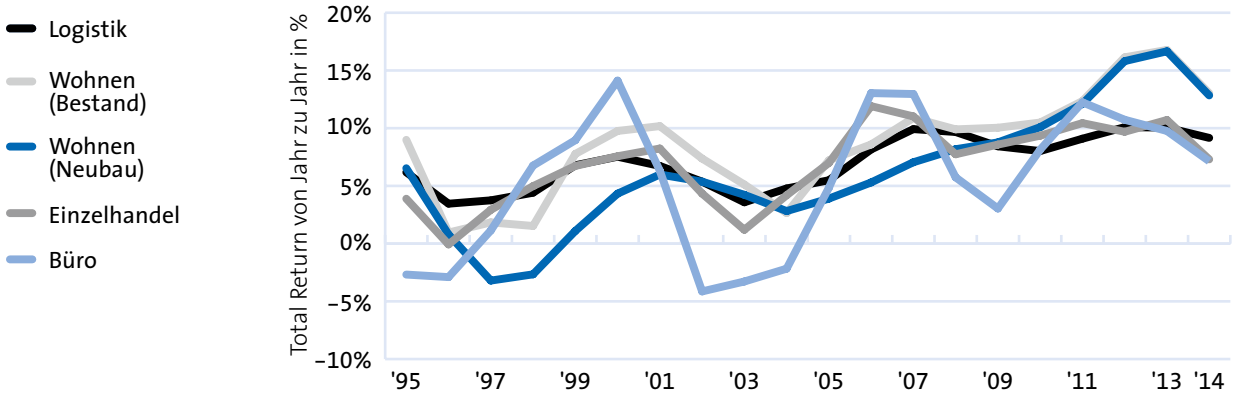


1 zum 31.12. des jeweiligen Jahres
2 Prognose 2014 (Berechnungsstand Dezember 2013)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Eurostat

Eine differenzierte GPI-Betrachtung nach den jeweiligen Immobiliensegmenten ergibt über alle 127 Marktstädte für 2013 einen Total Return für Büros von 9,8%. Für 2014 geht die Projektion von 7,1% aus. Einzelhandelsimmobilien schneiden mit einer Gesamtrendite von 10,7% (2013) bzw. 7,3% (2014) ab und liegen im Durchschnitt beider Jahre leicht hinter den Logistikimmobilien (2013: 10,0%, 2014: 9,2%) und Wohnen (2013: 16,8%, 2014: 13,0%) auf dem dritten Platz. Deutsche Wohnimmobilien sind und bleiben damit auch in 2014 im Fokus der Immobilienanleger: Bestandsimmobilien weisen für 2013 und 2014 Total-Return-Werte in Höhe von 16,8% bzw. 13,0% aus, das Neubausegment liegt mit 16,7% (2013) bzw. 12,8% (2014) nur geringfügig darunter.

Abbildung 2.49: Entwicklung des German Property Index (GPI) nach Segmenten, 1995 – 2014



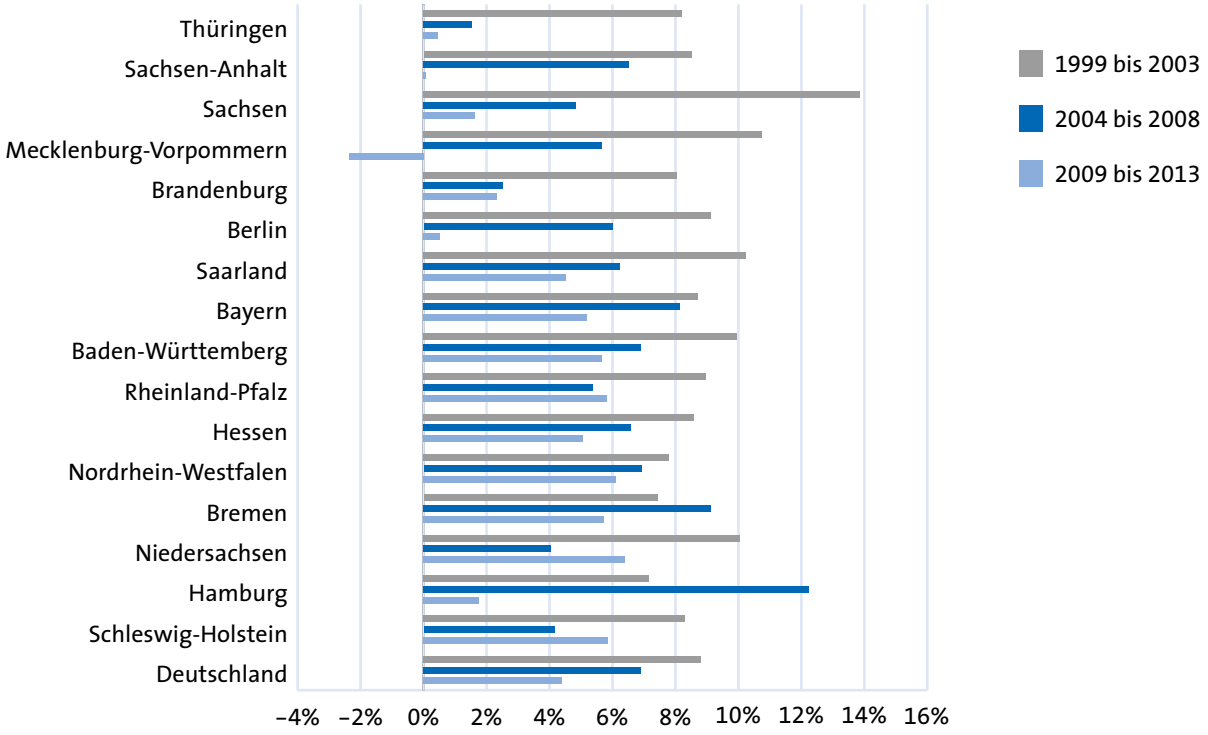
1 Prognose 2014 (Berechnungsstand Dezember 2013)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Dabei richtet sich der Fokus der (inter-) nationalen Immobilieninvestoren wie auch schon in den beiden Vorjahren überwiegend auf das Core-Segment in den wirtschaftsstarken Investmentzentren, dessen Angebot sich entsprechend wei-

ter reduzieren und im Prime-Segment zu seitwärts tendierenden Ankaufsrenditen führen wird. Aufgrund des Produktmangels bei Core-Immobilien in den sieben A-Städten 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.

Abbildung 2.50: Regionale Entwicklung des GPI Büro, 1999 – 2013[1]



1 jährliche Veränderungsrate (Durchschnitt im genannten Zeitraum, gewichtet nach der belegten Fläche) (Berechnungsstand Dezember 2013)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Betrachtet man exemplarisch die regionale Entwicklung des GPI im Büroimmobiliensegment auf Bundesländerebene jeweils in Fünfjahreszeiträumen, so lässt sich klar erkennen, dass die Wertentwicklung von Immobilien sowohl regional als auch zeitlich (in Bezug auf die konjunkturellen Rahmenbedingungen) differenziert ist. Strukturell starke Räume mit einer vergleichsweise sicheren Arbeitsplatzgarantie bzw. einem konstanten Beschäftigtenwachstum können auch rezessive Phasen (u.a. Dotcom-Blase, Finanz- und Wirtschaftskrise) besser meistern als strukturschwache Regionen. Höhere und weniger volatile Renditen garantieren konstante Erträge aus Investmententscheidungen. Risiken entstehen insbesondere dann, wenn Regionen durch nicht dauerhaft gesicherte Arbeitsplätze oder einen Angebotsüberhang an entsprechenden Immobilien gekennzeichnet sind. Entsprechende Core-Satellite-Strategien mit einer breit diversifizierten Kerninvestition („Core“) als Basis, die eine Grundrendite mit ausreichender Sicherheit bieten soll, erlauben auch mehrere Einzelinvestitionen („Satellite“) mit höherem Risiko und Renditepotenzial, die zur Renditesteigerung angehängt werden.

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2014

Manuel Jahn und Kristina Herwig – GfK

Das Wichtigste in Kürze

Auch 2013 hat der stationäre Einzelhandel den wachsenden Online-Handel zu spüren bekommen. Gerade die zunehmende Verbreitung des mobilen Internets sorgt dafür, dass sich der Handel immer neuen Herausforderungen hinsichtlich veränderter Konsumentenpräferenzen stellen muss.

Die einzelnen Sortimente werden nach wie vor unterschiedlich stark von den Kunden im Internet nachgefragt. Während Lebensmittel weiterhin fast ausschließlich vor Ort im Laden gekauft werden, zeigt eine aktuelle Erhebung des GfK Textilpanels, dass im letzten Jahr fast ein Viertel der Modeeinkäufe im Internet getätigt wurden. Nahezu alle Betriebsformen und -typen haben mittlerweile Marktanteile an den Distanzhandel verloren. Auch zukünftig ist von weiteren Umschichtungen zugunsten des Online-Handels auszugehen.

So wird in diesem Jahr zum ersten Mal in der Geschichte der Umsatz des stationären Einzelhandels sichtbar Anteile an den Distanzhandel verlieren. Wir prognostizieren für 2014 einen Rückgang des Einzelhandelsumsatzes in Verkaufsräumen um 1,0% auf 408 Mrd. Euro. Nichtsdestotrotz bleibt der stationäre Handel aber die wichtigste Säule des Einzelhandels und das Ladengeschäft die wichtigste Anlaufstelle für den Konsumenten. Der Online-Kanal macht den Markt – wie jeder strukturelle Wandel zuvor auch – einfach enger.

Die Einzelhandelslandschaft bleibt wie nicht anders vermutet bunt. So wird 2013 als das Jahr der Praktiker-Pleite in die Geschichte eingehen, und auch Karstadt kommt nicht aus den Gazetten heraus. Eher still zieht sich der Einzelhandel aus den Nebenlagen und Kleinstädten zurück, wodurch auch die Verkaufsfläche in Deutschland leicht zurückgehen sollte.

Andererseits bleibt Deutschland auch für neue Nachfrage weiterhin interessant: Mit dem Skyline Plaza gelang wieder die Eröffnung eines großen Shoppingcenters in einem doch bereits gut versorgten Markt. Newcomer und Platzhirsche, ob Forever 21 und SportScheck, Uniqlo oder Breuninger, nicht wenige verlangen nach neuer Fläche. Die großen deutschen Einkaufsmetropolen stehen dabei nach wie vor im Fokus der Expansion.

Dennoch sind die Zeiten blinden Flächenwachstums endgültig vorbei. Qualität statt Quantität ist nicht länger ein geflügeltes Wort, sondern der Beginn einer neuen Epoche, die unsere Städte und Center zukünftig verändern wird.

Derzeit ist die Konsumentenstimmung so gut wie noch nie zuvor und der private Konsum bleibt ein wichtiger Wachstumstreiber. Für 2014 prognostizieren wir einen Anstieg der Kaufkraft um nominal 586 Euro, so dass den Deutschen rund 2,85% mehr für Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten als im Vorjahr zur Verfügung stehen.

Der Einzelhandelsinvestmentmarkt war mit einem Transaktionsvolumen von rund 8,7 Mrd. Euro 2013 lebhaft. Der Verkauf des Kö-Bogens in Düsseldorf und der Münchener Hofstatt bildeten mit jeweils rund 400 Mio. Euro die beiden größten Einzeltransaktionen. Der Jahreswechsel hat der Dynamik am Investmentmarkt bislang keinen Abbruch getan. Für 2014 erwartet CBRE einen leichten Anstieg des Transaktionsvolumens auf 9 bis 10 Mrd. Euro. Wachsende Online-Anteile werden von den Investoren damit nicht als Bedrohung gesehen.

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien

3.1.1 Situation 2013

Die Jahrhundertflut und die Bundestagswahl – um nur zwei Ereignisse zu nennen – machten 2013 zu einem bewegten Jahr. Auch für den Einzelhandel war 2013 turbulent: Er ist nach wie vor einem starken Wandel unterworfen, Meldungen über Entlassungen, Umsatzeinbrüche, Insolvenzen und Restrukturierungen sorgten für Schlagzeilen.

Verbraucher verändern ihre Einkaufspräferenzen

Der Handel musste sich im vergangenen Jahr wie nie zuvor der Herausforderung des zunehmenden Online-Handels und den damit einhergehenden Veränderungen der Konsumentenpräferenzen stellen. Zunehmend stehen Einzelhändler einem sich dynamisch entwickelnden neuen Konsumentenverhalten im Ladengeschäft gegenüber. Besonders bei größeren Anschaffungen beschafften sich Kunden vermehrt im stationären Geschäft Informationen über das Produkt und Wettbewerbsangebote mit Hilfe des mobilen Internets. Auch sind die Verbraucher über soziale Netzwerke vernetzter, so dass die Beeinflussung der Konsumenten untereinander hinsichtlich der Produktwahl zugenommen hat. Verschiebungen der Marktanteile der einzelnen Betriebsformen waren auch im letzten Jahr ein Resultat aus dieser Entwicklung.

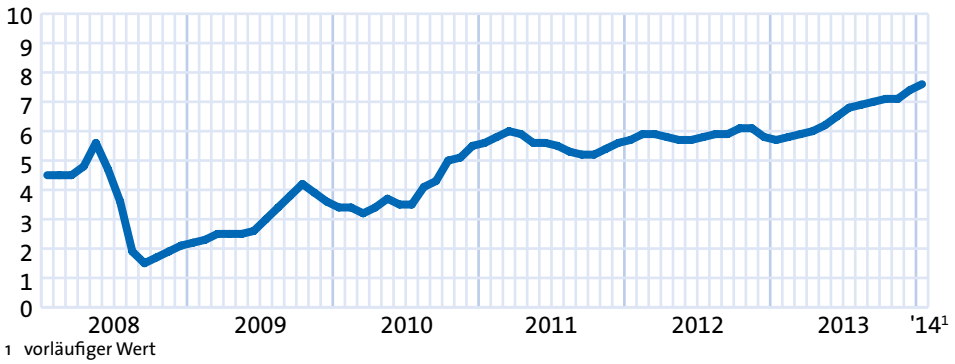
langanhaltender Winter sorgte für schleppenden Jahresstart

Der stationäre Einzelhandel wurde zu Beginn des Jahres durch die langanhaltende Winterwitterung und die dadurch abgeschwächte Kauflaune der Konsumenten vorerst gebremst. Die wetterbedingten Umsatzeinbrüche spürten besonders die Modebranche und der Bau- und Gartenmarktsektor. Im zweiten Quartal setzten dann allerdings die Nachholeffekte nach dem außergewöhnlich langen Winter ein, so dass sich die Lage des stationären Handels wieder entspannte.

Verbraucherstimmung so gut wie noch nie

In den meisten europäischen Nachbarstaaten stagnierte das Verbrauchervertrauen zunächst, mittlerweile hat sich auch dort die getrübte Vebraucherstimmung jedoch wieder etwas aufgehellt. Dennoch mussten die meisten Menschen weiterhin aufgrund ungünstiger Konjunkturerwartungen ihre Konsumausgaben begrenzen und machen sich Sorgen um Rezession und Arbeitslosigkeit. Anders ist die Lage in Deutschland, wo die Verbraucher die positive Stimmung aus dem Vorjahr nach 2013 mitnahmen. Die gute Konsumentenstimmung, die u.a. in stabilen Verhältnissen auf dem Arbeitsmarkt und einer moderaten Inflation begründet ist, spiegelte sich auch im GfK Konsumklimaindex wider. Im November 2012 hatte dieser mit 6,1 den höchsten Wert seit Herbst 2007 erreicht.

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex



1 vorläufiger Wert

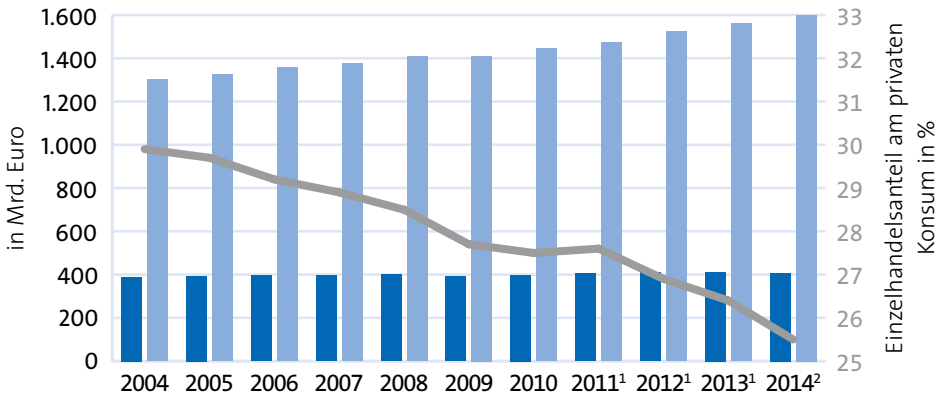
Quelle: GfK

Zum Jahreswechsel 2012/2013 erfolgte zwar zunächst eine leichte Abschwächung. Ab April/Mai 2013 konnte dann aber ein kontinuierlicher Aufwärtstrend beobachtet werden. Zum Jahreswechsel 2013/2014 erreichte Deutschland mit 7,4 den höchsten Wert seit Beginn der Ermittlung des Index. Damit behauptete Deutschland im letzten Jahr seine Sonderstellung im Euroraum.

Einzelhandel als Stütze der Volkswirtschaft

Der private Konsum blieb auch 2013 ein wichtiger Wachstumstreiber. Auch wenn der Einzelhandelsanteil am privaten Konsum weiterhin abnimmt, behält er seine große volkswirtschaftliche Bedeutung. Die Eurokrise in den europäischen Nachbarländern hat sich demnach auch nicht spürbar auf die inländische Konsumlaune niedergeschlagen.

Abbildung 3.2: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum



private Konsumausgaben aus ifo-Konjunkturprognose 2013/2014, Juni 2013 (ab 2009)
1 Vorläufiger Wert
2 Prognose

Quelle: GfK

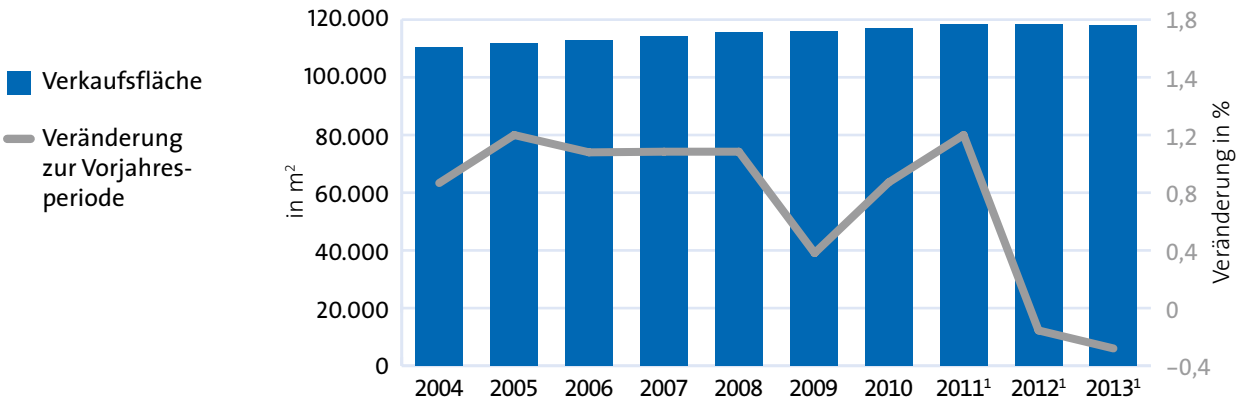
Der stationäre Einzelhandelsumsatz lag 2013 bei 412,1 Mrd. Euro und konnte damit ein Wachstum von 0,5% verzeichnen. Auch der Einzelhandelsumsatz in den Einkaufsmetropolen ist gestiegen. Auffällig ist jedoch, dass die Verkaufsfläche in einigen der betrachteten Städte zurückgegangen ist.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen konzentrierte sich auf die attraktiven potenzialstarken Großstädte und ausgewählte Mittelstädte, die besonders von Zuzug und Arbeitsplatzzuwachs profitierten. Als nachhaltiger Markt war Deutschland so auch weiterhin ein beliebtes Expansionsziel von ausländischen Filialisten. Für den Markteintritt stand dabei nicht nur Berlin im Fokus der Filialisten, sondern auch die anderen großen deutschen Einkaufsmetropolen.

Rückgang der Verkaufsfläche

Haben in den Vorjahren Neueröffnungen und Erweiterungen von Fachmarktzentren und Shoppingcentern zu einem spürbaren Wachstum der Verkaufsflächen in Deutschland beitragen können, so hatte sich bereits 2012 neben zunehmenden Marktbereinigungstendenzen in erster Linie die Schlecker-Pleite dämpfend auf die Verkaufsflächenentwicklung ausgewirkt. Auch 2013 konnte die Fertigstellung von Handelsflächen nicht den aus der Praktiker-Insolvenz resultierenden Flächenrückgang kompensieren. Die um die Leerstände bereinigte Gesamtverkaufsfläche hat demzufolge im vergangenen Jahr um weitere 0,3 Mio. m² auf nun insgesamt gut 117,9 Mio. m² abgenommen.

Abbildung 3.3: Entwicklung der Verkaufsfläche



1 vorläufiger Wert

Quelle: GfK

lebhafter Einzelhandels-investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeichnete sich 2013 durch einige Top-Transaktionen aus. So wechselten beispielsweise die Hofstatt und das Palais an der Oper in München, der Boulevard Berlin und die Karstadt-Premium-Häuser ihre Eigentümer. Der Einzelhandelsinvestmentmarkt blieb damit lebhaft. Der wachsende Online-Anteil wurde dabei von den Investoren nicht als Bedrohung wahrgenommen.

3.1.2 Sortimente

Die Angaben des Statistischen Bundesamtes zum Umsatz im Einzelhandel[1] liefern bei genauerer Betrachtung der einzelnen Sortimente ein sehr heterogenes Bild.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gibt es nur wenige Sortimente, die ihren positiven Trend fortsetzen konnten. Viele Warengruppen mussten so nach Umsatzzuwächsen von 2011 auf 2012 im Jahr 2013 zum Teil auch große Umsatzrückgänge hinnehmen.

So konnte der Einzelhandel mit Kommunikations- und Infotechnik sowie mit elektronischen Haushaltsgeräten, mit Textilien, mit Bau- und Heimwerkerbedarf, mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat, mit Sportausrüstung sowie Spielwaren und mit Uhren und Schmuck 2013 nicht an das Wachstum von 2011 bis 2012 anknüpfen und musste Umsatzeinbußen verbuchen.

Bei anderen Warengruppen hat sich der bisherige Trend im Positiven wie im Negativen fortgesetzt. Der Einzelhandel mit Bekleidung sowie Schuhen und Lederwaren konnte somit auch von 2012 auf 2013 seinen Umsatz steigern, wenngleich die Wachstumsrate beim Einzelhandel mit Bekleidung nun geringer ausgefallen ist. Ihren positiven Trend konnten auch der Lebensmittelhandel sowie der Versand- und Internethandel fortführen.

1 Zeitraum Januar bis Oktober.

Der stationäre Buchhandel musste insbesondere wegen der Situation in der Weltbild-Gruppe weitere Umsatzrückgänge hinnehmen. Positive Signale aus der Thalia-Gruppe konnten den Umsatzrückgang jedoch verlangsamen.

3.1.3 Betriebstypen

ungebrochene Digitalisierung des Einzelhandels führt zu Änderungen des Konsumenten-verhaltens

Die Digitalisierung des Handels ist ungebrochen. Dabei nehmen allerdings die Wechselbeziehungen zwischen Präsenz- und Distanzhandel immer mehr zu. Das Kaufverhalten der Konsumenten wird damit kombinationsreicher. Indem die Waren vermehrt auf beiden Kanälen eingekauft werden, wird der Konsument zum dualen Kunden.

Da u.a. immer mehr bislang internetfremde Generationen das Internet für sich entdecken, konnte der **Distanzhandel** seinen Anteil am Gesamteinzelhandel inklusive Lebensmittel um weitere 1,6 Prozentpunkte auf 10,6% im letzten Jahr steigern. Der Online-Handel ist damit nahezu die einzige Vertriebsformform, die an Marktanteil dazugewinnen konnte. Für 2014 erwarten wir ein erneutes Wachstum auf einen Anteil von 12,3%.

Durch die zunehmende Verbreitung des mobilen Internets sind die Konsumenten nahezu „always on“. Auch das „Couch Commerce“ nimmt durch die Etablierung von Tablets immer mehr zu.

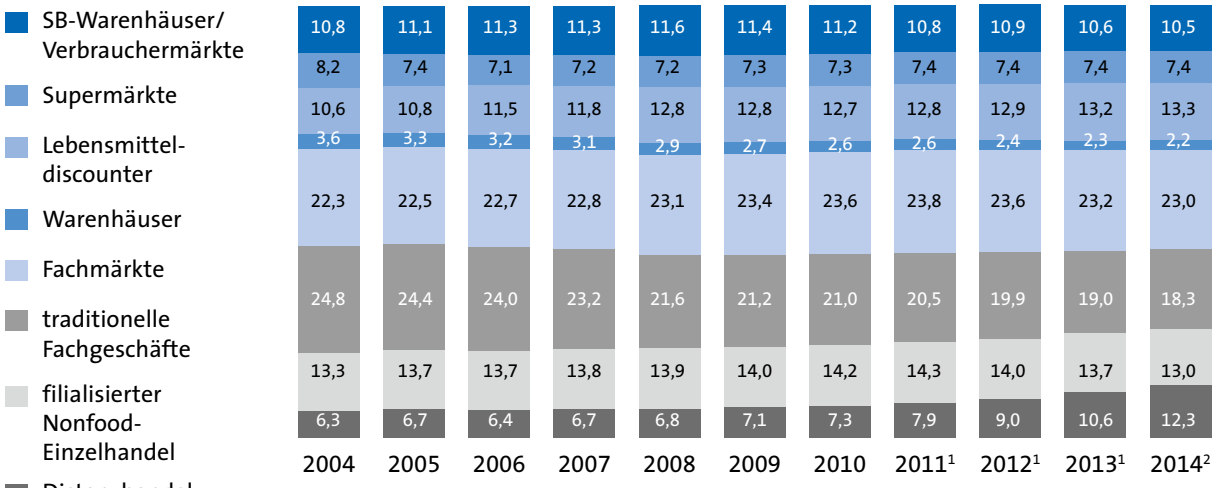
Bestimmte Artikel wie beispielsweise Bücher und Elektronikgeräte werden dabei im Internet nach wie vor stärker nachgefragt als andere Sortimente. Einige Sortimente konnten ihren Online-Umsatz zudem steigern. Trotz der eigentlich sehr beratungsintensiven Branche und der aufwendigen Lieferlogistik konnte so beispielsweise der Online-Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen – bei einer allerdings absolut noch moderaten Umsatzbasis – kräftig zulegen.

Auf der anderen Seite setzt sich der Online-Lebensmittel- bzw. Drogerieeinkauf in Deutschland immer noch nicht durch. Weil die meisten Bestellkonzepte aus vielerlei Gründen, wie zum Beispiel der Kostenstrukturen und dem Preisdruck bei Lebensmitteln sowie der Anforderungen an die Logistik und die Sicherung der Kühlkette, noch nicht flächendeckend etabliert wurden und die Zufriedenheit der Konsumenten mit dem bestehenden stationären Einzelhandel recht hoch ist, konnten sich bei diesen Sortimenten bislang nur wenige Stammkunden finden.

stationäres Geschäft nach wie vor wichtigste Säule des Einzelhandels

Trotz zunehmender Anteile des Distanzhandels, die nahezu alle zulasten der unterschiedlichen Betriebstypen des stationären Handels gingen, bildet der stationäre Einzelhandel immer noch die mit Abstand wichtigste Säule im deutschen Einzelhandel. Um sich gegen die zunehmende Konkurrenz des Online-Handels zu positionieren, haben die stationären Einzelhändler betriebstypenübergreifend vermehrt in ihre Läden investiert.

Abbildung 3.4: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz



1 vorläufige Werte
2 Prognose

Quelle: GfK

Der **filialisierte Nonfood-Einzelhandel** musste im letzten Jahr einen Rückgang seines Marktanteils von 14,0% auf 13,7% verbuchen, der damit noch stärker ausfällt, als von uns im letzten Jahr prognostiziert. In diesem Jahr rechnen wir mit einem noch deutlicheren Rückgang des Marktanteils auf 13,0%.

Einzelne Betreiber des filialisierten Einzelhandels konnten allerdings ihren Marktanteil trotz des hohen Wettbewerbsdrucks ausbauen. So lief seit dem Markteintritt 2009/2010 auch das auf Anhieb erfolgreiche Jahr 2013 für den irischen Textildiscounter Primark ausgesprochen gut. Mit geplanten Eröffnungen u.a. in Stuttgart, Hamburg, Dresden und in Weiterstadt wird die Expansion fortgeführt.

Andere Betreiber hingegen mussten Marktanteile einbüßen. Dieses betrifft beispielsweise die Rewe-Gruppe mit ihrer Elektroniktochter Promarkt. Nachdem das Geschäft über viele Jahre schwächelte, trennte sich Rewe von dieser Sparte. Einige Standorte konnten im letzten Jahr an Expert und ElectronicPartner verkauft werden. Alle weiteren Filialen sollen geschlossen oder ggfs. als Lebensmittelmarkt weitergeführt werden.

Durch die Neuausrichtung der angeschlagenen Buchkette Thalia, die wie der gesamte Buchhandel unter dem Online-Handel leidet, wurden rund 20 Filialen geschlossen. Unsicher ist nach neuesten Meldungen auch die Zukunft des insolventen Weltbild-Verlages.

Nachdem Abercrombie & Fitch im letzten Jahr weltweit alle seine Gilly-Hicks-Filialen geschlossen hat, verschwindet nach gerade mal gut zwei Jahren nicht nur die in Deutschland einzige Filiale des Unterwäschelabels im CentrO Oberhausen. Die Amerikaner zeigen ihre Verwundbarkeit, wenn die Expansion nicht richtig vorbereitet wird.

Während die Übernahme der Schlecker-Tochter Ihr Platz durch Rossmann vergleichsweise positiv verlief, ist die mit Spannung erwartete geplante Übernahme von ehemaligen Schlecker-Standorten durch die mittlerweile ebenfalls insolven-

teösterreichische Drogeriekette Dayli gescheitert. So steht noch heute ein Großteil der ehemaligen Schlecker-Filialen leer.

Gerade die Modeszene wird durch den Markteintritt von vornehmlich ausländischen Filialisten auch in diesem Jahr wieder bunter. Neu in der deutschen Einzelhandelslandschaft des filialisierten Non-Food-Einzelhandels sind u.a. das auf Baby- und Kinderbekleidung spezialisierte französische Label Sergent Major und das britische Modelabel Phase Eight. Das britische Luxuslabel Mulberry hat auf Berlins beliebter Einkaufsmeile Ku'damm seinen ersten Store eröffnet. Das ebenfalls aus Großbritannien stammende Schuhlabel Office hat mit einer ersten Filiale im CentrO Oberhausen den deutschen Markteintritt vollzogen. Der in Polen fest verankerte Schuhfilialist CCC hat Ende letzten Jahres seine ersten vier Läden in Deutschland eröffnet. Die ebenfalls aus Polen stammende Modemarke Reserved wird im Herbst dieses Jahres in den Recklinghausen Arcaden mit ihrem ersten deutschen Store an den Markt gehen.

Nachdem im letzten Jahr die ersten Läden der Herrenlinie He by Mango, ein reiner Kindermode-Laden, und mit Mango Touch das Accessoires-Konzept in Deutschland eröffnet wurden, bringt Mango in Kürze mit Violeta eine weitere Vertriebsschiene auf den deutschen Markt. Der Start des eigentlich auch für dieses Jahr geplanten Konzeptes Rebels wird vorerst verschoben.

Nachdem es lange Zeit Gerüchte um den Einstieg der japanischen Fast-Selling-Marke Uniqlo gab, die immer wieder von Unternehmensseite dementiert wurden, wird in Berlin am Tauentzien nun doch die deutschlandweit erste Filiale eröffnet. Mitte Januar eröffnete bereits ein Pop-up-Store in der Torstraße. Weitere wechselnde Pop-up-Stores sind bis zur Eröffnung im April geplant.

Die **traditionellen Fachgeschäfte** mussten auch im Jahr 2013 einen Rückgang ihres Marktanteils von 19,9% auf 19,0% verbuchen. Progonistiziert war ein weniger deutlicher Rückgang auf 20,0%. Für das Jahr 2014 prognostizieren wir einen weiteren Rückgang auf 18,3%.

Für den Großteil der traditionellen Fachgeschäfte wird es auch zukünftig schwer bleiben, sich gegen die filialisierten Betreiber und den wachsenden Online-Handel durchzusetzen. Geschäftsaufgaben und Insolvenzen werden daher leider weiterhin an der Tagesordnung sein. So musste im letzten Jahr die Textilkette Apriori aus Nordrhein-Westfalen Insolvenz anmelden. Ebenfalls musste das Kaufhaus Joh aus dem hessischen Gelnhausen im Herbst letzten Jahres nach einer über 250-jährigen Firmengeschichte schließen. Zwei der insgesamt fünf Standorte konnten von der Unternehmensgruppe Moses-Leininger übernommen werden.

Der Marktanteil der **Fachmärkte** ist im Jahr 2013 von 23,6% auf 23,2% leicht zurückgegangen. Prognostiziert war eine Stagnation. 2014 wird der Marktanteil relativ stabil bei 23,0% liegen. Grundsätzlich profitieren die preisorientierten Fachmärkte und auch ihre speziellen Anordnungsformen, wie beispielsweise die Fachmarktzentren, von den anhaltenden Verbrauchertrends wie einem ungebrochenen Preisbewusstsein der deutschen Konsumenten sowie einem – zumindest von den Konsumenten empfundenen – zunehmenden Zeitmangel, der das Einkaufsverhalten immer mehr bestimmt.

Nachdem sich durch die Insolvenz von Schlecker 2012 die Drogeriemarktbranche in Deutschland stark verändert hatte, gab es im letzten Jahr durch die im Sommer 2013 gemeldete Insolvenz der Baumarktkette Praktiker Veränderungen

in der Baumarktbranche. Kurz nach der Insolvenz des Mutterkonzerns wurde auch die Tochter Max Bahr zahlungsunfähig. Das Ursprungsproblem bei Praktiker kann im wenig organisch gewachsenen Filialnetz gesehen werden. Durch Übernahmen der unterschiedlichsten regionalen Baumarktkonzepte in den letzten dreißig Jahren war es in der Vergangenheit stets schwierig, eine stringente strategische Linie zu verfolgen. Der vermeintliche Ausweg, durch die Dauerrabatt-Strategie eine stabile Marktposition und ausreichende Liquidität zu erreichen, führte zu Vertrauensverlust bei den Kunden und immer geringeren Margen. Zwangsläufig mussten Kosten und damit auch die Personalausstattung pro Filiale reduziert werden, was zu deutlich wahrnehmbaren Defiziten bei Service und Beratung führte. Während die Praktiker-Standorte – und auch die zu Max Bahr umgeflaggten Märkte – vom Markt weitestgehend links liegen gelassen wurden, zeigten vor allem Hornbach, Globus und Hellweg an der Übernahme von Max Bahr Interesse. Dennoch scheiterte die Rettung der einst durch Praktiker übernommenen Baumarktkette Ende letzten Jahres. Für einige Praktiker- und nahezu alle Max-Bahr-Standorte konnten inzwischen neue Betreiber gefunden werden. 20 Märkte wurden von der Baumarktkette Bauhaus übernommen, die zuvor auch einige Praktiker-Standorte übernommen hatte. Weitere 12 Standorte in Deutschland werden von Hagebau weitergeführt. Drei Praktiker- bzw. Max-Bahr-Standorte werden von Hornbach weitergeführt, zwei Praktiker-Märkte wurden von toom-Baumarkt übernommen und einen Praktiker-Baumarkt mietete Obi. Zehn Max-Bahr-Märkte werden in den nächsten Wochen von Globus übernommen und ab Herbst 2014 weitergeführt.

Der Marktanteil der **Warenhäuser** fiel im letzten Jahr auf 2,3% und wird unseren Schätzungen nach seinen Anteil in diesem Jahr um 0,1 Prozentpunkte auf 2,2% verringern. Trotz des weiterhin sinkenden Marktanteils der Warenhäuser kann die strukturelle Schwäche von Karstadt nicht allein mit der allseits bekannten Warenhaus-Problematik begründet werden, sondern hat zum Teil auch betreiberspezifische Ursachen. Denn während das letzte Jahr für Kaufhof grundsätzlich gut lief, musste Karstadt Umsätze einbüßen.

Karstadt verfolgt weiterhin das Strategieprogramm 2015, welches Investitionen für die Renovierungen der Filialen und eine sortimentsspezifische Neuausrichtung vorsieht. So konnte Karstadt beispielsweise das britische Kultlabel Topshop für ein Shop-in-Shop-Konzept in den Premiumhäusern KaDeWe und Oberpollinger München sowie für die Häuser in Düsseldorf und Hamburg gewinnen. Auch in der Führungsetage gab es durch den Einstieg von René Benko als Mehrheitsgesellschafter bei Karstadt premium und Karstadt Sports und den baldigen Chefpostenwechsel einige Änderungen. In diesem Jahr soll im Zuge der Filialnetzbereinigung das Karstadt-Haus in Stuttgart schließen, das sich gegen die Konkurrenz von Breuninger wohl nicht mehr behaupten kann. Für Karstadt wird auch deshalb die Luft immer dünner, da insbesondere an seinen Top-Standorten das Wertpotenzial der Immobilie höher angesehen wird als der Fortbestand des Warenhausbetriebes.

Kaufhof hat im Rahmen seiner kontrollierten Filialnetzoptimierung ebenfalls angekündigt, bis Ende dieses bzw. nächsten Jahres die Standorte in Düsseldorf, Augsburg und Heilbronn zu schließen.

Da sich die Nachfrage nach Lebensmitteln der deutschen Konsumenten nach wie vor wohnortnah ausrichtet und sich auch wirtschaftlich tragfähige Konzepte für den Online-Lebensmittel bisher kaum durchgesetzt haben, wird der **Lebensmitteleinzelhandel** weiterhin nur wenig vom Distanzhandel angegrif-

fen. Die Wachstumsraten im deutschen Lebensmittelhandel sind dabei so hoch wie schon lange nicht mehr. Sowohl die Lebensmitteldiscounter als auch die Vollsortimenter konnten von der Schlecker-Pleite profitieren und Umsatzanteile übernehmen.

Die **Lebensmitteldiscounter** sind neben dem rasant wachsenden Online-Handel der einzige Betriebstyp, der noch Zuwächse beim Marktanteil verbuchen konnte. Dieser Zuwachs geht zu größten Teilen zulasten der SB-Warenhäuser, die die Preise der Discounter oftmals nicht halten können. So konnten die Lebensmitteldiscounter ihren Marktanteil von 12,9% auf 13,2% steigern. Unsere Prognose wurde deutlich übertroffen. Für das Jahr 2014 prognostizieren wir einen weiteren leichten Anstieg auf 13,3%.

Waren die deutschen Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren vor allem vom Wachstumstrend getrieben, wird jetzt die Bereinigung des Filialnetzes in Angriff genommen. So ging die Anzahl der Filialen in der letzten Zeit durch vollzogene Flächenbereinigung zurück. Es wurden demnach mehr Märkte geschlossen als geöffnet. Der Fokus liegt nun auf der Modernisierung und Erweiterung der Märkte.

Aldi Nord beispielsweise wird in den kommenden Jahren die bestehenden Filialen umfassend umbauen bzw. modernisieren. Darüber hinaus soll das Filialnetz bereinigt werden, indem ältere, vor allem kleinere Filialen durch neue ersetzt werden. Aber auch die Erweiterung von Bestandsmärkten wird weiter verfolgt. Auch Lidl investiert in seine Läden und das Filialnetz. Kleinere Märkte, die nicht mehr zeitgemäß erscheinen, sollen geschlossen werden.

Die Neuausrichtung der zur Rewe-Gruppe gehörenden Lebensmitteldiscounter-Schiene Penny zeigt noch nicht die gewünschten Erfolge. Dahingegen konnte die zur Edeka gehörende Lebensmitteldiscounterkette Netto Markendiscount nennenswerte Erlössteigerungen verbuchen. Der zum dänischen Handelskonzern Dansk Supermarked gehörende Lebensmitteldiscounter Netto wird zukünftig seine Expansion nur noch auf sein Kerngebiet in den neuen Bundesländern beschränken und hier versuchen, sein Filialnetz zu verdichten.

Die **Supermärkte** konnten ihren Marktanteil bei stabilen 7,4% halten. Der Marktführer unter den Supermärkten ist nach wie vor die Edeka-Gruppe. Rewe setzt unter anderem auf die Expansion seiner Bio-Linie Temma in Ballungsräumen und testet ein neues Gastronomiekonzept, um unter anderem vom wachsenden Außer-Haus-Verzehr profitieren zu können.

Die **SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte** mussten einen weiteren Marktanteilsverlust von 10,9% auf 10,6% im letzten Jahr verbuchen. 2014 dürfte der Anteil auf 10,5% sinken. Dieser anhaltend rückläufige Trend bei den SB-Warenhäusern ist unter anderem auch mit einem Rückgang bei der Verkaufsfläche zu begründen.

Während die Entwicklung von Kaufland weiterhin positiv verläuft, wird bei real,- der Boden gesucht. real,- will von seinem Sparkurs der letzten Jahre abrücken und hat sein Investitionsbudget nahezu verfünffacht. Um konkurrenzfähig zu bleiben, investiert das zur Metro-Gruppe zugehörige SB-Warenhaus real,- in den kommenden Jahren rund 500 Mio. Euro in die Sanierung und Neuausrichtung seiner Märkte. Darüber hinaus wurden die Preise von zahlreichen Artikeln nach unten angepasst, um so zumindest das Preisniveau von Edeka und Rewe erreichen zu können.

Globus hat bereits einen Großteil von 15 übernommenen real,-SB-Warenhäuser erfolgreich in sein Filialnetz integriert und wird die restlichen Märkte bis 2020 übernehmen.

Die Entwicklung des SB-Warenhaus-Segmentes als Flaggschiff (> 5.000 m² Verkaufsfläche) unter den Betriebstypen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel steht trotz relativ stabiler Marktanteile seit Jahren unter besonderer Beobachtung. Nach jahrelangen Konzentrationsprozessen bestimmen Themen wie Downsizing und Bereinigung der Non-Food-Sortimente die Diskussionen. Und noch immer suchen einzelne Betreiber nach der richtigen Strategie auf der Großfläche. So dauert der Eingliederungsprozess der Marktkauf-SB-Warenhäuser in die Edeka-Regionalgesellschaften seit bereits fast sechs Jahren an. Den toom-SB-Warenhäusern der Rewe Group steht dies dagegen zum Großteil noch bevor.

3.2 Perspektiven 2014 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz

3.2.1 Kaufkraftprognose

Kaufkraft 2014: Deutsche haben durchschnittlich 586 Euro mehr

GfK prognostiziert für das Jahr 2014 eine Kaufkraftsumme von 1.705,4 Milliarden Euro für Gesamtdeutschland. Bezogen auf die 80.523.746 Einwohner (Stand 01.01.2013) ergibt sich ein Wert von 21.179 Euro pro Kopf. Damit werden die Deutschen im Jahr 2014 durchschnittlich nominal 586 Euro – rund 2,85% – mehr für den Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten als im Vorjahr zur Verfügung haben.[2]

Angesichts der von Eurostat prognostizierten Inflationsrate von 1,7% und der stabilen Lohnentwicklungen können sich die Bundesbürger somit nicht nur über den nominalen, sondern auch über einen leichten realen Pro-Kopf-Kaufkraftzuwachs von rund 1,1% freuen. Allerdings haben nicht alle Bevölkerungsgruppen eine positive Kaufkraftentwicklung zu erwarten. Insbesondere die regionale Verteilung der Kaufkraft zeigt, dass Deutschland noch immer ein Wohlstandsgefälle von West nach Ost aufweist.

Auf Ebene der Bundesländer erhöht Hamburg mit 110,8 Indexpunkten (23.469 Euro pro Kopf) den Vorsprung gegenüber Bayern (Index: 109,4). Auf dem dritten Platz behauptet sich Baden-Württemberg (Index: 107,5) vor Hessen (Index: 106,8). Sechs der 16 Länder weisen eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Kopf auf. Nordrhein-Westfalen markiert in etwa den Bundesdurchschnitt. Die ostdeutschen Bundesländer liegen noch immer unter dem gesamtdeutschen Pro-Kopf-Durchschnitt. Das Schlusslicht bildet weiterhin Sachsen-Anhalt mit 17.336 Euro pro Kopf.

Eine Geoanalyse der Zensusergebnisse im Juni 2013 durch GfK hat gezeigt, dass durch die um 1,5 Millionen Menschen nach unten korrigierte Gesamtbevölkerungszahl nicht alle Regionen gleichermaßen betroffen sind – viele Kernstädte büßen im Verhältnis mehr ein als ihr Umland. Da sich jedoch im Schnitt die Einwohnerzahlen überall verringern, bleibt das Gesamtbild ähnlich.

2 Unter Kaufkraft wird das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld verstanden. Die Einwohnerdaten als Basis der Pro-Kopf-Durchschnittswerte basieren für das Jahr 2014 auf den neuen Daten des „Zensus 2011" und sind somit eine noch genauere Ausweisung des regionalen Konsumpotenzials gemessen am Wohnort der Bevölkerung.

Die Top 10 der Stadt- und Landkreise bleiben bis auf zwei Wechsel im unteren Drittel des Rankings unverändert. So verdrängt der Landkreis Miesbach mit einem Indexwert von 121,9 den Landkreis Stormarn (Index: 121,3) aus den Top 10. Der Landkreis Dachau (Index: 125,1) überholt den Stadtkreis Erlangen (Index: 124,9).

Die Differenz zwischen Arm und Reich zeigt sich in Deutschland mit einer Kaufkraft von knapp 48% über dem Durchschnitt in Starnberg (31.438 Euro pro Kopf) und bis zu rund 24% unter dem Bundesdurchschnitt in Görlitz (16.030 Euro pro Kopf). Die Görlitzer verfügen damit nur über knapp 51% der durchschnittlichen Kaufkraft der Starnberger. Der Stadtkreis Straubing liegt mit 21.180 Euro (Index: 100) genau im Bundesdurchschnitt. Diese statistische Mitte wird umrahmt von den Mannheimern mit 20 Euro weniger pro Kopf (Index: 99,9) sowie den Bewohnern des Landkreises Günzburg mit sechs Euro mehr pro Kopf (Index:100,02).

Die regionalen Kontraste liegen nicht nur zwischen Ost und West sowie der Mitte und dem Süden Deutschlands relativ weit auseinander, sondern aus regionaler Sicht auch oft sehr nahe beieinander: So beträgt etwa die Kaufkraftdifferenz zwischen dem Hochtaunuskreis und dem knapp 50 km entfernten Gießen fast 10.500 Euro pro Kopf. Das sind immerhin rund 35% weniger. Starke Kontraste finden sich etwa auch in der Region rund um Braunschweig: Im Stadtkreis Braunschweig haben die Menschen im Schnitt 22.946 Euro, in Wolfsburg sind es sogar 24.045 Euro. Hingegen müssen sich die Bewohner von Salzgitter mit vergleichsweise bescheidenen 19.597 Euro begnügen und in Stendal im benachbarten Sachsen-Anhalt sogar nur mit 16.731 Euro. In einem Radius von etwa 100 Kilometern bestehen also Schwankungen von 20% unter und bis zu 13% über dem Durchschnitt.

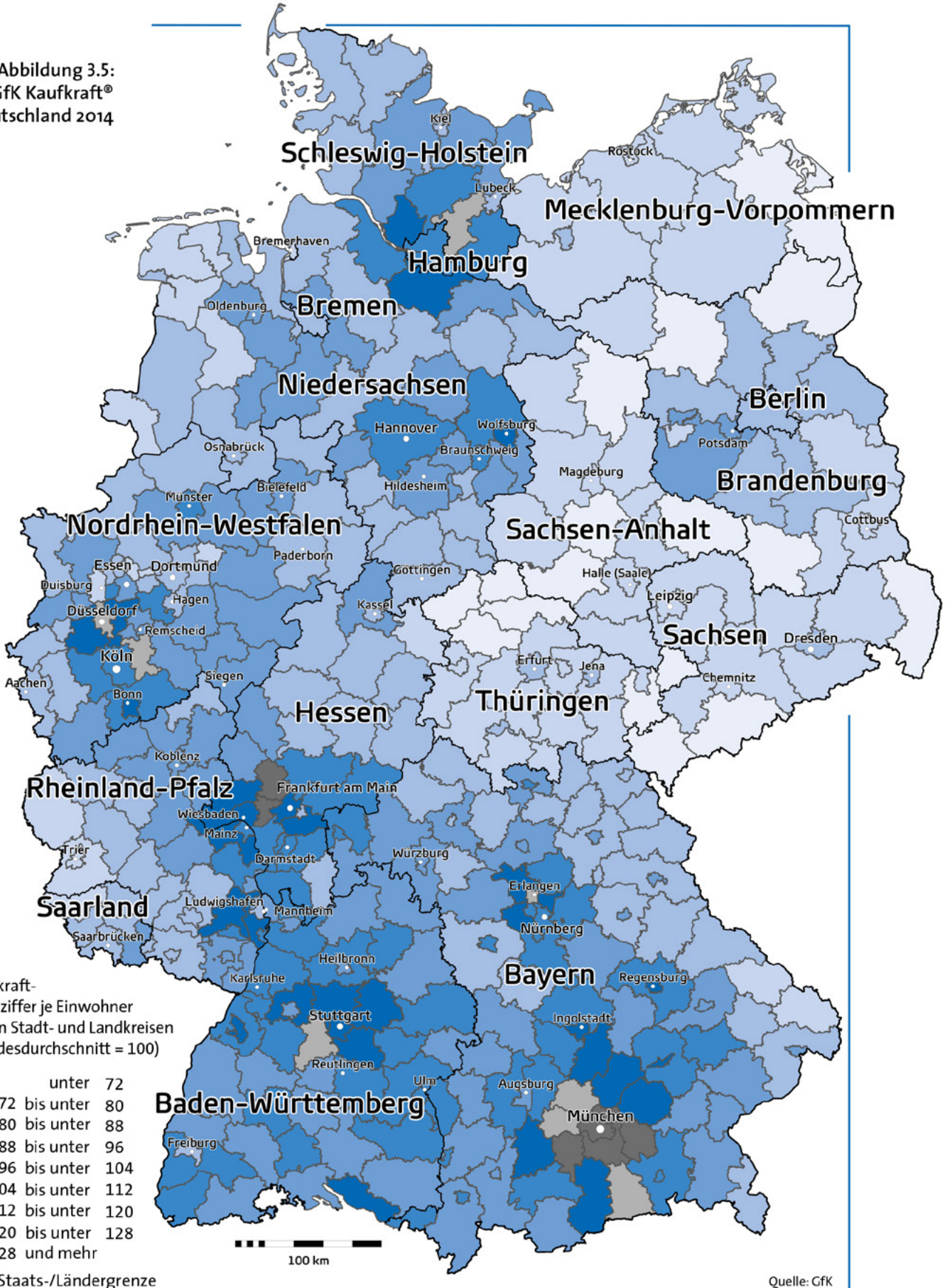
ungleiche Verteilung der Kaufkraft in Europa

Laut der GfK Kaufkraftstudie stehen den europäischen Verbrauchern für das Jahr 2013 insgesamt etwa 8,62 Billionen Euro für ihre gesamten Ausgaben sowie zum Sparen zur Verfügung. Dies entspricht einer Kaufkraft von 12.890 Euro pro Einwohner im Durchschnitt der 42 Studienländer. In diesen betrachteten Ländern gibt es weiterhin beträchtliche Differenzen bei den verfügbaren Konsumausgaben.

Unverändert steht Liechtenstein auf Rang eins – mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 58.844 Euro. Die Schweizer folgen mit 36.352 Euro auf Rang zwei, und Norwegen hält mit 31.707 Euro pro Kopf Rang drei. Moldawien bildet mit nur rund 1.284 Euro pro Kopf weiterhin das Schlusslicht. Das ist nicht mal ein Zehntel des rechnerischen europäischen Durchschnitts, den in etwa Spanien mit rund 12.370 Euro pro Kopf repräsentiert.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsmarktes lässt sich aber nur in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Zahl der Konsumenten fassen. GfK hat vor diesem Hintergrund die sogenannte Kaufkraftdichte für alle Gebiete Europas errechnet, die sich aus der Kaufkraft in Verbindung mit der Bevölkerungszahl zusammensetzt. Denn eine Vielzahl kleiner Portemonnaies entsprechen einer sehr viel höheren Konsummasse als wenige große. So verfügt die Bundesrepublik mit ihren zahlreichen Metropolregionen über die attraktivsten Marktgebiete Europas und ist daher nicht überraschend eines der wichtigsten europäischen Zielländer für die Expansion internationaler Retailer.

Abbildung 3.5:
GfK Kaufkraft®
Deutschland 2014



Quelle: GfK
Karte erstellt mit RegioGraph

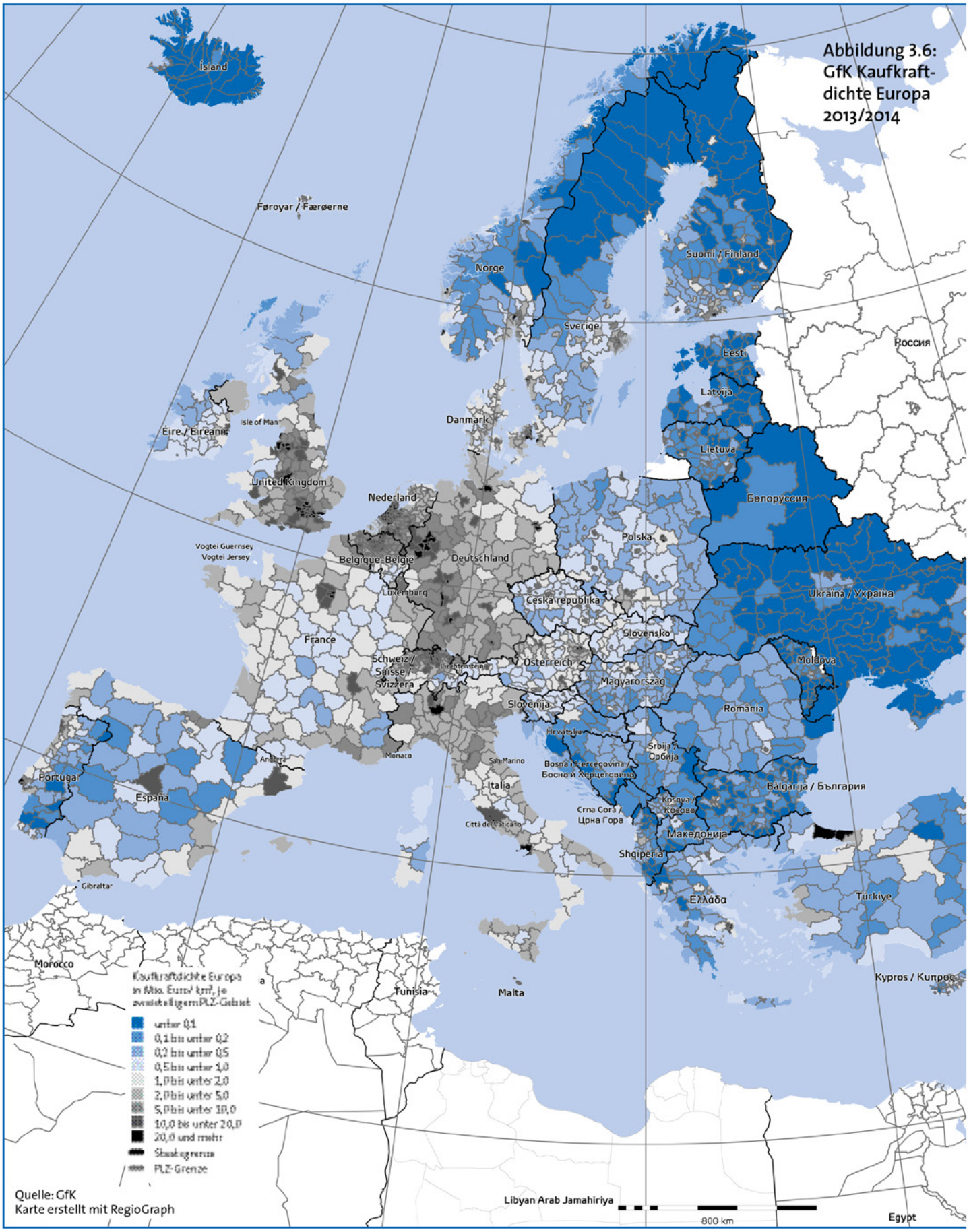


Abbildung 3.6: GfK Kaufkraftdichte Europa 2013/2014

Quelle: GfK
Karte erstellt mit RegioGraph

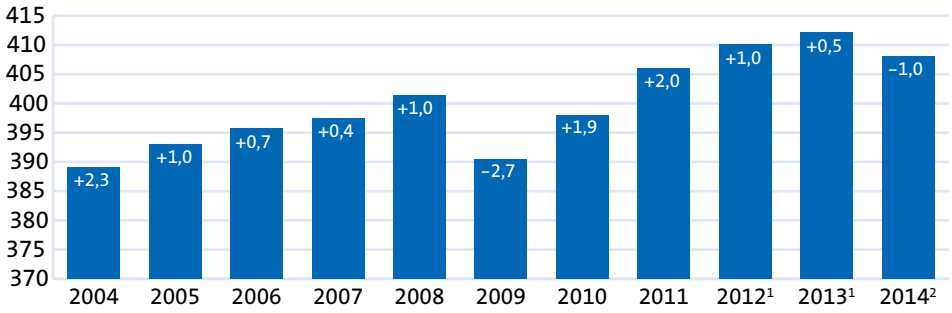
3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes

rückgängiger Einzelhandelsumsatz für 2014 prognostiziert

Nach unserer vorläufigen Hochrechnung hat der stationäre Einzelhandel 2013 ein Umsatzvolumen von 412,1 Mrd. Euro erreicht. Im Vergleich zu 2012 konnte lediglich eine moderate Steigerungsrate von 0,5% erzielt werden. Diese Werte umfassen dabei nur den stationären Einzelhandel, nicht den gesamten Einzelhandelsumsatz inklusive Distanzhandel.

Für 2014 prognostizieren wir einen Rückgang des Einzelhandelsumsatzes in Verkaufsräumen um 1,0% auf 408,0 Mrd. Euro.

Abbildung 3.7: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels (nominal in Mrd. Euro)



1 vorläufige Werte

2 Prognose

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

Der stationäre Einzelhandelsumsatz erreicht damit ein Niveau, das unter dem Volumen des Jahres 2012 (410,1 Mrd. Euro) liegt. Zuletzt konnte 2009 der Vorjahreswert nicht gehalten bzw. übertroffen werden. Der Umsatzrückgang von 2,7% war dabei auf konjunkturell bedingte Ursachen während der Finanz- und Wirtschaftskrise, die einen Konsumverzicht der Deutschen nach sich zogen, zurückzuführen. Auch in den Jahren 2002 und 2003, in denen ebenfalls das Umsatzvolumen abnahm, waren wirtschaftliche Gründe in Verbindung mit einem Konsumverzicht die Ursache für den Rückgang.

Während sich in der Vergangenheit die Zuwächse des Onlinehandels noch primär aus Umschichtungen zu Lasten des „klassischen" Versandhandels rekrutierten, wird in diesem Jahr der Umsatz des stationären Einzelhandels nun zum ersten Mal in der Geschichte sichtbar Anteile an den Distanzhandel verlieren. Zum ersten Mal sind keine wirtschaftlichen bzw. konjunkturellen, sondern angebots- und nachfragespezifische Gründe Ursache für den Rückgang und damit kein Konsumverzicht, sondern eine Veränderung des Konsumentenverhaltens.

In der Gesamtbetrachtung von stationärem und Distanzhandel wird ein Wachstum für den gesamten Einzelhandelsumsatz von moderaten 1,2% prognostiziert.

Der Lebensmittelhandel dürfte 2014 ein Umsatzwachstum von 1,5% bis 2,0% verzeichnen. Wie auch in den Jahren zuvor, wird das Wachstum allerdings nicht über die Menge, sondern vornehmlich aus Preissteigerungen generiert.

Die Aussichten auf dem Non-Food-Markt fallen demgegenüber verhaltener aus, so dass maximal von einer marginalen Steigerung auszugehen ist.

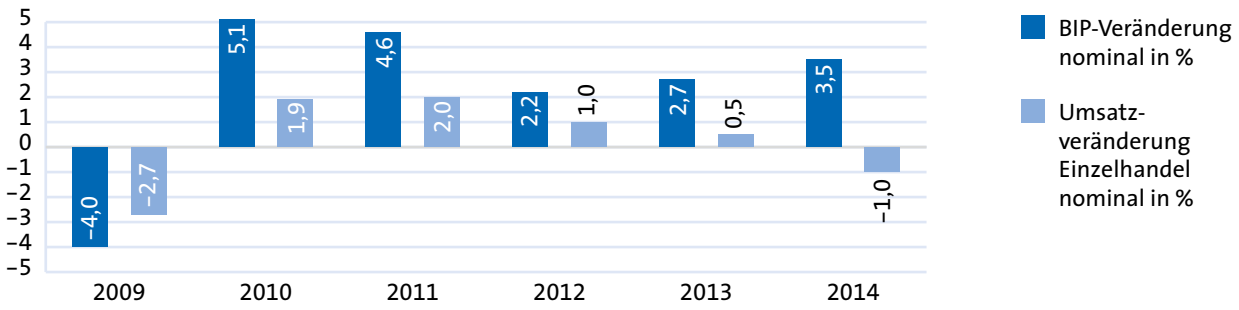
Obwohl die Konsumentenstimmung derzeit so gut ist wie noch nie zuvor, schlägt sich dieses nicht in der Umsatzentwicklung des Einzelhandels nieder. Ursache hierfür ist der hohe Sättigungsgrad der deutschen Konsumenten. Da das Konsumklima bereits in den letzten Jahren auf einem vergleichsweise hohen Niveau lag, haben die Verbraucher ihren Bedarf an langfristigen Gütern in der Vergangenheit befriedigt. Und weil Bedarf nicht zwangsläufig auch mit der Konsumentenstimmung steigt, dürfte dieser Vorzieheffekt mittlerweile ausgeschöpft sein. Der Markt könnte diesem Trend 2014 mit innovativen Gütern vornehmlich aus dem Elektronik- und Unterhaltungssegment entgegensteuern.

In Zeiten der Sättigung lässt sich jedoch ein Trend zum kurzfristigen Genuss beobachten, indem Konsumenten sich vermehrt Premium-Nahrungs- und Genussmittel gönnen.

Auch steigen die Ausgaben abseits des Einzelhandels für klassische Investitionen, wie beispielsweise für Immobilien bzw. deren Werterhalt. Auch der Reise- und Dienstleistungssektor profitiert, indem Konsumenten mehr für Reisen, Events und Erlebniskonsum sowie mobile Kommunikation ausgeben.

Trotz des rückgängigen Einzelhandelsumsatzes ist der Einzelhandel dennoch für die Gesamtwirtschaft weiterhin von sehr großer Bedeutung, leistet aktuell aber keinen nennenswerten Wachstumsbeitrag – wie die Gegenüberstellung der nominalen Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes mit der des Einzelhandelsumsatzes zeigt.

Abbildung 3.8: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP nominal



1 vorläufige Werte
2 Prognose

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

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien

Deutschland als einer der Kernmärkte für Einzelhandelsimmobilien

Im europäischen Kontext stellte Deutschland 2013 neben Großbritannien und Frankreich einen der drei Kernmärkte für Einzelhandelsimmobilientransaktionen dar. Der Markt für deutsche Einzelhandelsobjekte profitiert dabei u.a. von der anhaltend guten Binnenkonjunktur und der positiven Verbraucherstimmung. Deutschland gilt hierbei nach wie vor nicht nur in Europa, sondern auch weltweit als einer der sichersten Anlagemärkte.

Das Investmentjahr für Handelsimmobilien startete positiv. Bereits im ersten Halbjahr stieg das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum laut CBRE um 33% auf 4,2 Mrd. Euro. Jeder dritte im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investierte Euro floss in Einzelhandelsimmobilien.

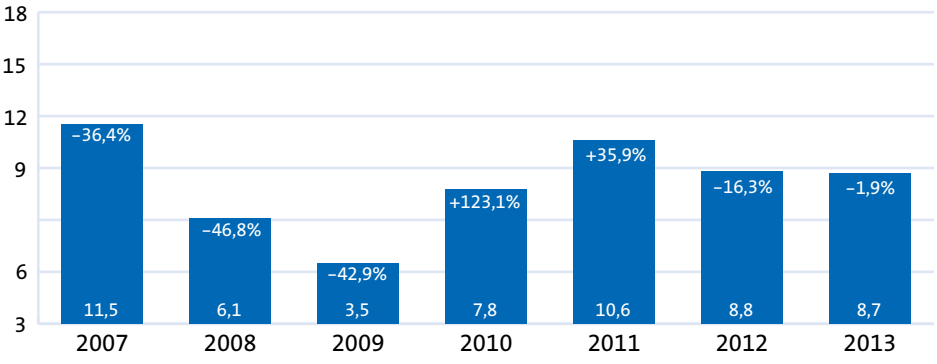
In den großen Einkaufsmetropolen stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zu den B-Städten im ersten Halbjahr dabei überdurchschnittlich an. Der Verkauf des Kö-Bogens in Düsseldorf von den developern an Art-Invest Real Estate im Februar für rund 400 Mio. Euro, eine der beiden größten Einzelhandelstransaktionen des Jahres, trug vornehmlich zu diesem Ergebnis bei. Nach dem 3. Quartal konnte eine weitere Steigerung des Transaktionsvolumens von 26% gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden.

Transaktionsvolumen von rund 8,7 Mio. Euro

Unterm Strich sorgte ein solides viertes Abschlussquartal dafür, dass 2013 das große Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr nahezu wieder erreicht wurde. Mit dem Verkauf der Münchener Hofstatt von LBBW Immobilien an Quantum Immobilien für gut 400 Mio. Euro wurde im Oktober die zweite Top-Transaktion vollzogen.

Insgesamt wurden so im vergangenen Jahr rund 8,7 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert und damit rund 2% weniger als 2012 (8,8 Mrd. Euro).

Abbildung 3.9: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien in Mrd. Euro



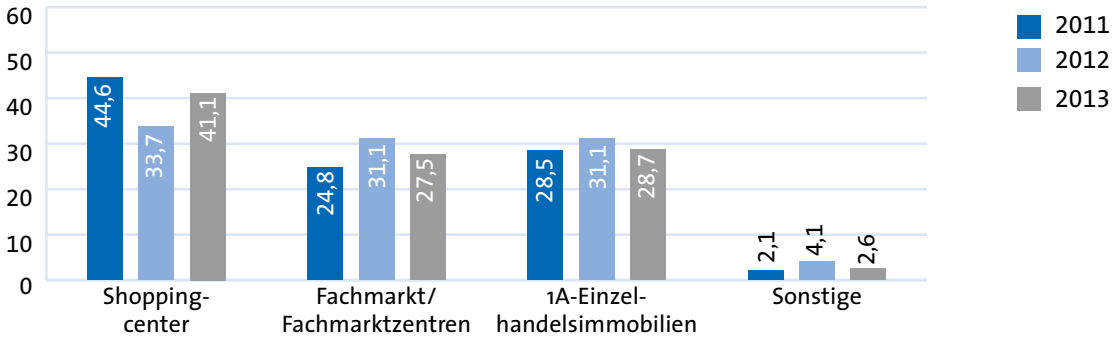
Quelle: GfK, CBRE

Shoppingcenter-Transaktionen dominierten den Markt 2013

Die Nachfrage nach Core-Objekten blieb dabei ungebrochen hoch. Die Konzentration der Investoren lag weiterhin auf der Spitzen-Assetklasse der **Shoppingcenter**. Durch einige derzeit im Bau befindliche Shoppingcenterprojekte entstand neben den Bestandscentern ein neues Angebot. Es wurden u.a. die im Bau befindlichen Shoppingcenter Aquis Plaza in Aachen (290 Mio. Euro), Milaneo in Stuttgart (307,5 Mio. Euro, 78%ige Beteiligung) und das K in Lautern (150 Mio.

Euro, 94,9%ige Beteiligung) sowie das 2012 eröffnete Boulevard Berlin (366 Mio. Euro) verkauft. In dieser Assetklasse zeichnete sich das Einzelhandelsimmobilien-Investmentjahr 2013 damit besonders durch mehrere Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich aus. Insgesamt wurden rund 3,6 Mrd. Euro in Shoppingcenter investiert, so dass sich der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von 33,7% 2012 auf 41,1% 2013 erhöhte.

Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen, Anteile in %



Quelle: GfK, CBRE

Da trotz Projektentwicklungen die Nachfrage nach Core-Immobilien das Angebot weiterhin übersteigt, rücken **Fachmärkte** immer mehr in den Fokus der Investoren. Mitte des Jahres sorgte der Kauf des Deikon-Supermarkt-Portfolios durch Patrizia für 178 Mio. Euro für Schlagzeilen. Weiterhin wurden bedingt durch die Unternehmensinsolvenz diverse Praktiker- und Max Bahr-Baumärkte von der Royal Bank of Scotland veräußert.

Aber nicht nur Fachmärkte, sondern auch **Fachmarktzentren** werden von Investoren mittlerweile als eigenständige Assetklasse betrachtet. In den letzten Jahren wurde eine Reihe von maßgeschneiderten Anlagevehikeln entwickelt, um privaten wie gewerblichen Endanlegern gute Renditeprodukte anbieten zu können. In dem Maße, wie Anfangsrenditen unter sechs Prozent rutschen, werden Immobilienanlagen für ausschüttungsorientierte Anleger immer weniger interessant. Fachmarktzentren gelten unter klassischen Anlagekriterien aufgrund ihrer meist peripheren Lagen, der geringeren Bauqualität sowie der mutmaßlich geringeren Mietvertragsqualität nicht als Core. Dennoch erfüllt eine Vielzahl von Fachmarktzentren aber das wesentlichste Qualitätskriterium, nämlich nachhaltig stabile Miet-Cashflows.

Auch wenn das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse von 31,1% 2012 auf 27,5% 2013 leicht fiel, wurden zahlreiche Fachmarktzentren am Markt gehandelt. Für rund 2,4 Mrd. Euro wechselten so neben den Fachmärkten unter anderem größere Fachmarktzentren in Mannheim (27.000 m²), Dortmund (24.000 m²), Celle (23.600 m²), Bonn und Wachtberg (jeweils 11.700 m² Mietfläche) sowie in Norden (12.675 m² Mietfläche) die Eigentümer.

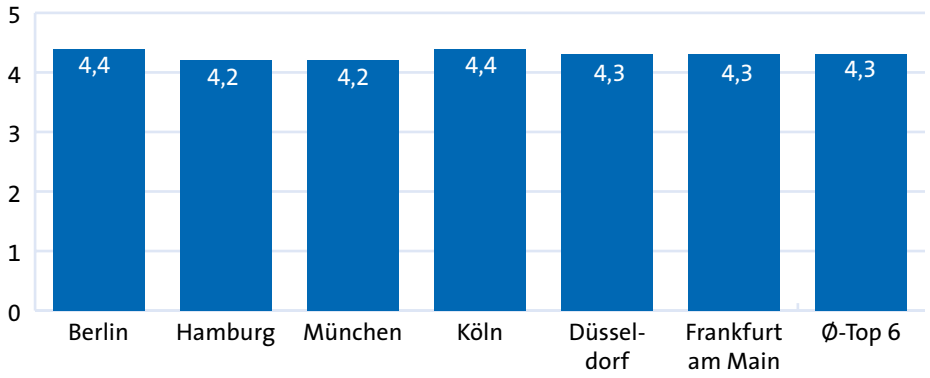
Renditen von Geschäftshäusern weiterhin auf niedrigen Niveau

In der Assetklasse der **Geschäftshäuser** dominierten die Verkäufe von über zwanzig Karstadt-Immobilien durch das Highstreet-Konsortium und von 14 ehemaligen Hertie-Standorten, überwiegend durch CR Investment Management, den Markt. Der Anteil der 1a-Einzelhandelsimmobilien fiel dabei von 31,1% 2012 auf 28,7% 2013 und machte insgesamt 2,5 Mrd. Euro aus. Der noch zum Ende

letzten Jahres angekündigte Groß-Verkauf des sogenannten Ruby-Portfolios von 25 Karstadt-Warenhäusern wurde bislang nicht vollzogen.

Die Nettoanfangsrenditen von High-Street-Objekten in den großen Einkaufsmetropolen sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau und in allen sechs Städten noch gesunken.

Abbildung 3.11: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) in %



Quelle: GfK, CBRE

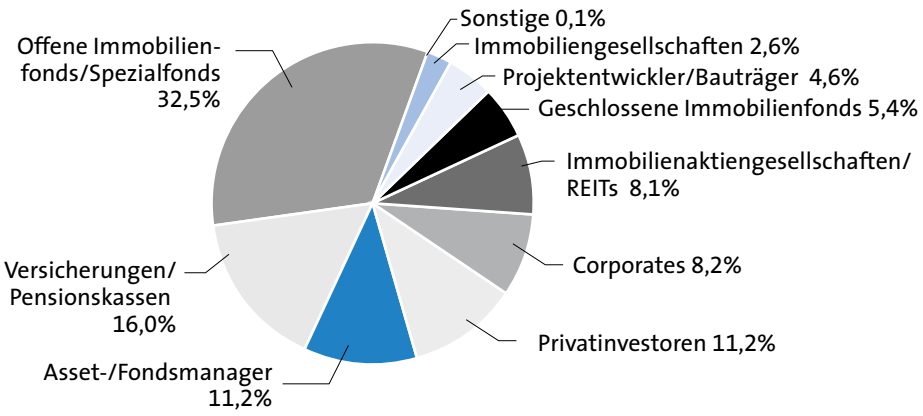
Versicherungen und Pensionskassen deutlich aktiver ...

Auf die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds entfiel 2013 der größte Anteil des Transaktionsvolumens. Insgesamt investierten sie über 2,8 Mrd. Euro (32,5%) und damit über das Doppelte des Vorjahrs.

... geschlossene Fonds dagegen weniger aktiv als im Vorjahr.

Im Vergleich zum Vorjahr waren auch die Versicherungen und Pensionskassen deutlich aktiver. Auf diese Investorengruppe entfiel im letzten Jahr das zweithöchste Transaktionsvolumen. Nachdem sie ihren Anteil von rund 5,1% 2012 auf nun 16,0% 2013 ausgebaut haben, wollen besonders die Versicherungen zukünftig ihre Immobilienquoten erhöhen. Um die Immobilienbestände weiter aufzustocken, bevorzugen europäische Versicherer dabei u.a. auch den deutschen Immobilienmarkt.

Abbildung 3.12: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp



Quelle: GfK, CBRE

Ungeklärte regulatorische Anforderungen der AIFM-Richtlinie sorgten zum Teil für Unsicherheit bei den geschlossenen Fonds. Lag ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen 2012 noch bei gut 11,6%, investierten sie 2013 weniger als die Hälfte (5,4%).

Auch Projektentwickler und Bauträger, Immobilienaktiengesellschaften und REITs, Privatinvestoren und Asset- und Fondsmanager investierten 2013 deutlich weniger als 2012.

Insgesamt kann dennoch auf einen lebhaften und dynamischen Transaktionsmarkt für Einzelhandelsobjekte 2013 zurückgeblickt werden. Auch für dieses Jahr kann davon ausgegangen werden, dass der Markt in Bewegung bleibt. Die sich in den vergangenen Jahren eingestellte Erholung des deutschen Immobilieninvestmentmarktes mündet in eine Stabilisierung.

Abbildung 3.13: Große Einzelhandelstransaktionen 2013 (Auswahl)

Stadt	Objekt/Projekt	Verkaufspreis in Mio. Euro
Frankfurt a.M., Berlin	Prime-Portfolio (u.a. One Goetheplaza, K195)	480
München, Erlangen, Berlin	Beteiligung an SC PEP, Gropius Passagen, Erlangen-Arcaden	462
Düsseldorf	Kö-Bogen	420
München	Hofstatt	400
Berlin	Boulevard Berlin	366
Stuttgart	Milaneo (Beteiligung 78%)	308
diverse	Karstadt-Premium-Häuser, Karstadt Sport (Beteiligung 75,1%)	300
München	Palais an der Oper	300
diverse	Max-Bahr-/Bauhaus-Portfolio	300
Köln	Neumarkt Galerie	295
Aachen	Aquis Plaza	290
Berlin-Tegel	Hallen am Borsigturm	240
München	Alte Akademie	200
Berlin, Hamburg, Ingolstadt	Schloss-Straßen-Center Berlin, Bahnhof Shopping Altona Hamburg, City-Arkaden Ingolstadt	189
diverse	Deikon-Portfolio (Supermärkte)	178
Kaiserslautern	K in Lautern (Beteiligung 94,9%)	164
diverse	20 Fachmärkte und Fachmarktzentren	150
Berlin	Tempelhofer Hafen	140
Dresden	Altmarkt-Galerie (Beteiligung 33%)	132
Hamburg	Alsterhaus	125
Laatzen	Leine-Center Hannover	117
Dortmund, Mannheim	2 Fachmarktzentren	107
München	Karstadt Sports	95
Hamburg	Saturn Hamburg	85
Stuttgart	Killesberghöhe	85
diverse	Phoenix-Portfolio (9 Einkaufszentren)	70
Hannover, Braunschweig	Karstadt	68
Mannheim	E1	68
Langenhagen	City-Center Langenhagen (Erweiterungsbau)	66
Neu-Ulm	Glacis-Galerie	65
Rostock	Hanse-Center	65
Darmstadt	Einkaufszentrum LP6	51
München-Aubing	Fachmarktzentrum	50
Berlin-Reinickendorf	Nordmeile	41
Friedrichshafen	Bodensee-Center (Beteiligung 52%)	40
Erding	Fachmarktzentrum	38
Celle	Fachmarktzentrum	30
Halle (Saale), Trier	Geschäftshäuser	30
Ludwigsburg	Marstall-Center	k.A.
diverse	Monsoon-Portfolio (10 Kaufland-Standorte)	k.A.
Frankfurt a.M.	Zeil 94 (Primark)	k.A.
Hamburg	Saturn Mönckebergstraße	k.A.
Oberhausen	Kaufhof (CentrO)	k.A.
Oberhausen	SinnLeffers (CentrO)	k.A.
Frankfurt am Main	Zeilgalerie	k.A.
Hannover	Kröpcke-Center	k.A.
Remscheid	Brücken-Center	k.A.
Berlin	Forum Steglitz	k.A.
Meppen	MEP	k.A.
Buchholz in der Nordheide	Buchholz Galerie	k.A.
Gelsenkirchen, Tuttlingen, Detmold, Cuxhaven, Kamen, Peine, Stade, Meschede, Husum, Lünen, Gronau, Mölln, Bingen, Bocholt	ehemalige Hertie-Standorte	k.A.
u.a. Hannover, Braunschweig, Berlin-Neukölln	Karstadt-Warenhäuser	k.A.
Berlin	Karstadt Hermannplatz	k.A.

Quelle: GfK, CBRE

Verkäufer	Käufer
Freo, Area Property Partners	IVG Immobilien
TIAA-Cref	CNP Assurances
die developer	Art-Invest
LBBW Immobilien	Quantum Immobilien
Multi Development	Corio
ECE	Hamburg Trust
Berggruen	Signa Holding
LBBW Immobilien, Accumulata	Russisches Family-Office
Royal Bank of Scotland	Bauhaus
Signature Capital	Deka
ECE, Strabag	ECE Shoppingcenterfonds
Goldman Sachs	ECE Shoppingcenterfonds
Freistaat Bayern	Signa
CMC Capital	Redefine International
Deikon	Patrizia
ECE	Deutsche Asset & Wealth Management
u.a. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten	Mondial
IKB Deutsche Industriebank	R+V Versicherung
TLG	Deutsche EuroShop
Ärzteversorgung Berlin	Signa
LaSalle Investment Management, Joint Venture (THI Holding, Adler Immobilien Investment, Fay Projects)	CBRE Global Investors
Metro Properties	Württembergische Lebensversicherung
Signa	Wilhelm-von-Fink
Metro Group	JV Matrix/Leverding
Fürst Developments	Württembergische Lebensversicherung
Wells Fargo (Insolvenz Secur-Gruppe)	Cerberus
Highstreet	Friedrich Knapp
UBS Real Estate	AXA Investment Managers
HBB	ILG
Procom Invest	OFB Projektentwicklung
Dubai Investment Group	Brack Capital
aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft	UBS Real Estate
	Württembergische Lebensversicherung
Royal Bank of Scotland	Cordea Savills
GPU	Hahn-Fonds
LHI Leasing	CBRE Global Investors
Admirality Holdings	Brack Capital
Redevco, DIH Deutsche Industrie-Holding (Trier)	DIC Asset
ECE	ECE Shoppingcenterfonds
u.a. Royal Bank of Scotland	Cerberus
CR Investment Management	IVG Immobilien
Metro Group	Matrix Immobilien mit Münchner Privatinvestoren
Metro Group	Stadium Group und Canadian Pension Plan Investment Board
Deutsche Industrie Holding	Stadium Group und Canadian Pension Plan Investment Board
IFM Immobilien	RFR Holding
Centrum	Union Investment Real Estate
HBB	Henderson Global Investors
Europa Capital	Real I.S.
Ralf Schulte	Real I.S.
DC Commercial	Real I.S.
überwiegend CR Investment Management	diverse
Highstreet Holding	diverse
Highstreet Holding	Meyer Bergmann

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen

Der Zensus hat gezeigt, dass die Bevölkerungszahlen in Deutschland geringer sind als bislang angenommen. Dabei wurden die Einwohnerzahlen in den Metropolen meist stärker nach unten korrigiert als die Einwohnerzahlen im jeweiligen Umland. Hiervon sind auch nahezu alle deutschen Einkaufsmetropolen betroffen.

Während die deutschen Shoppingdestinationen Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main alle Zuwächse beim Einzelhandelsumsatz in der Gesamtstadt verbuchen konnten, hat der Innenstadteinzelhandel der Einkaufsmetropolen – mit Ausnahme von München und Düsseldorf – an Umsatz verloren.

Entgegen des deutschlandweiten Trends zu einer sinkenden Verkaufsfläche konnten die hier betrachteten Großstädte ihre Verkaufsflächen durch die Fertigstellung von Projektentwicklungen noch steigern. Lediglich in Hamburg und Köln hat sich die Verkaufsfläche nach Abzug von Baumarktschließungen verringert.

Das steigende Interesse von ausländischen Händlern am deutschen Einzelhandelsmarkt hat auch im letzten Jahr nicht nachgelassen. Durch die polyzentrische Struktur, die Deutschland von anderen europäischen Ländern unterscheidet, bietet sich auf der einen Seite für ausländische Einzelhandelsunternehmen eine Vielzahl an Expansionsmöglichkeiten, allen voran in den deutschen Einkaufsmetropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main. Auf der anderen Seite kann der Markteintritt hierdurch teilweise auch verlangsamt werden, da die Unternehmen aus dem Ausland mehr Aufwand betreiben müssen, sich in die vielseitigen Strukturen des deutschen Einzelhandelsmarkts mit seinen verschiedenen Einkaufsmetropolen einzufinden.

Dabei übersteigt in die Flächennachfrage in allen großen Einkaufsstädten das Angebot, so dass nahezu überall die Spitzenmieten für 1a-Lagen angezogen haben.

Die Situation in den Einkaufsmetropolen stellt sich detailliert wie folgt dar:

3.4.1 Berlin

Berlin steht nach wie vor im Fokus der Expansion ausländischer Händler

Das Interesse der ausländischen Einzelhandelsunternehmen an Berlin ist ungebrochen. So belegte Berlin nach einer Studie von CBRE mit 28 Neueintritten von Händlern weltweit Platz drei hinter Hongkong und Kiew. Mittlerweile nahezu jedes zweite Label, das sein erstes Geschäft in Deutschland eröffnet, vollzieht den Markteintritt in Berlin. Neben ihrem Image als innovative und modeaffine Metropole sind auch die Mietpreise und die Flächenverfügbarkeit in der polyzentrisch aufgestellten Hauptstadt Gründe für diesen Trend. Die Fashion-Metropole Berlin ist darüber hinaus ein beliebtes internationales Städtereiseziel. Die daraus resultierenden wachsenden Tourismuszahlen geben positive Impulse für den Einzelhandel.

Gerade das Interesse der Händler am führenden Berliner Haupteinkaufsbereich in der City-West um den Bereich Ku'damm/Tauentzien ist für den Markteintritt

besonders hoch. So wählte beispielsweise Mulberry den Kurfürstendamm Berlin für den deutschen Expansionsauftakt. Auch das französische Modelabel La Fée Maraboutée hat im Sommer letzten Jahres den ersten deutschen Laden auf dem Ku'damm eröffnet. Die Spannung vor der Eröffnung von Pull & Bear und Forever 21 am Tauentzien in der ehemaligen Hugendubel-Filiale war allerdings höher als der tatsächliche Innovationsgehalt. Ebenfalls mit hohem Interesse wird die im Frühjahr geplante Eröffnung des ersten deutschen Uniqlo Flagship Stores von der Fast Retailling Group aus Japan am Tauentzien in der ehemaligen Niketown Filiale beobachtet. Sollte die Filiale Erfolg haben, könnte neben H&M, C&A und Primark ein weiterer ernster und preisaggressiver Wettbewerber in den Basic-Sortimenten erwachsen.

Markteintritt neuer Einzelhandelskonzepte

Neben dem Ku'damm/Tauentzien spielen auch die anderen Zentrenbereiche der Hauptstadt für den Markteintritt eine große Rolle. Aesop, ein Kosmetiklabel aus Australien, hat im Herbst letzten Jahres in der Alten Schönhauser Straße sein erstes deutsches Geschäft eröffnet, ebenso wie das französische Modelabel The Kopples in der Neuen Schönhauser Straße im Herbst letzten Jahres seinen deutschlandweiten ersten Store eröffnet hat. Das englische Kosmetiklabel Soap & co. startet am Leipziger Platz seine Deutschlandexpansion.

Nachdem Apple auf dem Kurfürstendamm im Frühjahr 2013 eröffnet hatte, ist Microsoft nun Unter den Linden/Ecke Charlottenstraße mit einem Store präsent. Zunächst wurde im September letzten Jahres auf rund 250 m² große „The Digital Eatery", eine Kombination aus Gastronomie und Ausstellungsraum eröffnet. Derzeit ist es der einzige Store in Deutschland.

Am Hackeschen Markt wurde der erste Berliner Store des zu H&M gehörenden Labels Monki im April 2013 eröffnet. Zeitgleich eröffnete das ebenfalls zu H&M gehörende Konzept & Other Stories am Kurfürstendamm. Mittlerweile wurde eine zweite Filiale von & Other Stories in der Neuen Schönhauser Straße eingeweiht. Noch dieses Jahr will Primark seine zweite Berliner Filiale am Alexanderplatz eröffnen.

Berlin ist aber nicht nur für seine Pilotstores, sondern auch für neue innovative Konzepte von bereits bestehenden Händlern bekannt. So hat beispielsweise die Einrichtungskette Butlers im Sommer 2013 mit dem deutschlandweit ersten Showroom für Möbel in der Nähe des Ku'damms ein neues Vertriebskonzept vorgestellt.

weiterhin zahlreiche Projektentwicklungen

Weiterhin prägen zahlreiche Projektentwicklungen die Einkaufsmetropole Berlin. Die Fertigstellung des 76.000 m² großen Einkaufszentrums Leipziger Platz No. 12 steht kurz bevor. Nahezu alle der 270 Shops sind vermietet, darunter auch einige interessante Designer-Labels, die ansonsten in deutschen Centern selten anzutreffen sind wie z.B. Boss, Lagerfeld, Liebeskind, Navyboot oder Muji. Nachdem Nike die Nike-Town-Filiale am Tauentzien aufgegeben hatte, wird ein neuer Store im LP12 eröffnet.

Während das Premierenkino Zoo Palast bereits Ende letzten Jahres nach umfassendem Umbau wieder eröffnet wurde, dauert die Fertigstellung der Einzelhandelsflächen des Bikini Berlin bis Frühjahr 2014. Lage und Historie des Gebäudes führten hier zu einem ganz anderen Konzeptansatz als bei gewöhnlichen Shoppingcentern. Mit der Themensetzung auf Jung- und Nischendesigner, Pop-up- und Concept-Stores soll kreatives Potenzial auch im Westen der Stadt wieder eine Heimstatt gegeben werden. Der Berliner Designer Andreas Murkudis und andere Kreative haben der Bayerischen Hausbau ordentlich unter die Arme ge-

Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[6]
Bevölkerung[1]	3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.501.872	3.375.222	↗
GfK-Kaufkraft-Index	95,6	96,2	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	16.830	16.976	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	↘
davon in der City in Mio. Euro[3]	2.100	2.150	2.180	2.140	2.200	2.240	2.260	2.250	↗
in % gerundet	13	13	13	12	13	13	13	13	→
Einzelhandels-zentralität	108,0	107,0	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	4.327	4.512	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	↗
davon in der City in 1.000 m²	443	510	521	521	537	537	542	547	↗
in % gerundet	10	11	12	11	12	11	12	12	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	→

Ladenmieten[4]	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[6]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	100 – 110	105 – 115	115 – 125	120 – 130	120 – 130	120 – 140	125 – 150	130 – 150	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	175 – 185	185 – 195	220 – 230	220 – 240	220 – 270	240 – 300	250 – 300	260 – 300	→
Durchschnitt 1b-Lage[5] in Euro/m²	25 – 50	27 – 52	32 – 57	35 – 55	40 – 55	45 – 60	45 – 60	40 – 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: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

griffen, um diese nicht ganz einfache Immobilie wieder zum Leben zu erwecken. Als Mieter konnten u.a. Alberto, Aspesi, Mauro Grifoni, Acne, Closed, Best of Berlin und Lala Berlin, Gant Rugger, Bagatt, Vans, Lautsprecher Teufel, Umasan und Adddress gewonnen werden. Einige Monate vor der Eröffnung konnten Händler in Containern bereits ihre Waren präsentieren. Ein Konzept, das auf die Bikini Berlin Boxes vorbereitet, die ein fester Bestandteil des 17.000 m² großen Shoppingcenters werden sollen und in denen dann vornehmlich Newcomer ihre Waren in Modulsystemen für eine flexible Laufzeit anbieten können.

Auf dem früheren Schimmelpfeng-Areal am Kurfürstendamm/Kantstraße sollen mit dem Hochhausprojekt Upper West insgesamt 40.000 m² neue Flächen entstehen, wovon auch rund 4.000 m² für den Einzelhandel entstehen. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

Hines entwickelt am Bahnhof Zoo ein Geschäftshaus, in dem neben Büros auch Einzelhandel geplant ist. Durch die Projekte rund um den Bahnhof Zoo (Bikini Berlin, Schimmelpfeng-Areal, Hines-Geschäftshaus) rückt die bisherige B-Lage stärker in das Blickfeld des Einzelhandels.

Die Eröffnung des rund 10.000 m² umfassenden Geschäftshauses Alea 101 ist bis Anfang 2014 geplant. Die Bauarbeiten hatten sich verzögert, da das Bauunternehmen Insolvenz anmelden musste. Die Einzelhandelsflächen sind zum Großteil bereits an TK Maxx, Kult, AktivSchuh und Medea vermietet, außerdem wird Vapanio präsent sein.

Eine lang geplante Umstrukturierung und Modernisierung der Gropius Passagen ist unter der Federführung von Unibail Rodamco ab Herbst dieses Jahres geplant. Die Anzahl der Länden soll von aktuell 160 auf rund 200 erhöht werden.

Im zu Marzahn gehörenden Ortsteil Mahlsdorf sollen auf insgesamt knapp 50.000 m² in den nächsten Jahren ein Porta-, Boss- und Asko-Möbelmarkt entstehen.

Die Schultheiss-Quartier-Entwicklung in Moabit wurde mittlerweile durch den Entwickler des Leipziger Platzes No. 12, High Gain House Investment, übernommen.

Im April letzten Jahres hat in Berlin-Moabit das ehemalige Hertie-Kaufhaus in der Turmstraße nach der Umbauphase wieder eröffnet. 2009 geschlossen, sind nun C&A, Reno, dm und ein Asia-Markt eingezogen.

Aufgrund des nicht abnehmenden Interesses von Seiten der Investoren dürfte die Phase der Centerneuentwicklungen trotz zum Teil schon recht gesättigten Märkten in Berlin noch nicht vorbei sein. So kann zum Beispiel durch den Verkauf der KaufParks in Eiche und Dallgow am Berliner Stadtrand hier von einer Neupositionierung auszugehen sein.

3.4.2 Hamburg

Auch die Hansestadt ist als Expansionsziel und für den Markteintritt bei Einzelhändlern beliebt. So hat sich beispielswiese das französische Luxus-Label für Bademoden und Lingerie Eres Hamburg für den ersten deutschen Store ausgesucht und wird in Kürze eine Fläche im Bürgermeisterhaus am Neuen Wall beziehen. Bereits im Herbst letzten Jahres hat der britische Designer Paul Smith an den Hohen Bleichen/Heuberg seinen ersten deutschen Shop eröffnet.

einige Neuvermietungen trotz anhaltender Flächenknappheit

Während die mit der Insolvenz des Praktiker-Konzernes verbundenen Schließungen zu einem Rückgang der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt führten, übersteigt durch die anhaltende Flächenknappheit und eine geringe Mieterfluktuation in der City die Nachfrage nach frequenzstarken Toplagen noch immer das Angebot, so dass die Suche nach geeigneten Flächen in Hamburg besonders für ausländische Händler, die neu auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt sind, eine besondere Herausforderung darstellt. Neuvermietungen konnten aber ungeachtet der angespannten Angebotslage natürlich trotzdem verzeichnet werden. Zwar nicht den ersten deutschen, dafür aber den ersten Shop in Hamburg hat Apropos The Concept Store im Sommer 2013 am Neuen Jungfernsteig eröffnet.

Der Umzug von Chanel aus der Neuen ABC-Straße in die ehemalige Dedon-Fläche am Neuen Wall wird zur weiteren Aufwertung der Luxus-Meile beitragen.

Die große Flächennachfrage ermutigt Entwickler, auch bisherige B- und Nebenlagen, wie an der Stadthausbrücke, Alter Wall und Großer Burstah für wertigen Einzelhandel zu entwickeln.

Projektentwicklungen schaffen neue Verkaufskaufsflächen

Der Umbau des Kaufmannshauses wurde bereits fertiggestellt. Sechs neue Läden, u.a. für Guess und Suit Supply, wurden durch die Revitalisierung geschaffen.

In den nächsten Monaten wird die ehemalige HSH Nordbank-Passage von Signa umstrukturiert und für neue zeitgemäße Einzelhandelsnutzungen in hochfrequentierter Lage hergerichtet.

Im Zuge der Straffung des Filialnetzes wurde die Thalia-Filiale in den Großen Bleichen geschlossen. Der Eigentümer, die Aachener Grundvermögen, plant das Gebäude abzureißen und einen Neubau mit Einzelhandelsflächen zu errichten.

Außerdem ist die Umstrukturierung von Karstadt Sports geplant. Im UG wird Rewe auf 1.000 m² einziehen.

Nachdem der Mietvertrag des Streits Kinos am Jungfernstieg zur Bestürzung aller Hamburger nicht verlängert wurde, steht nun die Entwicklung der Flächen an. Eine Einzelhandelsnachnutzung scheint wahrscheinlich. In dieser 1a-Lage liegt die Durchschnittsmiete aktuell bei 180 Euro/m².

Auch die durch den Umzug des Ohnsorg-Theaters 2011 frei gewordenen Flächen in der Kaisergalerie werden derzeit zu Einzelhandelsflächen umgebaut. Quantum realisiert hier für eine Reihe von Designer- und Luxusmarken rund 3.000 m² Verkaufsfläche innerhalb einer Passage.

Quantum plant auch den Umbau der ehemaligen Baubehörde an der Stadthausbrücke. Das Stadthöfe-Quartier dürfte das größte innerstädtische Bauprojekt in den nächsten Jahren sein. Bis 2017 sollen durch Teilabrisse und Neubauten neben hochwertigen Einzelhandelsflächen auch Büros, Gastronomie, luxuriöse Wohnungen und ein sogenanntes Boutique-Hotel nach Pariser Vorbild entstehen.

Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Bevölkerung[1]	1.743.627	1.754.182	1.770.629	1.772.100	1.774.224	1.746.813	1.798.836	1.734.272	↗
GfK-Kaufkraft-Index	106,1	106,5	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	↗
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	10.360	10.330	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	↘
davon in der City in Mio. Euro[3]	1.770	1.795	1.820	1.817	1.870	1.900	1.960	1.950	→
in % gerundet	17	17	17	17	17	18	18	18	→
Einzelhandels-zentralität	116,7	114,2	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	2.433	2.475	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	↗
davon in der City in 1.000 m²	305	306	308	309	311	313	328	333	↗
in % gerundet	13	12	12	12	12	12	12	13	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	→

Ladenmieten[3]	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	115 – 125	120 – 130	120 – 130	125 – 135	130 – 140	135 – 150	140 – 160	145 – 165	↗
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	215 – 225	220 – 230	215 – 235	230 – 245	230 – 245	230 – 250	235 – 265	255 – 280	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	40 – 80	45 – 85	47 – 88	45 – 84	45 –90	45 –90	60 – 100	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, Statistisches Bundesamt

Das geplante Giradet-Quartier umfasst fünf Einzelobjekte rund um das Girardet-Haus zwischen Gänsemarkt, Gerhofstraße und Poststraße und wird damit ein in die Jahre gekommenes Passagenviertel aus den 1980er Jahren ablösen.

Nach wie vor hat Hamburg eine Vorreiterrolle bei der Realisierung von Business Improvement Districts (BID), die neben städtebaulichen Aufwertungen u.a. auch neue Verkaufsflächen für den Einzelhandel schaffen.

Vorreiterrolle bei BIDs

So wird innerhalb des BIDs am Gänsemarkt das Geschäftshaus No. 10 in der Gerhofstraße, der Verbindung zwischen Gänsemarkt und Poststraße, einem Refurbishment unterzogen. Der Projektentwickler DC Value schafft damit 800 m² neue Verkaufsfläche.

Im Rahmen des BID Nikolai-Quartier werden die Nebenlagen am Hamburger Rathaus derzeit entwickelt. Das ehemalige Allianz-Hochhaus am Großen Burstah soll bis 2016 durch ein nach historischem Vorbild rekonstruiertes Quartier mit Wohnungen, Büros und kleinteiligem Einzelhandel ersetzt werden. Gegenüber entsteht bis zum Sommer 2014 ein neues Geschäftshaus des Entwicklers Frankonia, der ebenfalls Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen sowie Wohnungen plant.

Außerhalb der Innenstadt wird der mittlerweile seit über vier Jahren leer stehende ehemalige Hertie-Standort in Barmbek abgerissen und durch ein Geschäftshaus ersetzt. Direkt am Bahnhof gelegen, entstehen rund 10.000 m² Einzelhandelsfläche. Die Fertigstellung ist für Ende 2015 geplant.

Das erste innerstädtische Ikea-City-Haus in Altona hat im Herbst letzten Jahres Richtfest gefeiert. Mitte 2014 soll der neungeschossige Bau eröffnen.

3.4.3 München

Laut einer Studie von CBRE in Deutschland wurden nur in Berlin 2012/2013 mehr Pilotstores eröffnet als in München. Die bayerische Landeshauptstadt löste damit Köln von Platz zwei ab.

Händler wählten bereits vor Jahrzehnten München für ihren Markteintritt

München wurde in der Vergangenheit bereits des Öfteren von Einzelhändlern für den Markteintritt gewählt. So kam in den 1970er Jahren der erste deutsche Louis Vuitton Store nach München. Im April letzten Jahres wurde jetzt nach fünf Jahren Bauzeit in der ehemaligen Residenzpost die derzeit deutschlandweit einzige Maison Louis Vuitton eröffnet. Im Palais haben weiterhin der Juwelier Bucherer, Kuffler Califonia Kitchen und der nordrheinwestfälische Herrenausstatter Daniels Flächen angemietet.

in der Innenstadt derzeit viele Projektentwicklungen im Bau oder in Planung

Neben dem Joseph-Pschorr-Haus wurde eine weitere große Projektentwicklung mit der Eröffnung der letzten Abschnitte der Hofstatt in der Sendlinger Straße im April letzten Jahres abgeschlossen. Insgesamt 20 neue Einzelhandelsgeschäfte wurden in der siebenjährige Planungs- und Bauphase geschaffen. Mit Mietern wie Abercrombie & Fitch, der bereits 2012 eröffnet hatte, und Humanic liegt der Fokus der Hofstatt im höherwertigen Fashionsegment. Die Labels J. Lindeberg und Brandy Melville haben in der Hofstatt ihre ersten Stores in Deutschland eröffnet. Die Nahversorgung sichern in der Hofstatt ein denn‘s Biomarkt sowie dm Drogeriemarkt.

Im letzten Jahr konnte München mit der Eröffnung des deutschlandweit ersten Forever-21-Standortes im Joseph-Pschorr-Haus einen weiteren spektakulären Markteintritt verzeichnen. Der ehemals von Karstadt genutzte Standort in der Neuhauser Straße wurde zu einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Neben Forever 21 hat der weltweit größte Flagship-Store von Mango hier eröffnet. Außerdem verlagerte SportScheck seinen Standort und präsentiert sich nun auf über 10.000 m² Verkaufsfläche.

In der vormaligen Fläche von SportScheck in der Sendlinger Straße wird voraussichtlich der deutschlandweit dritte Shop von & Other Stories eröffnen. Eine offizielle Bestätigung von H&M dazu gibt es allerdings noch nicht.

Zwischen der Dult- und Herrmann-Sack-Straße entwickelt DC Value am Oberanger zurzeit ein Büro- und Geschäftshaus.

Die bislang von Benetton und Orsay genutzte Immobilie am Marienplatz wird derzeit umgebaut. Ende des Jahres wird Vodafone auf 400 m² hier einen Flagshipstore eröffnen.

Das historische Gebäude der Alten Akademie in der Neuhauser Straße wurde vom Freistaat Bayern zur Entwicklung ausgeschrieben und im Erbbaurecht an Signa vergeben.

In der Innenstadt wird außerdem in einem bereits im Bau befindlichen Objekt in der Kaufingerstraße in diesem Jahr der Juwelier Christ auf rund 1.000 m², verteilt auf vier Etagen, eine Filiale eröffnen.

Bereits seit einiger Zeit ist die Umgestaltung des Hauptbahnhofes geplant, die auch eine Erweiterung und Aufwertung der Einzelhandelsflächen vorsieht.

München zeichnet sich damit durch einen guten Mix aus Veränderung und Beständigkeit aus. So haben Anfang letzten Jahres die Fünf Höfe ihr zehnjähriges Jubiläum gefeiert. Das multifunktionale und teils offene, teils überdachte CityQuartier beherbergt rund 50 gehobene und hochwertige Läden und hat sich in den letzten Jahren zu einem festen Bestandteil der Münchener Innenstadt entwickelt.

Im Gegensatz zur Innenstadt sind für das übrige Stadtgebiet vergleichsweise wenige Projekte derzeit geplant oder im Bau.

Nachdem die Entwicklung des ehemaligen Hertie-Standortes in München-Laim unter dem Namen Fürst51 bereits 2012 fertiggestellt wurde, konnten auch die Umbaumaßnahmen in der alten Hertie-Immobilie zum Tela64 an der Tegernseer Landstraße fertiggestellt werden. Neben Büro- und Praxisflächen sind auf den rund 3.600 m² Woolworth, Tengelmann, dm und ein Telekommunikationsstore des Geschäftshauses Tela64 eingezogen.

Anfang des Jahres 2013 wurde auch der zweite Bauabschnitt der Pasing Arcaden eingeweiht und damit das Einkaufszentrum um rund 13.000 m² auf rund 26.500 m² erweitert.

Das Einrichtungshaus von XXXLutz an der Theresienhöhe wird geschlossen, wodurch sich u.a. auch der Rückgang der Verkaufsfläche erklärt. An seiner Stelle soll ein Einkaufszentrum errichtet werden.

In das Einkaufszentrum Mona, welches zurzeit direkt neben dem Olympia-Einkaufszentrum OEZ in Moosach errichtet wird, werden u.a. Aldi, Tengelmann, dm, der bundesweit erste Konzeptstore des Fahrrad- und Zubehörversand-

Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Bevölkerung[1]	1.259.677	1.294.608	1.311.573	1.326.807	1.330.440	1.353.186	1.410.741	1.388.308	↗
GfK-Kaufkraft-Index	122,1	124,1	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	9.455	9.464	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	→
davon in der City in Mio. Euro[2]	2.880	2.890	2.900	2.830	2.890	2.950	3.030	3.070	→
in % gerundet	31	31	30	29	29	29	30	30	→
Einzelhandels-zentralität	128,2	121,5	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	1.593	1.619	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	→
davon in der City in 1.000 m²	446	446	446	446	446	448	465	479	→
in % gerundet	28	28	27	27	27	26	27	28	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	→
Ladenmieten[3]	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014[4]**
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	160 – 170	165 – 175	180 – 190	185 – 195	190 – 220	195 – 225	200 – 235	200 – 235	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	250 – 260	260 – 270	280 – 300	290 – 310	300 – 310	300 – 310	320 – 335	330 – 360	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	80 – 100	75 – 95	80 – 95	80 – 95	90 – 110	95 – 115	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, Statistisches Bundesamt

händlers Rose Versand außerhalb des Stammsitzes in Bocholt und Cyberport einziehen. Weitere Flächen sind für Büros und Gastronomie sowie Arztpraxen vorgesehen. Das Richtfest wurde bereits im Oktober letzten Jahres gefeiert, die Fertigstellung ist für Herbst 2014 geplant.

3.4.4 Köln

Auch Köln gilt u.a. aufgrund der starken touristischen Bedeutung als beliebtes Expansionsziel bei den ausländischen Einzelhandelsunternehmen und belegte 2011 nach einer Erhebung von CBRE sogar Platz zwei hinter Berlin als Standort für den ersten Shop ausländischer Filialisten in Deutschland.

Pilotstores prägen den Kölner Einzelhandel

Auch in diesem Jahr kann Köln wieder mit Pilotstores glänzen. Vodafone hat seinen deutschlandweit ersten Flagshipstore in der Kölner Schildergasse eröffnet. Der erste deutsche Shop des italienischen Hemdenanbieters Camicissima ist im September 2013 im Kölner Rhein-Center an den Markt gegangen. Ebenfalls hat die französische Modefirma IKKS den ersten deutschen Store in der Ehrenstraße bezogen. In der als 1b-Lage deklarierten Ehrenstraße sind Spitzenmieten bis zu 100 Euro pro m² erzielbar.

Die Rewe Group betritt zudem konzeptionell Neuland in Köln: In Nachbarschaft zur kürzlich am Waidmarkt eröffneten Filiale steht das Unternehmen mit seinem neuen Bistrokonzept „Made by Rewe“ in den Startlöchern. Dem Vernehmen nach soll das gemeinsam mit Vapiano-Gründer Korzilius entwickelte Gastronomiekonzept auf rund 200 m² in die Vorkassenzone des Supermarktes integriert werden und sich abends in eine Weinbar verwandeln.

Neben den Pilotstores konnten weitere Neuvermietungen gemeldet werden. Guess hat in der Schildergasse einen neuen Store eröffnet, Urban Outfitters im Sommer letzten Jahres auf der Breiten Straße und Zara Home im letzten Herbst auf rund 1.000 m² in der Mittelstraße.

Neben Neuvermietungen prägten aber auch Schließungen das Bild. So wurde zum Jahreswechsel die Wormland-Filiale in der Schildergasse geschlossen, nachdem der Mietvertrag vom Vermieter nicht verlängert wurde.

Projektentwicklungsmarkt von Refurbisments geprägt

In der Kölner Innenstadt und im übrigen Stadtgebiet stehen ferner einige Projektentwicklungen an. Hierbei handelt es sich vor allem um die Neupositionierung von bestehenden Objekten.

Die Neumarktgalerie wurde in der Vergangenheit einer grundlegenden Umstrukturierung unterzogen. Eine neue Mieterstruktur, bauliche Veränderungen sowie die Schließung von Zugängen sollen fortan die Mallführung und damit die Kundenorientierung verbessern. Im Zuge der Umbaumaßnahmen ist Karstadt Sports aus der Neumarktgalerie ausgezogen und hat eine neue Filiale am ehemaligen Standort der Mayerschen Buchhandlung eröffnet. Anstelle von Karstadt Sports wird Primark im Frühjahr dieses Jahres in der umstrukturierten Neumarkt-Galerie auf 10.000 m², verteilt auf vier Ebenen, eröffnen. Zweiter Ankermieter ist die Mayersche Buchhandlung. Der ursprüngliche Eröffnungstermin für Herbst 2013 musste jedoch verschoben werden.

Das DuMont-Carré soll als Fashion-, Lifestyle- und Marken-Center neu positioniert werden. Erste Läden im umgestalteten Einkaufszentrum wurden sukzessive eröffnet.

Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Bevölkerung[1]	983.347	989.766	995.397	995.420	998.105	1.007.119	1.017.155	1.024.373	↗
GfK-Kaufkraft-Index	107,8	107,8	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	6.390	6.481	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	→
davon in der City Mio. Euro[3]	1.500	1.510	1.520	1.504	1.540	1.565	1.595	1.580	→
in % gerundet	24	23	23	23	23	23	23	23	→
Einzelhandels-zentralität	125,7	125,3	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	1.517	1.523	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	→
davon in der City in 1.000 m²	300	300	300	293	299	303	303	305	→
in % gerundet	20	20	19	19	19	19	19	20	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	→

Ladenmieten[3]	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	120 – 130	125 – 135	130 – 140	125 – 135	130 – 140	130 – 140	135 – 145	135 – 140	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	190 – 200	200 – 210	220 – 240	220 – 240	230 – 260	230 – 260	240 – 265	250 – 275	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	70 – 80	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	80 – 90	80 – 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

Die Sanierung der Immobilie in der Breiten Straße 1 ist geplant. Am ehemaligen Standort des Herrenausstatters Ebinghaus sollen rund 600 m² moderne Handelsfläche entstehen.

Im Sommer 2012 geschlossen, wurde das ehemalige Kaufhof-Gebäude in Köln-Kalk verkauft und soll nun zu einem Fachmarktzentrum umgebaut werden. Die Eröffnung ist derzeit für Frühjahr bzw. Sommer 2015 angedacht.

3.4.5 Düsseldorf

Auch in Düsseldorf wurden im letzten Jahr einige Pilotstores eröffnet. So ist der aus den Niederlanden stammende Herrenausstatter Suit Supply mit seinem ersten Shop in Deutschland auf der Kö an den Markt gegangen. Ebenfalls auf der Kö wurde der weltweit erste Flagshipstore der u.a. für Messer bekannten Marke Zwilling Anfang letzten Jahres eröffnet und der Kosmetikanbieter Golden Elements hat im Sevens seinen ersten deutschen Laden bezogen.

Eine weitere spannende Neuvermietung konnte in dem C.O.R. getauften Neubau an der Schadowstraße/Ecke Bleichstraße mit der Eröffnung von Primark auf rund 8.000 m² Anfang Dezember letzten Jahres gemeldet werden. Die restlichen gut 2.000 m² Handelsfläche nutzt Tchibo.

Außerdem wurde der Umbau des C&A-Flaggschiffes Ende September nach mehreren Monaten Umbauphase fertiggestellt. C&A präsentiert sich nun mit einem neuen Storekonzept, das mit breiteren Gängen, mehr Dekorationsflächen, neuem Ladenbau und großzügigerer Warenpräsentation zukünftig auf Warendichte verzichten will. Die von C&A anvisierte Multichannel-Strategie wird unter anderem durch eine eingerichtete Click&Collect Lounge weiter vorangetrieben, in der Kunden sowohl ihre im Internet bestellte Ware abholen als auch vor Ort im Online-Shop einkaufen können.

Am Düsseldorfer Einzelhandelsmarkt wurden aber nicht nur Läden neu eröffnet, sondern auch geschlossen. Wegen der mit der Neuausrichtung von Escada verbundenen neuen Ladenanforderungen wurde beispielswiese die Filiale in der Königsallee geschlossen. Escada ist dabei aber weiterhin an Düsseldorf als Standort interessiert.

In den nächsten Wochen wird das langjährig etablierte Modehaus von Albert Eickhoff an der Königsallee schließen, nachdem einige Exklusivmarken zum neuen Breuninger abgewandert waren. Dior wird diese Fläche übernehmen. Bereits Ende letzten Jahres wurde das inhabergeführte Textilgeschäft Modeschlösschen Blumhoff an der Kö geschlossen.

Kaufhof wird sein Warenhaus in der Berliner Allee in der Innenstadt von Düsseldorf am 31.12.2014 schließen. Der Standort soll zu einem Einkaufszentrum mit dem Namen „The Rock“ umgewandelt werden. Insgesamt sollen hier für etwa 70 Läden mit dem Schwerpunkt Outdoor-Mode und Sportbekleidung rund 20.000 m² Mietfläche geschaffen werden. Das Themen-Center wird voraussichtlich 2016 eröffnen.

Eröffnung des Kö-Bogens verschoben

Die für Oktober 2013 geplante Eröffnung des Großprojektes Kö-Bogen musste aufgrund eines Brandes Ende September nur wenige Tage vor dem geplanten Termin verschoben werden. Es konnten aber dennoch große Teile des Einkaufs-

Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Bevölkerung[1]	574.514	577.505	581.122	584.217	586.217	588.735	592.393	593.682	↗
GfK-Kaufkraft-Index	113,8	113,8	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	4.000	4.069	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	↘
davon in der City Mio. Euro[2]	1.540	1.550	1.560	1.510	1.480	1.480	1.500	1.510	↗
in % gerundet	39	38	38	37	36	35	35	35	→
Einzelhandels-zentralität	127,5	127,7	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	822	810	839	849	925	954	960	976	→
davon in der City in 1.000 m²	322	323	331	331	330	335	343	369	→
in % gerundet	39	40	40	39	37	35	36	38	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	→

Ladenmieten[3]	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	110 – 120	110 – 120	115 – 125	115 – 125	125 –135	125 –135	125 –140	125 – 140	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	200 – 210	205 – 215	215 – 225	220 – 235	225 – 240	235 – 250	235 – 255	250 – 270	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	80 – 100	85 – 100	85 – 105	90 – 110	90 – 110	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, Statistisches Bundesamt

zentrums planmäßig an den Start gehen, worauf der Anstieg der Verkaufsfläche in der Innenstadt vornehmlich zurückzuführen ist. Mitte Oktober wurde so zunächst das Haus Hofgarten eröffnet, in das u.a. Breuninger auf über 15.000 m² eingezogen ist. Danach folgten sukzessive weitere Eröffnungen, wie Apple Mitte Dezember. Aktuell ist wieder in der Diskussion, ob die auch als Tuchtinsel bekannte Freifläche vor dem Dreischeibenhaus überhaupt bebaut werden soll. Die funktionale Anbindung des Kö-Bogens an die östliche Schadowstraße wäre damit allerdings gefährdet.

Direkt gegenüber dem Kö-Bogen soll bis spätestens Herbst 2016 ein Vodafone-Flagshipstore realisiert werden.

Außerhalb der Innenstadt wird zurzeit das Dietrich Karree im Stadtteil Pempelfort einer umfangreichen Sanierung unterzogen.

3.4.6 Frankfurt am Main

Eröffnung des Skyline Plazas im Herbst 2013

Das von der ECE entwickelte Shoppingcenter Skyline-Plaza hat im Herbst 2013 eröffnet. Neben 38.000 m² und 170 Shops stellt der Dachgarten mit einer rund 1.600 m² großen Restaurantfläche eine Besonderheit dar. Da das Center im Wesentlichen mit dem City-Handel im Wettbewerb stehen dürfte, bleibt abzuwarten, wie sich die Zusammensetzung der Kundschaft in den nächsten Monaten entwickeln wird. Mango hat Frankfurt für die Etablierung der für Deutschland neuen Vertriebsschiene Mango Kids ausgesucht und einen eigenen Store im Skyline Plaza eröffnet.

Medienberichten zufolge ist die Eröffnung einer & Other Stories-Filiale im Steinweg in der ehemaligen Santander Bank geplant.

Im fertiggestellten One Goetheplaza sind Escada, Omega, Nespresso und Louis Vuitton auf insgesamt 5.000 m² eingezogen und haben damit die Gothestraße maßgeblich aufgewertet.

Im innerstädtischen Shoppingcenter MyZeil wurde die Umstrukturierung des Eingangsbereiches im Juni 2013 abgeschlossen. Eine Aktivierung der frequenzschwachen Obergeschosse lässt noch weiter auf sich warten.

Das Nachbarobjekt Zeilgalerie kämpft ebenfalls mit seiner Vielgeschossigkeit. Auch nach jüngst abgeschlossenem Umbau und neuem Marketing-Konzept stellt sich kein Erfolg ein.

Bereits im Jahr 2012 hatte Primark seine zweite Frankfurter Filiale auf der Zeil im ehemaligen Woolworth-Objekt eröffnet. Die zehnte Niederlassung ist dabei mit unter 4.000 m² Verkaufsfläche die kleinste Filiale in Deutschland.

Im September wurde bekannt, dass Pohland seinen Standort auf der Zeil aufgeben wird. An seiner Stelle wird im Frühjahr des Jahres 2015 Mango den Standort mit gut 3.000 m² übernehmen.

Nach einiger Verzögerung konnte im Sommer letzten Jahres mit dem Neubau des Geschäftshauses Zeil 123 begonnen werden. Hier entstehen 2.500 m² neue Einzelhandelsfläche.

Außerhalb der Innenstadt ist an der Mainzer Landstraße die Eröffnung eines Designmöbelhauses auf 3.250 m² im ehemaligen Commerzbank-Gebäude für Ende 2014 geplant.

Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main

Eckdaten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[4]
Bevölkerung[1]	651.899	662.001	659.021	664.838	671.927	688.191	691.518	687.775	↗
GfK-Kaufkraft-Index	106,0	108,0	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	→
Einzelhandels-umsatz in Mio. Euro[2]	3.890	3.980	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	↘
davon in der City Mio. Euro[3]	1.212	1.218	1.234	1.300	1.320	1.340	1.365	1.350	↘
in % gerundet	31	31	31	33	32	32	32	31	→
Einzelhandels-zentralität	117,3	116,6	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	↘
einzelhandels-relevante Verkaufs-fläche in 1.000 m²	987	985	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	→
davon in der City in 1.000 m²	223	222	227	252	251	251	252	260	→
in % gerundet	23	23	23	24	24	24	24	24	→
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	→
Ladenmieten[3]	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014[4]**
Durchschnitt 1a-Lage in Euro/m²	150 – 160	155 – 165	155 – 165	160 – 170	170 – 185	165 – 180	170 – 185	180 – 190	→
Spitzenmiete 1a-Lage in Euro/m²	210 – 220	220 – 230	230 – 260	240 – 270	240 – 270	240 – 270	255 – 285	270 – 290	↗
Durchschnitt 1b-Lage in Euro/m²	65 – 85	65 – 85	70 – 90	75 – 95	70 – 90	70 – 90	70 – 90	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: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

Ergebnisse der Einkaufsmetropolen im Überblick

Abbildung 3.20: GfK Kaufkraftindex

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[1]
Berlin	95,6	96,2	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	→
Hamburg	106,1	106,5	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	↗
München	122,1	124,1	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	→
Köln	107,8	107,8	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	→
Düsseldorf	113,8	113,8	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	→
Frankfurt am Main	106,0	108,0	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	→

Abbildung 3.21: Einzelhandelsumsatz in Mio Euro[2]

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[1]
Berlin	16.830	16.976	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	↘
Hamburg	10.360	10.330	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	↘
München	9.455	9.464	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	→
Köln	6.390	6.481	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	→
Düsseldorf	4.000	4.069	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	↘
Frankfurt a. M.	3.890	3.980	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	↘

Abbildung 3.22: Einzelhandelszentralität

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[1]
Berlin	108,0	107,0	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	↘
Hamburg	116,7	114,2	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	↘
München	128,2	121,5	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	↘
Köln	125,7	125,3	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	↘
Düsseldorf	127,5	127,7	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	↘
Frankfurt a. M.	117,3	116,6	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	↘

Abbildung 3.23: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (in 1.000 m²)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[1]
Berlin	4.327	4.512	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	↗
Hamburg	2.433	2.475	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	↗
München	1.593	1.619	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	→
Köln	1.517	1.523	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	→
Düsseldorf	822	810	839	849	925	954	960	976	→
Frankfurt a. M.	987	985	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	→

1 Trend: ↗ = steigend; → = gleichbleibend; ↘ = sinkend

2 exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk

Quellen: GfK GeoMarketing, Statistisches Bundesamt

Abbildung 3.24: Gesamt-Verkaufsfläche in m² pro Einwohner

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014[1]
Berlin	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	→
Hamburg	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	→
München	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	→
Köln	1,5	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	→
Düsseldorf	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	→
Frankfurt am Main	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	→

Abbildung 3.25: Durchschnittsmiete² 1a-Lage in Euro/m²

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	'14[1]
Berlin	100 – 110	105 – 115	115 – 125	120 – 130	120 – 130	120 – 140	125 – 150	130 – 150	→
Hamburg	115 – 125	120 – 130	120 – 130	125 – 135	130 – 140	135 – 150	140 – 160	145 – 165	↗
München	160 – 170	165 – 175	180 – 190	185 – 195	190 – 220	195 – 225	200 – 235	200 – 235	→
Köln	120 – 130	125 – 135	130 – 140	125 – 135	130 – 140	130 – 140	135 – 145	135 – 140	→
Düsseldorf	110 – 120	110 – 120	115 – 125	115 – 125	125 –135	125 –135	125 –140	125 – 140	→
Frankfurt/M.	150 – 160	155 – 165	155 – 165	160 – 170	170 – 185	165 – 180	170 – 185	180 – 190	→

Abbildung 3.26: Spitzenmiete² 1a-Lage in Euro/m²

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	'14[1]
Berlin	175 – 185	185 – 195	220 – 230	220 – 240	220 – 270	240 – 300	250 – 300	260 – 300	→
Hamburg	215 – 225	220 – 230	215 – 235	230 – 245	230 – 245	230 – 250	235 – 265	255 – 280	↗
München	250 – 260	260 – 270	280 – 300	290 – 310	300 – 310	300 – 310	320 – 335	330 – 360	↗
Köln	190 – 200	200 – 210	220 – 240	220 – 240	230 – 260	230 – 260	240 – 265	250 – 275	↗
Düsseldorf	200 – 210	205 – 215	215 – 225	220 – 235	225 – 240	235 – 250	235 – 255	250 – 270	↗
Frankfurt/M.	210 – 220	220 – 230	230 – 260	240 – 270	240 – 270	240 – 270	255 – 285	270 – 290	↗

Abbildung 3.27: Durchschnittsmiete² 1b-Lage in Euro/m²

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	'14[1]
Berlin	25 – 50	27 – 52	32 – 57	35 – 55	40 – 55	45 – 60	45 – 60	40 – 60	→
Hamburg	40 – 80	45 – 85	47 – 88	45 – 84	45 –90	45 –90	60 – 100	60 – 100	↗
München	80 – 100	75 – 95	80 – 95	80 – 95	90 – 110	95 – 115	95 – 115	95 – 115	→
Köln	70 – 80	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	80 – 90	80 – 100	→
Düsseldorf	80 – 100	85 – 100	85 – 105	90 – 110	90 – 110	90 – 110	95 – 115	95 – 115	→
Frankfurt/M.	65 – 85	65 – 85	70 – 90	75 – 95	70 – 90	70 – 90	70 – 90	80 – 90	→

1 Trend: ↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

2 Angaben für Ladenlokale in einer Größenordnung bis zu 100 m² Mietfläche, Monatsmiete, netto, kalt

Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt

3.5 Exkurs: Expansion im Zeichen des Zeitenwechsels

Wie geht's weiter im Einzelhandel? Wo befindet sich die Immobilienwirtschaft, wenn die Expansion im Einzelhandel zur Weltanschauung wird? Wer irrt – Primark oder Amazon? Während der eine beharrlich in Brick and Mortar investiert, steckt der andere seinen gesamten Überschuss in Systeme. Noch mehr Verkaufsfläche gegen noch effizientere Logistiksysteme, Flächenherrschaft gegen Systemherrschaft. Beide Weltanschauungen haben noch einmal an Fahrt aufgenommen und zeigen sich unversöhnlich: nicht erkennbar, dass Primark Online-Händler werden will, ebenso wenig, dass Amazon in Shoppingcenter investieren würde. Dennoch streiten beide um denselben Euro. Jedoch muss man schon Pessimist sein, um nicht an eine Koexistenz des Ladeneinzelhandels und des Online-Handels zu glauben. Tatsächlich wird noch im Hintergrund experimentiert und konzentriert an der geschickten Verknüpfung der physischen und virtuellen Kontaktpunkte zwischen Einzelhandel und Verbraucher getüftelt. Noch nie war die Zeit für mehr Innovation, mehr Service und mehr Attraktion im Handel so groß wie heute. Eins steht jedoch fest: Die Zeiten blinden Flächenwachstums sind endgültig vorbei. Qualität statt Quantität ist nicht länger ein geflügeltes Wort, sondern der Beginn einer neuen Epoche, die unsere Städte und Center verändern wird.

Wunden lecken

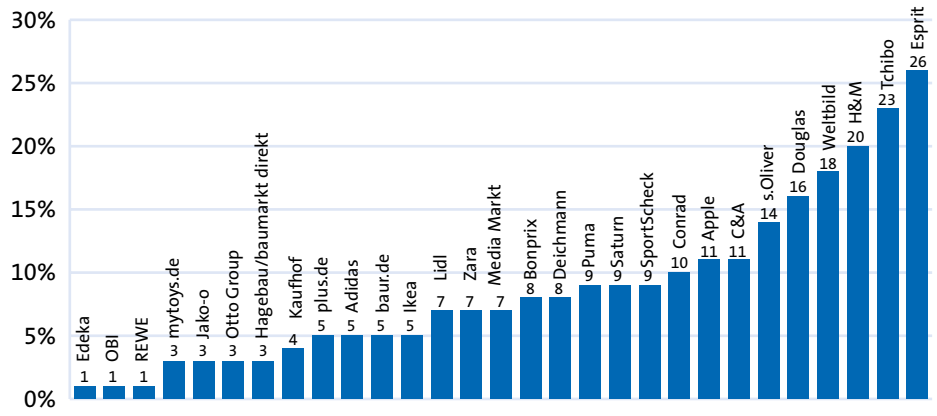
Der Online-Handel konnte in den letzten Jahren zweistellige Zuwachsraten erzielen. Waren zunächst eher gut vergleichbare, standardisierte Produkte betroffen, trifft es zunehmend auch alle anderen Sortimente. Im Online-Sektor sind tausende von Start-ups täglich mit neuen Ideen beschäftigt, wie dieser Erfolg noch weiter ausgebaut werden kann. Online-Messen wie die eTailment sind um ein Vielfaches größer und diskursiver als die klassischen Handelsimmobilienkongresse. Diese Menschen werden weiterarbeiten und nicht ruhen, bis auch der letzte Winkel des klassischen stationären Handels durchforstet wurde. Wie die Durchdringung des PCs nicht den Fernseher abgeschafft hat, so wird der Online-Handel auch nicht den klassischen Einzelhandel obsolet machen. Allerdings sind Anstrengungen sowohl der Einzelhändler als auch deren Vermieter erforderlich, um nicht das Schicksal des Kinos zu erfahren.

Eine wesentliche, noch nicht abschließend zu beantwortende Frage ist, bei welchem Umsatzanteil die Sättigung des Online-Handels erreicht ist. Erstaunlicherweise steigen in Deutschland die Zuwachsraten bei Lebensmitteln aktuell stark an, und ausgerechnet Lidl hat sich an die Spitze dieser Bewegung gesetzt. Die z.T. sehr unterschiedlichen Online-Anteile in den europäischen Ländern sprechen dafür, dass es nicht rein technologiegetriebene Prozesse sind, die uns ins Netz treiben. Auch geben Kaufkraft und Altersstruktur keine hinreichenden Anhaltspunkte. Vielmehr gibt es soziokulturelle Einflüsse, die das Kaufverhalten in den Ländern maßgeblich beeinflussen. Händler, beispielsweise in der Euregion Maas-Rhein, wissen ein Lied davon zu singen, wie unterschiedlich trotz offener Grenzen das Kaufverhalten auf beiden Seiten der Grenzen ist.

Sofern es Bewegung gibt und Verhaltensänderungen möglich sind, ist die Zeit gut für Ideen, Chancen und neue Potenziale. Nachdem der erste Schreck verflogen ist, ist an allen Fronten Aufbruch zu spüren – die Suche nach neuen Ufern, wenngleich diese noch nicht immer zu erkennen sind. Klar ist: Menschen werden weiterhin Freude haben, Läden aufzusuchen, aber zugleich auch die Vorteile des Einkaufs im Netz zu schätzen wissen. Der Online-Kauf ist besonders praktisch, je vergleichbarer und austauschbarer Waren sind. Verblüffend

ist dagegen, wie gut gemachte Ladenkonzepte uns seit jeher verführen, mehr Geld auszugeben als eigentlich geplant. Der Online-Kanal macht den Markt – wie jeder strukturelle Wandel zuvor auch – einfach enger. Umsatzverschiebungen ins Netz treffen die Branchen und Anbieter aber nicht gleichermaßen. Vielmehr wird der Unterschied zwischen guten und schlechten Konzepten verstärkt. Grundsätzlich vielversprechend stellt sich die sinnvolle Verknüpfung der jeweiligen Vorteile beider Sphären, Offline und Online, dar. Zu beobachten ist, dass Multi-Channel-Konzepte insgesamt an Bedeutung zulegen. Dort, wo Multi-Channel sinnvoll ist – und das ist es nicht für jedes Produkt und jede Marke –, können Online-Anwendungen den Absatz stationärer Produkte fördern und umgekehrt. Dann wird aus 1 + 1 = 3.

Abbildung 3.28: Bedeutungszunahme Multi-Channel in %



Anmerkung: Für jeden Einzelhändler ist die Multi-Channel Ratio die Zahl der Käufer, die Einkäufe von mehr als einem Kanal getätigt haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Käufer.

Quelle: Global Multichannel Survey 2013, PwC, September 2013

The New Shopper

Der Multi-Channel-Lösungsansatz, von Einzelhändlern oft als schwierig, teuer und risikoreich bezeichnet, wird durch die GfK-Futurebuy-Umfragen gestützt. Seit 2009 werden jährlich in 14 Ländern weltweit die Einkaufsgewohnheiten und Erwartungshaltungen von 8.400 Verbrauchern erhoben und analysiert. Demzufolge nimmt der Anteil von Konsumenten stetig zu, die sowohl unter Ausnutzung stationärer als auch digitaler Infrastruktur Einkäufe vorbereiten und abschließen, der sogenannte „duale Kunde“. Dabei sucht dieser Verbrauchertyp Input zunehmend sowohl offline als auch online. Er besucht die Website und befragt einen Verkäufer, er holt die Meinung von einem Bekannten ein und recherchiert Online-Bewertungen.

Der Anteil steigt proportional zur Verbreitung von Smartphones, was den Schluss nahelegt, dass Multi-Channel vor allem durch mobile Anwendungen geprägt wird. Händler sprechen deshalb in Abgrenzung vom diffusen e-Commerce vom „m-Commerce“, um auf dieses Phänomen gezielter antworten zu können.

Auf Grundlage der Futurebuy-Umfragen hat sich international bereits der Begriff New Shopper herausgebildet, an dem die neuen Verhaltensweisen besonders sichtbar werden und der auch auf Deutschlands Einkaufsstraßen schon stark vertreten ist. Über alle Warengruppen hinweg dürfte bereits nahezu jeder zweite Verbraucher diesem Typus zuzurechnen sein, der für seine Loyalität allerdings hohe Anforderungen stellt: Produkte und Adressen müssen mit einem

abgestimmten Konzept aus Information, Service und Werbung sowie mit einer übergreifenden Markenbotschaft über alle Kanäle glaubwürdig unterlegt sein.

Glaubwürdigkeit im Handel und in der Handelsimmobilienlandschaft ist dabei schon heute ein Muss, da der New Shopper bestens informiert ist: Er hat sofort Zugang zu allen gewünschten Produktinformationen, vergleicht pro-aktiv Preise, nutzt alle Kanäle – online und offline – für Suche, Vergleich und Kauf, gibt in sozialen Netzwerken Bewertungen vor und nach dem Kauf ab und hat hohe Erwartungen, genau das Erwünschte schnell zu bekommen. Allerdings: Der gut informierte, interessierte Kunde ist im Einzelhandel immer auch einer der umsatzstärksten, sofern er adäquat bedient wird.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandel mit immer selbstbewussteren, aber auch potenzialträchtigeren Shoppern konfrontiert, die glauben, die richtigen Entscheidungen zu treffen, und die meinen, dass es noch nie einfacher war, das richtige Produkt zum richtigen Preis zu finden. Den jahrelangen Umfragen zufolge entwickeln sich diese Eigenschaften auf Basis nachhaltiger Veränderungen von Haltungen und Einstellungen und bestehen über alle Warengruppen und Käuferprofile hinweg, so dass hier von einem Langfristtrend gesprochen werden muss, der den Einzelhandel und die Handelsimmobilienlandschaft nachhaltig verändern dürfte.

Was bedeutet das für die Handelsimmobilie der Zukunft?

GfK hat vier Thesen aufgestellt, die die Folgen von Multi-Channel für den stationären Einzelhandelsstandort wie folgt umreißen:

1. Der stationäre Handel wandelt sich vom Point of Purchase hin zum Touch Point. Die Filiale ist und bleibt wichtigster Bestandteil der Multi-Channel-Strategie, weil nur hier das physische Markenerlebnis inszeniert werden kann.
2. Im Vergleich der Kundentypen sind die Ausgabebeträge ‚dualer' Kunden, die online wie offline einkaufen, mit Abstand die größten. Der gemanagte Handelsstandort bietet die besten Voraussetzungen für die Implementierung und Verknüpfung der Multi-Channel-Konzepte seiner Mieter.
3. Die stärkere Fokussierung auf anspruchsvolle und informierte Kunden führt weg von der allgemeinen Massenansprache zu kontextualisierten, persönlich ansprechenden Ladenkonzepten. Die Kundenfrequenz wird dadurch insgesamt zurückgehen, die Conversion Rate dagegen aber zunehmen.
4. Multi-Channel wird die Anforderungen an Professionalität auf der Immobilien- wie auch Mieterseite erhöhen. Die Customer Journey – der Entscheidungs- und Kaufprozess des Kunden – muss bekannt sein, um nahtlos an seine Bedürfnisse andocken zu können.

die stationäre Expansion 2014

Der Veränderungsdruck hält schleichend Einzug in die Einkaufslagen und Projektentwicklungen der Immobilienwirtschaft. So wird in Deutschland zunächst noch ein weiterer Flächenzuwachs in klassischen Neubauprodukten zu sehen sein, darunter noch mindestens zwei Giganten, das Milaneo in Stuttgart und das HUMA-Center in St. Augustin. Dennoch sind die großen Leuchtturmprojekte nicht mehr prägend für die Branche. Mit zunehmender Centerdichte nimmt die Zahl der kleineren Planungen abseits des Mainstreams zu. Zu den Nischen des Marktes zählen die Stadtteillagen und kleineren Städte, die bisher über keine modernen Handelsflächen verfügen. Lokal und regional wird die Varianz an Typologien zunehmen, die sich an den individuellen örtlichen Rahmenbedingungen anzupassen versuchen.

Zwischen den beiden Polen Shoppingcenter und Fachmarkt breiten sich die neuen Einkaufszentren aus. Die Bandbreite reicht von nahversorgungsorientierten Hybrid Malls in integrierten städtebaulichen Lagen bis zu erlebnisorientierten Retail Centern – hybriden Fachmärkten – auf der grünen Wiese. Das billige Geld treibt den Hunger nach den neuen Produkten. Während die Nachfrage des Einzelhandels vor dem Hintergrund der geschilderten Veränderungsprozesse in den meisten Regionen eher als zurückhaltend zu bezeichnen ist, ist die Kauflaune der Investoren ungebrochen. Beliebt sind Core-Produkte zu Value-add-Preisen. Dieses Paradoxon scheinen die neuen hybriden Mall-Formate mitzubringen: professionelle, wertige Centerformate abseits der Metropolen.

Das Thema des Jahres 2014 wird das Upgrade überalterter Fachmarktzentren sein. Unter der Voraussetzung günstiger Einstiegspreise und kreativer Restrukturierungsideen lassen sich nennenswerte Wertsteigerungen erzielen. Im Gegensatz zu Neuplanungen verspricht ein Engagement an etablierten Standorten weniger konzeptionelle und vermietungsseitige Risiken. Generell wird in der Fachmarktszene ein geringeres Risiko gegenüber den Bedrohungen des Online-Handels gesehen, da der versorgungs- und preisorientierte Einkauf vermeintlich weniger betroffen sein wird als der Erlebnis- und Gelegenheitseinkauf. Dies dürfte allerdings ein Trugschluss sein. So sind die größten Wertschöpfungshebel bei der Revitalisierung nicht im Umschiffen des mittelfristigen Online-Risikos zu sehen, sondern in der Verbesserung der Flächenproduktivität und damit in der Erhöhung des Mietertrags. Bei gleichbleibender Kaufkraft für Fachmarktprodukte würde eine Erhöhung von Flächenproduktivität und Mieten in allen Fachmarktzentren allerdings nach Adam Riese auch zu einem entsprechend hohen Flächenüberhang führen. Die Immobilienwirtschaft dürfte mit ihren langfristigen Investitionsstrukturen zumindest regional definitiv den Kürzeren ziehen, während der Handel sein Geld dringend für seine Multi-Channel-Zukunft benötigen wird.



H&M-Schließung Wetzlar, Bahnhofstraße; Quelle: GfK

die Mieterperspektive

Während die Entwickler- und Investmentbranche auf potenzielle Wertsteigerungshebel setzt, verfolgt der Handel die Optimierung seiner Vertriebskanäle. Die Vermietungsstatistiken der deutschen Maklerhäuser signalisieren etwa seit Mitte 2012 eine zunehmende Vorsicht der Expansionsmanager bei neuen bzw. zusätzlichen Standorten. Nach einer langen Phase der Filialnetzexpansion treten immer mehr Händler in eine Phase der Filialnetzbewertung. Die Zusammenlegung und Schließung von Filialen ist auch bei gesunden Unternehmen kein Tabu mehr, wenn sich so Kosten und Ertrag in ein besseres Verhältnis bringen lassen.

Insgesamt gesehen ist die Vermietungsleistung in Deutschland aber weiterhin positiv. Nach Daten von CBRE verzeichnen dabei aktuell ausgerechnet die traditionellen Innenstadt-, Stadtteil- und Shoppingcenterlagen kaum mehr Zuwächse – hier scheinen sich neue Kosten-Nutzen-Erwägungen bereits niederzuschlagen. Fachmarktzentren locken den Handel dagegen mit interessanten Mietangeboten in die Peripherie wie der Nektar die Bienen. Treiber dieser Entwicklung ist offenbar die Erkenntnis des Einzelhandels, dass zusätzlicher Umsatz in Fachmarktzentren schnell und mit weniger Investitionsbedarf als auf High Streets oder in Shoppingcentern generiert werden kann. In dieses Bild fügt sich auch die Datenlage von CBRE ein, die 2013 einen deutlichen Anstieg gerade bei den weniger managementintensiven mittelgroßen Flächen zwischen 500 und 1.000 m² zeigt.

Unabhängig von den mittelfristigen Folgen des e- und m-Commerce werden die kurzfristigen Erfolgsaussichten im wiederentdeckten Fachmarktsegment die Expansion im Jahr 2014 bestimmen. Auch grundsätzlich höher positionierte Marken und Konzepte des Einzelhandels und der Gastronomie werden Ladenlokale an Fachmarktstandorten sondieren. Zum Teil werden Konzepte entwickelt, die auf die Bedingungen in Fachmarktzentren angepasst sind. Auch ist zu erwarten, dass schon bald auch prominente internationale Brands, die bisher nur in den Toplagen der Innenstädte präsent sind, in deutsche Fachmarktzentren ziehen werden.

Ausblick

Unbenommen der aktuell relativ günstigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Deutschland – vor allem aus der europäischen Perspektive – bleibt zu konstatieren, dass der stationäre Einzelhandelsumsatz real nicht mehr wächst und wachsen wird. Die Zuwächse im Online-Handel insgesamt haben zwar an Fahrt verloren, aber das Wachstum des m-Commerce erinnert daran, dass es keine Verschnaufpause gibt. Insbesondere die Potenziale des m-Commerce öffnen allerdings auch Spielräume für die Weiterentwicklung stationärer Handels- und Immobilienkonzepte zu Multi-Channel-Systemlösungen.

Da der Einzelhandel mit dem dualen Kunden – das heißt dem Konsumenten, der seinen Einkauf sowohl unter Ausnutzung stationärer als auch digitaler Infrastruktur vorbereitet und abschließt – z.T. deutlich höhere Ausgabebons je Einkauf realisiert als mit reinen Offline- oder Online-Kunden, liegen in den neuen Systemlösungen echte Wertschöpfungspotenziale. Je eher der Einzelhandel konfektionierte Angebote für den informierten und interessierten Kunden anbieten kann, desto weniger wird er auf die bisherige Massenansprache angewiesen sein. In der Folge wird – so oder so – die Frequenz in den Läden und Einkaufszentren zurückgehen. Bei erfolgreichem Multi-Channeling wird die verbleibende Frequenz aber effektiver in Umsatz konvertiert werden können, so dass im Ergebnis dieses Prozesses qualitätsvollere Einkaufsumgebungen, schönere Läden und einfach mehr Klasse als Masse auf der Habenseite stehen, kurzum: das postmaterielle Einkaufserlebnis.



Postmaterieller Einkaufskontext, Barcelona, Carrer dels Flassaders; Quelle: GfK

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2014

Harald Simons und Frank Kühn – empirica ag

Das Wichtigste in Kürze

Die Mieten sind auch im Jahr 2013 in Deutschland moderat um gut 3% gestiegen, liegen aber weiterhin real unterhalb des Niveaus von 2005/06. Auch die Kaufpreise für Wohnungen sowie Einfamilienhäuser stiegen um gut 3,5% bzw. 4,3%. Noch immer sind aber, zumindest im deutschen Mittel, Kaufpreise und Mieten für Wohnungen vergleichsweise niedrig.

Der Anstieg war und ist fundamental begründet und nicht Ausdruck eines Überschießens der Preise (Blase). Die Nachfrage wächst weiter schneller als das Angebot. Zwar reagiert der Markt und dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Jahre 2013 auf rund 215.000 Wohnungen gestiegen sein, aber auch das reicht noch nicht, um die Nachfrage zu befriedigen.

Für das Jahr 2014 rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Mieten und Kaufpreise, eventuell etwas schwächer als im Vorjahr. Zwar ist erfreulicherweise die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen, aber angesichts sinkender Leerstände, steigender Nachfrage, einer breiteren regionalen Aufschwungbasis und wohnungspolitischer Unsicherheiten dürfte wieder das Angebotswachstum mit dem Nachfragewachstum nicht schritthalten können.

Auch in den Top-5-Städten dürften Mieten und Kaufpreise weiter überdurchschnittlich steigen. Zwar deutet sich in der Preisentwicklung derzeit eine leichte Verschnaufpause an, da aber in keiner der Top-5-Städte die Wohnungsfertigstellungen hinreichend wachsen werden, kann sich der Markt nicht entspannen. Die politischen Rahmenbedingungen schüren Unsicherheit. Insbesondere in den zentralen Lagen drohen Markteingriffe, so dass sich der Neubau stärker an die Ränder verlagern könnte. Ohnehin besteht die sehr reale Gefahr, dass der hohe Qualitätsstandard, der sich in den Jahren des Mieter- bzw. Käufermarktes herausgebildet hat, im Zusammenspiel vom hoher Nachfrage und politischen Vorgaben wieder sinkt. Dies wäre, auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, mehr als kontraproduktiv für Bewohner, Städte und Investoren. Kostengünstig ist letztlich nichts anderes als billig, und von billigen, banalen Schlichtbauten gibt es in Deutschland mehr als genug.

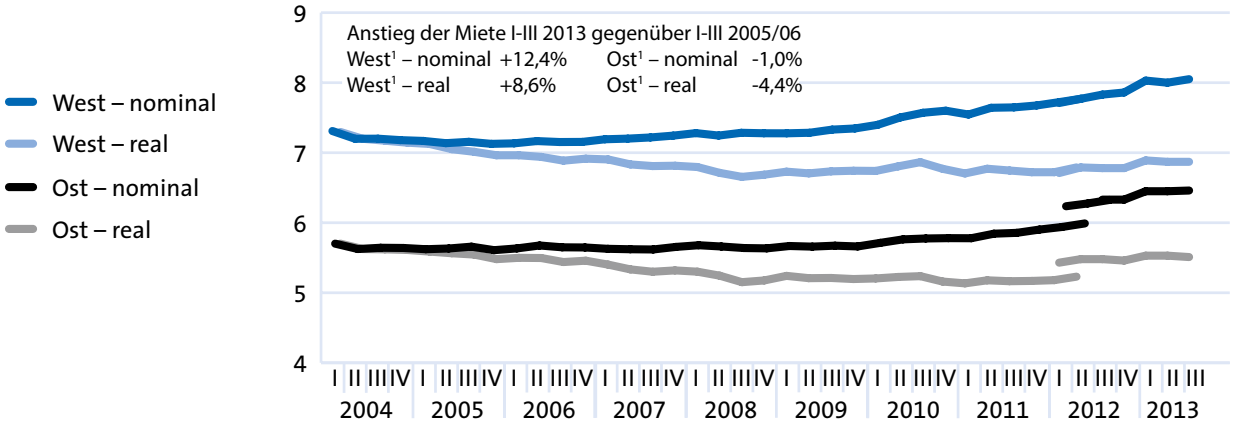
4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Der moderate Anstieg der Mieten setzte sich auch im Jahr 2013 fort. Die um Qualitätsveränderungen bereinigten Angebotsmieten der Referenzwohnung (Neubau, 60-80 m², höherwertige Ausstattung) stiegen im Mittel Westdeutschlands auf Jahresbasis (erstes bis drittes Quartal 2013, erstes bis drittes Quartal 2012) um nominal 3,3% oder 0,26 Euro/m². Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) stiegen die Angebotsmieten für die Referenzwohnung, wenn auch mit 2,7% etwas schwächer.

Mieten 2013 stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex

Die Mieten sind damit auch im Jahr 2013 stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex. Inflationsbereinigt nahmen die Angebotsmieten in Westdeutschland (Ostdeutschland) gegenüber dem Vorjahr um +1,7% (+1,1%) zu. Trotz der nun seit fünf Jahren real steigenden Mieten liegen diese weiterhin in Westdeutschland um 1,0% und in Ostdeutschland um 4,4% unter dem Niveau von 2005/2006.

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2013, Netto-Kaltmiete in Euro/m²



1 ohne Berlin

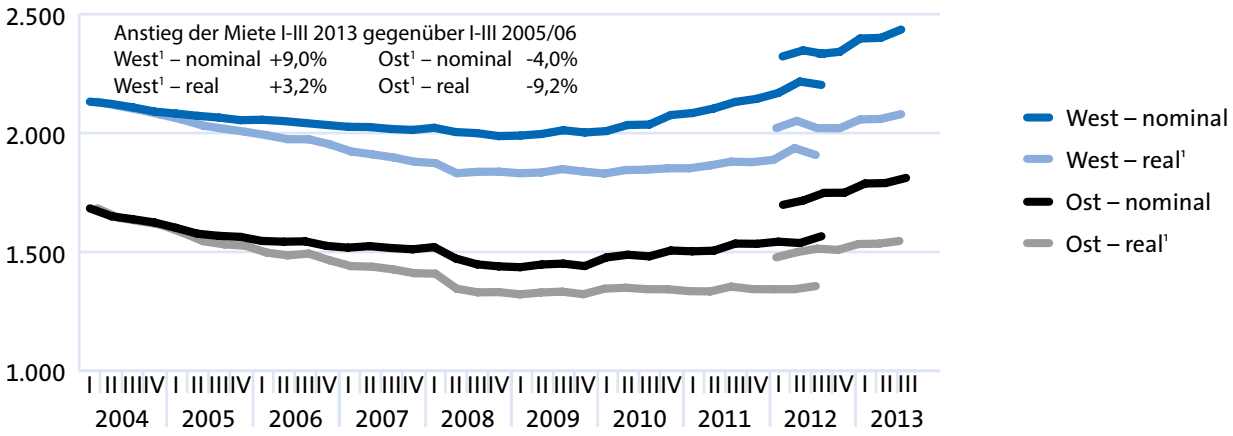
Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Kaufpreise und Mieten weiterhin vergleichsweise niedrig

Die Kaufpreise laufen den Mieten zeitlich nach. Der allgemeine Preisanstieg für Eigentumswohnungen setzte erst 2010 ein. Der Vorsprung der Mieten schmilzt allerdings, da die Preise seither etwas stärker steigen als die Mieten. Der Preis für die Referenzwohnung (Neubau, 60-80 m², höherwertige Ausstattung) stieg gegenüber dem Vorjahr im früheren Bundesgebiet um 3,3%. In Ostdeutschland waren es, von deutlich niedrigerem Niveau aus, 4,4%. Dennoch liegen inflationsbereinigt die Angebotspreise in Westdeutschland weiterhin um 4,0% (Ostdeutschland 9,2%) unter dem Preisniveau der Jahre 2005/2006. Damit fehlt, zumindest im west- bzw. ostdeutschen Mittel, bereits die notwendige Basis für eine „Immobilienblase“. Im Gegenteil: Die Wohnungspreise und Mieten sind weiterhin vergleichsweise niedrig.

Abbildung 4.2: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013



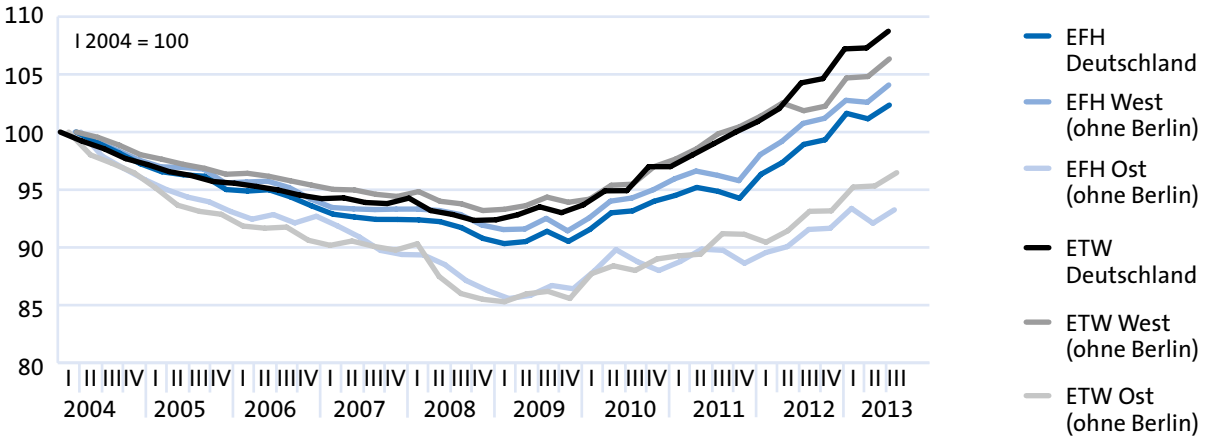
1 ohne Berlin

Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Der allgemeine Aufwärtstrend der Angebotspreise auf dem deutschen Wohnungsmarkt findet auch im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den ersten drei Quartalen 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,3% und damit das fünfte Jahr in Folge. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen (+16,1% seit 2009) ist der Preisanstieg etwas gedämpfter, seit 2009 stiegen die Preise nur um 12,1%.

Abbildung 4.3: Index der Angebotspreise nach Gebäudeart, I 2004 – III 2013



EZFH: Neubau, 100 bis 150 m², höherwertige Ausstattung; ETW: Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

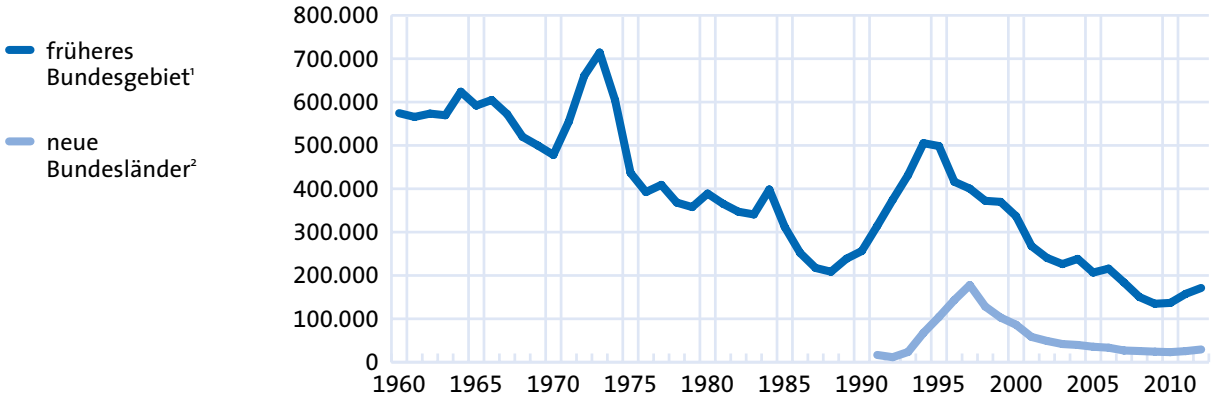
Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Der Anstieg der Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren ist weiterhin fundamental begründet. Die Nachfrage steigt stärker als das Angebot. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2005 und 2011 um 1,5 Mio. und wird nach empirica-Prognosen dank Haushaltsverkleinerung auch weiter steigen. Die Auswirkung der Entwicklung der Zahl der Haushalte auf die Entwicklung der Wohnungs-

nachfrage wird dabei in aller Regel unterschätzt, da eine Wohnung Voraussetzung für die Neugründung eines Haushaltes ist.

Im Vergleich dazu wurden zwischen 2005 und 2011 nur 1,38 Mio. Wohnungen neu errichtet, wobei das Angebot durch Abrisse und Umnutzungen netto nochmals weniger stark gestiegen ist. Die Zahl der jährlich neu errichteten Wohnungen sank von 580.000 im Rekordjahr 1997 zunächst auf 159.000 im Jahr 2009. Mit wieder steigenden Mieten und Kaufpreisen stiegen auch die Fertigstellungszahlen bis 2012 wieder auf 200.000 an. Bemerkenswert ist dabei, dass die Zahl der Baufertigstellungen sich im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2011 zwar erhöhte, aber der Zuwachs sich bereits verlangsamte, was für sich genommen für ein Abflauen des Bauzyklus spricht.

Abbildung 4.4: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen) im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern, 1960 – 2012



1 bis 2005 einschl. Westberlin
2 ab 2005 einschl. Westberlin

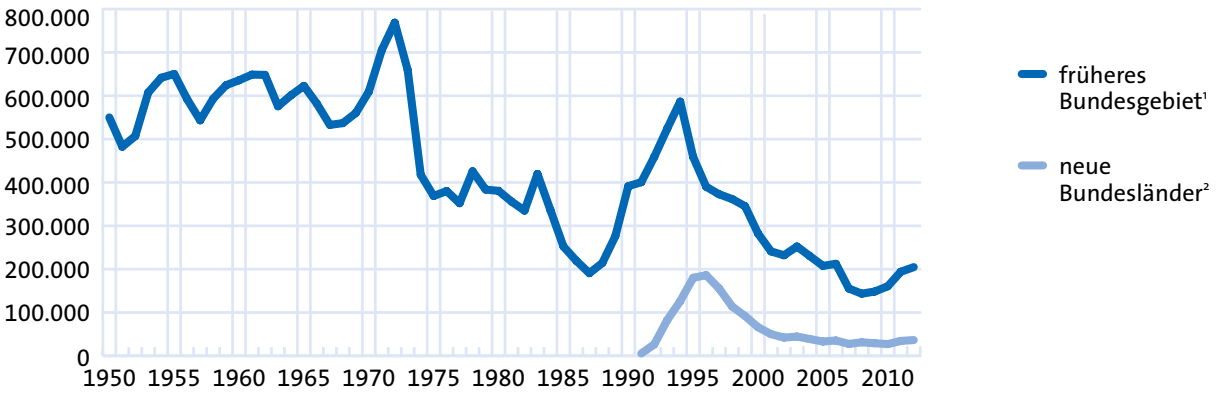
Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt

Wohnungsbau nimmt leicht zu

Allerdings gehen wir von einem weiteren Anstieg der Wohnungsfertigstellungen für die Jahre 2013 und 2014 aus. Auf Basis der Baugenehmigungen, der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe und des relativ hohen Bauüberhangs aus den Vorjahren rechnen wir damit, dass im Jahr 2013 rund 215.000 Wohnungen neu errichtet wurden. Dies ist zwar etwas mehr als im Vorjahr, aber weit entfernt von einem deutlichen „Bauboom“ und auch weniger als die von der Bundesregierung als Ziel genannten 250.000 Wohnungen.[1]

1 Peter Ramsauer, Rede vor dem Deutschen Bundestag zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, 28. Februar 2013

Abbildung 4.5: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950 – 2012

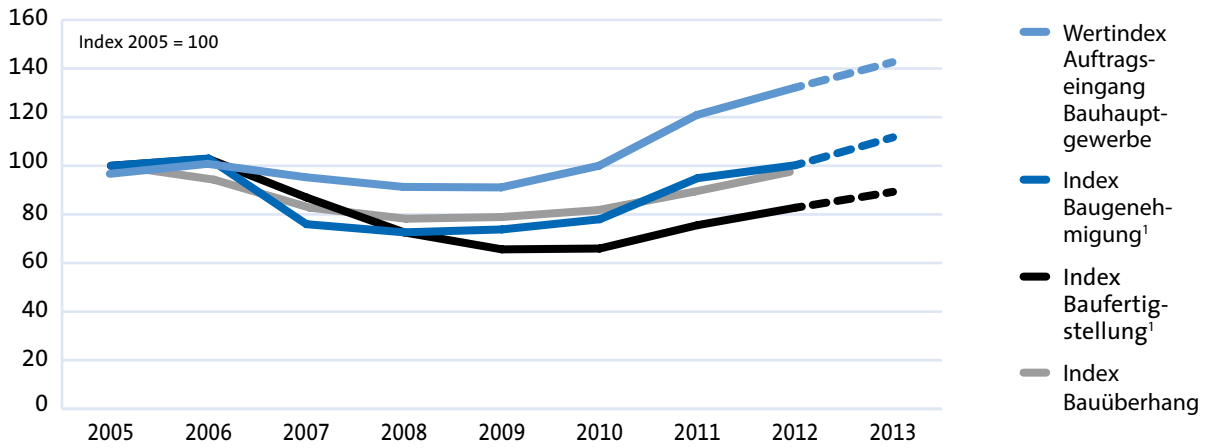


1 bis 2005 einschl. Westberlin
2 ab 2005 einschl. Westberlin

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica

Für eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus im Jahr 2014 spricht, dass die Zahl der Baugenehmigungen – hochgerechnet auf Basis der Baugenehmigungen von Januar bis September 2013 – im Jahr 2013 auf rund 270.000 gestiegen sein dürfte, was zu einem nochmaligen Wachstum des Bauüberhanges führen wird. Auch der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau hat weiter zugenommen. Allerdings dürfte auch im Jahr 2014 die Zahl der neu errichteten Wohnungen deutlich unter 250.000 bleiben. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass die angekündigten politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt sich negativ auf die Wohnungsbauinvestitionen auswirken können.

Abbildung 4.6: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2013



1 Wohnungen

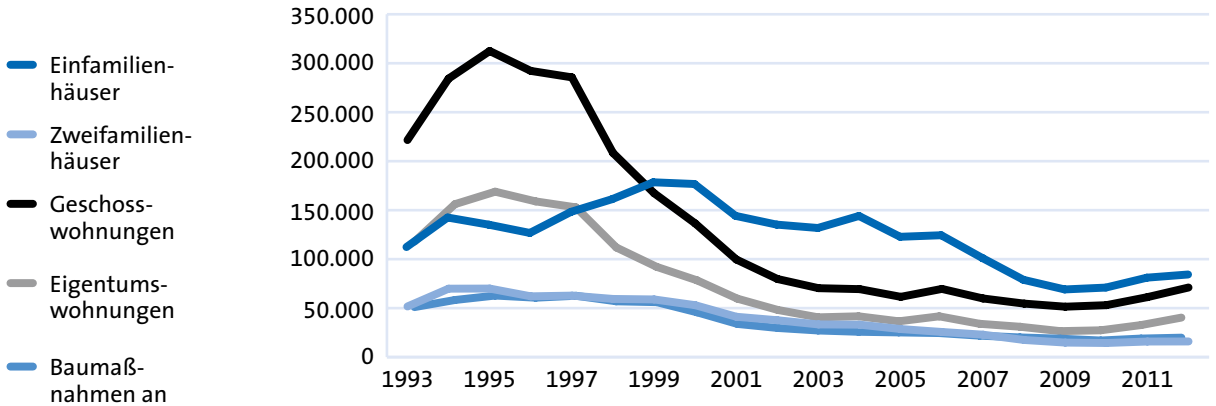
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Anstieg des Wohnungsbaus seit 2009 wird dabei sowohl vom Einfamilienhausbau als auch vom Geschosswohnungsbau getragen, wobei der Geschosswohnungsbau sich wieder etwas dynamischer entwickelte. Von den 200.000 Wohnungen, die 2012 in Deutschland neu entstanden, entfielen 35,4% auf

private Selbstnutzer und Kleinanleger tragen den Wohnungsbau

den Geschosswohnungsneubau. Anfang und Mitte der 2000er Jahre waren es nur rund 27%. Innerhalb des Marktsegments des Geschosswohnungsbaus aber ist wiederum der Eigentumswohnungsbau mit +46% seit 2009 deutlich dynamischer gestiegen als der allgemeine Wohnungsbau. Insgesamt ist der jüngste Anstieg des Wohnungsbaus damit stärker von den privaten Haushalten und Kleinanlegern getragen worden, die sich entweder zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung errichtet bzw. erworben haben. Nur rund 20% des Wohnungsbaus findet in Geschosswohnungen ohne Aufteilung statt. Sollte die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorgesehene Regulierung des Mietwohnungsmarktes in der Schärfe wie dort formuliert umgesetzt werden, so ist mit einem weiteren Rückgang der Bedeutung des klassischen Mietwohnungsbaus durch große Bestandshalter zu rechnen. Bereits geplante Mietwohnungsprojekte dürften in Eigentumswohnanlagen umgeplant werden, neue Projekte verzögert werden.

Abbildung 4.7: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2012

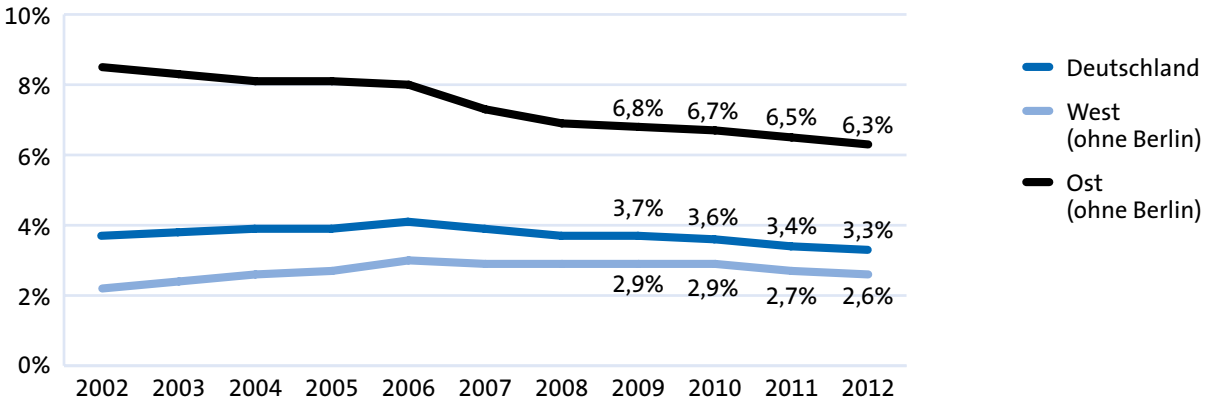


Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt, empirica

Leerstand gesunken, Reserven bald ausgeschöpft

Der Wohnungsleerstand hat in den letzten Jahren – analog der steigenden Mieten und Preise – weiter abgenommen. Die folgende Abbildung zeigt den neuen „CBRE empirica Leerstandsindex“, den empirica in Zusammenarbeit mit CBRE auf Basis der Bewirtschaftungsdaten von CBRE sowie umfangreicher Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Mikrozensus entwickelt hat. Er zeigt den Leerstand marktaktiver Geschosswohnungen, d.h. Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind. Die Leerstandsquote sank demnach von 3,7% im Jahr 2009 auf nur noch 3,3% Ende 2012, in Westdeutschland waren es noch 2,6%. In absoluten Zahlen ausgedrückt sank die Anzahl der marktaktiven leer stehenden Wohnungen von 770.000 auf 690.000 um 80.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurden 211.000 Geschosswohnungen neu errichtet. Der Leerstandsabbau allein leistete demnach einen Beitrag von knapp 39% zur Befriedigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment. Ohne diese damals noch vorhandenen Wohnungsmarktreserven wäre der Preisanstieg für Miet- und Eigentumswohnungen höher ausgefallen. Diese Reserve ist allerdings bald ausgeschöpft.

Abbildung 4.8: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2002 – 2012 in %



Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

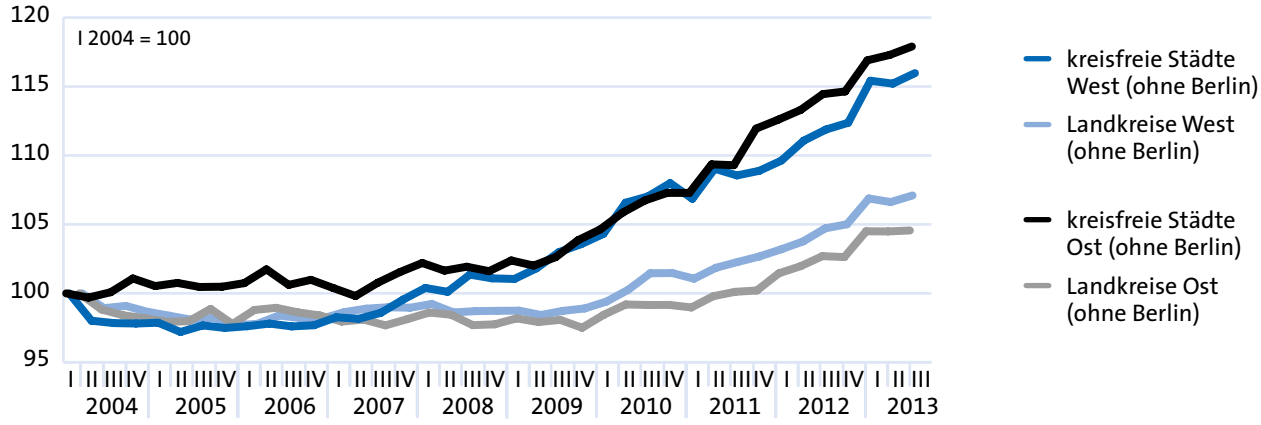
4.2 Stadt-Land-Unterschiede

Der im bundesweiten Mittel leichte Aufschwung begann lehrbuchhaft in den Kernstädten. Die Angebotsmieten für städtische Wohnungen begannen bereits 2008 zu steigen. Seit 2007 sind sie um 21% gestiegen, im letzten Jahr (erstes bis drittes Quartal 2013 zum ersten bis dritten Quartal 2012) um 4,5%. In den Landkreisen setzte der Aufschwung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahre 2009 ein. Der Anstieg fällt mit 2,7% geringer aus als in den kreisfreien Städten.

Preisgefälle zwischen Stadt und Land nimmt zu

Die divergente Entwicklung erhöht das Preisgefälle zwischen Stadt und Land. In westdeutschen Städten kostet eine 60 bis 80 m² große Wohnung mit gleichem Baujahr und gleicher Ausstattungsqualität im Durchschnitt 1,85 Euro/m² mehr als auf dem Land, ein Preisunterschied von rund 26%. Noch 2007 betrug die Preisdifferenz nur 14%. Diese divergente Preisentwicklung zwischen Stadt und Land wird die zuletzt geringere Suburbanisierung wieder verstärken und in suburbanen Lagen zu höherer Nachfrage führen.

Abbildung 4.9: Hedonische Mietpreise, Stadt-Land-Unterschiede, I 2004 – III 2013

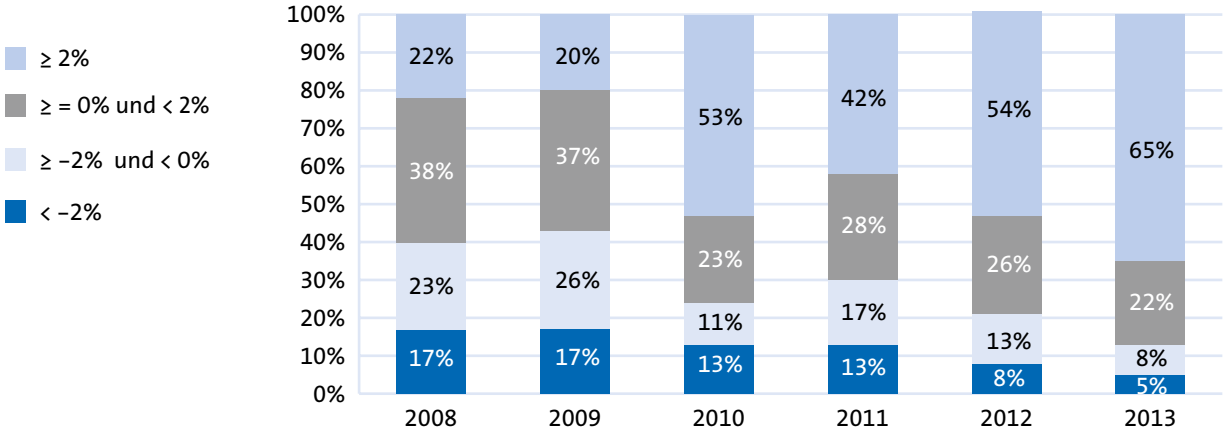


Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Insgesamt gewinnt der Anstieg der Mieten in den letzten Jahren erneut an Breite. Im Jahr 2009 sind nur in 82 Kreisen die Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr um mehr als 2% gestiegen. In den Jahren 2012 und 2013 waren es 221 bzw. 268 Kreise. Auch die Zahl der Kreise mit deutlichen Preisanstiegen von über 5% erhöhte sich deutlich von 28 im Jahr 2008, auf 92 Kreise im Jahr 2013.

Abbildung 4.10: Anteil der Kreise nach Veränderung der Mieten gegenüber dem Vorjahr, 2008 – 2013

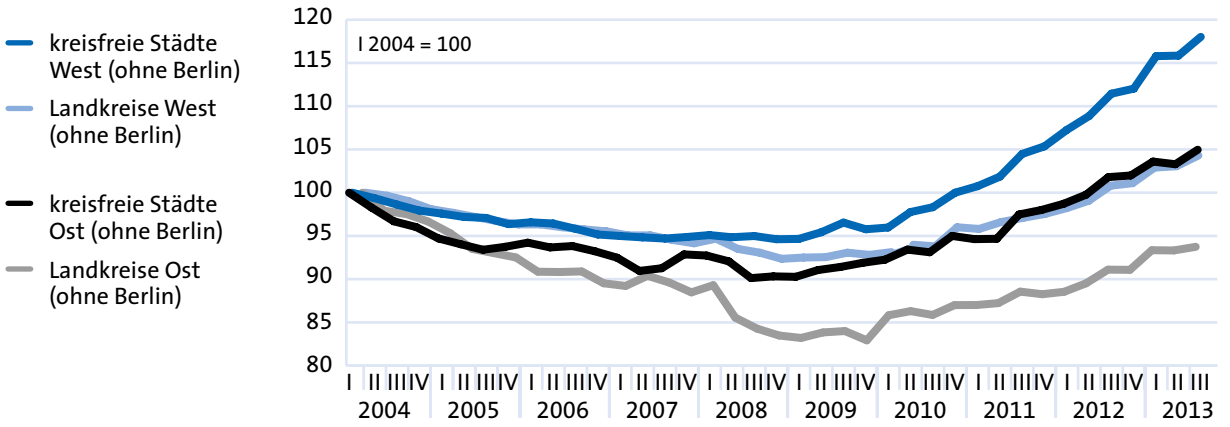


Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen folgen dem gleichen Muster. In den kreisfreien Städten in Westdeutschland stiegen die Kaufpreise seit 2007 um 23,1%, im letzten Jahr um 6,7%. In den Landkreisen in Westdeutschland begannen die Preise erst 2009 zu steigen.

Abbildung 4.11: Index der Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013



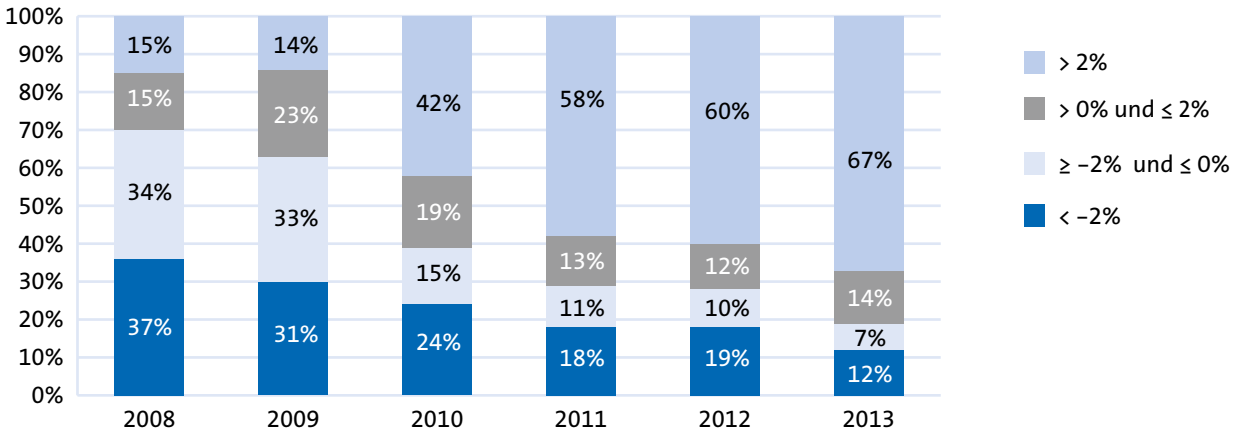
Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Unterhalb der einfachen Stadt-Land-Differenzierung divergiert die regionale Entwicklung weit stärker. Zu Beginn hat der Aufschwung am Wohnungsmarkt zunächst nur wenige Land- oder Stadtkreise erfasst. Im Jahr 2008 stiegen nur in 30% der Kreise die Preise für Eigentumswohnungen. Im Jahr 2013 stiegen hingegen in 334 der 414 Kreise die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr. Auch der Aufschwung auf dem Kaufmarkt gewinnt weiter an Breite.

Zudem steigt auch der Anteil der Kreise mit erheblichen Preisanstiegen. Stiegen im Jahr 2008 nur in 16 Kreisen die Preise um mehr als 5%, waren es 2010 bereits 91 und 2013 schließlich 163 oder 40% der Kreise.

Abbildung 4.12: Anteil der Kreise nach Veränderung der Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr, 2008 – 2013



Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

4.3 Ausblick auf das Jahr 2014

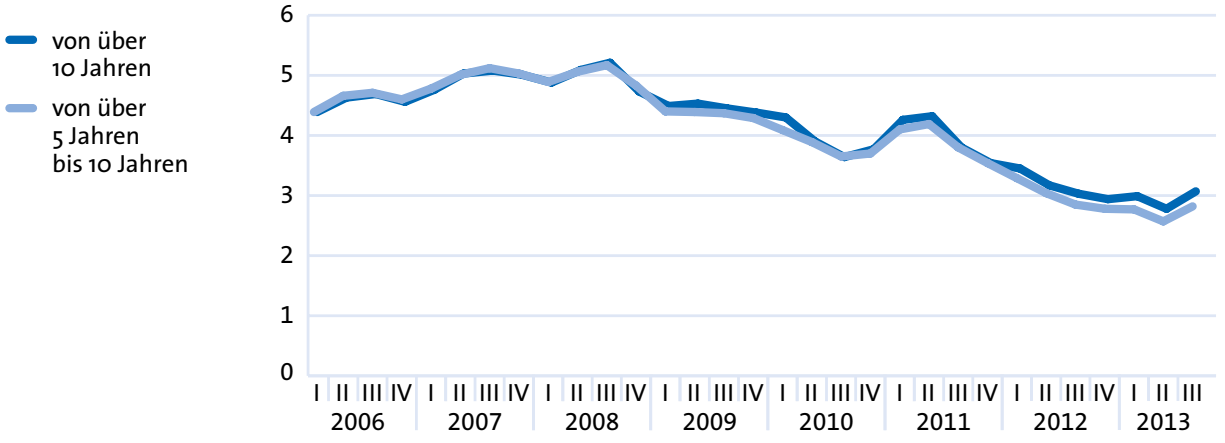
Auch im Jahr 2014 wird die Nachfrage nach Wohnungen weiter steigen. Die anhaltende Zuwanderung nach Deutschland wird zusammen mit der Haushaltsverkleinerung wieder für einen Anstieg der Zahl der Haushalte in Deutschland wie in den letzten Jahren sorgen, d.h. um gut 200.000 Haushalte zusätzlich.

Wohnungsnachfrage 2014 höher als das Angebot

Das Wohnungsangebot wird wiederum mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten können. Wir rechnen im Jahr 2014 mit deutlich weniger als 250.000 Neubauwohnungen. Abzüglich der üblichen Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzungen und Zusammenlegungen wird die Nachfrage wieder etwas stärker steigen als das Angebot. Da die Wohnungsleerstände bereits abgenommen haben, können sie nur regional begrenzt zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. In der Folge werden Mieten und Kaufpreise im bundesdeutschen Mittel weiter steigen, vielleicht etwas langsamer als im Jahr 2013, d.h. um rund 3% nominal. Die Entwicklung dürfte nochmals verstärkt werden, falls die Unsicherheit, die durch die angekündigten politischen Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt entstanden sind, weiter befördert werden.

Die Kaufpreise werden neben den Fundamentalfaktoren von Angebot und Nachfrage zusätzlich auch durch die Finanzierungsbedingungen bewegt. Da der effektive Jahreszins weiterhin auf historisch niedrigem Niveau von rund 3% verharrt, dürften die Kaufpreise weiter stärker steigen als die Mieten.

Abbildung 4.13: Effektiver Jahreszins in % für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, I 2006 – III 2013

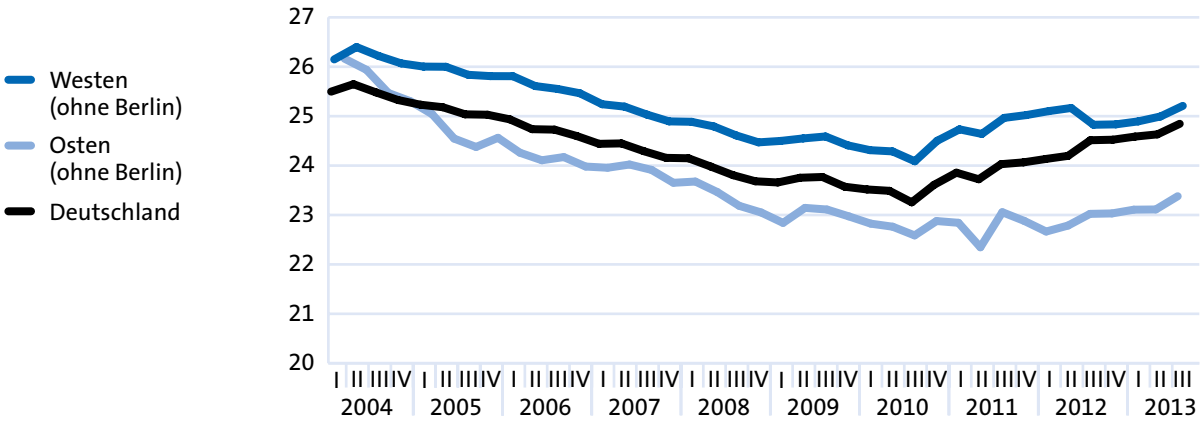


Quelle: Deutsche Bundesbank

Der stärkere Anstieg der Preise relativ zu den Mieten ist allerdings – zumindest auf bundesdeutscher Ebene – kein Indiz für eine Immobilienpreisblase. Der „Pseudovervielfältiger", das Verhältnis von mittlerem Kaufpreis und mittlerer Miete, steigt zwar seit dem Jahr 2010, ist aber weiterhin deutlich geringer als im Jahr 2004.

Auch die Erschwinglichkeit des Wohneigentums, ausgedrückt als Hauspreis-Einkommensrelation, steigt zwar, ist aber weiterhin unauffällig. Für eine mittlere 125 m² große Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung mussten im Jahr 2005 noch 7,85 durchschnittliche Nettojahreseinkommen aufgewendet werden, 2013 waren erst 7,75 Jahreseinkommen.

Abbildung 4.14: „Pseudovervielfältiger", I 2004 – III 2013



Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

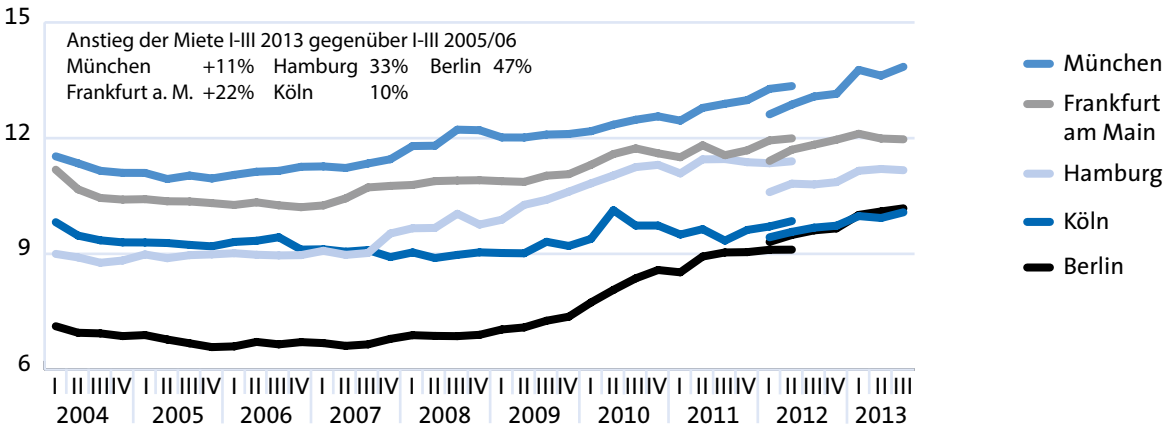
4.4 Der Wohnungsmarkt in den Top-5-Städten

Anstieg der Mieten etwas stärker als erwartet

Die Angebotsmieten sind in den Top-5-Städten (Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt, München) im Jahr 2013 weiter gestiegen (erstes bis drittes Quartal 2012 zum ersten bis dritten Quartal 2013), wobei der Anstieg sogar etwas stärker ausfiel als vor Jahresfrist erwartet. Am stärksten stieg die Miete in München mit 6,9% (Vorjahresprognose 3-4%) gegenüber dem Vorjahr, gefolgt von Berlin mit 6,6% (4-5%), Hamburg 4% (3-4%) und Frankfurt 3,2% (2-3%). Auch in Köln sind die Mieten nun nach Jahren der faktischen Stagnation um 4,5% gestiegen (1-2%).

Außer in Frankfurt sind in den Top-5-Städten die Mieten nochmals stärker als im Vorjahr gestiegen. Der Mietwohnungsmarkt in den großen deutschen Metropolen hat damit weiter an Dynamik gewonnen. Seit Beginn der Aufwärtsentwicklung in den Jahren 2005/2006 sind die Mieten am stärksten in Berlin (+47%) gestiegen. Ebenfalls ein deutlicher Mietanstieg war in Hamburg (+33%) und München (+31%) zu beobachten. Insgesamt ist in dem betrachteten Zeitraum der Mietanstieg in den fünf größten Städten stärker ausgefallen als der durchschnittliche Anstieg der Neuvertragsmieten in den westdeutschen Städten.

Abbildung 4.15: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2013



Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

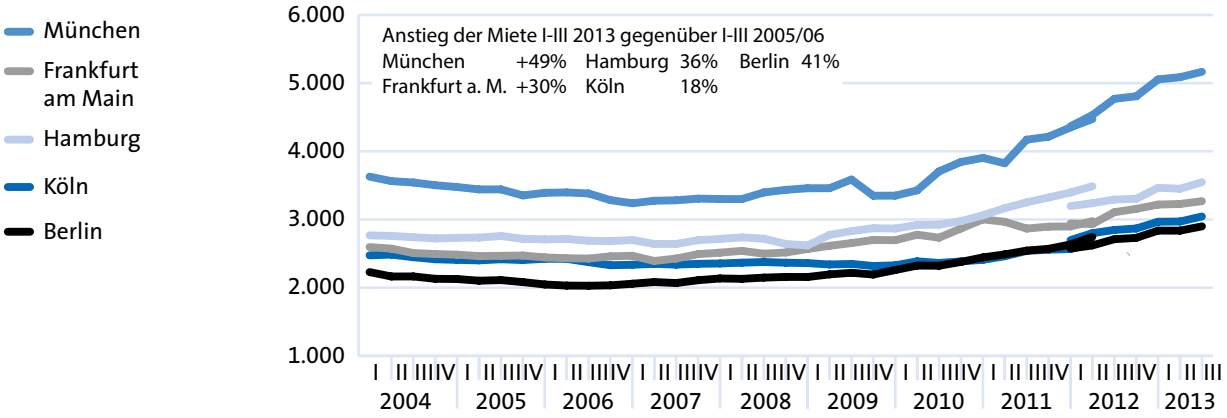
Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Kaufpreise ebenfalls gestiegen

Ein ähnliches Bild ergibt sich in der Betrachtung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den fünf größten Metropolen. Erneut stiegen die Angebotspreise etwas stärker als in unseren Prognosen vor Jahresfrist angenommen. Am stärksten stiegen die Kaufpreise in München mit 12,0% (Vorjahresprognose 6-9%), gefolgt von Berlin mit 8,5% (8-10%), Frankfurt 8,2% (4-6%) und Hamburg 7,5% (6-8%) gegenüber dem Vorjahr. Selbst in Köln, das lange hinter den anderen Städten herhinkte, stiegen die Kaufpreise deutlich um 7,6 % (2-4%).

Über den gesamten bisherigen Aufschwung, d.h. seit 2005/2006, sind die Preise für Eigentumswohnungen in München um +48,6%, in Berlin um +41,0%, in Hamburg um +36,1% und in Frankfurt um +30,0% gestiegen. Am niedrigsten fiel der Preisanstieg in Köln mit +18,3% aus.

Abbildung 4.16: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2013



Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

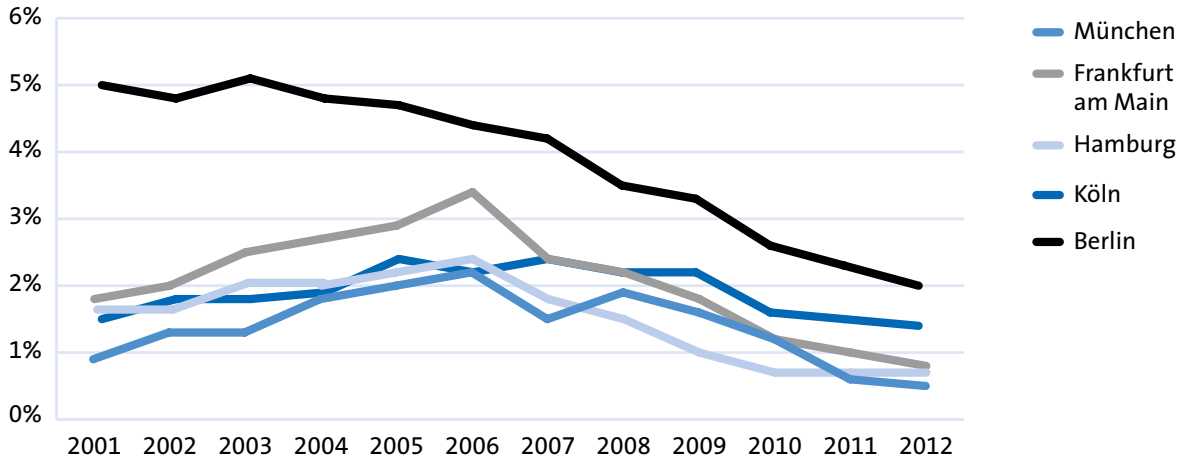
Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Der deutliche Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen und der Angebotsmieten lässt sich weiterhin fundamental durch die zunehmende Lücke zwischen der Nachfrage und dem Angebot an Wohnungen erklären. So ist in Berlin die Zahl der Privathaushalte zwischen 2007 und 2012 um 91.000 gestiegen (München: +40.000). Zeitgleich stieg das Wohnungsangebot (Wohnungsfortschreibung) aber nur um 15.715 Wohnungen (München 24.077). Ein ähnliches Missverhältnis besteht in Hamburg und Frankfurt, nur in Köln ist der Anstieg der Zahl der Haushalte nur wenig größer als das Wachstum des Wohnungsangebots.

Leerstandsreserven aufgebraucht

Das Missverhältnis zwischen dem Wachstum der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots konnte zumindest in der Vergangenheit noch durch einen Abbau der Wohnungsleerstände abgefedert werden. In allen Top-5-Städten sind die Leerstandsquoten bei marktaktiven Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind, zwischenzeitlich so deutlich zurückgegangen, dass diese Reserve nunmehr aufgebraucht ist. Selbst in Berlin, das lange Zeit durch hohe Leerstandszahlen geprägt war und wo die Nachfrager stets zwischen mehreren Wohnungen auswählen konnten, sind die Leerstände praktisch aufgebraucht. In der Folge wäre bei unveränderter Nachfrage- und Angebotsentwicklung ein weiterer Preisschub unausweichlich.

Abbildung 4.17: Marktaktive Leerstandsquote der Top-5-Städte, 2001 – 2012



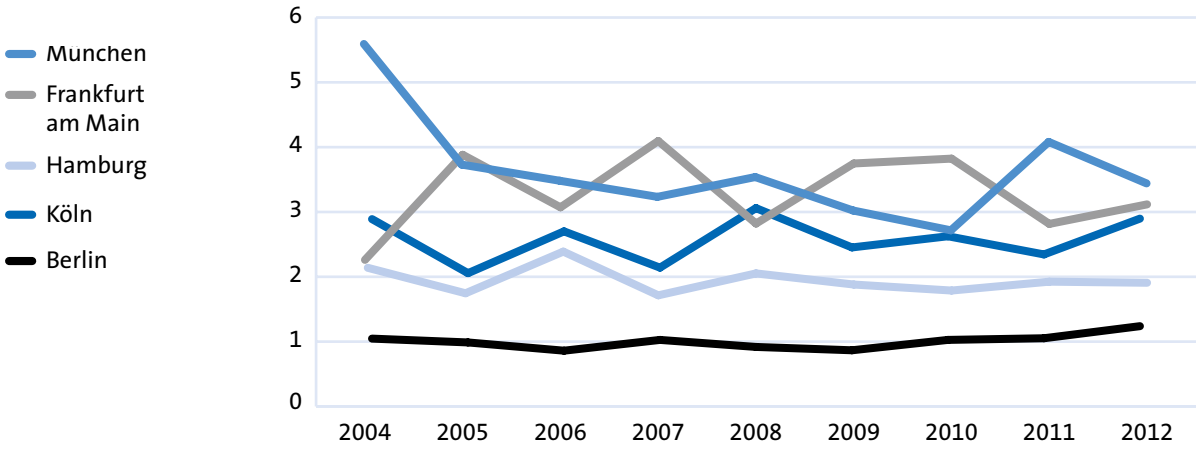
Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

4.5 Ausblick auf 2014

Zahl der Baugenehmigungen steigt

Die weitere Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in den Top-5-Städten wird entscheidend davon abhängen, ob das Angebot an Wohnungen den Preissignalen in ausreichendem Maße folgt. Zwar scheint sich der Preisanstieg am aktuellen Rand etwas zu verlangsamen oder sogar zu stagnieren, aber die Wohnungsnachfrage dürfte in allen fünf Städten weiter deutlich steigen, da die Zuwanderung in diese Städte stark bleiben wird. Im längerfristigen Vergleich zeigt die Zahl der Baufertigstellungen noch keinen eindeutig positiven Trend an. Allein in Berlin ist ein kontinuierlicher Anstieg feststellbar, wenn auch ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen, als vorlaufender Indikator zum Wohnungsbau, zeigt allerdings in den meisten Städten einen mehr oder weniger deutlichen Anstieg. In Hamburg stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Jahre 2012 auf 7.300, was immerhin 87% über dem Mittelwert der vorausgegangenen fünf Jahre liegt. Dies sind vergleichsweise hohe 4,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Insofern könnte der Neubau in Hamburg im Jahr 2014 zu ersten Bremseffekten bei der Preisentwicklung führen. Auch in Frankfurt sind die Dynamik und das Niveau der Baugenehmigungen vergleichsweise hoch.

Abbildung 4.18: Baufertigstellung von Wohnungen je 1.000 Einwohner, 2004 – 2012



Quelle: empirica Regionaldatenbank (destatis)

In München hingegen wurden zwar 4,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt, aber dieses vergleichsweise hohe Niveau konnte nicht wesentlich weiter gesteigert werden und reichte in den letzten Jahren nicht für eine Entlastung. Insofern ist zumindest von der Angebotsseite her nicht mit einer Abbremsung des Preisanstiegs zu rechnen. In Köln ist das Genehmigungsniveau gering und konnte vor allem auch nicht gesteigert werden. Die Preise werden in Köln weiter steigen. In Berlin wurden 2012 zwar deutlich mehr Wohnungen als in den Vorjahren genehmigt, aber weiterhin ist das Niveau mit nur 2,2 pro 1.000 Einwohner deutlich zu gering, um als Preisbremse zu wirken.

Inwiefern die Hoffnung trägt, dass der Preisanstieg – und damit auch der Mietanstieg – allein dadurch gebremst wird, dass die Zahlungsfähigkeit der Haushalte eine weitere Steigerung nicht mehr zulässt, ist mehr als unklar. Zum einen können sich die Einkommen den Kauf- bzw. Mietpreisen anpassen, schlicht indem Haushalte mit nicht ausreichendem Einkommen die Stadt in Richtung des Umlandes oder anderer Regionen verlassen. Zum anderen können die Haushalte kleinere Wohnungen anmieten. In München ist z.B. die durchschnittliche Wohnfläche seit dem Jahr 2000 bereits um 1,4 m² pro Kopf zurückgegangen und sie kann weiter sinken. Im Jahr 1990 waren es 2,1 m² weniger als heute. In Berlin und Hamburg ist die durchschnittliche Wohnfläche auf historisch höchstem Niveau mit nur minimal bröckelnder Tendenz.

Mieten und Kaufpreise werden weiter steigen

Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Anstieg der Kaufpreise und Mieten im Jahr 2014 in den Top-5-Städten mit ähnlicher Dynamik weitergeht wie im Vorjahr. Da die Mieten bereits seit längerer Zeit steigen als die Kaufpreise, haben Letztere noch Nachholpotenzial und dürften wiederum stärker steigen als die Mieten.

Abbildung 4.19: Aussichten 2014

	Miete I-III Q 2013	Veränderung ggü. I-III Q 2012	Aussichten 2014	Kaufpreis I-III Q 2013	Veränderung ggü. I-III Q 2012	Aussichten 2014
München	13,75	6,9%	6–8%	5.100	12,0%	10–12%
Frankfurt am Main	12,03	3,2%	2–4%	3.200	8,2%	5–7%
Hamburg	11,17	4,0%	2–4%	3.500	7,5%	4–6%
Köln	9,99	4,5%	5–7%	3.000	7,6%	6–8%
Berlin	10,10	6,6%	6–8%	2.900	8,5%	8–10%

Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

keine hinreichenden Anzeichen für eine Blase

Trotz der durchaus beträchtlichen Preiserhöhungen ist weiterhin keine Gefahr einer Blase zu erkennen. Wie im Bericht des Vorjahres ausführlich dargestellt, sind steigende Preise für sich genommen noch kein hinreichendes Anzeichen für eine Blase. Neben schwächer steigenden Mieten, höheren Einkommensbelastungen, höheren Vervielfältigern, höheren Beleihungen müssten insbesondere auch zu viele Wohnungen gebaut werden, die keine Nachfrager mehr finden. Davon sind sämtliche Städte, auch Hamburg, noch weit entfernt. Im Gegenteil: Der mangelnde Neubau in den Top-5-Städten ist die Ursache steigender Preise und nicht Anzeichen einer Blase.

Inwiefern sich die angekündigten politischen Preiseingriffe auf dem Wohnungsmarkt auswirken werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Vor allem die „Mietpreisbremse“ verunsichert die Anleger.

Die Mietpreisbremse soll bei Wiedervermietungen im Bestand Mietpreiserhöhungen auf 10% oberhalb der im Mietspiegel benannten Mieten begrenzen. Der begründeten Sorge vor einem Rückgang der Bauinvestitionen ist insofern begegnet worden, als Erstvermietungen in Neubauten ausgeschlossen sind. Zudem muss die Miete bei Wiedervermietung nicht gesenkt werden.

Die Formulierung ist allerdings wenig eindeutig. Sie lässt zwei Lesarten zu. Zum einen kann die Formulierung so gelesen werden, dass nur für Neubauwohnungen die Mietpreisbremse nicht greift. Die zweite Lesart wäre, dass auch bei Bestandswohnungen die Miete bei Wiedervermietung nicht gesenkt werden muss.

Im ersten Fall hieße dies, dass Wohnungen mit Baujahren ab 2014 dauerhaft teurer sein werden als solche mit Baujahr 2013 und davor. Die Unterschiede sind bereits jetzt beträchtlich, wie in der folgenden Abbildung ersichtlich. Die Unterschiede sind insbesondere bei zentral gelegenen Wohnungen deutlich größer, da die Wohnlagenzuordnung nicht die Zentralität der Lage berücksichtigt.

Abbildung 4.20: Örtlicher Mietspiegel und Neuvertragsmiete für Neubauten, 2013

	Mietspiegel in Euro	Neuvertragsmiete[6] in Euro	Differenz
München[1]	10,89	13,75	26,2%
Frankfurt am Main[2]	9,29	12,03	29,4%
Hamburg[3]	9,49	11,17	17,8%
Köln[4]	9,10	9,99	9,8%
Berlin[5]	8,34	10,10	21,1%

1 Wohnfläche 69-70 m², Baujahr 2010-2011,
2 Wohnfläche 70 m², Baujahr 2002-2009
3 Wohnfläche 66 bis 91 m², „gute" Wohnlage Baujahr 1994-2011
4 Wohnfläche um 80 m². Baujahr 2003-2011, „mittlere" Wohnlage
5 Wohnfläche 60 bis 90 m², Baujahr ab 2003, „mittlere" Wohnlage
6 Wohnfläche 60 bis 80 m², Baujahr ab 2003, „höherwertige" Ausstattung

Quelle: Statistische Ämter der Städte, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Vor allem die Unterschiede werden weiter wachsen, da die Mietspiegelmieten von den Neuvertragsmieten abhängig sind. Werden nun die Neuvertragsmieten begrenzt, können auch die Mietspiegelmieten nicht weiter steigen, so dass die Mietspiegelmieten eingefroren werden würden. Ausgehend von einer Fluktuationsrate von jährlich 8% (z.B. Hamburg: 7,8%, Berlin 7,5%), für die dann jeweils eine um 10% höhere Miete verlangt werden kann, kann die Mietspiegelmiete zukünftig um höchstens noch 0,8% pro Jahr steigen. Da zudem davon auszugehen ist, dass die Fluktuationsrate zukünftig sinken wird, stellt dies eine Obergrenze dar. Zwar wird in den ersten Jahren nach der Einführung der Mietpreisbremse zunächst noch der Schwung aus den Vorjahren wirken, dann allerdings kann schon mathematisch die Mietspiegelmiete nur noch langsamer steigen als die Inflationsrate, d.h. die reale Miete bei den Baujahrgängen bis 2013 sinkt.

Mietpreisbremse wird Wohnungsknappheit weiter verschärfen

Dies ist natürlich zunächst sehr erfreulich für alle Mieter und schließlich auch Sinn und Zweck der Mietpreisbremse. Leider aber führt die Senkung der Mieten nicht zu einer Senkung der Wohnungsknappheit, sondern im Gegenteil: Die Wohnungsknappheit wird sich weiter verschärfen. Bestandsmieter werden ihre Wohnung nicht mehr kündigen, selbst wenn sie durch Trennung oder Auszug der Kinder zu groß geworden ist. Die günstige Miete kann auch alleine getragen werden und vor allem ist eine kleinere Wohnung schwer zu bekommen. Im Ergebnis werden die Fälle weiter zunehmen, in denen links eine alleinstehende Dame in vier Zimmern wohnt, von denen zwei nicht mehr geheizt werden, und rechts eine vierköpfige Familie in zwei Zimmern. Selbst bei einem Fortzug aus der Stadt wird die Wohnung nur ungern aufgegeben, sondern lieber untervermietet.

Die Eigentümer der Bestandswohnungen werden auf Investitionen verzichten. Investitionen wie neue Bäder oder neue Fußböden werden ebenso unterlassen, wie die energetische Sanierung oder auch nur der Austausch schadhafter Fenster. Ob die Außenwand ordentlich aussieht oder der Putz bröckelt, ändert schließlich nichts an der Miethöhe. Jeder Mieter kann mehr als zufrieden sein, überhaupt eine Wohnung ergattern zu können, Qualitätsansprüche wird er nicht mehr durchsetzen können – es sei denn gerichtlich nach dem Einzug. Die Mie-

ter werden wieder selbst anfangen die Wohnungen zu sanieren – inklusive der Streitigkeiten bei Auszug. Die Vermieter werden wieder anfangen den Mietspiegel nach Mieterhöhungspotenzialen zu durchkämmen. So kann ein gestaltetes Wohnumfeld ein wohnwerterhöhendes Merkmal sein (+0,20 Euro Miete), und ein gestaltetes Umfeld entsteht bereits durch eine Parkbank für 100 Euro aus dem Baumarkt. Ein Handtuchheizkörper im Bad anzubringen lohnt ebenfalls – völlig unabhängig davon, ob ein Handtuchheizkörper in einem kleinen Bad mehr schadet als nützt. Und eine alte Spüle, die als hochwertige Einbauküche deklariert wird, ist sicherlich eine Abstandszahlung von mehreren tausend Euro wert. Wer diese nicht auf den Tisch legen kann, wird in Zukunft keine Wohnung mehr anmieten können. Welche Schwindeleien entstehen werden, hängt von der Kreativität der Beteiligten ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Vermieter als auch der Mietinteressent gleichermaßen ein Interesse an einer Umgehung der Mietpreisbremse haben.

Qualitätsrückgang im Neubau zu erwarten

Auch im Neubau wird die Mietpreisbremse eine Wirkung auf die Qualität haben. Der Mietpreis wird in Zukunft vor allem eine Frage des Baujahres sein und damit treten die Wohnungsqualitäten zwangsläufig in den Hintergrund. Entsprechend niedrige Qualitäten werden die Folge sein. Ohnehin fordert die Politik „kostengünstige“ Wohnungen von den Investoren ein. Kostengünstig ist aber nur ein schöneres Wort als billig. Zusammen mit den Energieeffizienzvorschriften ist damit der von der Politik gewünschte Baustil beschrieben: gut gedämmte Plattenbauten, wahrscheinlich am Stadtrand.

Der Selbstnutzermarkt ist hingegen nicht von der Mietpreisbremse betroffen, sondern er wird profitieren. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Eigentum wird steigen, da die Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt nichts finden werden. Die Investoren werden als Mietobjekte geplante Projekte in Eigentumsobjekte umwandeln und sich in Zukunft auf Eigentumswohnungen konzentrieren. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Selbstnutzerwohnungen wird wieder zunehmen, so dass der Markt für sozial schwächere Mieterhaushalte nochmals enger werden wird. Bestandshalter, die große Wohnungen aufteilen möchten, sollten ihre Planungen möglichst schnell realisieren, bevor sie durch zu erwartende Umwandlungsverbote daran gehindert werden. Im Ergebnis werden die Preise für selbstnutzerfähige Wohnungen und Häuser weiter zulegen. Das wird die Frage nach der Immobilienpreisblase wieder auf die Agenda bringen.

private Kleinvermieter besonders betroffen

Auch die abgeschwächte Lesart der Formulierung aus dem Koalitionsvertrag – dass auch bei Bestandswohnungen die Miete bei Wiedervermietung nicht gesenkt werden muss – ist nicht frei von Nebenwirkungen. In diesem Fall ist die zulässige Miethöhe bei Wiedervermietung eine Funktion der bisherigen Miete. Schon vor Einführung der Mietpreisbremse teure Wohnungen können teuer bleiben, vorher günstige Wohnungen müssen günstig bleiben. Diese Mietpreisbremse dürfte daher vor allem private Kleinvermieter treffen und weniger professionell gemanagte Wohnungsbestände. Allerdings ist die historische Miete den neuen Mietinteressenten in der Regel nicht bekannt, so dass hier die Frage der Beweislast eine erhebliche Rolle spielen wird.

Alle diese Auswüchse ließen sich noch mit einem Schulterzucken abtun, wenn sie denn nur vorübergehender Natur wären. Leider aber hat eine Mietpreisbremse eine selbstverstärkende Wirkung. Je länger die Realmieten sinken, je enger der Markt wird und je stärker die Vielzahl der Rechtsstreitigkeiten zu verhärteten Fronten führt, desto stärker wächst der politische Widerstand gegen Mietanpassungen oder eine vollständige Rücknahme der Mietpreisbremse. Nicht nur

in Städten wie Berlin oder Hamburg mit Mieteranteilen von über 80% wird keine Regierung, auch keine große Koalition, die politische Kraft dazu aufbringen können. Insofern ist die Begrenzung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, wenig glaubhaft. Es ist absehbar, dass die Mietpreisbremse dauerhaft erhalten bleibt und die Mieten dauerhaft real sinken.

Zweifel am Realitätsgehalt der Mietspiegel

Fraglich ist auch, ob die enorme Bedeutung der Mietspiegel, die sie durch die Mietpreisbremse erlangen werden, nicht zu einer Debatte um die Solidität des Mietspiegels führen wird. Im Koalitionsvertrag ist hierzu bereits ein Hinweis auf eine Überprüfung des Realitätsgehalts der Mietspiegel enthalten. Das ist notwendig. Insbesondere die Einteilung der Wohnlagen ist häufig etwas überraschend, da praktisch keine Rücksicht auf die Zentralität einer Wohnlage genommen wird. Stadtrandlagen werden praktisch gleichgesetzt mit Innenstadtlagen. Auch die enormen Unterschiede u.a. in der Methodik und der Klassenbildung zwischen den Mietspiegeln verschiedener Städte lassen eine Beliebigkeit bei der Erstellung vermuten.

4.6 Exkurs: Qualitäten im Wohnungsneubau

4.6.1 Wachstumsregionen: Der Druck auf die Markteilnehmer steigt

Die steigende Nachfrage in den Wachstumsregionen und die damit verbundenen Knappheiten führen zu einer zunehmenden Dynamik auf den dortigen Wohnungsmärkten. Das bleibt nicht ohne Wirkung auf die zentralen Marktteilnehmer Nachfrager, Kommunen und Anbieter.

Bei der Suche nach geeigneten Wohnstandorten und Objekten, sei es zur Miete, zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage, stehen die Nachfrager untereinander in einem stärkeren Wettbewerb. Können sie bei größerer Wahlfreiheit auf dem Markt ihre Vorstellungen preislich und qualitativ eher verwirklichen, müssen sie bei Angebotsengpässen mehr Abstriche akzeptieren. Zum einen führt dies zu einer verringerten Umzugsintensität. Wohnstandort- bzw. Wohnungsoptimierer fällt es schwerer, durch einen Umzug Verbesserungen zu erreichen. Zum anderen steigt gezwungenermaßen auch die Kompromissbereitschaft bei der Auswahl eines neuen Objektes. Je anbieterfreundlicher ein Markt ist, desto ausgeprägter ist dieser Effekt.

Baurecht auf neuen Flächen notwendig

Die Kommunen müssen bei einer wachsenden Nachfrage Flächen für Wohnungsbau bereitstellen. In der Regel reicht das Potenzial verfügbarer Baulücken nach § 34 BauGB nicht aus. Sie müssen daher Baurecht auf neuen Flächen schaffen. Hierfür sind nicht nur umfangreiche Ressourcen notwendig. Gerade in wachsenden Städten kommt es zu Zielkonflikten mit anderen Nutzungsarten, wie z.B. die Konkurrenz mit gewerblichen Nutzungen oder ökologische Belange. Intensive politische Abwägungsprozesse, auch im Dialog mit den Bürgern, sind die Folge. So mancher Grundstückseigentümer planiert lieber sein Grundstück in regelmäßigen Abständen, bevor es Brachpieper, Zauneidechse oder Ödlandschrecke zum Biotop machen. Auch gehören Auseinandersetzungen mit Bürgerinitiativen und Nachbarn, die Neubauvorhaben verhindern möchten, leider zum wohnungspolitischen Alltag.

Die Anbieter sind in Anbetracht steigender Kosten für die Herstellung von neuem Wohnraum ebenso unter Druck. Bodenpreise, Leistungen im Baugewerbe oder die stetig steigenden Anforderungen durch energetische Auflagen wirken

preistreibend. Steigende Auflagen von kommunaler Seite im Rahmen städtebaulicher Verträge tun ihr Übriges.

4.6.2 Nachfragedruck und Qualitäten im Wohnungsbau – ein ungleiches Paar

Die höhere Kompromissbereitschaft auf Nachfragerseite betrifft Standort- wie auch Objektqualitäten. Wenn die Nachfrager eine große Wahlfreiheit haben, können sie ihre Präferenzen einfacher in die Tat umsetzen. Defizitäre Objekte werden unmittelbar mit Nichtbeachtung bestraft. Partielle Leerstände oder Preisverfall sind die Folge. Ein solcher Markt bietet für den Beobachter die wertvolle Möglichkeit, die Präferenzen der Nachfrager im Detail abzulesen. In welchen Lagen und in welchen Objekten sinken die Preise oder entstehen gar Leerstände? Welche Objekte mit welchen Eigenschaften erzielen gute Ergebnisse? Trotz regionaler Unterschiede gibt es Gemeinsamkeiten, die bundesweit zu beobachten sind. Hierbei geht es nicht um Stilfragen oder ästhetische Ansprüche. Es geht um funktionale Eigenschaften von Gebäuden, von Wohnungen, von städtebaulichen Lösungen und von der Gestaltung im hausnahen Bereich. Gewachsene Quartiere bieten viele dieser Erfolgsfaktoren:

- Ziel eines Projektes sollte nicht ein Gesamtkontinuum sein, sondern Kleinteiligkeit und Vielfalt. Dies beinhaltet u.a. eine vielfältige Angebotsstruktur mit unterschiedlichen Bautypologien für unterschiedliche Haushalts- und Nachfragertypen.
- Es sollten einzelne „Mikronachbarschaften“ entstehen, mit denen sich die Nachfrager identifizieren können und die einen Massencharakter vermeiden (u.a. unterschiedliche Gestaltung von Fassaden und Baukörpern, unterschiedliche Architekten).
- Städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten wie attraktive Aufenthaltsbereiche, platzartige Kristallisationspunkte, aufgelockerte Sichtachsen etc. strukturieren den Raum und können eine möglichst hohe Privatheit im halböffentlichen Raum entstehen lassen.
- Die Umfeldgestaltung kann den Mikrobereich räumlich weiter gliedern und Privatheit erzeugen. Freiflächen sollten für verschiedene Altersgruppen passende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Zentrale Akzeptanzkriterien für Bautypologien und Wohnungen sind z.B.:

- überschaubare Anzahl an Wohneinheiten pro Aufgang,
- attraktive und geschützte private Freiflächen (Balkone, Mietergärten etc.),
- geschützte Erdgeschosszonen, wenig einsehbar von den halböffentlichen Wegen,
- Sichtschutz in den Wohnungen gegenüber Nachbarn, z.B. versetzte Anordnung der Gebäude,
- gut nutzbare Grundrisse, Flexibilität, Abstellräume in jeder Wohnung,
- gute natürliche Belichtung der Räume, große Fenster,
- Schutz vor Lärmbeeinträchtigung, auch innerhalb des Gebäudes zeitgemäße Ausstattung.

Hinzu kommen zielgruppenspezifische Anforderungen. Sind Quartiere für Jung und Alt gewünscht, so sollten die spezifischen Anforderungen beider Gruppen berücksichtigt werden. Die Präferenzen von Familien ergeben sich aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität (Zeitarmut, Organisationsaufwand etc.). Sie suchen in der Regel Wohnungen ab vier Zimmern in einem kindgerechten Umfeld und mit einer familientauglichen Aufteilung. Hierzu zählen z.B. Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer angrenzend an den Garten oder große kindersichere Terrasse), das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken, Blickkontakt von der Wohnung auf den für Spielzwecke geeigneten Straßenraum oder überdachte und abschließbare Abstellmöglichkeiten im Haus, in der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Kinderwagen, Fahrräder). In den Städten sind entsprechende Angebote in der Regel Mangelware.

Beispiele im Neubau hierfür sind:



München, Ackermannbogen: private Freiflächen für jede Wohnung, sichere Spielmöglichkeiten EG und OG



Berlin, Neue Gartenstadt Falkenberg: Mietergärten, kindersicheres Umfeld



München, Ackermannbogen: auch beim Geschosswohnungsbau private Freiflächen



Reutlingen, Seidenviertel: sichere Wegeverbindungen, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten



Reutlingen, Seidenviertel: Abstellmöglichkeiten bei Mehrfamilienhäusern



Reutlingen, Seidenviertel: geschützter hausnaher Bereich für Kinder © empirica

Ältere wünschen eine Wohnform, in der sie möglichst lange ein selbstständiges Leben führen können. Sie schätzen Nachbarschaften mit Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, mit Angeboten zur Alltagsversorgung, hoher Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Kommunikationsmomenten, bevorzugt in altersgemischten Nachbarschaften. Die Wohnungen sollten barrierearm oder -frei sein, die Grundrisse und die Ausstattung auch für eine eingeschränkte Mobilität geeignet (z.B. Universal Design). Für den Fall zunehmender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit steht der Sicherheitsaspekt im Mittelpunkt, z.B. durch die Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier und gegenseitige Hilfen.

Beispiel Berlin: Risiko zurückgehender Vielfalt und Qualität nimmt zu

Aus Marktsicht steigt das Risiko, dass es bei wachsender Nachfrage zu Einbußen bei der Qualität kommt. Der Zusammenhang zwischen Marktdynamik und Qualitäten war beispielsweise in Berlin zu beobachten. Nachdem sich die Stadt politisch bedingt nicht ausdehnen konnte und der Wohnungsmarkt eng war, setzte nach dem Mauerfall eine starke Suburbanisierung ein. Im Spitzenjahr 1998 zogen 41.456 Personen über die Landesgrenze ins Umland. In Erwartung eines hohen Bevölkerungs- und Haushaltswachstums, das nicht eingetreten ist, wurden gleichzeitig rund 100.000 Wohnungen neu gebaut. Der Markt war entspannt. Der Neubau von Geschosswohnungen kam praktisch zum Erliegen. Diejenigen Anbieter, die trotzdem neu gebaut haben, haben gelernt. Sie sind zunehmend durch die Schule kritischer und mündiger Nachfrager gegangen. Sie waren gezwungen, in höchstem Maße nachfragegerecht zu bauen, um sich in einem schwierigen Marktumfeld erfolgreich zu positionieren. Der Berliner Wohnungsneubau hat davon enorm profitiert. Er hat sich sukzessive diversifiziert. Erinnerten in den neunziger Jahren viele Gebäude noch an Wohnmaschinen mit Massencharakter, so war mittlerweile eine große Bandbreite an Bautypologien, Grundrissvarianten und städtebaulichen Lösungen zum Standard geworden. Der Neubau hat vom historisierenden Neubau mit Altbaucharme über das Townhouse nach britischem Vorbild bis hin zu modernster Architektur ein breites Spektrum hervorgebracht.

Berlin zeigt aber auch, warum sich dem aufmerksamen Beobachter Zweifel auftun. Bleibt dieses Niveau auch in Zukunft bestehen? Im Verhältnis zum Anstieg der Wohnungsnachfrage wurde viele Jahre zu wenig gebaut. Die Leerstandsreserven sind praktisch aufgebraucht und der Wohnungssuchende erlebt sich wieder in einer geschwächten Position. Gleichzeitig sind die politischen Forderungen an den Wohnungsneubau hoch. Er soll Menge erzeugen und preiswert sein. Auf die Qualitäten wirken somit zwei Faktoren ein: Der Druck auf die Anbieter, ihre Projekte in hoher Qualität zu entwickeln (s.o.), sinkt aufgrund der steigenden Nachfrage und die Anbieter unterliegen einem steigenden Kostendruck. Beides untergräbt die Prämissen für hohe Qualitäten. Dieses Risiko gilt generell für alle Städte mit hoher bzw. wachsender Nachfrage.

4.6.3 Die Sicherheit trügt – Qualität für heute und für morgen

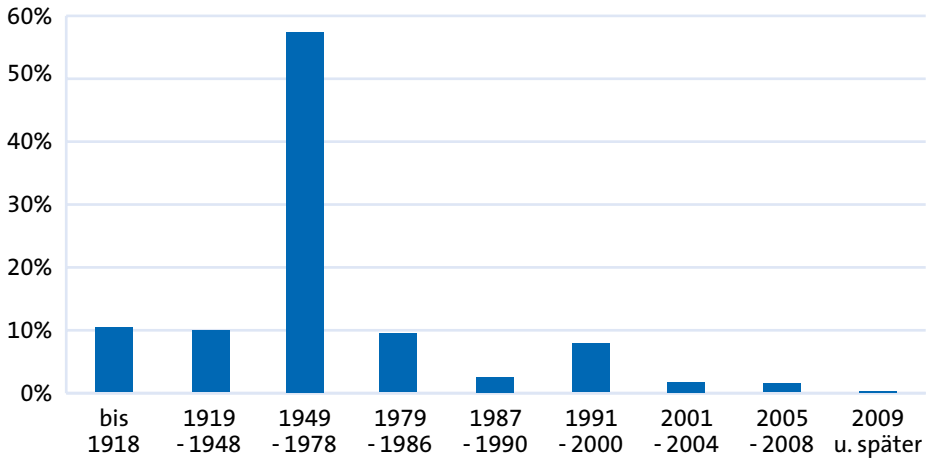
Unter nachlassenden Qualitäten im Wohnungsneubau leiden mit Blick auf die Zukunft alle Akteure am Wohnungsmarkt: Nachfrager, Anbieter, Kommunen. Die demografische Entwicklung auch in den heute noch wachsenden Großstädten wird sich in 15-20 Jahren verändern. Stagnation und rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden häufiger. Dass Qualitäten im Wohnungsbestand selbst in schrumpfenden Märkten enorm wichtig sind und sogar

neben Leerstand qualitativer Neubau stattfindet, belegt eine empirica-Studie zur qualitativen Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen.[2] Eine nachhaltig hohe Qualität im Wohnungsneubau ist aus verschiedenen Gründen notwendig:

ausreichender und qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau als Impulsgeber

Schon heute ist der Wohnungsbestand von unzureichender Qualität. Der größte Teil der bestehenden Wohnungen in Deutschland wurde in der Nachkriegsphase der 1950er bis 60er Jahre und in den 1970er Jahren errichtet (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Bestände sind häufig städtebaulich sehr einfach, baulich in schlechtem Zustand und oftmals in geringem Maße für eine qualitative Ertüchtigung (z.B. altersgerechter Umbau) geeignet. Ein ausreichender und qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau ist auch für die gewachsenen Wohnungsbestände, die sich für eine qualitative Anpassung an die veränderten Ansprüche von Nutzern eignen, Impulsgeber.

Abbildung 4.21: Geschosswohnungsbau in % in Deutschland nach Baualtersklassen



Quelle: Mikrozensus 2010, Statistisches Bundesamt

In einem schrumpfenden Wohnungsmarkt haben zuerst die Bestände mit den größten Defiziten Vermarktungsschwierigkeiten. Ein Blick in schon heute schrumpfende Städte zeigt dies eindrücklich. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen sollten mit einem wenig anspruchsvollen Neubau nicht schon heute die Leerstände von morgen produziert werden.

Städtebau sollte attraktive Städte schaffen. Eine hohe städtebauliche Qualität bedeutet eine nachhaltige positive Werthaltigkeit in der Stadt. Warum fahren wir in den Urlaub in schöne Städte, schaffen es aber nicht, die dortige Aufenthaltsqualität auch zuhause neu zu schaffen?

Qualität schützt vor Wertverlusten

Für den Wohnungseigentümer bedeutet eine langfristig gesicherte hohe Qualität der erworbenen Neubauwohnung einen dementsprechend hohen Immobilienwert, der frei von Wertverlusten ist. Dies trifft sowohl auf Selbstnutzer als auch auf Kapitalanleger zu.

2 empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2013. Abrufbar unter: http://www.empirica-institut.de/kufa/2010113_Bericht_Hauptteil.pdf

Für den Projektentwickler oder den Bauträger lohnt es sich, möglichst hohe Qualitäten im Neubau zu realisieren, da sich hierdurch üblicherweise die Vermarktung verbessert und schneller und zu höheren Preisen verkauft werden kann. Eine hohe Neubauqualität trägt auf diese Weise wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der Neubauentwickler bei.

Nach Erfahrungen von Marktakteuren lassen sich viele Qualitätsmerkmale zu unveränderten Preisen realisieren. Selbst in den Fällen, wo es zu höheren Herstellungskosten kommt, sprechen die positiven Vermarktungsergebnisse der Entwickler für sich. Zudem können auch solche höherwertigen Neubauten heute und in Zukunft sehr sinnvolle Ergänzungen zum vorhandenen, häufig eher belanglosen Wohnungsbestand sein.

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2014

Michael Kiefer und Jan Hebecker – ImmobilienScout24

Das Wichtigste in Kürze

Die Nachfrage nach Immobilien ist Spiegelbild der Heterogenität des Marktes. Sie ist massiv messbar in den Ballungszentren und kaum spürbar in strukturschwachen ländlichen Regionen. Damit ist eine Veränderung des Nachfrageverhaltens ein wichtiger Frühindikator für den Immobilienmarkt. Entscheiden sich Menschen für oder gegen eine Region, verändern sich Preise und Mieten in der Folge. Erstmals für das Frühjahrsgutachten 2014 wurde deshalb nun das Nachfrageverhalten im Immobilienmarkt nicht nur flächendeckend sondern auch qualitativ ausgewertet. So zeigt etwa die maximale Zahlungsbereitschaft die Potenziale in den regionalen Märkten. Auch die gesuchten Wohnungsgrößen sind vor dem Hintergrund einer steigenden Bautätigkeit notwendige Informationen für die künftige Entwicklung des Immobilienbestandes in Deutschland. Um die Auswertung zu vervollständigen, wurde in diesem Jahr erneut auch die Nachfrage nach Büro-, Praxis- und Einzelhandelsflächen ausgewertet.

Die aktuelle Analyse zeigt, dass sich die Trends der Vorjahre weiter verfestigen. So hat sich etwa das Stadt-Land-Gefälle im Jahr 2013 weiter verschärft. Miet- und Eigentumswohnungen werden noch expliziter in den zentralen Lagen rund um die wirtschaftsstarken Ballungszentren gesucht. Der Immobilienbestand in ländlichen Regionen mit strukturellen Problemen wird von Mietern oder Käufern immer weniger beachtet. Das kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass künftig ganze Landstriche nahezu unverkäuflich sein werden.

Darüber hinaus zeigt sich, dass die Zahlungsbereitschaft in den preissensiblen Mietmärkten deutlich mit der wirtschaftlichen Stärke der jeweiligen Kommunen korreliert. Dies wird insbesondere in der Bundeshauptstadt sichtbar. Dort stagniert die Zahlungsbereitschaft an der 10-Euro-Grenze – auch in den zentralen Lagen. Die nach wie vor ungelösten strukturellen Probleme von Berlin lassen ein mit München oder Hamburg vergleichbares Mietniveau derzeit noch nicht zu. Auf die Wohnraumverknappung reagieren die Berliner aktuell, indem sie auf weniger nachgefragte Lagen ausweichen.

Neben den Metropolregionen werden auch weiterhin touristisch attraktive Regionen verstärkt nachgefragt. Insbesondere an Nord- und Ostsee sowie im Voralpenland ist aktuell eine starke Konzentration der Nachfrage festzustellen. Die Binnennachfrage wird dort durch die Nachfrage nach Ferienimmobilien verstärkt, was sich auch in einer vergleichsweise hohen Zahlungsbereitschaft in diesen eher ländlich geprägten Regionen widerspiegelt.

Bei Gewerbe- und Einzelhandelsflächen ist der Drang in die urbanen Lagen noch stärker ausgeprägt. Die Nachfrage konzentriert sich oft auf wenige innerstädtische Lagen, in vielen ländlichen Regionen ist überhaupt keine Nachfrage nach Gewerbeflächen messbar. Dies zeigt deutlich, dass die Menschen in der Nähe ihres Wohnortes arbeiten möchten.

5.1 Analyse der Immobiliennachfrage

erstmals Ermittlung der maximalen Zahlungsbereitschaft und der durchschnittlichen Größe der gesuchten Objekte

Zielsetzung und Methodik – Grundlage der Nachfrageanalyse sind rund 4 Mio. Gesuche aus den ersten drei Quartalen 2013 sowie 3,9 Mio. Gesuche aus den ersten drei Quartalen 2012, die auf dem Internetportal ImmobilienScout24 getätigt wurden. Um noch mehr qualitative Informationen über die Immobiliennachfrage zu erhalten, sind in diesem Jahr neben der Anzahl der eingestellten Gesuche erstmals auch die maximale Zahlungsbereitschaft sowie die durchschnittliche Größe der gesuchten Objekte ermittelt worden. Folgende Immobilientypen wurden dabei untersucht: Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime, Büro- und Praxisflächen sowie Einzelhandelsflächen zur Miete.

Die Analyse umfasst sowohl einen gesamtdeutschen Vergleich als auch ausgewählte Teilmärkte. Die regionalen Teilmärkte beinhalten zum einen die Immobilienhochburgen Berlin, München und Frankfurt. Darüber hinaus wurde die Nachfrage im aufstrebenden Immobilienmarkt der Stadt Leipzig und die Entwicklung innerhalb der Region Hannover analysiert. Letztere vereint sowohl Muster von städtischem als auch ländlichem Nachfrageverhalten. In den regionalen Märkten beschränkte sich die Nachfrageanalyse auf die Miet- und Eigentumswohnungsmärkte. Lediglich in der Region Hannover wurde auch die Nachfrage nach Eigenheimen betrachtet.

Um die Nachfrageanalyse zu komplettieren, wurde in Berlin, München und Frankfurt auch die Nachfrage nach Büro- und Praxisobjekten sowie nach Einzelhandelsflächen in die Betrachtung miteinbezogen. Aufgrund des deutlich geringeren Suchvolumens beschränkt sich die Nachfrageanalyse in diesen Marktsegmenten auf eine quantitative Untersuchung in den zentralen Geschäftsbezirken.

Im Rahmen der Analyse wurden alle Datensätze hinsichtlich verschiedener qualitativer Nachfrageaspekte ausgewertet. Neben der Anzahl der Suchabfragen waren dabei insbesondere folgende Variablen von Interesse: die durchschnittliche Unter- bzw. Obergrenze für die Flächen (in m²), der daraus berechnete Mittelwert für die gesuchte Wohnfläche (m²), die durchschnittliche Obergrenze für den Miet- bzw. Kaufpreis (in Euro) und bei Wohnimmobilien ein berechneter Indikator für die Zahlungsbereitschaft (Division des oberen Grenzwertes der Preise durch die Untergrenze der Wohnfläche).

Um Verzerrungen durch unrealistische Sucheingaben zu verhindern, wurden sämtliche Daten vor der Analyse um Extremwerte bereinigt. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurden daher nur gültige Einträge berücksichtigt, die innerhalb eines plausiblen Bereichs liegen. Dabei wurden folgende Abgrenzungen definiert:

Mietwohnungen:

- Angaben zur Fläche (min./max.): Bereich von 20 bis 200 m²
- Angaben zur Miete (min./max.): Bereich von 100 bis 3.000 Euro

Eigentumswohnungen:

- Angaben zur Fläche (min./max.): Bereich von 20 bis 200 m²
- Angaben zum Kaufpreis (min./max.): Bereich von 10.000 bis 1.000.000 Euro

Eigenheime:

- Angaben zur Fläche (min./max.): Bereich von 20 bis 200 m²
- Angaben zum Kaufpreis (min./max.): Bereich von 10.000 bis 1.000.000 Euro

Büros / Praxen:

- Angaben zur Fläche (min./max.): Bereich von 20 bis 200 m²
- Angaben zur Miete (min./max.): Bereich von 100 bis 3.000 Euro

Einzelhandel:

- Angaben zur Fläche (min./max.): Bereich von 50 bis 500 m²
- Angaben zur Miete (min./max.): Bereich von 100 bis 5.000 Euro

5.2 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich

Weitere Nachfragesteigerung in Deutschland – Die aktuelle Nachfrageanalyse zeigt, dass sich der Immobilienboom in Deutschland im vergangenen Jahr noch einmal verstärkt hat. Die auf der Internetplattform von ImmobilienScout24 im Betrachtungszeitraum (erstes bis drittes Quartal 2013) eingestellten Gesuche nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter erhöht. Waren im vergangenen Jahr im Schnitt 68.000 Gesuche pro Monat nach einer Eigentumswohnung gespeichert, so lag derselbe Wert 2013 bei 73.000 Gesuchen und damit etwa 7% über dem Vorjahr. Bei den Mietwohnungen wurde mit knapp 285.000 eingestellten Gesuchen pro Monat ebenfalls ein neuer Spitzenwert erreicht (Vorjahr 277.000 Gesuche). Die Zahlen zeigen, dass sich die Prognose aus dem letzten Jahr bestätigt hat: eine weitere Steigerung der Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen – insbesondere in den stark nachgefragten Metropolen und Ballungsgebieten. Es sind nach wie vor hauptsächlich die zentralen Lagen, die stark von Mietern und Käufern nachgefragt werden. Die starke Konzentration der Nachfrage auf begehrte Innenstadtlagen lässt sich mit Hilfe des im Koalitionsvertrag vorgesehenen Instrumentariums jedoch nicht abwenden. Denn eine Mietpreisbremse kann verständlicherweise nicht die erforderliche Ausweitung des Angebots schaffen. Um in diesen Lagen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bedürfte es vor allem steuerlicher Anreize, die aber bisher keine politische Mehrheit innerhalb der Regierungskoalition finden.

prognostizierter Anstieg der Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen bestätigt

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird weiterhin durch das historisch niedrige Zinsniveau getrieben. Die geringen Finanzierungskosten machen den Erwerb von Immobilieneigentum für neue Bevölkerungsschichten möglich. Der Fokus vieler Käufer, die mehrheitlich Privatanleger sind, liegt eindeutig auf den großen Metropolen und den Ballungsgebieten in West- und Süddeutschland. Die Rendite spielt bei diesen Anlegern eher eine untergeordnete Rolle. Hauptkaufmotiv scheint vor allem der vermeintliche Schutz der Investition vor Krisen zu sein. Das zeigt sich an der Bereitschaft der Käufer, in den Metropolmärkten die höchsten Preise für Wohneigentum zu bezahlen. Ländliche Kreise und Gemeinden verzeichnen hingegen eine äußerst geringe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Das extreme Stadt-Land-Gefälle wird vor dem Hintergrund des fortschreitenden demografischen Wandels weiter zunehmen.

hohe Nachfrage nach Wohneigentum durch das historisch niedrige Zinsniveau

Auch die Nachfrage nach Eigenheimen stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (81.000 Gesuche) mit 88.000 gespeicherten Gesuchen pro Monat an. Auch hier sind es die günstigen Finanzierungsbedingungen, die den Wunsch nach den eigenen vier Wänden befeuern. Während sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen fast ausschließlich auf die Kernstädte konzentriert, werden Eigenheime auch in ländlichen Regionen gesucht. Allerdings gilt auch hier: je

näher an den städtischen Zentren, desto gefragter. Aufgrund des deutlichen Preisgefälles zwischen Stadt und Land sind Eigenheimkäufer eher bereit zu pendeln, um den Traum vom eigenen Haus im Grünen zu realisieren.

Auch in den Büro- und Einzelhandelsmärkten sind die Gesuchzahlen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Noch ausgeprägter als bei den Wohnimmobilienmärkten werden hier Objekte in den Hotspots der Immobilienhochburgen gesucht. Es sind häufig wenige Ortsteile und Lagen, auf die sich der Großteil der Gesuche bezieht. Diese Konzentration auf besonders stark nachgefragte Lagen wird das Marktgeschehen auch zukünftig prägen.

5.2.1 Nachfrage Mietwohnungen

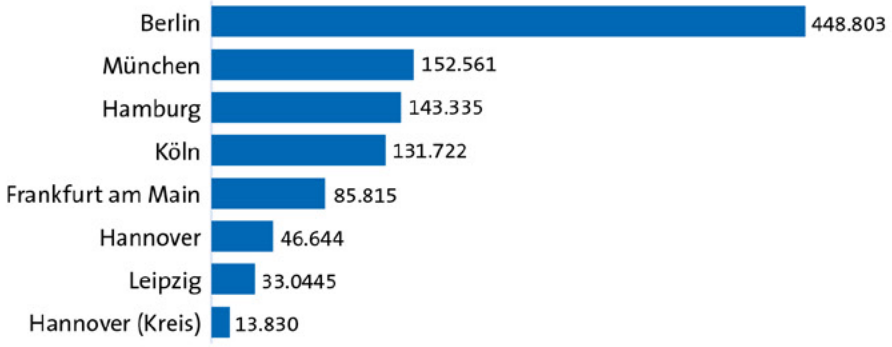
höchste absolute Nachfrage und Zahlungsbereitschaft in den Metropolen und im verdichteten Umland der Ballungsgebiete

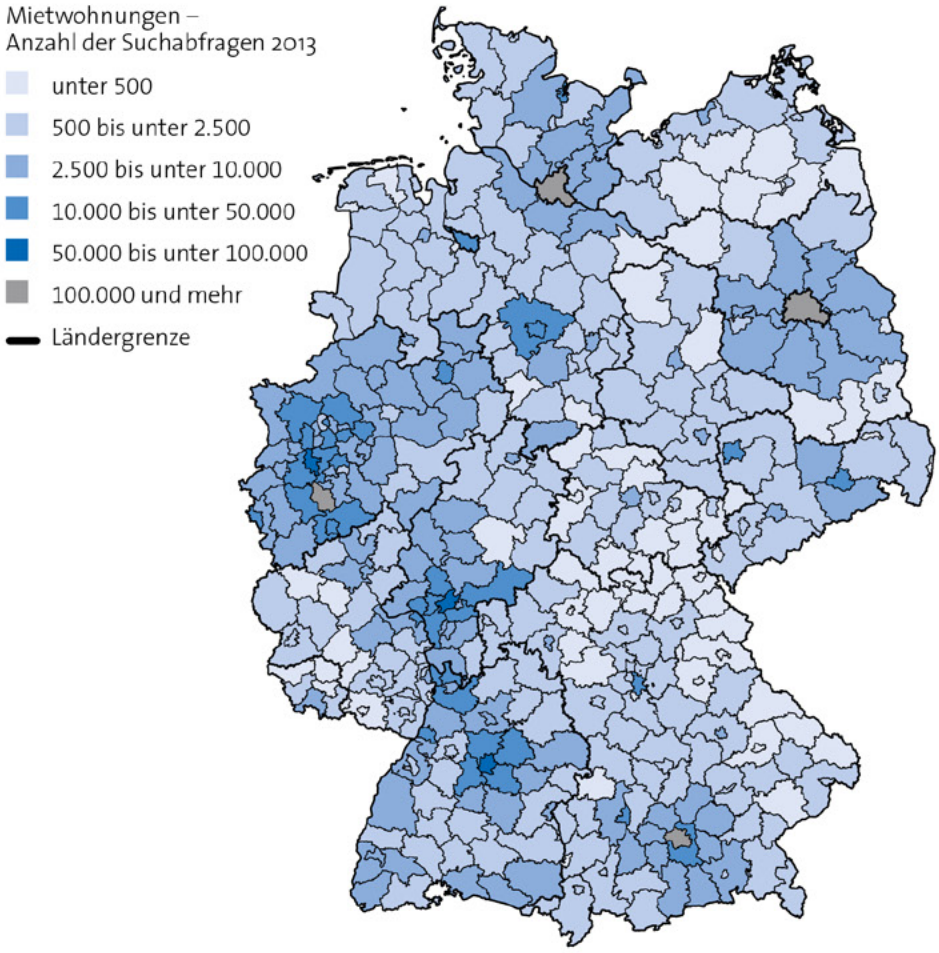
Um zu bestimmen, in welchen Lagen im Jahr 2013 Mietwohnungen gesucht wurden, wurde für die Untersuchung die absolute Nachfrage nach Mietwohnungen zwischen dem ersten und dritten Quartal 2013 ausgewertet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum ca. 2.564.000 Gesuche eingestellt. Damit stieg die Anzahl der Suchanfragen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 3% (2.500.000). Das Ergebnis zeigt, dass vor allem die Metropolen und deren verdichtetes Umland von Mietern nachgefragt werden, denn hier lebt ein Großteil der bundesdeutschen Bevölkerung zur Miete. Vergleicht man die Anzahl der Onlinegesuche des Jahres 2013 in Berlin, München, Hamburg, Köln und Frankfurt mit der Gesamtzahl der Gesuche (2.564.000), so entsprechen die Gesuche in den fünf Metropolen knapp 38% des gesamten Gesuchvolumens. Berlin liegt mit knapp 450.000 Gesuchen klar an der Spitze, gefolgt von München mit 152.000, Hamburg mit 143.000 und Köln mit 132.000 Gesuchen. Bezogen auf die Anzahl der in den Metropolen lebenden Haushalte[1] suchten 2013 demnach in Köln ca. 25%, in Berlin etwa 22% und in Hamburg knapp 15% der Haushalte eine Mietwohnung über das Immobilienportal von ImmobilienScout24.

Die Betrachtung der absoluten Zahlungsbereitschaft für die Nettokaltmieten ergibt für das Bundesgebiet ein sehr differenziertes Bild. Die höchsten absoluten Nettokaltmieten werden in den Großstädten, und hier vor allem in den großen Metropolen verlangt. Dementsprechend sind Mieter in München sowie in Starnberg und im Landkreis München bereit, mit 850 bis 950 Euro die höchste Kaltmiete für eine Mietwohnung zu bezahlen. Auffällig ist zudem, dass die hohen Neuvertragsmieten in München bereits in alle Bereiche des örtlichen Speckgürtels ausstrahlen. Auch rund um München ist die Zahlungsbereitschaft flächendeckend hoch.

1 Angaben der jeweiligen Statistikämter der Städte aus den Jahren 2011 bzw. 2012

Abbildung 5.1: Bundesweit – Mietwohnungen Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut)



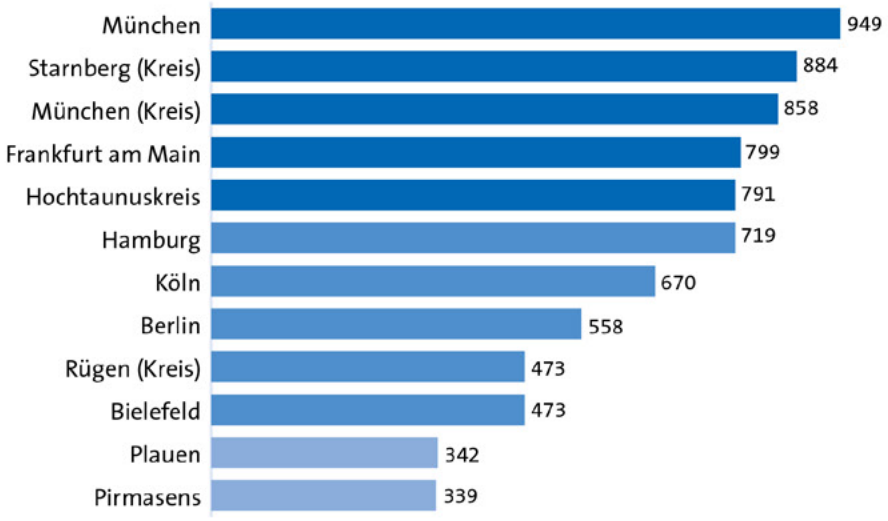


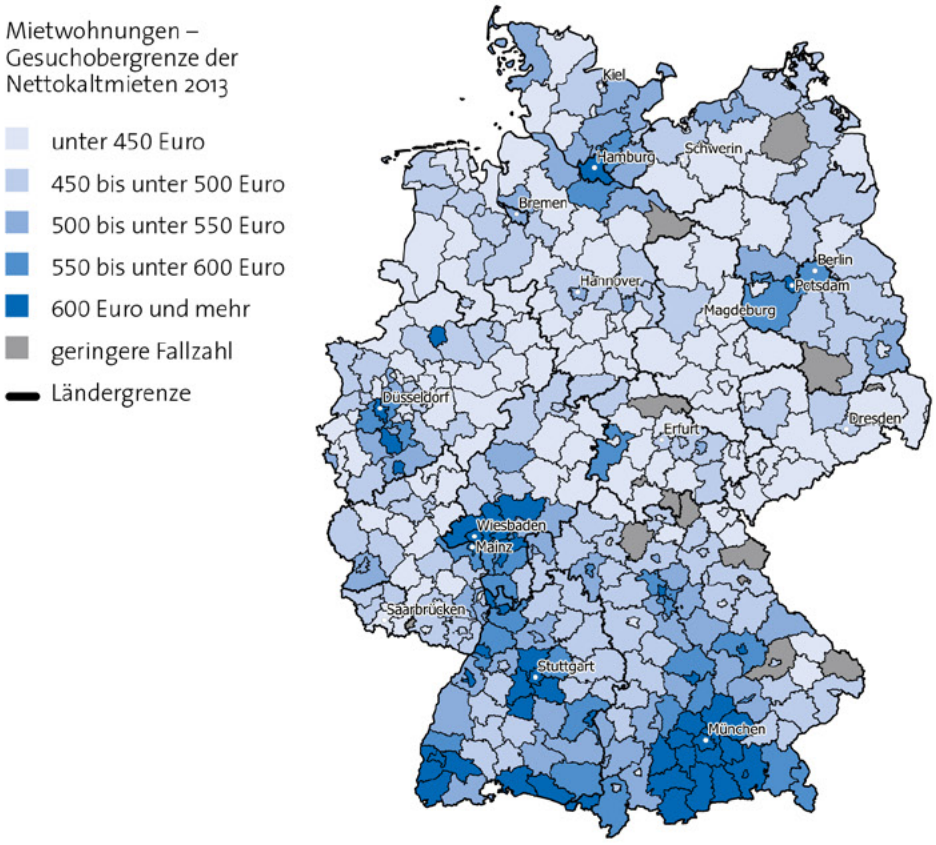
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Ähnliche breite Ausstrahlungseffekte gibt es auch in der Region Schwarzwald mit Freiburg und Lörrach, der Bodensee-Region, dem gesamten Rhein-Neckar-Raum und dem Rhein-Main-Gebiet. Grundsätzlich sind Mieter in strukturstarken Regionen bereit, deutlich höhere Mieten zu bezahlen. Dementsprechend ist die Zahlungsbereitschaft u.a. entlang der Rheinschiene (Köln, Bonn, Düsseldorf), in Universitätsstädten wie Münster, Regensburg oder Potsdam und rund um Hamburg überdurchschnittlich hoch. In Berlin wird mit 558 Euro eine deutlich geringere Zahlungsbereitschaft erreicht als in den übrigen Metropolen. Die

geringsten absoluten Werte finden sich mit Pirmasens und Plauen in den strukturschwachen Regionen West- und Ostdeutschlands.

Abbildung 5.2: Mietwohnungen: maximale Nettokaltmiete in Euro



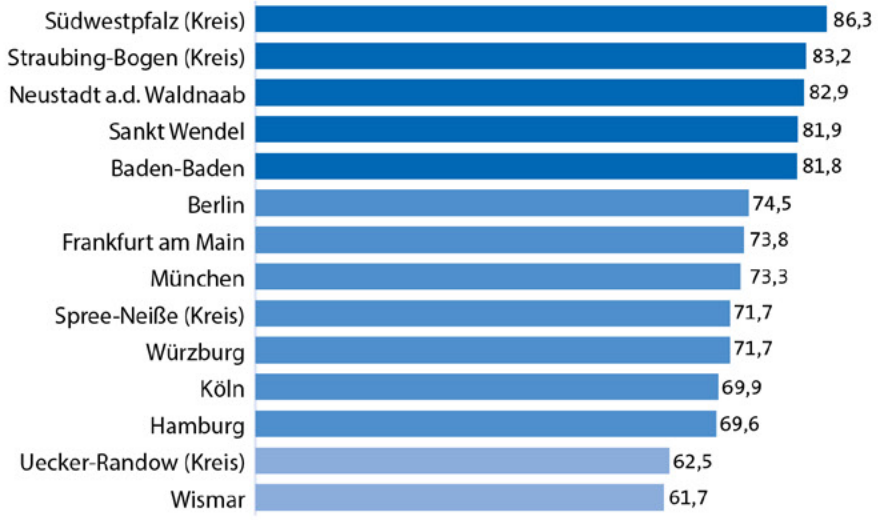


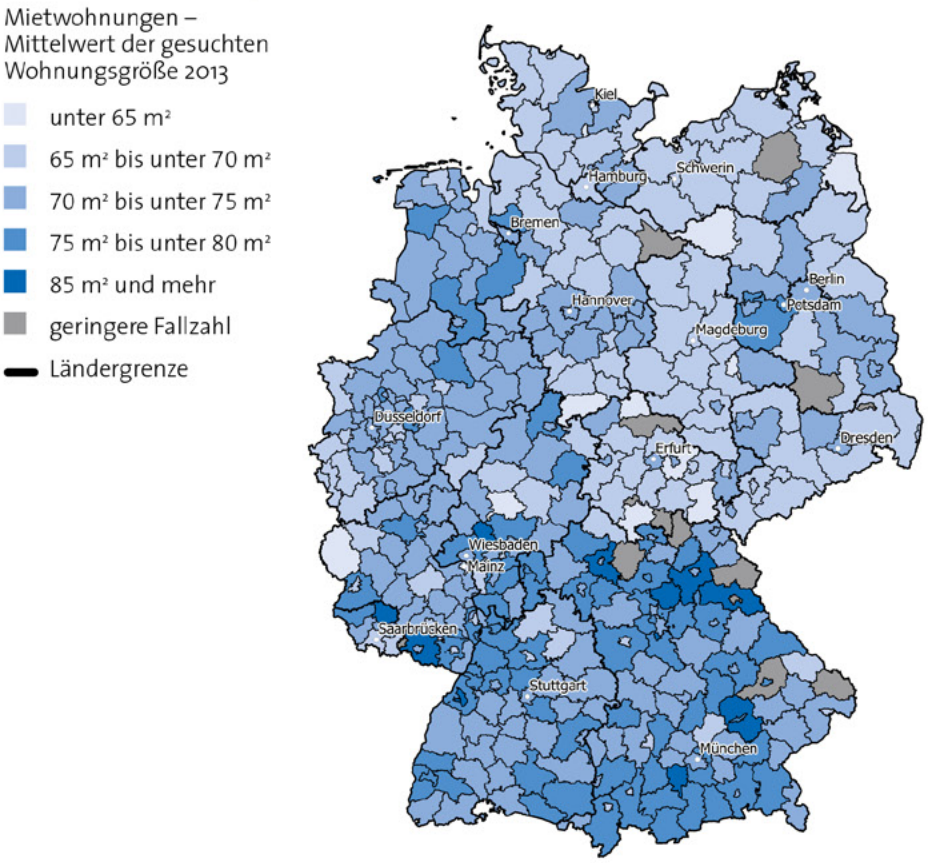
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Gesuchte Wohnungsgrößen – Ein vollkommen anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Mittelwerte der gesuchten Wohnungsgrößen. Hier liegen ländliche Kreise wie die Südwestpfalz oder der Kreis Straubing-Bogen mit über 80 m² Wohnfläche an der Spitze. In den Metropolen und Großstädten suchen die Mieter eher kleinere Wohnungsgrößen zwischen 70 und 75 m². Dieses Gefälle ist

teilweise auf die größere Anzahl von Singlehaushalten, die nach kleineren Wohnungen suchen, in den Ballungsräumen zurückzuführen. Es lässt sich darüber hinaus aber kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Mietpreishöhe und Wohnungsgröße feststellen. Denn obwohl die Zahlungsbereitschaft in München am höchsten ist, werden hier im Durchschnitt nicht signifikant kleinere Wohnungen gesucht als in den anderen Immobilienhochburgen. Im vergleichsweise günstigen Osten Deutschlands werden eher Wohnungen gesucht, die kleiner sind als im bundesdeutschen Durchschnitt.

Abbildung 5.3: Mietwohnungen: mittlere Wohnflächen in m² (berechnet)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Ausblick – Das große Volumen der Mietwohnungsnachfrage wird sich auch zukünftig auf Metropolen und deren Verdichtungsräume im Umland konzentrieren. Der hohe Nachfragedruck, der auf diesen Regionen lastet, wird zu einer weiteren leichten Erhöhung der Zahlungsbereitschaft führen. Gleichzeitig wird die vergleichsweise niedrige Zahlungsbereitschaft in Berlin weiter zum Niveau anderer Metropolen aufschließen. Anhaltende Bevölkerungsrückgänge in strukturschwachen Räumen und die Zunahme der Haushaltszahlen in prosperierenden Ballungsgebieten werden die regionalen Unterschiede bei der absoluten Nachfrage und der Zahlungsbereitschaft weiter vergrößern.

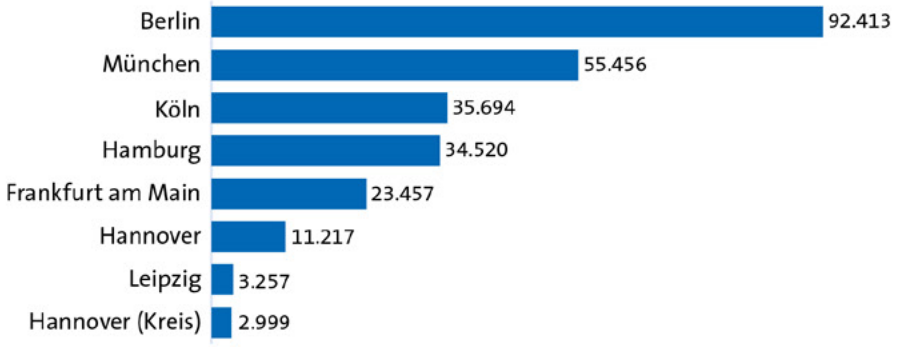
5.2.2 Nachfrageentwicklung Eigentumswohnungen

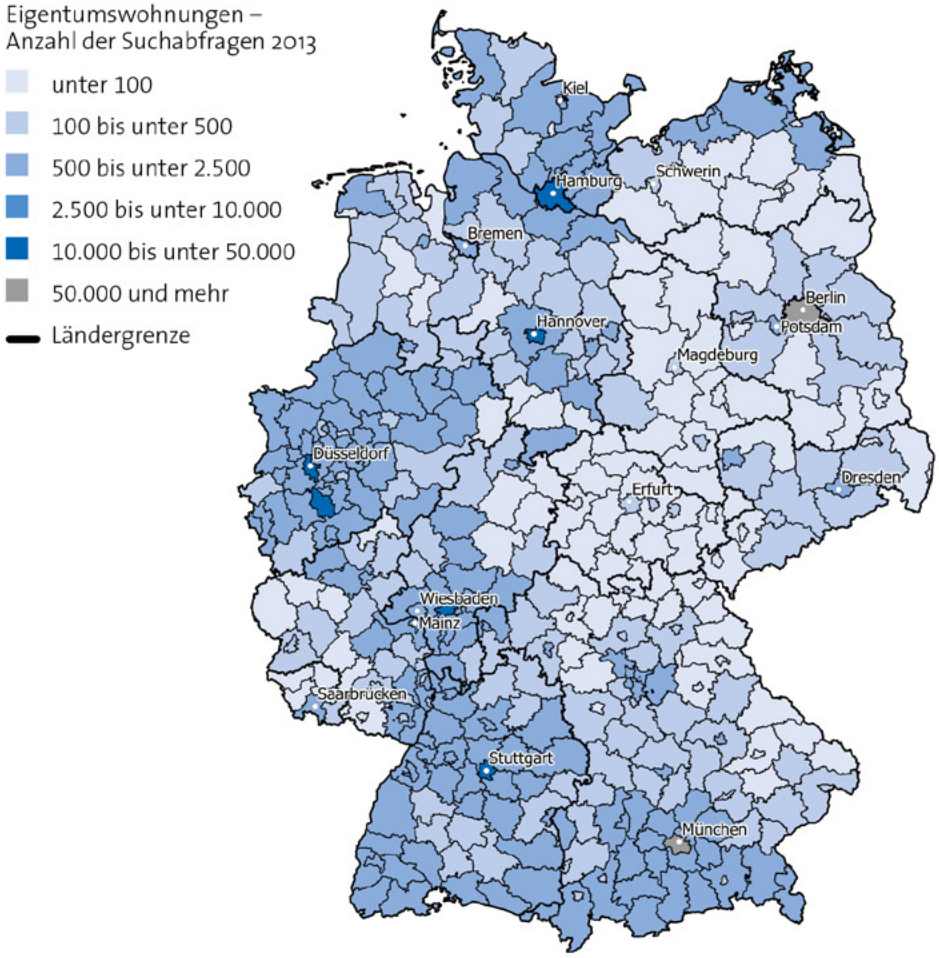
Nachfrage nach Eigentumswohnungen in München bundesweit am höchsten

Um die Nachfrageentwicklung für Eigentumswohnungen zu dokumentieren, wurden insgesamt über 658.000 gespeicherte Gesuche analysiert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (603.380 Gesuche) stieg die Anzahl der eingestellten Gesuche um etwa 9%. 37% der Gesuche (242.000) bezogen sich hierbei auf die fünf Metropolen Berlin, München, Köln, Hamburg und Frankfurt. Die meisten Gesuche nach Eigentumswohnungen gab es zwar in Berlin (92.000). Bezogen auf die Anzahl der ortsansässigen Haushalte entspricht das jedoch nur einem Anteil von rund 4,5% aller Berliner Haushalte. In München lag das Verhältnis von Gesuchen nach Eigentumswohnungen (56.000) zu Privathaushalten mit knapp 7,5% deutlich über diesem Niveau. Und auch in Frankfurt wird mit 6,6% der Haushalte deutlich häufiger nach Eigentumswohnungen gesucht als in der Bundeshauptstadt. Diese Betrachtung zeigt, dass auch in den besonders stark angespannten Wohnungsmärkten eine ungebrochene Investitionsbereitschaft in die selbstgenutzte Eigentumswohnung vorherrscht, etwa um sich vor weiteren Mietsteigerungen zu schützen. Darüber hinaus scheint trotz hoher Immobilienpreise die sichere Geldanlage in Immobilien weiterhin für viele Käufer attraktiv.

Neben den stark gefragten Großstädten und den Verdichtungsräumen existiert in den Landkreisen der Nord- und Ostseeküste sowie im Voralpenland eine erhöhte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. In weiten Teilen Ostdeutschlands sowie in den ländlichen Regionen Niedersachsens, Hessens, Rheinland-Pfalz und des Saarlandes gibt es keine nennenswerte Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Abbildung 5.4: Eigentumswohnungen bundesweit – Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

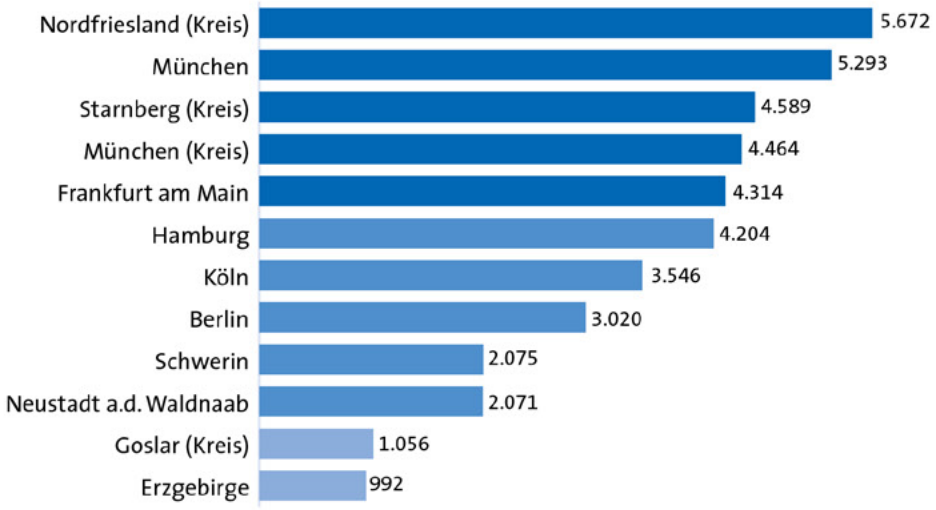
Maximale Zahlungsbereitschaft – Da die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vor allem in ländlichen Regionen sehr gering ist, konnte die Zahlungsbereitschaft nicht bundesweit berechnet werden. Belastbare Werte gibt es vor allem in den Großstädten und darüber hinaus noch teilweise in den Landkreisen der alten Bundesländer.

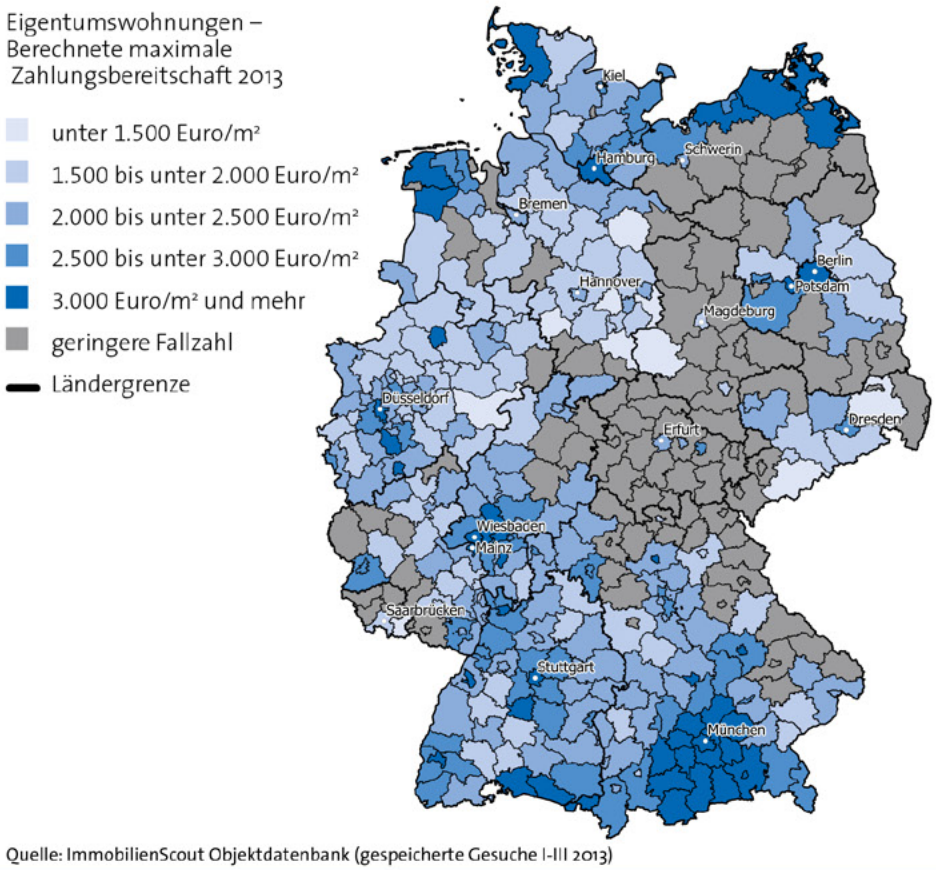
Die absoluten Höchstwerte der Zahlungsbereitschaft ergeben sich für die Stadt München (durchschnittlich 5.293 Euro/m²), den Kreis Starnberg (4.589 Euro/m²), den Kreis München (4.464 Euro/m²) und für die Stadt Frankfurt (4.314

Euro/m²). Die Ergebnisse spiegeln deutlich die Marktanspannung in den jeweiligen Teilmärkten wider: So finden sich Durchschnittswerte von 3.000 Euro/m² und mehr vor allem in der Region München, im Rhein-Main-Gebiet, am Bodensee und in den wirtschaftsstarken Groß- und Universitätsstädten (Berlin, Potsdam, Hamburg, Baden-Baden, Stuttgart, Tübingen, Augsburg, Ingolstadt, Düsseldorf, Köln, Bonn, Darmstadt), die durch eine besonders starke Nachfrage gekennzeichnet sind.

Auch die Küstenregionen Deutschlands fallen im Rahmen der Auswertung durch ihr hohes Preisniveau auf: Hier sind es vor allem Interessenten für private Ferienwohnungen, die bereit sind für den Blick aufs Meer tiefer in die Tasche zu greifen. Eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft wird in ausgewählten Kreisen erreicht – so sind beispielsweise Käufer in Nordfriesland (das u.a. auch die Inseln Sylt und Föhr umfasst) bereit, durchschnittlich 5.672 Euro/m² für eine Eigentumswohnung zu bezahlen. Aber auch im Landkreis Aurich und entlang der Vorpommerschen Ostseeküste liegt die Zahlungsbereitschaft deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Abbildung 5.5: Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m²



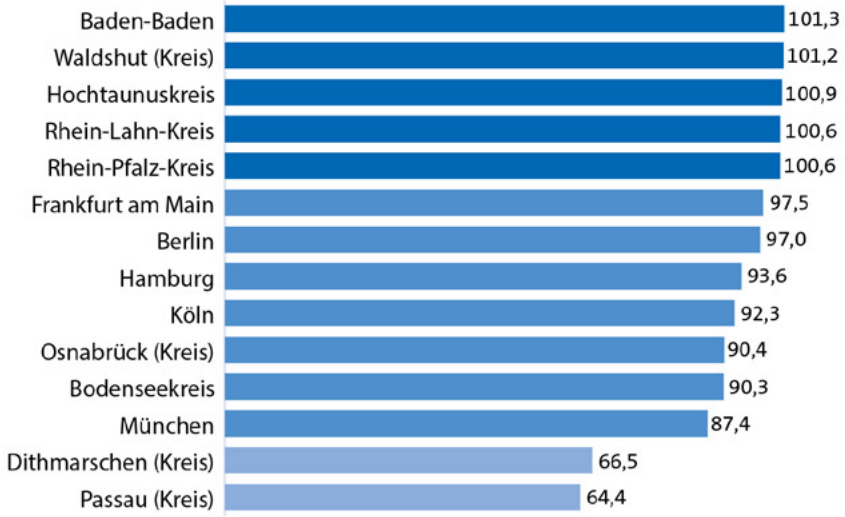


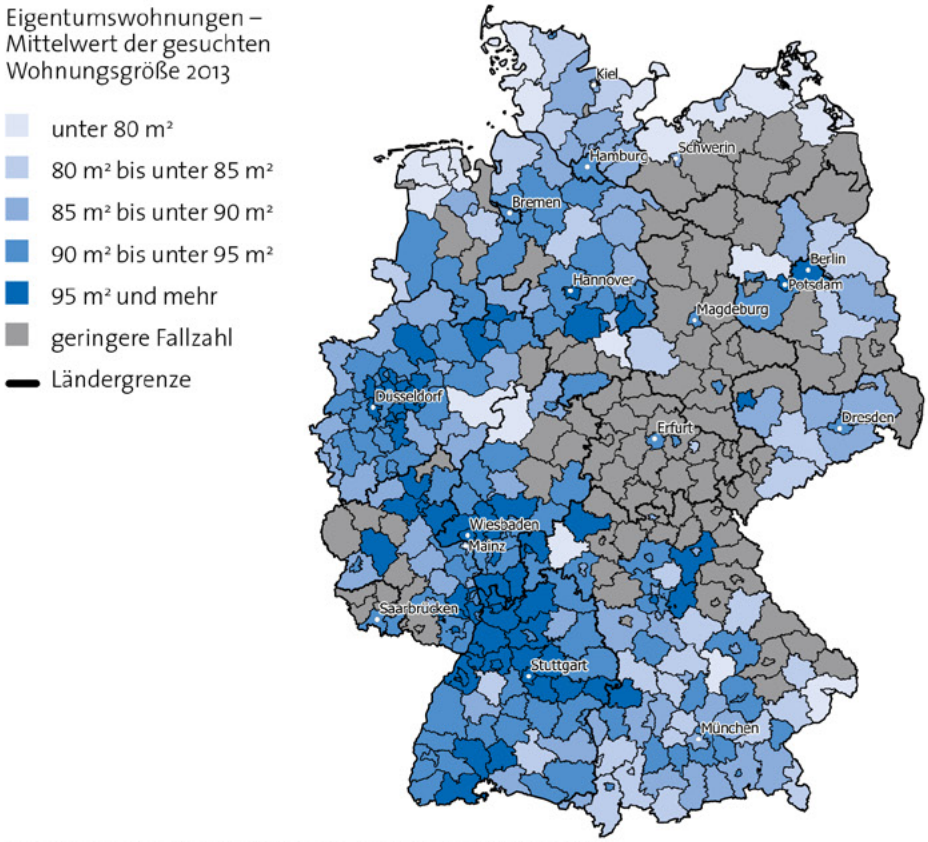
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Gesuchte Wohnungsgrößen – Betrachtet man die mittlere gesuchte Wohnfläche im bundesdeutschen Vergleich, werden ebenfalls regionale Unterschiede deutlich. Insbesondere Entlang der Rheinschiene, im Rhein-Main-Gebiet und der Rhein-Neckar-Region werden überdurchschnittlich große Eigentumswohnungen gesucht. Frankfurt am Main (97,5 m²) ist vor Berlin (97 m²) die Metropole, in der durchschnittlich die größten Eigentumswohnungen gesucht werden. Die mittlere gesuchte Wohnfläche in München ist mit 87 m² deutlich geringer als in den übrigen Metropolen. Dieser Nachfrageunterschied ist Folge

der extrem hohen Immobilienpreise und des begrenzten Angebots in München: Käufer an der Isar weichen deshalb vermehrt auf kleinere Wohnungen aus, um bezahlbare Objekte zu finden. Ebenfalls kleinere Wohnungen werden in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands, Hessens, Niedersachsens, Rheinland-Pfalz und Bayerns gesucht.

Abbildung 5.6: Eigentumswohnungen: mittlere Wohnflächen in m² (berechnet)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Ausblick – Die Anzahl der Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen in den Metropolen ist im vergangenen Jahr zwar angestiegen, die Fertigstellungen reichen aber weiterhin nicht aus, um der großen Nachfrage gerecht zu werden.

druck und die hohe Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in den Immobilienhochburgen sinken werden. Es ist wahrscheinlich, dass sich die Zahlungsbereitschaft in Berlin dem Niveau anderer deutscher Großstädte weiter anpassen wird und die Spreizung zwischen den stark nachgefragten Märkten und den Märkten mit geringer bzw. gar keiner Nachfrage (insbesondere ländliche Regionen in Ostdeutschland und periphere Regionen Westdeutschlands) weiter zunehmen wird.

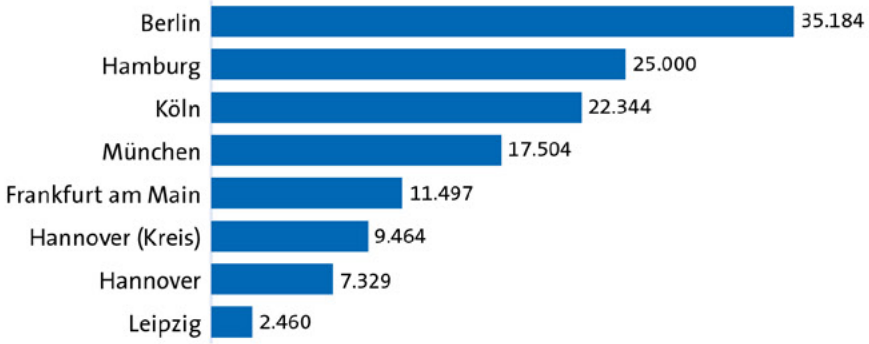
5.2.3 Nachfrageentwicklung Eigenheime

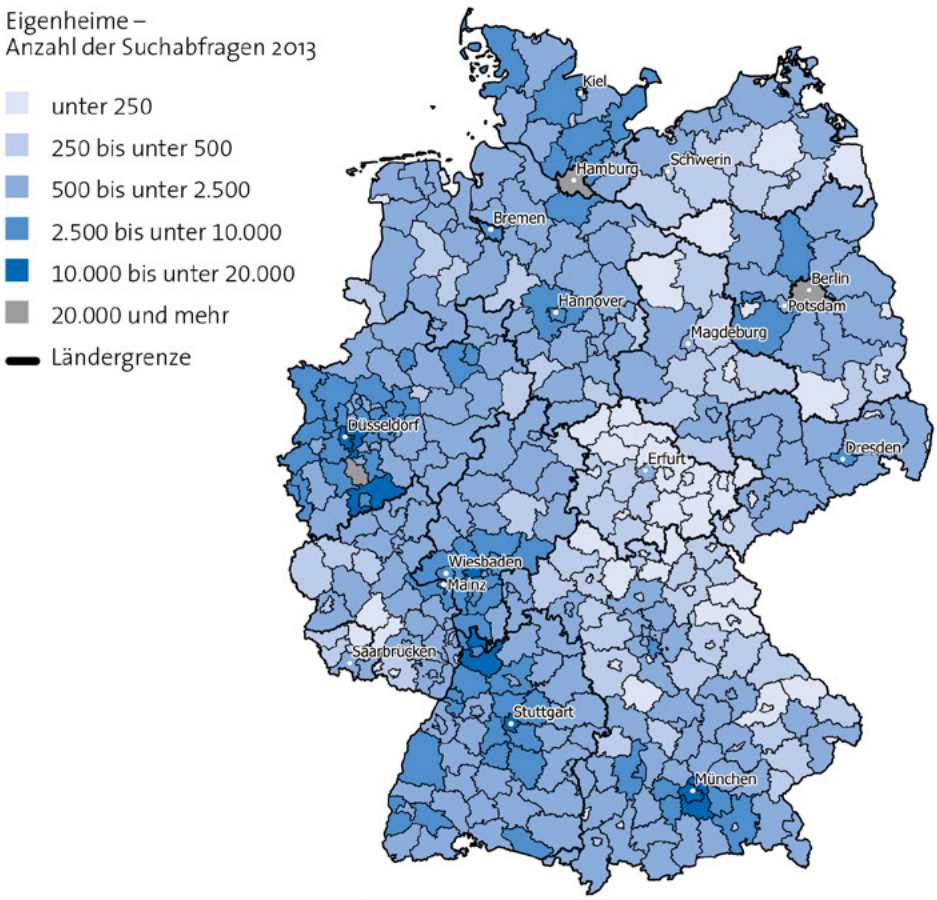
Nachfragegefälle zwischen Metropolregionen und ländlichen Regionen bei Eigenheimen geringer als in den Märkten für Eigentumswohnungen

Bei Betrachtung der Gesuche von Eigenheimen auf Bundesebene zeigt sich, dass in diesem Marktsegment das Nachfragegefälle zwischen den urbanen Zentren und den eher ländlich geprägten Regionen deutlich geringer ausgeprägt ist als in den Märkten für Eigentumswohnungen. Von den rund 790.000 Gesuchen, die im Betrachtungszeitraum auf der Internetplattform von ImmobilienScout24 gespeichert wurden, entfielen knapp 14% (111.000 Gesuche) auf die fünf Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main. Insgesamt stieg die Anzahl der Suchanfragen im Vergleich zum Vorjahr (731.000) um etwa 8%. Die Nachfrage nach Eigenheimen verteilt sich aufgrund der hohen Eigenheimkosten in den Metropolen viel gleichmäßiger über das gesamte Bundesgebiet als etwa die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Im Umland der Großstädte und in den Verdichtungsräumen ist die Nachfrage nach Eigenheimen aufgrund der Nähe zu den Stadtzentren und der günstigeren Grundstückspreise überdurchschnittlich hoch. Beispielsweise liegt die Anzahl der Eigenheimgesuche im ländlich geprägten Kreis Hannover (9.464 Gesuche) höher als in der Stadt Hannover (7.329 Gesuche). Allerdings zeichnen sich einige ländliche Regionen durch ein besonders niedriges Nachfrageniveau aus – etwa die peripheren, ländlich geprägten Regionen in Ostdeutschland, in Bayern und in Rheinland-Pfalz. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist in diesen Regionen auch zukünftig mit einer sehr geringen Nachfrage nach Eigenheimen zu rechnen.

Abbildung 5.7: Bundesweit – Eigenheime: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut)



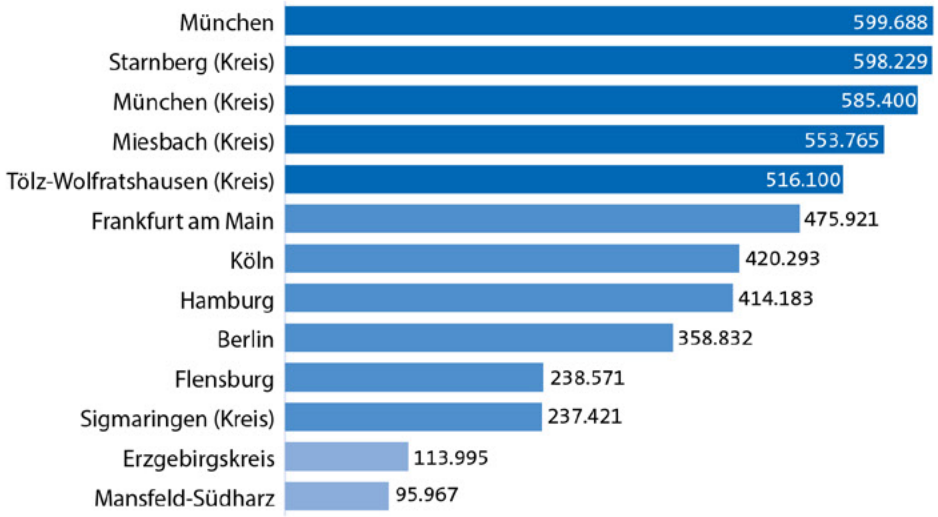


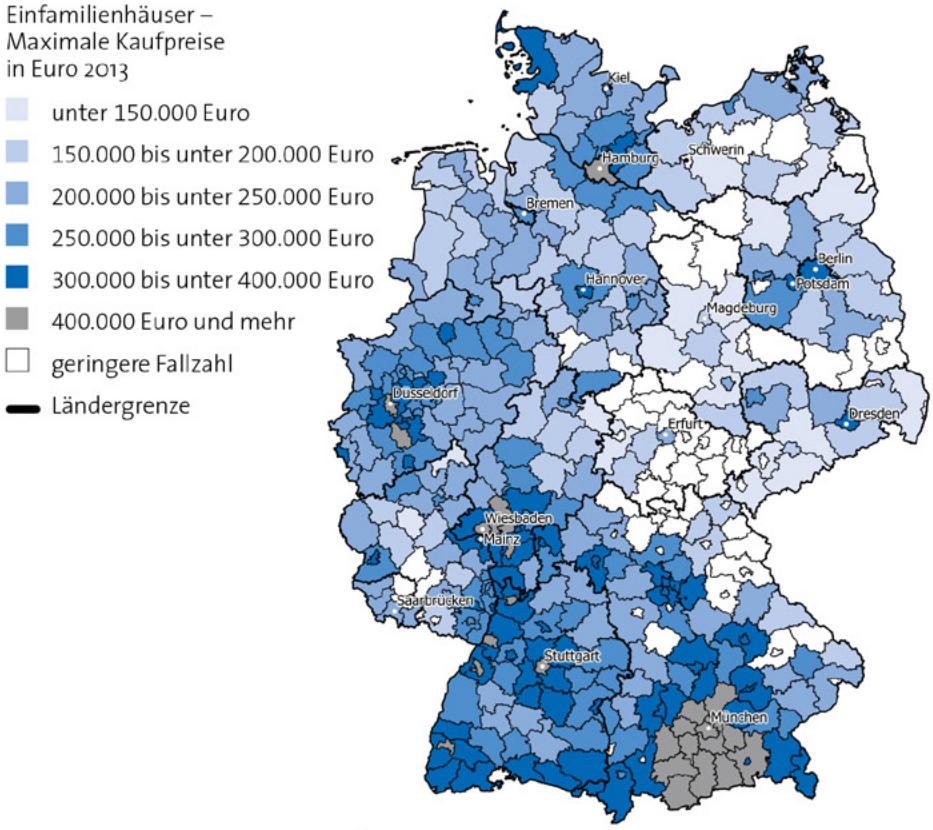
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Maximale Zahlungsbereitschaft – Im Süden und Südwesten Deutschlands ist flächendeckend die höchste Zahlungsbereitschaft bei Eigenheimkäufern festzustellen. Durchschnittliche Maximal-Kaufpreise von über 300.000 Euro werden in großen zusammenhängenden Bereichen etwa entlang von Rhein und Main, um Stuttgart und München, von Berchtesgaden bis Freiburg, in Mittelfanken und an Rhein und Ruhr genannt. Die höchsten Werte ergeben sich ausnahmslos für die Region München, wobei die Stadt München mit durchschnittlich 599.688 Euro Spitzenreiter ist. Auffallend ist in dieser Region, dass sich das maximale Kaufpreisniveau zwischen der Stadt und dem Kreis München nicht stark voneinander unterscheidet.

Auch in den meisten Groß- und Mittelstädten wie etwa Berlin, Hamburg, Potsdam, Trier, Münster, Dresden oder Jena sind Käufer bereit, mehr als 300.000 Euro für ein Eigenheim zu bezahlen. Mit wachsender Entfernung zu den Stadtzentren nimmt das Niveau der Kaufpreise, die von den Suchenden akzeptiert werden, deutlich ab. Besonders niedrige Durchschnittswerte von unter 150.000 Euro finden sich vor allem in vielen Regionen Sachsen-Anhalts, Mecklenburg-Vorpommerns, Sachsens und Thüringens. Das Ende der Skala markiert der Landkreis Mansfeld-Südharz mit einer Zahlungsbereitschaft von durchschnittlich knapp 96.000 Euro.

Abbildung 5.8: Eigenheime: maximale Kaufpreise in Euro





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Ausblick – Dass in guten und mittleren stadtnahen Lagen Erwerber bereit sind, höhere Preise zu zahlen, wird sich fortsetzen. In der Folge sind Interessenten weiterhin gezwungen, in nahe Umlandgemeinden auszuweichen. Das sorgt wiederum hier für einen starken Preisanstieg. Anhand der dargestellten maximalen Zahlungsbereitschaft wird auch deutlich, dass sich die Märkte weiter ausdifferenzieren werden. Das führt in Ostdeutschland und in den strukturschwachen Räumen Westdeutschlands auch künftig zu deutlich geringeren Preisen. Die Verlagerung des Interesses in den Städten von Eigenheimen hin zu hochwertigen Eigentumswohnungen wird ebenfalls die Immobilienmärkte weiter prägen.

5.2.4 Nachfrageentwicklung Büro- und Praxisimmobilien zur Miete

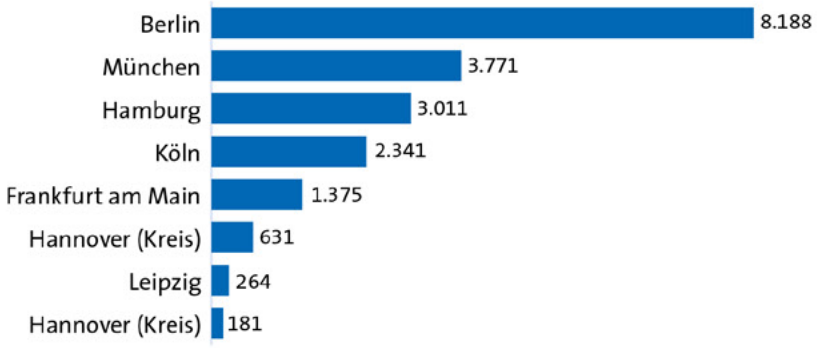
gute konjunkturelle Lage steigert die Nachfrage in den Immobilienhochburgen nach kleinen und mittleren Büro- und Praxisflächen

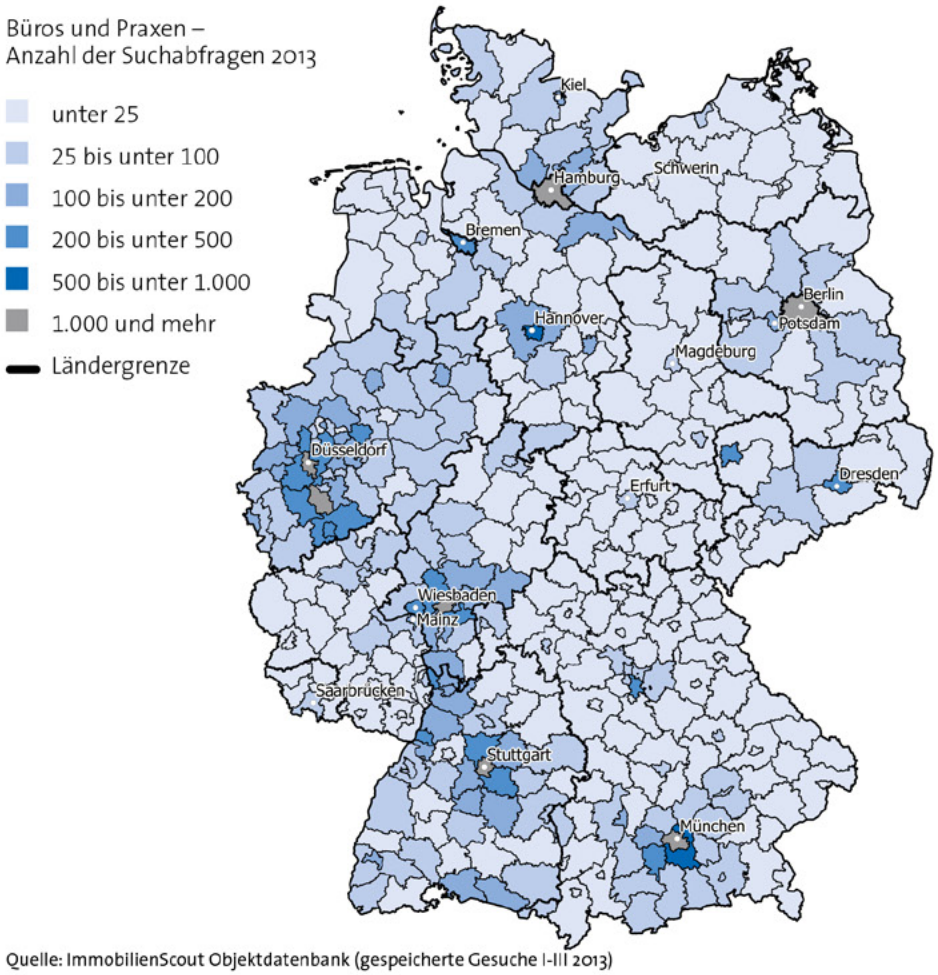
Die höchste Nachfrage nach Büro- und Praxisflächen gibt es in den großen Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart). Außerhalb der urbanen Zentren nimmt das Interesse für kleinteilige Gewerbeflächen spürbar ab.

Räumliche Entwicklung – Die Nachfrage nach kleinen und mittleren Büro- und Praxisflächen konzentriert sich auf wenige nachgefragte Immobilienhochburgen. Insgesamt wurden knapp 42.000 Gesuche im Rahmen der Auswertung betrachtet. Das war im Vergleich zum Vorjahr (38.500 Gesuche) ein Zuwachs um 9%. Zu den Großstädten mit mehr als 1.000 gespeicherten Gesuchen im Betrachtungszeitraum zählen Berlin als mit Abstand größter Markt, München, Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Ausgehend von einer durchschnittlichen Gesuchgröße von 125 m² multipliziert mit der Anzahl der eingestellten Gesuche kommt man am Beispiel von Berlin zu einer Flächennachfrage nach kleinen und mittleren Flächen von rund 1.000.000 m². In München beträgt die Flächennachfrage rund 470.000 m². Die Zahlen verdeutlichen, dass die kleinen und mittleren Gewerbeflächen in Summe zu einem bedeutenden Nachfragevolumen führen, das in den gängigen Marktberichten nahezu unberücksichtigt bleibt. München ist im bundesdeutschen Vergleich die einzige Region, in der auch der Landkreis München ein erhöhtes Nachfrageniveau nach Büro- und Praxisflächen hat. Darüber hinaus weisen auch der Rhein-Neckar-Raum, das Rhein-Main-Gebiet und die Rheinschiene ein flächendeckend erhöhtes Nachfrageniveau für Büro- und Praxisobjekte auf.

Ausblick – Die an den Bespielen Berlin und München berechneten kumulierten Flächennachfragen machen deutlich, dass auch den kleinen und mittleren Flächen eine große Bedeutung innerhalb der betrachteten Gewerbeimmobilienmärkte zukommt. Vor allem in Berlin mit seiner boomenden Startup-Branche, aber auch in anderen Großstädten wie München, Hamburg oder Köln werden zunehmend flexible kleinteilige Flächen in innerstädtischen Lagen nachgefragt. Die Nachfrage nach derartigen Flächen wird weiter zunehmen und stellt für die Eigentümer von Immobilien aufgrund der stärkeren Diversifizierung der Flächen eine größere Risikostreuung dar. Allerdings ist die Verwaltung derartiger Objekte auch mit einem größeren Aufwand verbunden.

Abbildung 5.9: Bundesweit – Büros und Praxen: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

5.2.5 Nachfrageentwicklung Einzelhandelsimmobilien zur Miete

hohe Nachfrage nach kleinen und mittleren Einzelhandelsflächen in stark frequentierten Lauflagen der Kernstädte

Insgesamt wurden über 34.000 gespeicherte Einzelhandelsgesuche nach kleineren und mittleren Einheiten von 50 bis 500 m² analysiert. Im Vergleich zum Vorjahr (31.800 Gesuche) stieg die Anzahl der Gesuche damit leicht. Von diesen entfielen rund 38% auf die fünf großen Metropolen (Berlin, München, Hamburg, Köln und Frankfurt). Auffällig ist: Es sind vor allem die stark frequentierten innerstädtischen Lauflagen, die gesucht werden. Hinzu kommen die Stadt-

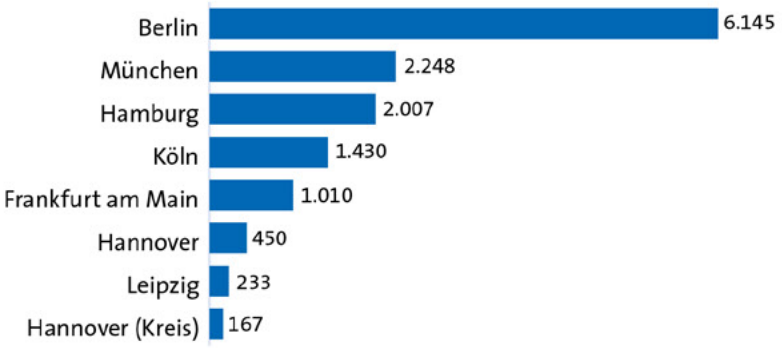
teilzentren, die für die Kreativwirtschaft, die Gastronomie und Anbieter von Nischenprodukten als kostengünstige Alternative betrachtet werden. Auch Dienstleistungsbetriebe wie Anwaltskanzleien und Agenturen suchen in zentralen Lagen zunehmend nach ehemaligen Ladenlokalen, um ihre Sichtbarkeit für potenzielle Kunden zu erhöhen. Hier entstehen in den Metropolen zum Teil neue Marktdynamiken, die explizit nicht für den mittel- und großflächigen Einzelhandel zutreffen.

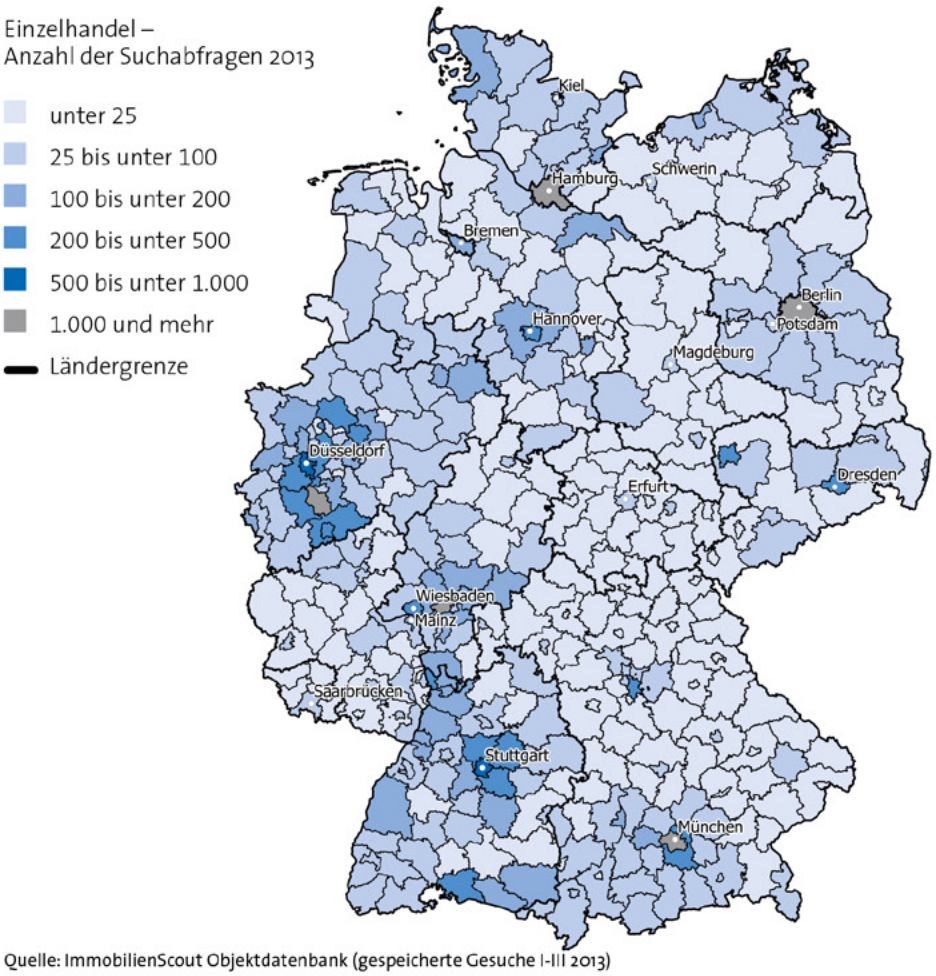
höhere Nachfrage nur in wenigen Bereichen außerhalb der Verdichtungsräume

Räumliche Entwicklung – Kleine und mittlere Einzelhandelsflächen sind vor allem in den zentralen, großstädtischen Lagen gefragt. Neben Berlin verzeichnen auch München, Hamburg, Köln und Frankfurt eine verstärkte Nachfrage. Die Anzahl der Gesuche nimmt sehr stark ab, je weiter man sich von den urbanen Zentren in Richtung Peripherie entfernt. Nur entlang der Rheinschiene, im Rhein-Main-Gebiet, in der Rhein-Neckar-Region und rund um München ist eine höhere Verdichtung der Nachfrage auch im Umland erkennbar. In den übrigen Bereichen außerhalb der Verdichtungsräume ist nur eine sehr geringe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen messbar. Die durchschnittlichen Mieten, die Suchende bereit sind zu zahlen, bewegen sich nur in wenigen zentralen Lagen Münchens und Frankfurts in Richtung der 20-Euro-Marke. In den Stadtteilzentren liegen sie deutlich darunter. Es sind demnach vor allem die B-Lagen innerhalb der Zentren, die über das Internetportal gesucht werden. Nach diesen Flächen in kleiner bis mittlerer Größe existiert in den Großstädten demnach eine rege Nachfrage. Die Gesuche nach Toplagen und die großflächigen Gesuche spielen bei dieser Betrachtung nur eine untergeordnete Rolle.

Ausblick – Die analysierten Gesuche von kleinen und mittleren Einzelhandelsflächen in den B-Lagen der A-Standorte zeigen, dass vor dem Hintergrund der stabilen konjunkturellen Entwicklung auch künftig mit einer stabilen bzw. leicht steigenden Nachfrage zu rechnen ist. Allerdings sind die Nachfrager dieser Flächen sehr preissensibel, so dass starke Preissteigerungen in diesem Segment eher unwahrscheinlich sind.

Abbildung 5.10: Bundesweit – Einzelhandel: Anzahl der Gesuche I-III 2013 (absolut)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

5.3 Nachfrage in ausgewählten Metropolen und Großstädten

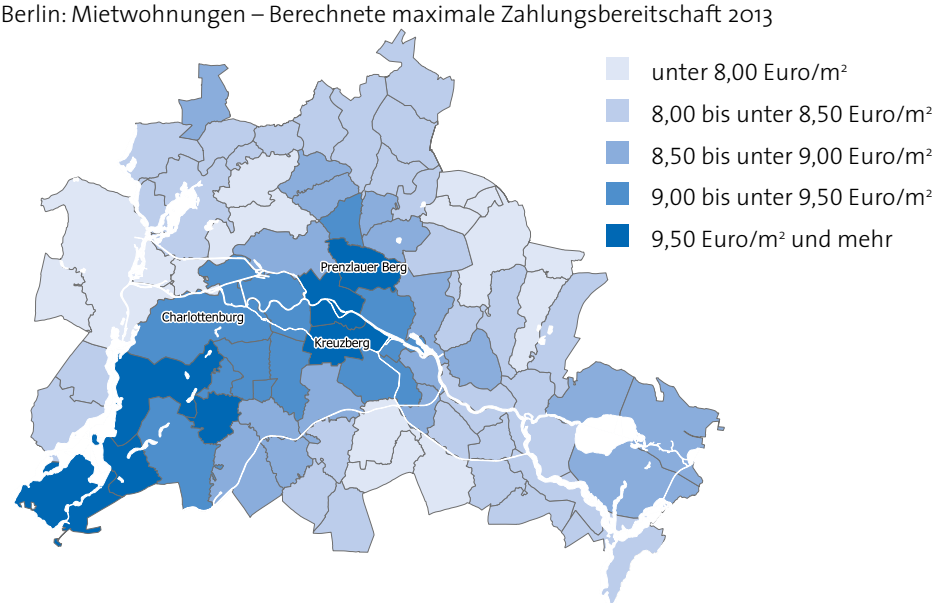
5.3.1 Berlin

Mietwohnungen – Aufgrund starken Zuzugs in den letzten Jahren sind die Angebotsmieten in Berlin kontinuierlich gestiegen. Inzwischen besteht in der Hauptstadt eine Zahlungsbereitschaft, die mit anderen deutschen Großstädten vergleichbar ist. Die maximale Zahlungsbereitschaft liegt derzeit oberhalb von durchschnittlich 9,50 Euro/m² für die monatliche Kaltmiete und konzentriert sich vor allem auf die gehobenen Wohnlagen des Südwestens und die besonders stark nachgefragten innenstadtnahen Bezirke Prenzlauer Berg, Mitte und Kreuzberg. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings gibt es inzwischen keine Ortsteile mehr, in denen Neumieter durchschnittlich nicht mindestens 8,50 Euro/m² bezahlen würden. In den weniger zentralen Ortsteilen Berlins sinkt die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft auf teilweise deutlich unter die 8 Euro-Marke. So etwa in den einfacheren Lagen von Reinickendorf, Spandau und Neukölln sowie in den Plattenbaugebieten in Marzahn und Hohenschönhausen.

Abbildung 5.11: Berlin – Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



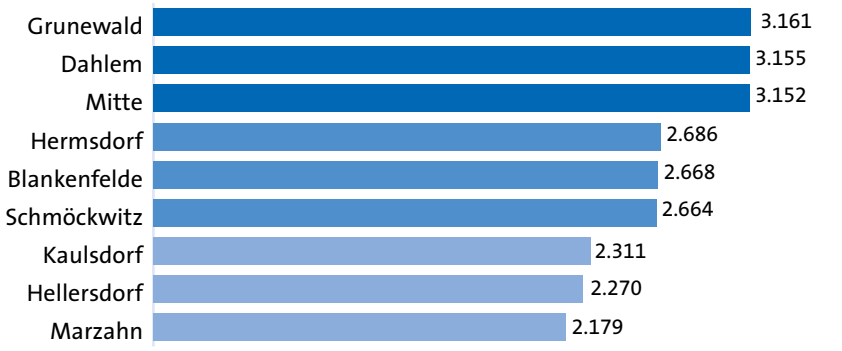
Berlin: Mietwohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



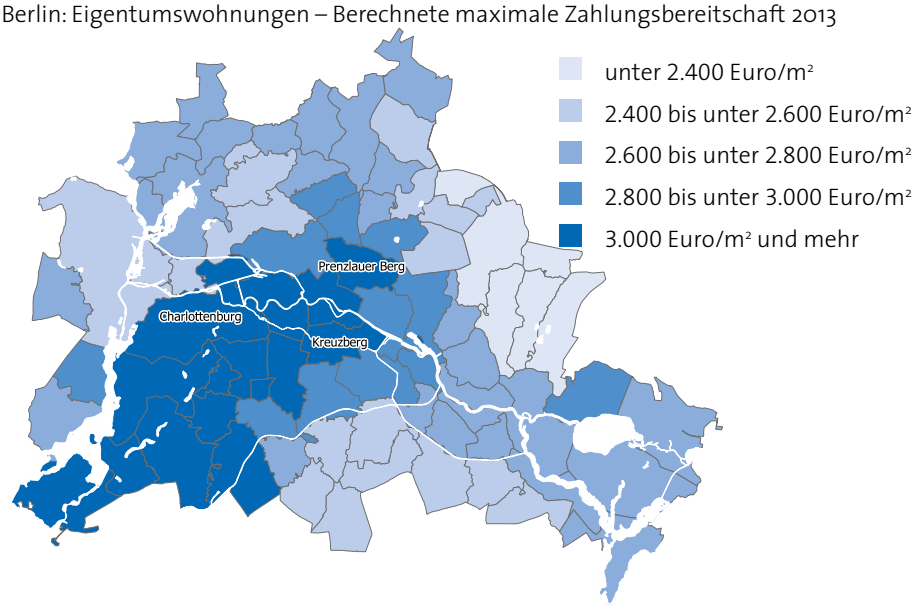
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigentumswohnungen – Immobilienkäufer mit einem größeren Budget konzentrieren sich vor allem auf die gehobenen Lagen im Südwesten der Stadt. Vor allem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und in Teilen von Wilmersdorf liegen die Obergrenzen für den Immobilienerwerb bei durchschnittlich über 3.000 Euro/m² und mehr. Auch in weiten Bereichen der Innenstadt, insbesondere in Charlottenburg, Schöneberg, Kreuzberg, Mitte und Prenzlauer Berg sind Käufer bereit, durchschnittlich über 3.000 Euro/m² für eine Eigentumswohnung auszugeben. Käufer mit geringeren Preisvorstellungen suchen vor allem im Nordosten der Stadt. In den durch Plattenbauten dominierten Stadtteilen Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sind die Nachfrager bereit, über 2.000 Euro/m² für eine Eigentumswohnung mit den gewünschten Ausstattungsmerkmalen zu zahlen, auch wenn die Nachfrage in diesen Stadteilen deutlich geringer ist als in den besseren Lagen innerhalb des S-Bahnrings.

Abbildung 5.12: Berlin – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Berlin: Eigentumswohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

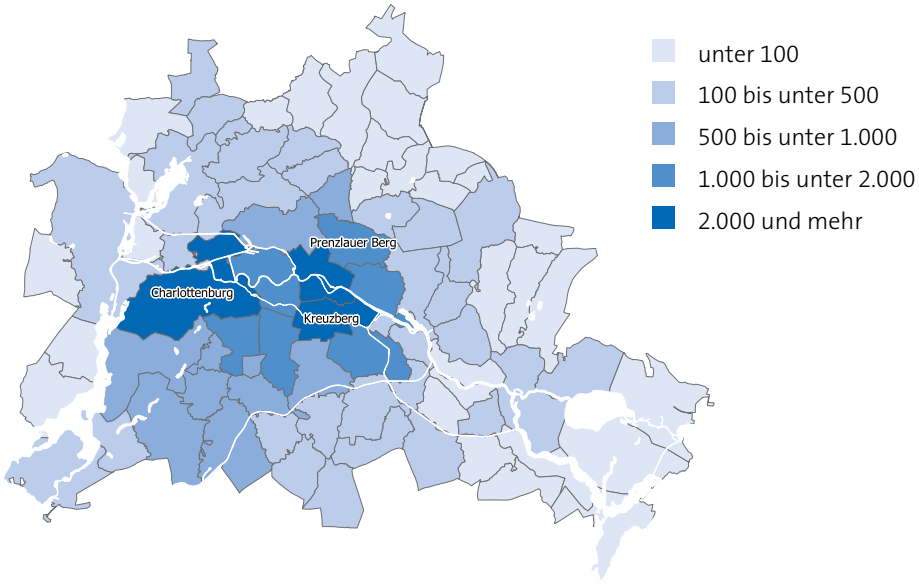
Büro- und Praxisimmobilien zur Miete – Mietinteressenten von kleinteiligen Büro- und Praxisflächen konzentrieren sich in Berlin vor allem auf die zentralen innerstädtischen Geschäftslagen. Die Bezirke Mitte, Kreuzberg und Charlottenburg stechen mit über 2.000 Suchanfragen im Betrachtungszeitraum im ge-

samtstädtischen Vergleich hervor. Auch in den angrenzenden Bezirken Prenzlauer Berg, Schöneberg, Tiergarten, Friedrichshain und Neukölln häufen sich die Suchanfragen nach Büroflächen. Suchende, die in den gewünschten zentralen Lagen aufgrund der höheren Kosten nicht fündig werden, weichen in die angrenzenden Bezirke aus, so vor allem die Kreativwirtschaft, Start-up-Unternehmen und Dienstleister.

Abbildung 5.13: Berlin – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)



Berlin: Büro und Praxen – Anzahl der Suchanfrage



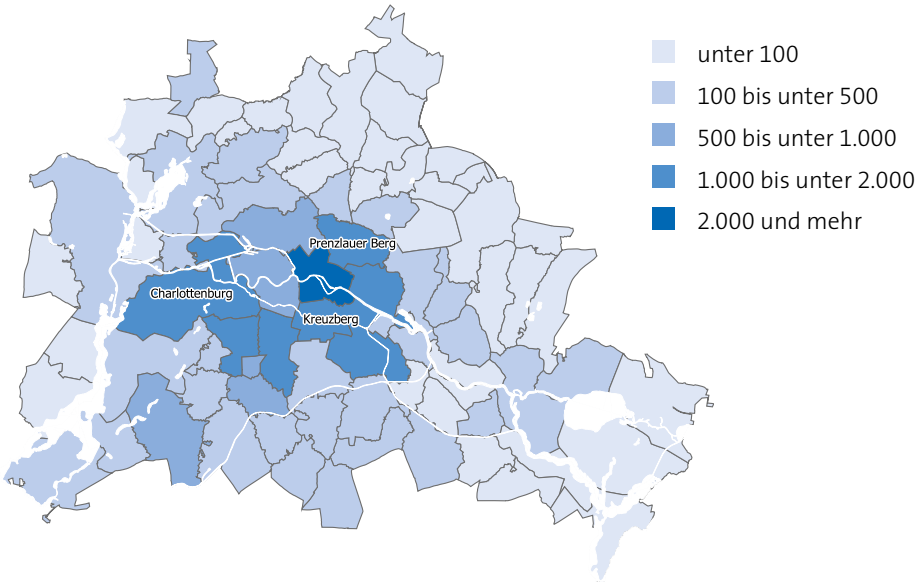
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Einzelhandelsimmobilien zur Miete – Kleine und mittlere Einzelhandelsflächen werden vor allem im Bezirk Mitte gesucht (ca. 2.100 Gesuche). Rund um den Hackeschen Markt hat sich in den vergangenen zehn Jahren ein Stadtteilzentrum mit einer Vielzahl von spezialisierten Mode- und Schuhgeschäften, Galerien, Restaurants und Agenturen entwickelt. Auch viele internationale Modehäuser haben in den vergangenen Jahren den Standort für ihre Flagship-Stores entdeckt. Diese Entwicklung hat dort zu einem entsprechenden Preisanstieg geführt. Alt eingesessenes Gewerbe ist zwar nach und nach abgewandert, sorgt aber für eine erhöhte Nachfrage in den angrenzenden Bezirken. Von dieser Entwicklung profitieren vor allem stark frequentierte Lagen in Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Im Westen Berlins werden die an die City West angrenzenden Bezirke Charlottenburg und Schöneberg besonders stark nachgefragt. Außerhalb der zentralen Lagen nehmen die Gesuchzahlen zum Stadtrand hin deutlich ab.

Abbildung 5.14: Berlin – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)



Berlin: Einzelhandel – Anzahl der Suchanfragen



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

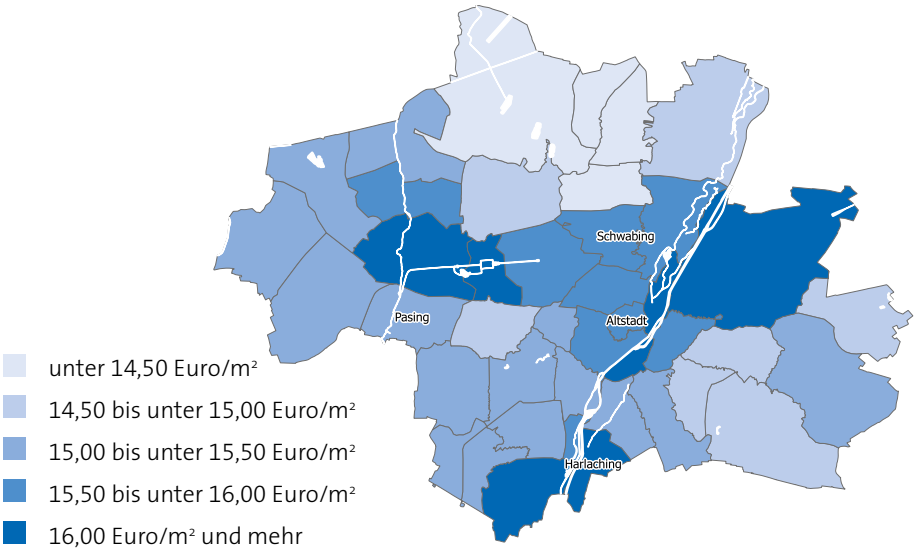
5.3.2 München

Mietwohnungen – Münchner Mieter haben bundesweit die höchste Zahlungsbereitschaft. Aufgrund des massiven Nachfrageüberhangs sind Mieter in der bayerischen Landeshauptstadt inzwischen fast flächendeckend bereit, durchschnittlich eine monatliche Kaltmiete von rund 16 Euro/m² für eine neue Wohnung auszugeben. Die höchste Zahlungsbereitschaft mit durchschnittlich über 16,90 Euro/m² gibt es in der Altstadt und im Lehel. Neumieter mit einem geringeren Budget konzentrieren ihre Suche vor allem auf die Ortsteile am nordwestlichen Stadtrand. Die niedrigste Zahlungsbereitschaft gibt es in München derzeit in Allach, Langwied und Aubing mit etwa 14 Euro/m².

Abbildung 5.15: München: Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



München: Mietwohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



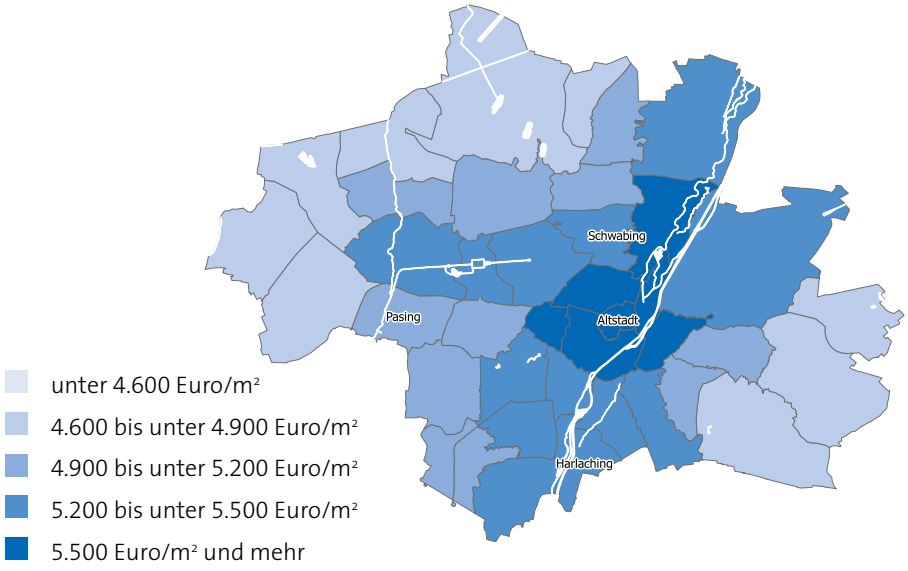
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigentumswohnungen – Im bundesdeutschen Vergleich besteht in München mit knapp 5.300 Euro/m² unter allen Städten und Kreisen die höchste durchschnittliche Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen. Diese ist vor allem auf einen hohen Nachfrageüberhang bei Eigentumswohnungen zurückzuführen. Innerhalb des Münchner Stadtgebiets ist die Zahlungsbereitschaft in den innenstadtnahen und in den isarnahen Stadtteilen Lehel, Au und Altstadt mit 5.600 Euro/m² besonders hoch. Die Zahlungsbereitschaft nimmt vom Zentrum hin zu den Außenbezirken deutlich ab, liegt aber in Stadtteilen wie Aubing, Perlach oder Langwied mit ca. 4.700 Euro/m² immer noch deutlich über dem Durchschnitt der zweitteuersten Metropole Frankfurt (4.300 Euro/m²).

Abbildung 5.16: München – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Berlin: Eigentumswohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



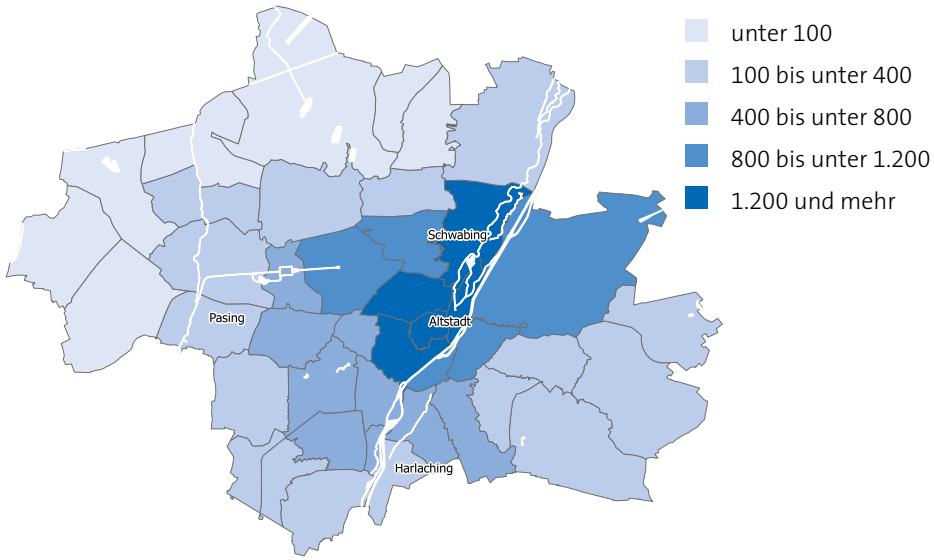
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Büro- und Praxisflächen zur Miete – In München liegen die begehrtesten Lagen für Praxisflächen an einer Nord-Süd-Achse, die sich entlang der Isar von der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt über die Altstadt und die Maxvorstadt bis nach Schwabing zieht. Die Suchenden konzentrieren sich noch stärker als in Berlin auf die zentralen Geschäftsbezirke. Hier sind es vor allem kleinteilige und mittlere Flächen zwischen 20 und 200 m², die gesucht werden. Derzeit gibt es in München keine Anzeichen dafür, dass die entsprechende Flächennachfrage nicht in den gewünschten Lagen abgedeckt werden kann. Es ist auch zukünftig von einem stabilen Nachfrageniveau im Stadtzentrum auszugehen.

Abbildung 5.17: München – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)



München: Büro und Praxen – Anzahl der Suchanfrage 2013



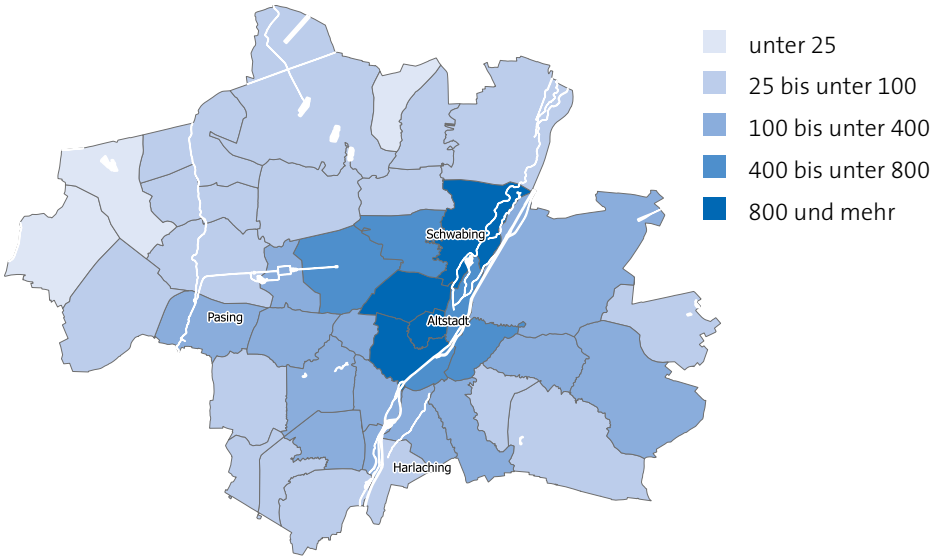
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Einzelhandelsflächen zur Miete – Die begehrtesten Einzelhandelslagen für kleinere und mittlere Flächen befinden sich entlang des Abschnitts der Isar, der sich von der südlichen Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt über die Altstadt, die Maxvorstadt bis ins nördliche Schwabing erstreckt. Aufgrund der hohen Preise, die in diesen Bezirken für die gewünschten Flächen aufgerufen werden, strahlt die Nachfrage auch in angrenzende, weniger zentral Bezirke wie Lehel ab. Auch in den südlichen Ortsteilen Sendling oder Thalkirchen ist noch eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen erkennbar.

Abbildung 5.18: München – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)



München: Einzelhandel – Anzahl der Suchanfragen 2013



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

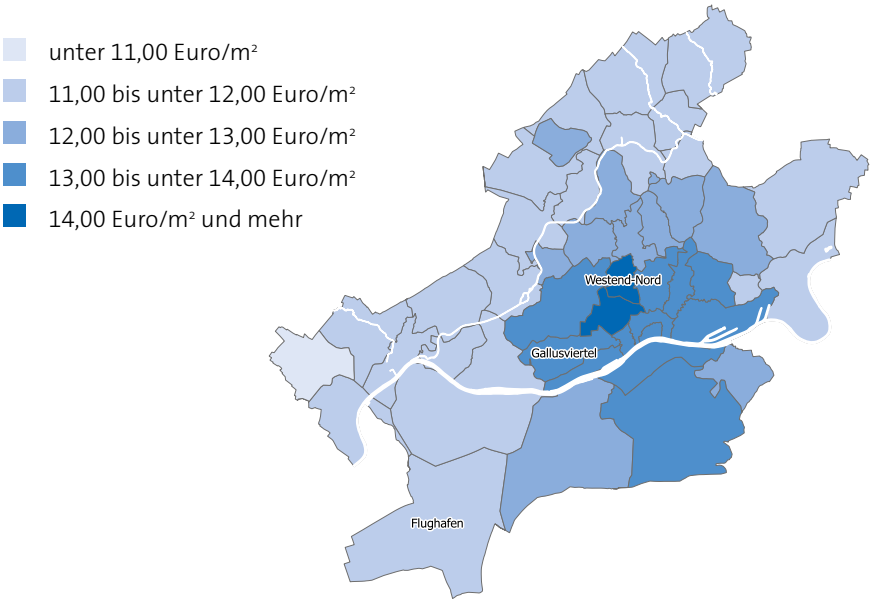
5.3.3 Frankfurt am Main

Mietwohnungen – Die Finanzmetropole Frankfurt zählt neben München zu den teuersten Großstädten für Mieter in Deutschland. Dementsprechend hoch ist auch die Zahlungsbereitschaft bei Neumietern. Die höchste Zahlungsbereitschaft lässt sich derzeit mit durchschnittlich 14 Euro/m² in der Innenstadt feststellen. Vor allem in Westend-Süd und Westend-Nord sind Mieter bereit, monatlich mehr als 14 Euro/m² Kaltmiete für eine neue Wohnung zu investieren. In der übrigen Innenstadt und südlich des Mains sowie in Sachsenhausen beträgt die durchschnittlich maximale Zahlungsbereitschaft zwischen 13 und 14 Euro/m². Die geringste Zahlungsbereitschaft lässt sich am westlichen Stadtrand beobachten: In Zeilsheim sind Mieter bereit, durchschnittlich „nur" 10,94 Euro/m² auszugeben.

Abbildung 5.19: Frankfurt: Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Frankfurt: Mietwohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



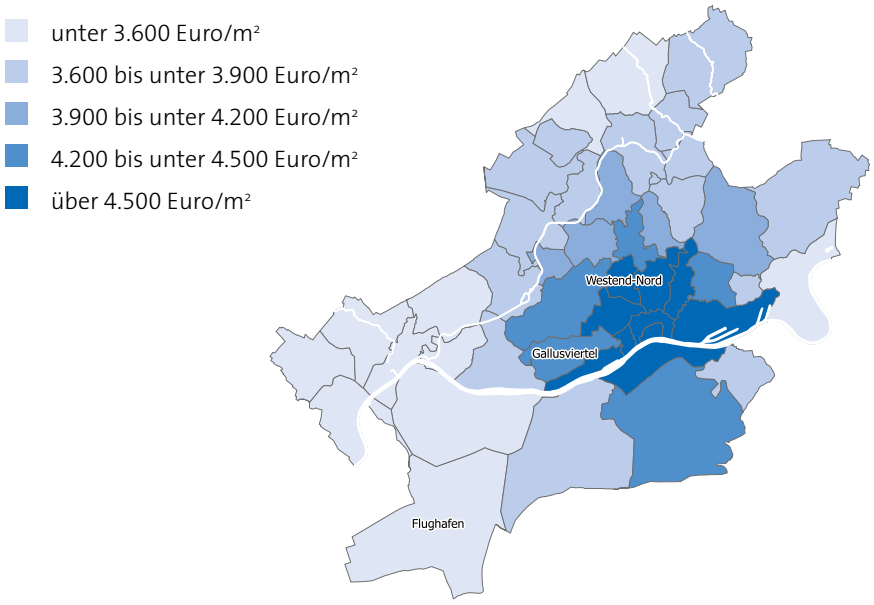
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigentumswohnungen – Das hohe Immobilienpreisniveau in Frankfurt spiegelt sich deutlich in der maximalen Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen wider. Vor allem in den klassischen Altbauquartieren wie Westend-Nord und Nordend-West ist die Zahlungsbereitschaft mit durchschnittlich 4.500 Euro/m² besonders hoch. Auch im Bahnhofsviertel, das in den vergangenen Jahren deutliche Aufwertungsprozesse erfahren hat, sind Käufer bereit, Preise oberhalb von 4.500 Euro/m² zu bezahlen. Durch die städtebauliche Entwicklung des Westhafens und des Europaviertels wird das Gallusviertel aufgewertet. Das Ostend profitiert vom Bau der Europäischen Zentralbank. Auch diese Prozesse schlagen sich unmittelbar in der Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden nieder. Südlich des Mains sind vor allem die Altbauquartiere in Sachsenhausen bei Käufern von Eigentumswohnungen begehrt. Die niedrigste Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Lärmemissionen im unmittelbaren Flughafenumfeld festzustellen.

Abbildung 5.20: Frankfurt – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Frankfurt: Eigentumswohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



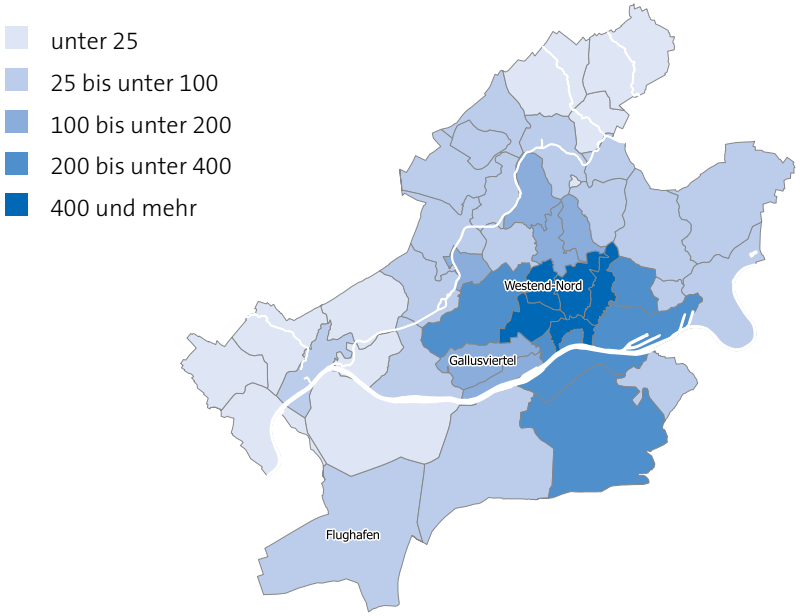
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Büro- und Praxisimmobilien zur Miete – Die höchste Nachfrage nach kleinen und mittleren Büroflächen besteht in einem Ring nördlich der Altstadt: in der Innenstadt, dem Westend und dem Nordend. Mieter sind dort vor allem Dienstleistungsbetriebe der Finanzwirtschaft wie etwa Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer, aber auch Werbeagenturen und Steuerberater. Die Lagen sind besonders attraktiv aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den großen Bankhäusern. Eine überdurchschnittliche Nachfrage verzeichnen auch die an die Innenstadt angrenzenden Bezirke Bockenheim, Ostend und Sachsenhausen.

Abbildung 5.21: Frankfurt – Büro und Praxen: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)



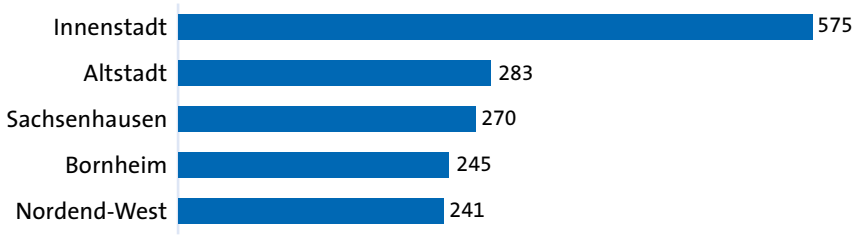
Frankfurt: Büro und Praxen – Anzahl der Suchanfrage 2013

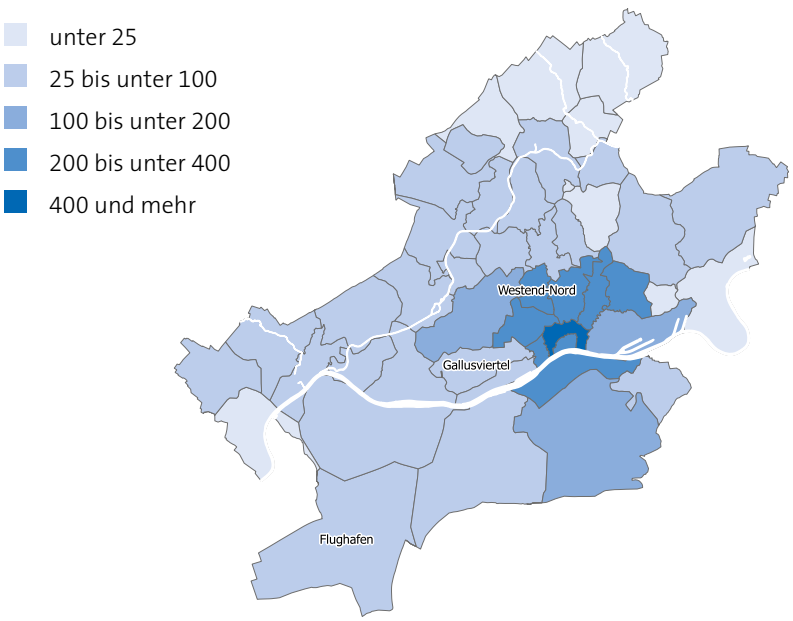


Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013

Einzelhandelsflächen zur Miete – Noch stärker als bei den Büro- und Praxisimmobilien konzentrieren sich die Gesuche nach Einzelhandelsflächen auf die Frankfurter Innenstadt, die einerseits durch die Zeil mit der stark frequentierten Fußgängerzone und andererseits durch das Bankenviertel mit seinen Hochhäusern geprägt ist. Darüber hinaus werden kleine und mittlere Einzelhandelsflächen in den angrenzenden Stadtteilen Altstadt, Sachsenhausen, Bornheim sowie West- und Nordend gesucht. In den übrigen Stadtteilen lässt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen merklich nach.

Abbildung 5.22: Frankfurt – Einzelhandel: Anzahl Suchanfragen 2013 (absolut)





Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

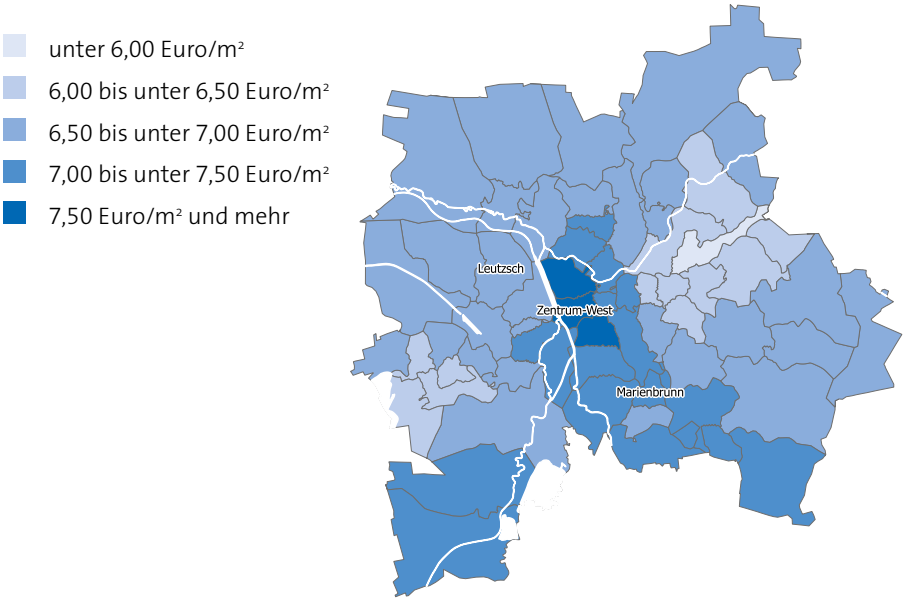
5.3.4 Leipzig

Mietwohnungen – Aufgrund des eher entspannten Wohnungsmarktes liegt die durchschnittliche maximale Zahlungsbereitschaft in Leipzig deutlich unter dem Niveau anderer deutscher Großstädte. Mieter mit dem höchsten Budget findet man vor allem im Zentrum der Stadt. Dort liegt die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft bei über 7,50 Euro/m² Kaltmiete pro Monat. In den Randlagen der Stadt wollen Mieter hingegen deutlich weniger bezahlen. Am geringsten ist die Zahlungsbereitschaft mit 5,96 Euro/m² in Schönefeld-Ost.

Abbildung 5.23: Leipzig: Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Leipzig: Mietwohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



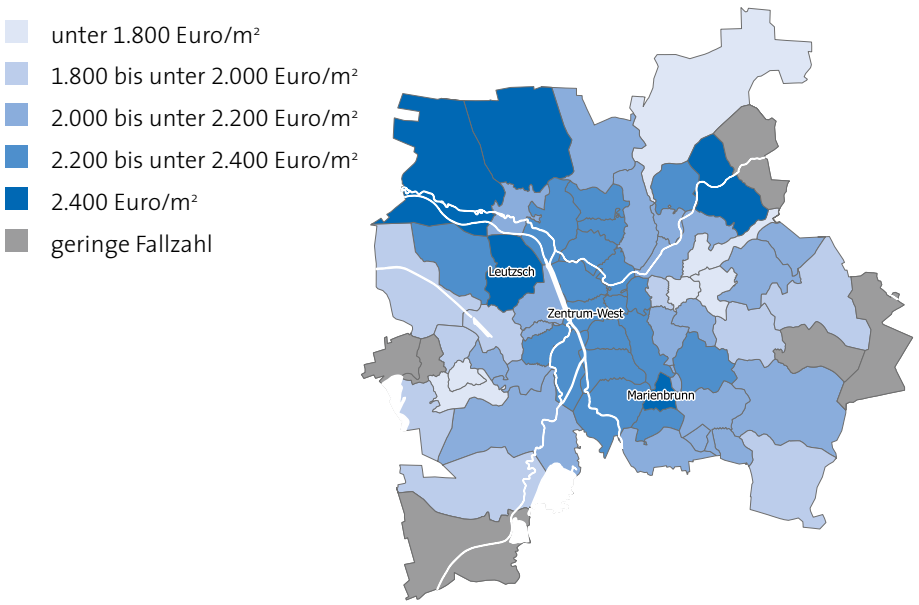
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigentumswohnungen – Der Leipziger Immobilienmarkt verzeichnete in den vergangenen Jahren aufgrund einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung einen Angebotsüberhang und eine geringe Preisdynamik. Mit insgesamt knapp 3.300 Gesuchen nach Eigentumswohnungen ist die Nachfrage im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten eher gering. Seit Beginn der 2010er Jahre profitiert die Stadt von einer leichten Bevölkerungszunahme, die sich insbesondere in innerstädtischen Bezirken bemerkbar macht. Zwar ist die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Großstädten unterdurchschnittlich. Dennoch sind Suchende bereit, für eine Wohnung in den Innenstadtbezirken mit den gewünschten Ausstattungsqualitäten mehr als 2.000 Euro/m² zu bezahlen. In den Außenbezirken Lindenthal, Lützschena-Stahmeln und Leutzsch, die durch ein sehr grünes Umfeld punkten, liegt die maximale Zahlungsbereitschaft oberhalb der 2.400-Euro-Grenze. Ob das bereits eine Trendumkehr für Leipzig bedeutet, die den Immobilienmarkt in den kommenden Jahren beflügelt, kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Abbildung 5.24: Leipzig – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Leipzig: Eigentumswohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

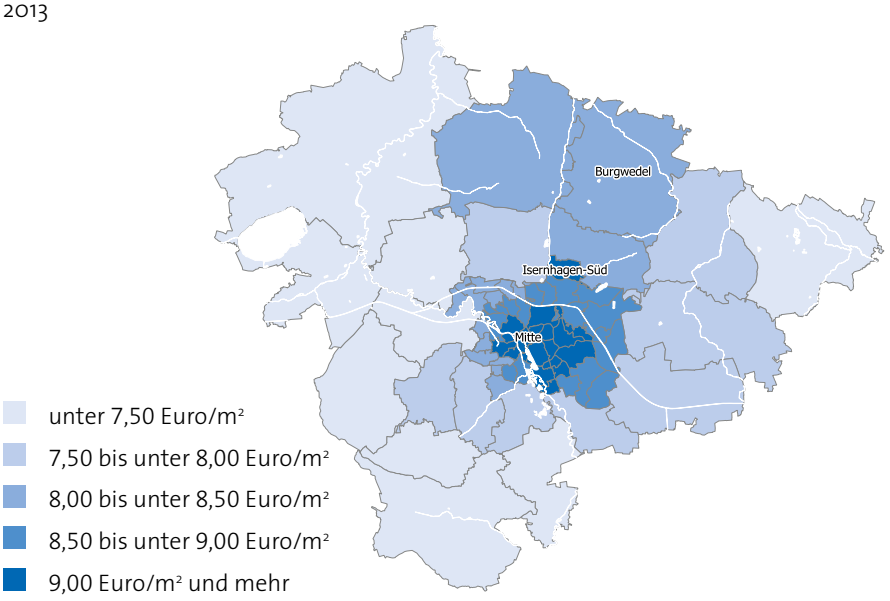
5.3.5 Region Hannover

Mietwohnungen – Innerhalb der Region Hannover konzentriert sich die höchste Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen auf innerstädtische Bezirke wie das Zooviertel, Waldhausen oder Waldheim, die unmittelbar an die Stadtmitte angrenzen. Hier sind die Suchenden in der Spitze bereit, mehr als 9,50 Euro/m² nettokalt für eine Mietwohnung zu bezahlen. Fast idealtypisch in konzentrischen Kreisen nimmt die Zahlungsbereitschaft vom Stadtzentrum hin zu den Außenbezirken und weiter in die ländlichen Gemeinden der Region Hannover ab. Innerhalb des Stadtgebiets bleibt das Zahlungsniveau aber flächendeckend über 8 Euro/m², während es im südlichen Umland in den Gemeinden Springe, Uetze und Barsinghausen um die 7 Euro/m² beträgt.

Abbildung 5.24: Region Hannover: Mietwohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



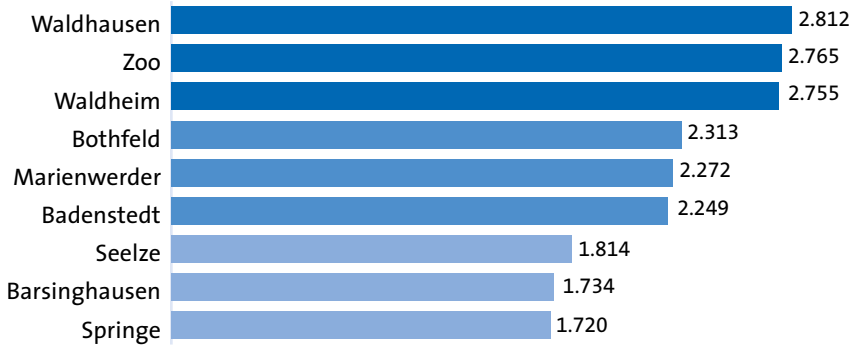
Hannover und Umland: Mietwohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



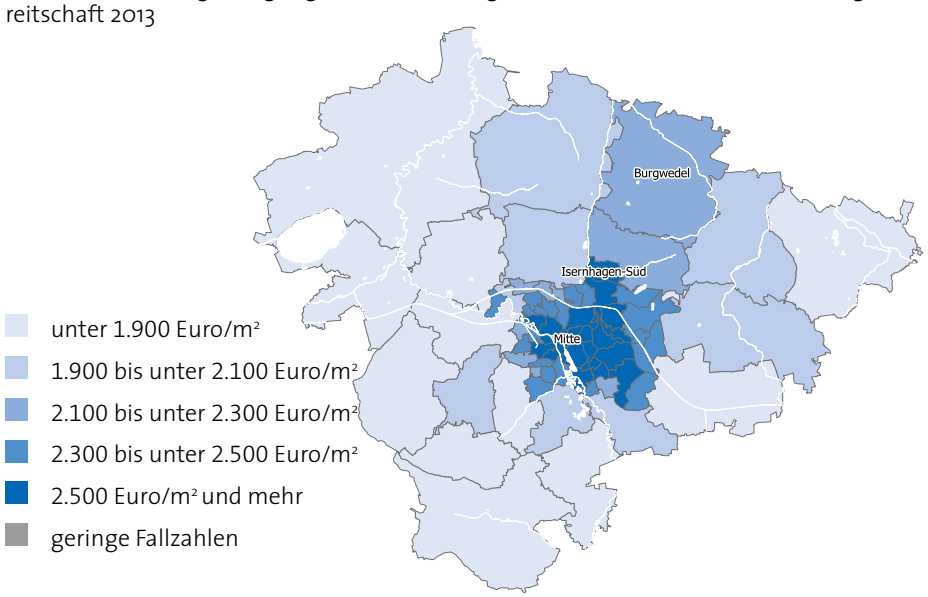
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigentumswohnungen – Bei den Eigentumswohnungen sind es ebenfalls die zentralen innerstädtischen Lagen, in denen die Suchenden bereit sind, die höchsten Preise für die Wohnungen zu bezahlen. In Waldhausen, Zoo und Waldheim, die neben ihrer Nähe zum Stadtzentrum auch durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt sind, liegt die durchschnittlich maximale Zahlungsbereitschaft bei 2.800 Euro/m². Im Mittel liegt die Zahlungsbereitschaft innerhalb des Stadtgebiets bei ca. 2.200 Euro/m². Demgegenüber wollen die Käufer im südlichen Umland mit unter 1.900 Euro/m² deutlich weniger für eine Eigentumswohnungen bezahlen. Dieses starke Kaufpreisgefälle spiegelt sich auch in der absoluten Anzahl der Gesuche nach Eigentumswohnungen wider: Während innerhalb des Stadtgebiets mehr als 11.000 Suchanfragen gespeichert wurden, waren es im Kreis Hannover (ohne Stadt) nur knapp 3.000 Gesuche. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich also sehr stark auf das Stadtgebiet.

Abbildung 5.26: Region Hannover – Eigentumswohnungen: maximale Zahlungsbereitschaft in Euro/m² (berechnet)



Hannover und Umgebung: Eigentumswohnungen – Berechnete maximale Zahlungsbereitschaft 2013



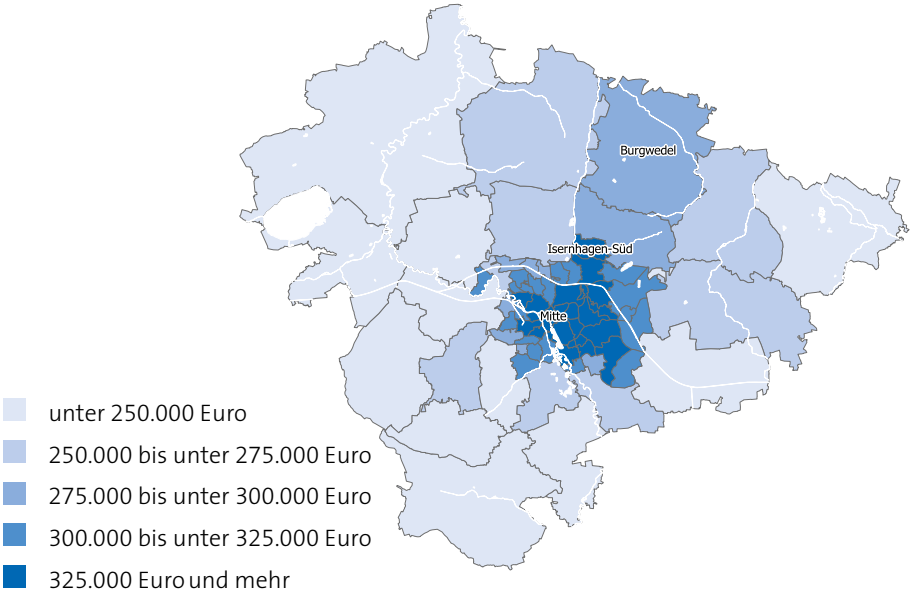
Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

Eigenheime – Eigenheime wurden in der Region Hannover vor allem im Umland der Stadt gesucht. So entfielen nur etwa 7.300 Gesuche auf das Stadtgebiet und knapp 9.500 Gesuche auf den Umlandkreis Hannover. Das gesuchte maximale Preisniveau lag nahezu in allen Innenstadtbezirken über 325.000 Euro pro Objekt. In den Ortsteilen Zoo, Waldheim und Waldhausen war die Zahlungsbereitschaft mit etwa 380.000 Euro pro Haus am höchsten. Die geringste Zahlungsbereitschaft konnte in den peripheren ländlichen Gemeinden Springe, Barsinghausen und Neustadt am Rübenberge mit 230.000 Euro und weniger beobachtet werden. Auffällig ist zudem, dass Eigenheim-Suchende im nördlichen Umland eher bereit sind, höhere Preise zu bezahlen, als im südlichen Umland.

Abbildung 5.27: Region Hannover – Eigenheime: maximale Kaufpreise in Euro



Hannover und Umland: Eigenheime – Gesuchsobergrenze der Kaufpreise 2013



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Gesuche I-III 2013)

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$_t$ + Cashflow$_t$)		

Quelle: bulwiengesa AG

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

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine 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 Wahrnehmung besser 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. Herausgeber ist der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA).

Die beteiligten Unternehmen und Autoren im Portrait:



Prof. 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, Mitglied des unabhängigen Beirats beim Stabilitätsrat, 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 80 Mitarbeitern eines der größten unabhängigen Beratungs- und Marktforschungsunternehmen 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 mitentwickelt. 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 in der Stadtentwicklung, dem Büro- und Logistikmarkt –, 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 eine 100%ige Tochter von GfK, einem der größten Marktforschungsunternehmen weltweit. Annähernd 13.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforschen, wie Menschen leben, denken und konsumieren. Dabei setzt GfK auf permanente Innovation und intelligente Lösungen. So liefert GfK in über 100 Ländern das Wissen, das Unternehmen benötigen, um die für sie wichtigsten Menschen zu verstehen: ihre Kunden. Im Jahr 2012 betrug der Umsatz von GfK 1,51 Milliarden Euro.



Manuel Jahn

Manuel Jahn leitet u.a. den Bereich Real Estate Consulting bei GfK. Er bringt eine 15-jährige Berufserfahrung in der Analyse und Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien mit. Seit 2004 ist er bei GfK 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 mit der Entwicklung und Konzeption von Handelsimmobilien befasst, nachdem er eine Ausbildung zum Bankkaufmann und Studiengänge in Architektur und Stadtplanung abgeschlossen hatte. Seit 2012 berät er die HypZert, Berlin.

Mitautorin ist **Kristina Herwig**, Consultant Real Estate bei GfK.

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.

GfK bietet im Bereich Geomarketing neben Real Estate Consulting auch Vertriebsgebietsberatung, regionale Marktdaten, weltweite digitale Landkarten für BI-Analysen wie die Geomarketing-Software RegioGraph an.

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 nun 25-jährigen Unternehmensgeschichte erarbeitet und wird ständig weiterentwickelt.

Prof. Dr. Harald Simons



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 10 Millionen Nutzern pro Monat ist die Website das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Monatlich werden zudem über 300 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 rund 150.000 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.

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)** ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 22 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Auf europäischer Ebene ist der ZIA zudem in Brüssel vertreten und wird dort als German Property Federation etabliert.

Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Branche.

Der ZIA bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

aurelis ist ein bundesweit tätiges Immobilienunternehmen, dessen Stärke in zwei Geschäftsfeldern liegt: im Asset-Management und im Development. Das Portfolio an Grundstücken und Gebäuden liegt überwiegend in Metropolen und wirtschaftlichen Ballungszentren. Ziel des Unternehmens ist es, das Wertschöpfungspotenzial einer Immobilie zu erkennen und ihr Potenzial zu realisieren. Das Mietportfolio wertet aurelis mit Revitalisierungs- oder Neubaumaßnahmen kontinuierlich auf. Innerstädtische Freiflächen entwickelt aurelis gemeinsam mit Kommunen nachhaltig und marktgerecht. So entsteht aus ungenutzten Brachen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht. Daraus wachsen zuweilen ganze Stadtquartiere, die mit Wohnraum, Gewerbeflächen, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Grünanlagen das Stadtbild bereichern. Für den Ankauf sucht aurelis Flächen oder Objekte mit Wertschöpfungspotenzial in Metropolen oder Metropolregionen.

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen-Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

Die **Commerz Real**, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, steht für mehr als 40 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 34 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 bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte sowie individuelle Finanzierungsstrukturierungen für Assets wie Immobilien, Großmobilien und Infrastrukturprojekte.

CORPUS SIREO, Köln, managt mit 560 Mitarbeitern von elf Standorten in Deutschland und Luxemburg aus insgesamt 16,2 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Wohnimmobilienfläche im Wert von rund 16,5 Milliarden Euro, darunter 1,9 Milliarden Euro institutionelles Anlagevermögen. 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 2013“ der Bell Management Consultants.) Zudem wurde das Unternehmen mit dem immobilienmanager Award 2012 für das beste Unternehmen in der Kategorie „Management“ ausgezeichnet und zählt laut einem Ranking der „Immobilien Zeitung“ zu den Top-Arbeitgebern der Branche.

Nationalen und internationalen Investoren, institutionellen Anlegern und Banken sowie Unternehmen 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 ein Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe. Sie ist Teil des Geschäftsfeldes Immobilien (GFI), das die Immobilienkompetenz 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 451 Gewerbeimmobilien 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: der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Seit über 40 Jahren begleitet Drees & Sommer als internationales Unternehmen öffentliche und private Bauherren sowie Investoren bei allen Fragen rund um die Immobilie für die Themen Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Heute besteht das Leistungsportfolio aus den Bereichen Entwicklungsberatung, Projektmanagement, Engineering, Immobilienberatung, Infrastrukturberatung und Strategische Prozessberatung. Das Unternehmen erbringt alle Leistungen unter der Prämisse, Ökonomie, Funktionalität und Prozessqualität ebenso zu berücksichtigen wie Ökologie, Architektur und Wohlfühlfaktoren. Diese ganzheitliche und nachhaltige Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way". Über 1.600 Mitarbeiter arbeiten dabei an 17 deutschen und 18 internationalen Standorten für den Erfolg der Kunden und setzten im Jahr 2012 172,5 Millionen Euro um.

Die **ECE** entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 große Gewerbeimmobilien in den Sparten Shopping, Office, Traffic und Industries. Mit 189 Einkaufszentren im Management (davon 40 im Joint Venture mit METRO Properties, betrieben von der MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG) und Aktivitäten in 17 Ländern ist das Unternehmen europäische Marktführerin im Bereich der innerstädtischen Shoppingcenter. Das betreute Marktwertvolumen beläuft sich auf insgesamt rund 26 Mrd. Euro. In allen ECE-Centern zusammen erwirtschaften ca. 17.500 Einzelhandelsmieter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6 Mio. m² einen Jahresumsatz von rund 21 Mrd. Euro. Zu diesen Centern zählen u. a. die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg, Vremena Goda in Moskau und der Marmara Park in Istanbul. 14 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 **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 **NAI apollo group** ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Ihr Leistungsspektrum umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Baumanagement, Asset- und Property-Management sowie Corporate Finance in den Segmenten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Mit Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, München, Stuttgart, Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr ist die NAI apollo group deutschlandweit mit 130 Mitarbeitern einschließlich MBAs, Ingenieuren, Juristen, Betriebswirten, Bankern, Immobilienökonomen sowie Chartered Surveyors präsent. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte Immobiliendienstleistungsgruppe NAI apollo group über einen weltweiten Zugang zu über 5.000 Immobilienspezialisten.

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends, statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 500 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit insgesamt 25.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 160 Mitarbeitern in den sechs wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Köln präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an: An- und Verkauf von Immobilien sowie Portfolios, Corporate Finance – Valuation, Vermietung von Büros und Einzelhandelsimmobilien, Vermietung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Corporate Real Estate Services.