

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015

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 2015

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 Bad Langensalza

Copyright © 2015
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,



die deutsche Immobilienwirtschaft läuft wie ein gut geölter Motor. Schmierstoff sind die niedrigen Zinsen. 2014 wechselten Gewerbe- und Wohnimmobilien im Wert von mehr als 50 Milliarden Euro den Eigentümer. Nur in den Boomjahren 2006 und 2007 war das Transaktionsvolumen höher. Und der Aufschwung hält an – der Trend zur Immobilie als beliebte Anlageform bleibt ungebrochen. Mit ihrem geldpolitischen Kurs trägt die EZB maßgeblich dazu bei – Baugeld war nie günstiger als heute und das macht sich besonders am Wohnimmobilienmarkt bemerkbar und der Spread zwischen den Renditen am Immobilienmarkt und den Kupons bei Bundesanleihen ist für viele Anleger äußerst attraktiv.

Steuern wir nun auf eine Immobilienblase zu? Welche Folgen haben staatliche Eingriffe wie die Mietpreisbremse auf den Immobilienmarkt? Wie wirkten sich die veränderten Regulierungen der Banken und Versicherungen auf die Immobilienwirtschaft aus? Wie ist es um die Kreditversorgung bestellt? Zu diesen und vielen anderen Fragen gibt das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 fundierte Antworten.

Die geopolitische Lage ist alles andere als ruhig. Ob Syrien oder die Ukraine: niemand kann vorhersagen, wann das nächste Pulverfass in einer Krisenregion explodiert. Auch die griechische Tragödie hält Europa weiter in Atem. Welche Risiken der politische Kurs der neuen griechischen Regierung für die Euro-Krise mit sich bringt, ist ungewiss. Sicher ist, dass nichts sicher ist.

Auf der Suche nach ruhigem Fahrwasser steuern Investoren daher weiterhin Deutschland als sicheren Hafen an. Und die Zahlen sprechen für sich: Die Zahl der Beschäftigten steigt unaufhaltsam (42,6 Millionen sind ein neuer Rekord), und auch die Wirtschaft wächst langsam, aber stetig. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert für 2015 einen Zuwachs von 1 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt. Der Immobilienmarkt profitiert davon auf breiter Front und zeigt sich in bester Verfassung.

Es herrscht eitel Sonnenschein, könnte man meinen. Wolkenlos ist der Himmel jedoch nicht. Zu ersten Unsicherheiten unter den Investoren haben im vergangenen Jahr einige wirtschaftspolitische Weichenstellungen der Bundesregierung geführt. Mit der Mietpreisbremse haben CDU/CSU und SPD auf die steigenden Mietpreise reagiert. Dieser Eingriff in den Preismechanismus dürfte einen negativen Effekt auf die Renditeerwartungen der Investoren haben und die Unsicherheit für langfristige Bauinvestitionen erhöhen. Letztlich trägt die Mietpreisbremse zur weiteren Anspannung auf regionalen Teilmärkten bei.

Damit nicht genug. Auch in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft macht der Staat Vorgaben. Die Energieeinsparverordnung (EnEV), aber auch die steigende Grunderwerbsteuer in den Bundesländern treiben die Herstellungskosten in die Höhe. Wir werden uns auch den neuen „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ genau anschauen müssen, denn neben guten Ansätzen enthält er Ver-

stöße gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit und verursacht hohe unrentable Kosten.

Dass Banken und Versicherungen immer schärfer reguliert werden, dürfte sich auf die Immobilienfinanzierung auswirken. Ein Grund zur Panik ist das nicht. Zwar dürften sich die Bedingungen für die Immobilienfinanzierung langfristig verschlechtern, aber die Auswirkungen sollten begrenzt sein. Das makroökonomische Umfeld und die expansive Geldpolitik der EZB tragen dazu bei.

Alles in allem ist der Ausblick für die Immobilienwirtschaft positiv. Der Motor Immobilienwirtschaft läuft auch in diesem Jahr rund. Es muss und wird weiterhin Aufgabe des ZIA sein, sich dafür einzusetzen, dass die Rahmenbedingungen für unsere Branche sich nicht verschlechtern.

Liebe Leser, das Gutachten mit seinen wissenschaftlich abgesicherten Zahlen, Daten und Fakten soll Ihnen als Wegweiser dienen und dazu beitragen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

An dieser Stelle möchte ich es nicht versäumen, mich bei unseren Unterstützern zu bedanken. Wir freuen uns sehr, dass wir diesen Kraftakt mit Hilfe unserer Mitglieder stemmen und das Frühjahrsgutachten bereits zum dritten Mal in Eigenregie herausgeben konnten. Neu ist – neben dem bewährten Überblick über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte – der Blick auf die Segmente Hotel-, Logistik- und Unternehmensimmobilien. Es ist unser Anspruch, ein möglichst vollständiges Bild des deutschen Immobilienmarktes zu zeichnen, um auch der Politik deutlich zu machen, dass auch andere Nutzungsarten zu lebendigen Städten beitragen. Diesem Ziel sind wir in diesem Jahr noch einen Schritt näher gekommen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.



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



„Die Immobilienwirtschaft ist einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland. Dementsprechend wichtig ist es zum einen, das Wechselspiel zwischen Volkswirtschaft und Immobilienwirtschaft zu verdeutlichen, zum anderen die Risiken und Nebenwirkungen politischer Maßnahmen und Gesetze auf die Branche zu zeigen. Das Frühjahrsgutachten hat somit eine wichtige Funktion für Immobilienexperten ebenso wie für Branchenfremde und schafft eine wertvolle Grundlage für die fundierte Diskussion."

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



„Mit Blick auf das außergewöhnliche Zinsumfeld werden Immobilieninvestitionen auch 2015 attraktiv bleiben. Angesichts der hohen Dynamik der Marktentwicklung empfiehlt sich jedoch eine regelmäßige und differenzierte Auseinandersetzung mit dem Marktgeschehen nach Regionen und Assetklassen. Das Frühjahrsgutachten verknüpft auf einzigartige Weise makroökonomische Entwicklungen mit umfassenden segmentbezogenen Analysen des deutschen Immobilienmarktes und ist hier eine wertvolle Orientierungshilfe. Deshalb unterstützen wir das Projekt erneut sehr gern."

Jan Bettink,
Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft gibt einen guten Überblick über das Marktgeschehen und die Trends in wichtigen Segmenten. Es bietet eine solide Grundlage, um eigene Erkenntnisse und Strategien zu spiegeln. Das Gutachten ist insofern für uns ein wertvolles jährliches Kompendium über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft."

Dr. Jochen Keysberg,
Mitglied des Vorstands Bilfinger SE



„Wir unterstützen das Frühjahrsgutachten, da es für Catella und letztlich für die gesamte Immobilienbranche einen wesentlichen Mehrwert bietet: Zum einen hilft die Analyse, ein einheitliches Datenset zu generieren, welches für die Branche verbindlich ist. Zum anderen unterstützt das Gutachten die so dringend notwendige Markttransparenz und Informationslage zu den Immobilienmärkten und seiner Akteure. Nur wenn diese beiden Voraussetzungen gegeben sind, erhalten wir eine stabile Planungsgrundlage, die Deutungshoheit der Zahlen, entwickeln weitere Professionalität und stärken somit letztlich den Wirtschaftsfaktor Immobilien in Deutschland."

Dr. Thomas Beyerle,
Managing Director, Catella Property Valuation GmbH

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Wir freuen uns sehr, das Frühjahrsgutachten 2015 unterstützen zu können. Damit beteiligen wir uns bereits zum dritten Mal in Folge an der Herausgabe dieser in der deutschen Immobilienwirtschaft viel beachteten Untersuchung. Deren Ergebnisse bieten auch uns immer wieder wertvolle Informationen und Einschätzungen für die Weiterentwicklung von Investitionsstrategien."

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



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist eine Pflichtlektüre für alle Player am deutschen Immobilienmarkt. Somit sind die Erhebungen, Daten und Fakten auch für uns bei CORPUS SIREO ein wichtiges Werkzeug für unsere alltägliche Arbeit. Daher freuen wir uns, die Studie auch in diesem Jahr zu unterstützen."

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



„Deutschland bleibt auch 2015 im Fokus einheimischer und internationaler Anleger. Sie schätzen die wirtschaftliche Stabilität der größten europäischen Volkswirtschaft, günstige Finanzierungsbedingungen und gute Ertragsperspektiven. Sowohl Neueinsteiger als auch erfahrene Investoren finden im Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 ein bewährtes Instrument zur Interpretation des deutschen Marktes."

Burkhard Dallosch,
Chief Operating Officer, Deka Immobilien GmbH



„Die deutsche Immobilienwirtschaft hat ihre Chance genutzt. Sie ist ein stabiler, auf Langfristigkeit ausgelegter Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die Branche hat die zwei großen Themen unserer Zeit, den demografischen Wandel und die Energiewende, proaktiv angenommen und mit energetischer Modernisierung und seniorenfreundlichem Wohnen schon heute einen entscheidenden Beitrag geleistet. Damit nehmen wir eine Vorreiterrolle in der deutschen Wirtschaft ein. Die Deutsche Annington unterstützt das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft, weil es einen wichtigen Baustein zur vorschreitenden Transparents des Marktes beiträgt und damit die Entwicklungen der Branche unterstreicht."

Rolf Buch,
CEO, Deutsche Annington Immobilien SE



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft hat sich als bedeutenden Wegweiser für unsere Branche etabliert. Es stellt ein aussagekräftiges Stimmungsbild dar und zeichnet sich Jahr für Jahr – dank der namhaften Beteiligten – durch eine hohe Prognosequalität aus. Sehr gerne unterstützt die Deutsche Hypo deshalb das Frühjahrsgutachten."

Andreas Pohl,
Sprecher des Vorstands der Deutschen Hypo



„Wir unterstützen das Gutachten, weil es sich zu einem unverzichtbaren Instrument für die Immobilienwirtschaft entwickelt hat. Für die interessierte Öffentlichkeit und die wirtschaftspolitische Diskussion in unserer Gesellschaft schafft das Gutachten Transparenz über die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung unserer Branche. Als Marktteilnehmer liefert es uns eine umfassende immobilienwirtschaftliche Analyse mit einem Ausblick auf die Marktentwicklung und damit eine wichtige Orientierungshilfe für künftige Entscheidungen."

Dr. Georg Reutter,
Vorsitzender des Vorstands, DG HYP



„Weil wir auch in Zukunft mit diesen wertvollen Informationen arbeiten wollen, unterstützen wir aus Überzeugung das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 des Rates der Immobilienweisen. Es ist objektiv und nicht interessengesteuert. Deshalb ist es für uns das relevante Gutachten, auf welches wir jährlich unsere strategische Planung abgleichen – und sehr erfolgreich damit sind!"

Peter Tzeschlock,
CEO, Drees & Sommer-Gruppe



„Das Frühjahrsgutachten ermöglicht einen umfassenden, unabhängigen Blick auf den Immobilienmarkt und sich abzeichnende Markttrends. Damit ist es Grundlage und Korrektiv für die Weiterentwicklung unserer Dienstleistungen und ermöglicht eine marktgerechte, bestmögliche Kundenberatung."

Yvo Postleb,
Country Head Germany, DTZ



„Transparenz ist die Grundlage für Investments und ein erfolgsbestimmender und imageprägender Faktor für den Immobilienmarkt. Das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen leistet hier mit seinen Zahlen, Daten und Fakten einen wertvollen Beitrag. In einer nicht immer übersichtlichen Marktsituation dient es vielen Marktteilnehmern als Orientierungshilfe und Wegweiser für Investitionen in Deutschland."

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



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen hat sich mittlerweile zur zentralen Strategie- und Investitionsgrundlage der Immobilienbranche in Deutschland entwickelt. Die fundierten Analysen und Prognosen des Gutachtens betrachten nicht nur das wechselseitige Zusammenspiel von Wirtschaft, Wissenschaft und Politik, vielmehr nehmen Sie Einfluss auf die Entscheidungen und Handlungen der Akteure und sind damit wegweisend für die Entwicklungen auf dem gesamtdeutschen Immobilienmarkt. Als Berliner Projektentwickler freuen wir uns, die im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. erstellte Studie unterstützen zu können."

Reinhard Müller,
Vorstandsvorsitzender, EUREF AG

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Die Immobilienmärkte in Europa sind in Bewegung – der deutsche Markt hat sich dabei als sehr stabil und verlässlich erwiesen. Warum das so ist und ob es so bleibt, dafür liefert das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft fundierte Erkenntnisse. Als zukunftsweisende Projektentwickler schätzen wir die transparente und umfassende Analyse des deutschen Immobilienmarktes sehr. Das unabhängige Gutachten dient uns als Orientierungshilfe, um die Märkte und deren kommende Entwicklung einschätzen zu können. Deshalb freuen wir uns sehr, dass wir dieses wegweisende Projekt aktiv unterstützen können."

Andreas Gräf,
Geschäftsführer, Formart



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist ein wichtiges Medium, um mehr Transparenz am Immobilienmarkt zu schaffen. Das Gutachten bietet die Grundlage, um auf der Basis valider Marktdaten mit Politik und einer breiteren Öffentlichkeit über aktuelle Themen auf dem deutschen Immobilienmarkt zu diskutieren und Sensibilität für die Branchenentwicklung insgesamt zu erzeugen. Wir sind von der Bedeutung dieser Ausarbeitung des Rates der Immobilienweisen überzeugt und freuen uns daher, das Gutachten auch in diesem Jahr wieder zu unterstützen."

Dr. Rüdiger Mrotzek,
Vorstand, HAMBORNER REIT AG



„Das Frühjahrsgutachten gibt einen fundierten Überblick über den gesamten deutschen Immobilienmarkt in all seinen Facetten. Nicht nur für uns als Projektentwickler sind die Ergebnisse unentbehrlich. Die beleuchteten Themen sind für die gesamte Immobilienbranche von hoher Aussagekraft. Grund genug für uns das Gutachten zu unterstützen."

Hans-Georg Dörr,
Geschäftsführer, HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen hat sich in den letzten Jahren als zentrale Orientierungshilfe zur Beurteilung der vergangenen, der aktuellen und der zukünftigen Entwicklung der Einzelhandels-, Büro- und Wohnimmobilienmärkte in Deutschland etabliert. Als Immobilien-Unternehmensgruppe mit breiter Dienstleistungsdiversifizierung freuen wir uns, dieses Gutachten auch im Jahr 2015 zu unterstützen, und hoffen, damit einen weiteren Beitrag – neben unseren eigenen Marktpublikationen – zur immer wichtiger werdenden Schaffung von Transparenz auf dem für die deutsche Gesamtwirtschaft unverändert an Bedeutung zunehmenden Immobilienmarktes zu leisten."

Axel König MRICS,
Gesellschafter, NAI apollo group

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 2015: 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 ... 34
- 1.1.3 Monetäre Entwicklung ... 39
- 1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern ... 53

1.2 Regulatorische und steuerliche Belastungen der Immobilienwirtschaft ... 60
- 1.2.1 Steuerliche Belastung von Grundvermögen ... 61
- 1.2.2 Regulatorische Aspekte ... 69

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft ... 74

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2015
Andreas Schulten, Ralf Fröba, Tobias Kassner und Martin Steininger – bulwiengesa AG ... 75

2.1 Marktperspektiven für Gewerbeimmobilien ... 78
- 2.1.1 Positive Rahmendaten vom heimischen Arbeitsmarkt ... 78
- 2.1.2 Vorsichtiger Optimismus auch bei den Immobilienmarktsignalen ... 80
- 2.1.3 Herausforderungen am Arbeitsmarkt: Persistente Risikoelemente weiterhin mittel- bis langfristig vorhanden ... 82

2.2 Investment ... 84

2.3 Markt für Büroimmobilien ... 88
- 2.3.1 Prognosemethodik und -faktoren ... 88
- 2.3.2 Bürobeschäftigung 2014 und 2015 ... 90
- 2.3.3 Die Büromärkte nach Stadtklassifikation ... 91
- 2.3.4 Ausblick 2015 ... 101

2.4 Markt für Unternehmensimmobilien ... 102
- 2.4.1 Unternehmensimmobilien – Begriff und Abgrenzung ... 102
- 2.4.2 Der Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland ... 104
- 2.4.3 Unternehmensimmobilien: Eine neue Assetklasse setzt sich durch ... 107
- 2.4.4 Ausblick 2015 ... 107

2.5 Markt für Logistikimmobilien ... 109
2.5.1 Der Logistikstandort Deutschland ... 110
2.5.2 Logistikimmobilienmärkte nach Stadtklassifikation ... 113
2.5.3 Ausblick 2015 ... 124

2.6 Markt für Hotelimmobilien ... 126
2.6.1 Tourismus in Deutschland ... 126
2.6.2 Hotelmarktentwicklung ... 128
2.6.3 Ausblick 2015 ... 131

2.7 Fazit ... 132
2.8 Anhang ... 133

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2015
Manuel Jahn und Kristina Herwig – GfK ... 135

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien ... 138
3.1.1 Situation 2014 ... 138
3.1.2 Betriebstypen ... 140

3.2 Perspektiven 2015 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz ... 145
3.2.1 Kaufkraftprognose ... 145
3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes ... 150

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien ... 151

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen ... 157
3.4.1 Berlin ... 157
3.4.2 Hamburg ... 160
3.4.3 München ... 162
3.4.4 Köln ... 164
3.4.5 Düsseldorf ... 166
3.4.6 Frankfurt am Main ... 168
3.4.7 Stuttgart ... 170

3.5 Exkurs: Handelsimmobilien im Zeichen des Zeitenwechsels ... 174

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2015
Harald Simons – empirica ag ... 179

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 182

4.2 Ausblick auf das Jahr 2015 – Deutschland ... 189

4.3 Der Wohnungsmarkt in den Top-7-Städten ... 189

4.4 Ausblick auf 2015 – Top-7-Städte ... 194

4.5 Schwarmstädte ... 196

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2015
Michael Kiefer und Jan Hebecker – ImmobilienScout24 ... 205

5.1 Analyse der Immobiliennachfrage ... 208

5.2 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich ... 209
5.2.1 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich ... 209

5.2.2 Nachfrageverhalten im ländlichen Raum ... 212
5.2.3 Nachfrageverhalten in den Metropolen ... 214

5.3 Nachfrageverhalten bei Eigentumswohnungen ... 226
5.3.1 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich ... 226
5.3.2 Nachfrageverhalten in den Metropolen ... 229

Glossar ... 243

Der Rat der Weisen ... 247

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens ... 252

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung ... 23

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 24

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors ... 25

Abbildung 1.4: Bauvolumen im Jahr 2013 nach Baubereichen ... 27

Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen ... 28

Abbildung 1.6: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2013 ... 29

Abbildung 1.7: Erwerbstätige im Inland in 1.000 und Erwerbslosenquote1 in % ... 31

Abbildung 1.8: Der Arbeitsmarkt in Deutschland ... 32

Abbildung 1.9: Veränderung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft zum Vorjahresquartal in % ... 33

Abbildung 1.10: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen ... 34

Abbildung 1.11: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen ... 35

Abbildung 1.12: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe ... 36

Abbildung 1.13: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten ... 37

Abbildung 1.14: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft ... 38

Abbildung 1.15: ZEW-Konjunkturerwartungen ... 38

Abbildung 1.16: Unsicherheitsindikator für Deutschland ... 39

Abbildung 1.17: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland in % ... 41

Abbildung 1.18: Indices der Nettokaltmieten und Verbraucherpreise ... 42

Abbildung 1.19: Entwicklung der Mieten in ausgewählten Städten1 in Deutschland ... 43

Abbildung 1.20: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland ... 45

Abbildung 1.21: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland und dem Euro-Raum 46

Abbildung 1.22: ifo Kredithürde der gewerblichen Wirtschaft in % ... 47

Abbildung 1.23: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 48

Abbildung 1.24: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen ... 49

Abbildung 1.25: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen ... 49

Abbildung 1.26: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Selbstständige ... 50

Abbildung 1.27: Wohnungsbaukredite in ausgewählten Mitgliedstaaten des Euro-Raums ... 50

Abbildung 1.28: Entwicklung von Zinsen und Renditen in % ... 52

Abbildung 1.29: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere nach Laufzeiten in % ... 53

Abbildung 1.30: Wachstumsprognosen für Deutschland ... 54

Abbildung 1.31: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 55

Abbildung 1.32: Entwicklung der öffentlichen Finanzen1 ... 58

Abbildung 1.33: Grunderwerbsteuer in den Bundesländern ab Januar 2015 ... 62

Abbildung 1.34: Grundsteuer-Messzahl in % des Einheitswerts aus dem Jahr 1965, alte Bundesländer ... 65

Abbildung 1.35: Grundsteuer-Messzahl in % des Einheitswerts aus dem Jahr 1935, neue Bundesländer ... 65

Abbildung 1.36: Grundsteuer-Hebesätze im Bundesdurchschnitt in % ... 66

Abbildung 1.37: Hebesätze der Grundsteuer B im Jahr 2013 je Bundesland ... 66

Abbildung 1.38: Aufkommen der Grundsteuer A und B in Millionen Euro ... 67

Abbildungen in Kapitel 2: Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Abbildung 2.1: Anziehungskraft der Metropolen – Entwicklung der Einwohner und SVP-Beschäftigten in den deutschen A-Städten, 2005 – 2015 ... 79

Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, 01/2001 – 12/2014 ... 81

Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima, 01/2008 – 12/2014 ... 82

Abbildung 2.4: Deutsche Hypo Immobilienklima, nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2014 ... 82

Abbildung 2.5: Auswirkungen des deutschen Wegs in die Gerontokratie ... 83

Abbildung 2.6: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland ... 85

Abbildung 2.7: Gewerbliche Investments in deutschen A-Städten ... 86

Abbildung 2.8: Renditeentwicklung in deutschen A-Standorten ... 87

Abbildung 2.9: Bürobeschäftigtenentwicklung im Zentrum des Prognosemodells ... 89

Abbildung 2.10: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2013 ... 90

Abbildung 2.11: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2015 ... 91

Abbildung 2.12: Durchschnittlicher Flächenumsatz in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2014 ... 92

Abbildung 2.13: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2014 ... 94

Abbildung 2.14: Bürokapitalwert im Verhältnis zum Wohneigentumspreis in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2014 ... 96

Abbildung 2.15: Durchschnittliche Leerstandsquote in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015 ... 96

Abbildung 2.16: Entwicklung der Spitzenmiete in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015 ... 98

Abbildung 2.17: Entwicklung der Nettoanfangsrendite in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015 ... 99

Abbildung 2.18: Entwicklung der Kapitalwerte von Büroobjekten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2014 ... 101

Abbildung 2.19: Verschiedene Kategorien von Unternehmensimmobilien ... 104

Abbildung 2.20: Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2014 ... 105

Abbildung 2.21: Marktwert von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2014 ... 105

Abbildung 2.22: Marktwert der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Deutschland, 2014 ... 106

Abbildung 2.23: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien 2014 ... 107
Abbildung 2.24: Logistik als Schnittstelle zwischen Produktion, Distribution und Konsum ... 111
Abbildung 2.25: Logistik als Steuerelement jeder Wertschöpfungsebene ... 111
Abbildung 2.26: Transport als Ausschnitt der Serviceleistungen in der Logistik ... 112
Abbildung 2.27: Hallenflächenumsätze in Deutschland, 2009 – 2014 ... 113
Abbildung 2.28: Hallenflächenumsätze 2014 nach Region/Verdichtungsraum ... 114
Abbildung 2.29: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in Deutschland, I 2009 – IV 2014 ... 115
Abbildung 2.30: Anteil der Entwicklertypen an den fertiggestellten Logistikflächen in Deutschland, 2009 – 2014 ... 116
Abbildung 2.31: Neubau-Logistikflächen nach Entwicklertyp und Region/Verdichtungsraum, 2009 – 2014 ... 118
Abbildung 2.32: Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Gewerbegrundstücke, 2005 – 2015 ... 119
Abbildung 2.33: Entwicklung der Maximum-Kaufpreise für gewerbliches Bauland je Stadtklassifikation, 2014 ... 120
Abbildung 2.34: Rangliste der Städte mit den höchsten und niedrigsten Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke , 2014 ... 120
Abbildung 2.35: Entwicklung der Spitzenmiete in Deutschland, 2005 – 2015 ... 121
Abbildung 2.36: Rangliste der Städte nach der höchsten und niedrigsten Spitzenmiete für Logistik- und Lagerflächen, 2014 ... 122
Abbildung 2.37: German Property Index, Total Return nach Segmenten, 1995 – 2015 ... 123
Abbildung 2.38: German Property Index, Total Return Industrie/Logistik nach Stadtklassifikation, 1995 – 2015 ... 123
Abbildung 2.39: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen im Logistikbereich in Deutschland, 2005 – 2015 ... 124
Abbildung 2.40: Übernachtungen in Deutschland nach Wohnsitz der Gäste, 1995 – 2014 ... 127
Abbildung 2.41: Anzahl neu errichteter Zimmer in deutschen Hotels, 2009 – 2014 ... 128
Abbildung 2.42: Top-10-Städte, Erstellungsvolumen neuer Hotelzimmer, 2009 – 2014 ... 129
Abbildung 2.43: Hotelneubauten nach Größencluster in %, 2009 – 2014 ... 130
Abbildung 2.44: Hotelneubauten nach Qualität in %, 2009 – 2014 ... 131
Abbildung 2.45: Klassifikation der Standorte ... 134

Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex ... 138
Abbildung 3.2: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum ... 140
Abbildung 3.3: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz ... 141
Abbildung 3.4: GfK Kaufkraft® Deutschland 2015 ... 147
Abbildung 3.5: GfK Kaufkraftdichte Europa 2014/2015 ... 149
Abbildung 3.6: Umsatzentwicklung des deutschen Ladeneinzelhandels ... 150
Abbildung 3.7: Umsatzentwicklung des deutschen Ladeneinzelhandels nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP ... 151
Abbildung 3.8: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien ... 152
Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen, ... 153
Abbildung 3.10: Große Einzelhandelstransaktionen 2014 (Auswahl) ... 154
Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2014 ... 156
Abbildung 3.12: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) ... 156

Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin ... 159
Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg ... 161
Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München ... 163
Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln ... 165
Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf ... 167
Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main ... 169
Abbildung 3.20: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Stuttgart ... 171
Abbildung 3.21: GfK Kaufkraftindex ... 172
Abbildung 3.22: Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro ... 172
Abbildung 3.23: Einzelhandelszentralität ... 172
Abbildung 3.24: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche ... 172
Abbildung 3.25: Gesamt-Verkaufsfläche in m² pro Einwohner ... 173
Abbildung 3.26: City-Höchstmiete (Läden 80 – 120 m²) ... 173
Abbildung 3.27: City-Höchstmiete (Läden 300 – 500 m²) ... 173

Abbildungen in Kapitel 4: Wohnimmobilien

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2014 ... 182
Abbildung 4.2: Breite des Mietpreisaufschwungs, 2012 – 2014 ... 183
Abbildung 4.3: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2014 ... 184
Abbildung 4.4: Breite des Kaufpreisaufschwungs, 2012 – 2014 ... 184
Abbildung 4.5: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2001 – 2013 ... 185
Abbildung 4.6: Wohnungsfertigstellungen, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer, 1960 – 2014 ... 186
Abbildung 4.7: Baugenehmigung für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950 – 2014 ... 187
Abbildung 4.8: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2014 ... 187
Abbildung 4.9: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2013 ... 188
Abbildung 4.10: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2014 ... 190
Abbildung 4.11: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2014 ... 191
Abbildung 4.12: Marktaktive Leerstandsquote der Top-7-Städte, 2001 – 2013 ... 192
Abbildung 4.13: Baufertigstellung von Wohnungen, 2004 – 2013 ... 193
Abbildung 4.14: Baugenehmigungen von Wohnungen, 2004 – 2013 ... 193
Abbildung 4.15: Veränderung des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen, I 2012 – III 2014 ... 194
Abbildung 4.16: Ausblick auf das Jahr 2015, Top-7-Städte ... 195
Abbildung 4.17: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000/2011 ... 198
Abbildung 4.18: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2013 ... 200
Abbildung 4.19: Anteil der 20- bis 35-Jährigen, die in Schwarmstädten leben, 2000 – 2013 ... 201
Abbildung 4.20: Anteil der 30- bis 35-Jährigen, die in Schwarmstädten leben, 2000 – 2013 ... 202

Abbildungen in Kapitel 5: Nachfrageverhalten

Abbildung 5.1: Gesuche Mietwohnungen nach Bundesland ... 210
Abbildung 5.2: Suchbilanz nach Mietwohnungen in Städten und Kreisen ... 211

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 5.3: Gesuche von Mietwohnungen aus dem ländlichen Raum 213

Abbildung 5.4: Anteil der Gesuche von Mietwohnungen von Suchenden innerhalb ihrer Herkunftsmetropole 214

Abbildung 5.5: Suchbilanzen Mietwohnungen zwischen den Metropolen 215

Abbildung 5.6: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Berlin 2014 216

Abbildung 5.7: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Berliner Ortsteilen 217

Abbildung 5.8: Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen in Berliner Ortsteilen nach Herkunftsort 218

Abbildung 5.9: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Hamburg 2014 219

Abbildung 5.10: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Hamburger Ortsteilen 220

Abbildung 5.11: Gesuchbilanz Mietwohnungen in München 2014 221

Abbildung 5.12: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Münchner Ortsteilen 222

Abbildung 5.13: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Frankfurt am Main 2014 223

Abbildung 5.14: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Frankfurter Ortsteilen .. 224

Abbildung 5.15: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Köln 2014 225

Abbildung 5.16: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Kölner Ortsteilen 225

Abbildung 5.17: Gesuche Eigentumswohnungen nach Bundesland 227

Abbildung 5.18: Suchbilanz Eigentumswohnungen in Städten und Kreisen 228

Abbildung 5.19: Anteil der Gesuche von Eigentumswohnungen durch Bewohner einer Metropole in der Herkunftsstadt 230

Abbildung 5.20: Suchbilanzen Eigentumswohnungen zwischen den Metropolen 231

Abbildung 5.21: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Berlin 2014 232

Abbildung 5.22: Berliner Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen 233

Abbildung 5.23: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Berlin nach Herkunftsregion 233

Abbildung 5.24: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Hamburg 2014 234

Abbildung 5.25: Hamburger Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen 235

Abbildung 5.26: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Hamburg nach Herkunftsregion 235

Abbildung 5.27: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in München 2014 236

Abbildung 5.28: Münchener Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen 237

Abbildung 5.29: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in München nach Herkunftsregion 237

Abbildung 5.30: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main 2014 238

Abbildung 5.31: Frankfurter Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage 239

Abbildung 5.32: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Frankfurt a. M. nach Herkunftsregion 239

Abbildung 5.33: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Köln 2014 240

Abbildung 5.34: Kölner Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen 241

Abbildung 5.35: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Köln nach Herkunftsregion 241

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Heiko T. Burret
Walter Eucken Institut

Das Wichtigste in Kürze

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer guten Verfassung. Das magische Viereck der wirtschaftspolitischen Ziele eines stabilen Preisniveaus, eines hohen Beschäftigungsstandes, eines außenwirtschaftlichen Gleichgewichts sowie eines angemessenen und stetigen Wirtschaftswachstums sind nahezu erfüllt. Auch bei der Konsolidierung der öffentlichen Finanzen sind Fortschritte zu verzeichnen. Nicht zuletzt angesichts des niedrigen Zinsniveaus scheint ein nachhaltiger Aufschwung, basierend auf einer regen Investitionstätigkeit, möglich. Die wirtschaftspolitischen Entscheidungen der Bundesregierung haben im abgelaufenen Jahr allerdings zur Unsicherheit der Investoren beigetragen. Im Jahr 2014 ist das reale Bruttoinlandsprodukt vermutlich um 1,4% angestiegen, womit Deutschland die schwachen Wachstumsjahre 2012 (0,4%) und 2013 (0,1%) hinter sich lässt. Für das Jahr 2015 prognostizieren der Sachverständigenrat und die Deutsche Bundesbank eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,0%. Damit entspräche das Wachstum der deutschen Wirtschaft dem Produktionspotential.

Angesichts des Ölpreisverfalls und der deutlichen Abwertung des Euro gegenüber dem Dollar könnte die konjunkturelle Entwicklung deutlich besser ausfallen als prognostiziert. Diesen Chancen stehen aber Risiken gegenüber. Die griechischen Wahlen vom 25. Januar 2015 könnten zu einer erneuten Zuspitzung der Euro-Krise führen. Zudem ist es möglich, dass die geopolitischen Spannungen oder die Entwicklung der Schwellenländer das Wachstum der deutschen Wirtschaft stärker hemmen als erwartet.

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird mit dieser unklaren Situation zurechtkommen müssen, wobei die globalen Risiken und die veränderten Regulierungen der Banken und Versicherungen die Bauinvestitionen kaum stören dürften. Dem hingegen werden sich die Einführung einer Mietpreisbremse und der Anstieg der Belastungen des Grundvermögens durch Grunderwerb- und Grundsteuern wohl negativ bemerkbar machen. Größere Chancen dürften sich vor allem aus der weiteren Lockerung der geldpolitischen Zügel durch die EZB, der positiven Wirtschaftslage, dem robusten Arbeitsmarkt und den Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien ergeben. Zudem könnte sich die von der Bundesregierung beabsichtigte Stärkung der Investitionstätigkeit positiv auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Letztlich dürfte der Wachstumsbeitrag der Bauinvestitionen zum realen Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 bei rund 0,2 Prozentpunkten liegen.

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren

Die wirtschaftliche Lage Deutschlands ist derzeit so günstig wie selten zuvor. Die wirtschaftspolitischen Ziele eines stabilen Preisniveaus, eines hohen Beschäftigungsstandes, eines außenwirtschaftlichen Gleichgewichts sowie eines angemessenen und stetigen Wirtschaftswachstums sind nahezu erfüllt. Die öffentlichen Finanzen kommen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise und der damit verbundenen Bankenrettung allmählich wieder ins Lot. Das Zinsniveau ist niedrig. Die Verteilung der Einkommen wird schon seit dem Jahr 2005 nicht mehr ungleicher, so dass die sozialpolitischen Sorgen der Vergangenheit ebenfalls an Bedeutung verlieren. Die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Aufschwung basierend auf einer regen Investitionstätigkeit scheinen gegeben.

Wirtschaftliche Lage Deutschlands günstig ...

Irgendetwas stört jedoch an diesem Bild. Es ist zu gut, um wahr zu sein, mögen diejenigen denken, denen die angeblich typisch deutsche, latente Unzufriedenheit (die „German Angst“) zu eigen ist. Natürlich blendet dieses Bild die Risiken für die wirtschaftliche Lage im Jahr 2015 aus. Dazu gehört etwa die Sorge, dass die Ukraine-Krise, welche die Schlagzeilen des Jahres 2014 beherrschte, zu größeren Belastungen führt als erwartet. Manche intime Kenner der chinesischen Wirtschaft befürchten ein Misslingen der dortigen Wirtschaftsreformen mit ungünstigen Auswirkungen auf den deutschen Außenhandel.

... aber mit Risiken

Zu Beginn des Jahres 2015 macht Griechenland wieder von sich reden. Die am 25. Januar 2015 stattfindenden Parlamentswahlen könnten die am linken Rand des griechischen Parteienspektrums angesiedelte Syriza an die Macht spülen. Deren Programm, insbesondere die Beendigung des Reformprozesses und die Ankündigung, den Kreditverpflichtungen Griechenlands gegenüber der internationalen Gemeinschaft nicht nachzukommen, ein Ausscheiden des Landes aus der Eurozone zur Folge haben könnte. Wenngleich angesichts der institutionellen Reformen der Architektur der Währungsunion und der Fortschritte bei den Strukturreformen und den Haushaltskonsolidierungen in den Problemländern leichter verkraftbar als in den Jahren 2011 und 2012, würde dies die Währungsunion gleichwohl auf eine erneute Probe stellen. Vor allem besteht die Befürchtung, dass eurokritische Parteien und Bewegungen in anderen Mitgliedstaaten Auftrieb bekommen und diese ebenfalls den Wunsch verspüren könnten, der Reformpolitik den Rücken zu kehren.

mögliches Ausscheiden Griechenlands aus der Eurozone

All diesen Risiken stehen aber Chancen gegenüber. Die Nachfrage nach deutschen Produkten außerhalb der Eurozone könnte stärker anziehen als erwartet. Der merkliche Ölpreisrückgang stellt ein eigentliches Konjunkturprogramm dar. Die Abwertung des Euro gegenüber dem Dollar erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaften zumindest kurzfristig und könnte so einen Anschub für eine bessere konjunkturelle Lage im Euro-Raum leisten. Die deutsche Exportwirtschaft wird dadurch in jedem Fall begünstigt werden.

Chancen durch Ölpreisrückgang und höhere Wettbewerbsfähigkeit Europas durch schwächeren Euro

Das Unbehagen an der eingangs skizzierten Lage hat neben den Unsicherheiten des Wirtschaftens, die nun einmal einer Marktwirtschaft inhärent sind, allerdings noch einen anderen Grund. Die wirtschaftspolitischen Entscheidungen der Bundesregierung im Jahr 2014 haben die Investoren weiter verunsichert. Die seit langem kaum zu überhörenden Klagen der deutschen Wirtschaft über die hohen Energiekosten, getrieben vor allem von der Energiewende, sind in der neuen Bundesregierung zu wenig gehört worden. Die EEG-Umlage wird im

Jahr 2015 nach der Reform im vergangenen Jahr nicht weiter ansteigen. Der Anstieg der Strompreise dürfte dadurch aber nur kurz unterbrochen sein. Denn grundlegend hat sich am Fördersystem kaum etwas geändert. Das in Aussicht gestellte Auktionsmodell schürt die Unsicherheiten, aber nicht die Hoffnung auf ein Ende der teuren deutschen Energiepolitik.

Damit nicht genug, schnürte die Bundesregierung im vergangenen Jahr ein Rentenpaket, das mit der Mütterrente und der Rente mit 63 Jahren für langjährig Versicherte erhebliche Belastungen der Gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) mit sich bringt, die spätestens nach dem Jahr 2017 zu stärkeren Beitragssatzsteigerungen führen werden, als die demografische Entwicklung ohnehin erfordert hätte. Die Rente mit 63 hat zudem schon seit Mitte 2014 zur Folge, dass gut ausgebildete Fachkräfte früher aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden. Zu einem Zeitpunkt, in welchem der beginnende Fachkräftemangel als Vorbote auf die demografische Entwicklung hätte verstanden werden können, verschärft die Bundesregierung diese Probleme. In der Arbeitsmarktpolitik bewegt sie sich mit dem allgemeinen gesetzlichen Mindestlohn ab diesem Jahr und den diskutierten Regulierungen am Arbeitsmarkt ebenfalls in die falsche Richtung. Statt die gute wirtschaftliche Lage zu Reformen in der Steuer-, Finanz- und Arbeitsmarktpolitik zu nutzen, um die deutsche Wirtschaft am Vorabend des demografischen Übergangs auf eine größere Innovations- und Investitionsfähigkeit einzustellen, bewegt sich die deutsche Wirtschaftspolitik in die entgegengesetzte Richtung.

Sozialpolitik läuft in die falsche Richtung

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird mit dieser unklaren Situation zurechtkommen müssen. Größere Chancen ergeben sich durch die günstigen Refinanzierungsbedingungen, die gute Wirtschaftslage und den robusten Arbeitsmarkt. Die Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien könnten weitergehen. Die globalen Risiken dürften die Bauinvestitionen kaum stören. Die veränderte Regulierung der Banken und Versicherungen bleibt für die Immobilienwirtschaft verkraftbar. Die Verirrungen am Steuerrad der deutschen Wirtschaftspolitik treffen jedoch ebenso die Immobilienwirtschaft. Sie hat darüber hinaus spezifisch mit der Einführung einer Mietpreisbremse zu kämpfen. In der Steuerpolitik lässt sich nicht einfach der Stillstand beklagen. Die spezifischen Belastungen des Grundvermögens durch Grunderwerb- und Grundsteuern nehmen vielmehr weiter zu. Es wäre kein Wunder, wenn sich aus dieser Gemengelage allenfalls ein moderates Wachstum der Bauinvestitionen anstelle eines dynamischen Wachstums ergeben würde. Es ist zu begrüßen, dass sich die Bundesregierung für den weiteren Verlauf der Legislaturperiode einer Stärkung der Investitionstätigkeit zugewandt hat. Sie sollte erkennen, dass Investoren geeignete Rahmenbedingungen brauchen, wenn sie zum Investieren angeregt werden sollen.

Immobilienwirtschaft durch verfehlte Wirtschaftspolitik betroffen

1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist seit dem vergangenen Jahr vor dem Hintergrund einer neuen Datengrundlage zu beschreiben und zu beurteilen. Angesichts einer neuen Rechtsgrundlage, des „Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010“ veröffentlichte das Statistische Bundesamt in der zweiten Jahreshälfte 2014 eine umfassende Revision

des gesamten Rechenwerks. Dabei wurden die Aggregate der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung auf Grundlage der Generalrevision bis zum Jahr 1991 zurückgerechnet. Als Folge sind die vorliegenden Zeitreihen konsistent, aber nur bedingt mit den Werten aus früheren Immobiliengutachten vergleichbar. Ein quantitativ bedeutsamer, konzeptioneller Unterschied betrifft die Ausweitung des Investitionsbegriffs durch die Behandlung von Forschung und Entwicklung sowie von militärischen Waffensystemen als Investitionen.[1]

Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung zeichnen für 2014 ein positives Bild

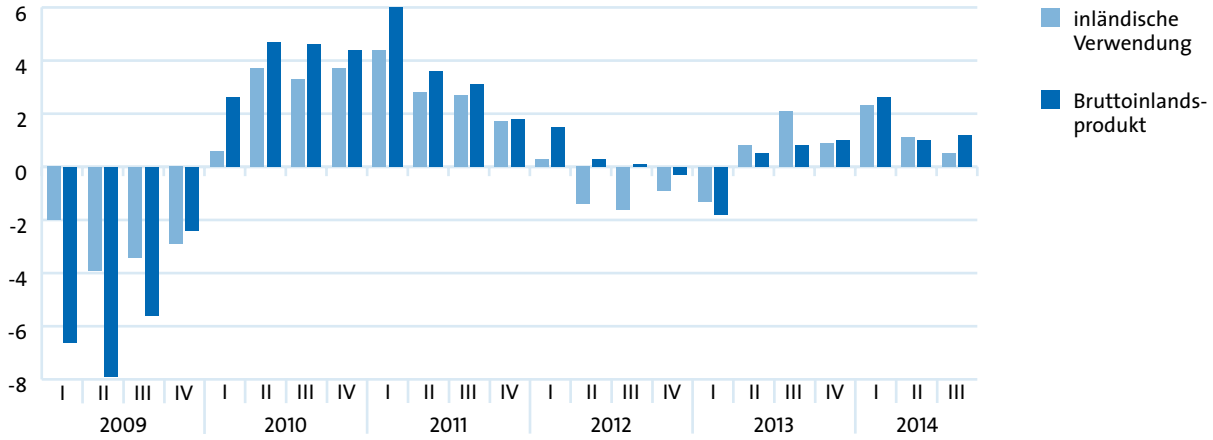
Die bereits vorliegenden Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zeichnen das zuvor skizzierte positive Bild für das Jahr 2014. Nachdem die deutsche Wirtschaft mit viel Schwung ins Jahr 2014 gestartet war, ging die Zuwachsrate im weiteren Jahresverlauf deutlich zurück und der Aufschwung kam beinahe zum Erliegen (Abbildung 1.1). Während das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2014 um 2,6% gegenüber dem Vorjahresquartal stieg, lag der entsprechende Zuwachs im dritten Vierteljahr nur noch bei 1,2%. Für das Gesamtjahr 2014 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,2%.[2] Nach der Veröffentlichung der revidierten Zahlen des Statistischen Bundesamts für die ersten drei Quartale des Jahres 2014 könnte diese Zuwachsrate mit vielleicht 1,4% noch etwas höher ausfallen. Damit lässt Deutschland die schwachen Wachstumsjahre 2012 (0,4%) und 2013 (0,1%) hinter sich und wächst etwas stärker als sein Produktionspotenzial. Zwar bleibt die Veränderung des Bruttoinlandsprodukts wohl deutlich hinter den vergleichsweise hohen Zuwachsraten von 2010 (4,1%) und 2011 (3,6%) zurück, diese sind aber eher als Aufholprozess nach der Rezession des Jahres 2009 (-5,9%) einzuordnen.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren wurde die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weit weniger durch die Euro-Krise und damit verbundene Finanzmarktturbulenzen geprägt. Verantwortlich für die unterjährige konjunkturelle Dämpfung im Jahr 2014 dürfte vielmehr das Zusammenwirken verschiedener Faktoren sein. Zum einen blieb die wirtschaftliche Erholung wichtiger europäischer Handelspartner, vor allem Frankreichs und Italiens, weitgehend aus. Zum anderen offenbarten sich geopolitische Risiken, vor allem aufgrund der Lage in der Ukraine und der Sanktionen gegen Russland. Nicht zuletzt dürfte sich der wirtschaftspolitische Kurs der Bundesregierung negativ bemerkbar gemacht haben. Das Vereinigte Königreich und die Vereinigten Staaten waren hingegen Lokomotiven der Weltwirtschaft und dürften es im Jahr 2015 bleiben.

1 Vgl. Statistisches Bundesamt (2014): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Konzeptionelle Unterschiede zwischen ESVG 2010 und ESVG 1995, Wiesbaden.

2 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2014): Mehr Vertrauen in Marktprozesse, Jahresgutachten 2014/15, Wiesbaden.

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



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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Veränderung des Bruttoinlandsprodukts kann durch die inländische Verwendung und den Außenbeitrag erklärt werden, wobei die Binnenwirtschaft seit dem Krisenjahr 2009 die bedeutendsten Wachstumsimpulse lieferte (Abbildung 1.1). Im Jahr 2012 drehte die inländische Verwendung allerdings ins Negative und der Außenhandel übernahm die Führungsrolle. Der Außenbeitrag lag in den Jahren 2010 und 2012 jeweils bei rund 1,3 Prozentpunkten. Seit 2013 gewinnt die Binnenwirtschaft wieder an Schwung, wobei im bisherigen Jahresverlauf 2014 eine Abkühlung zu verzeichnen ist. Während der inländische Wachstumsbeitrag zum preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2014 bei etwa 2,3 Prozentpunkten lag, waren es im dritten Vierteljahr 2014 nur noch 0,5 Prozentpunkte. Am aktuellen Rand ist damit der Außenhandel wieder in den Vordergrund getreten, wenngleich dessen Wachstumsbeitrag für das Gesamtjahr 2014 hinter der Binnenwirtschaft zurückbleiben dürfte.

schwache Nachfrage aus dem Euro-Raum und den Schwellenländern

Die insgesamt geringe Dynamik des deutschen Außenbeitrags dürfte vor allem auf die schwache Nachfrage aus dem Euro-Raum und den Schwellenländern zurückzuführen sein. Für das Gesamtjahr 2014 zeichnet sich zwar eine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage im Euro-Raum im Vergleich zu den rezessiven Jahren 2012 (-0,7%) und 2013 (-0,4%) ab; überwunden ist die Krise im größten deutschen Absatzmarkt dennoch nicht. Während das saison-, kalender- und preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Deutschlands zur Jahresmitte 2014 bereits wieder 3,1% über dem Vorkrisenniveau vom ersten Quartal 2008 lag, verharrten wichtige Handelspartner wie Frankreich noch bei 1,1% und Italien sogar bei -9,4%.

Neben der verhaltenen Entwicklung europäischer Handelspartner ist die Weltkonjunktur insgesamt im Jahr 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Während die Vereinigten Staaten und das Vereinigte Königreich einen Aufschwung verzeichneten, kam es zu einer konjunkturellen Abkühlung in wichtigen Schwellenländern. Das Wachstum der Schwellenländer dürfte zwar weiterhin über dem Durchschnitt vergangener Jahre liegen, eine zeitnahe Rückkehr zu alter Dynamik scheint aber unwahrscheinlich. Die Entwicklung in Brasilien war im ersten Halbjahr 2014 sogar rezessiv. Verantwortlich für die Wachstumsrück-

gänge in den Schwellenländern dürften länderspezifische Faktoren, wie geopolitische Spannungen, Infrastrukturprobleme, Politikunsicherheiten und hohe Inflationsraten sein.

zurückhaltende Kreditvergabe im Ausland hemmt deutschen Export

Ein weiteres Hemmnis für den deutschen Export stellen die schlechten Finanzierungsbedingungen in vielen Ländern dar. Die steigenden Risikoprämien für Anlagen in den Schwellenländern und der erschwerte Kreditzugang für private Haushalte und Unternehmen dürften mit dem sich abzeichnenden Ausstieg der US-amerikanischen Notenbank, der Federal Reserve (Fed), aus den unkonventionellen Maßnahmen in Verbindung stehen. In Europa wäre eine Vielzahl an Geschäften verzögert worden oder sogar komplett ausgefallen, wenn die deutschen Exporteure keine zusätzliche Finanzierung ermöglicht hätten. Dies gilt vor allem hinsichtlich großvolumiger Aufträge, wenngleich sich die Situation im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr spürbar verbessert hat.[3] Die zurückhaltende Kreditvergabe könnte in einigen Ländern darauf beruhen, dass die Banken erst die Ergebnisse der Bankenprüfung (Comprehensive Assessment) durch die Europäische Zentralbank (EZB) abwarten wollten.

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

	saison- und kalenderbereinigte Werte in %-Punkten		
	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014
Inländische Verwendung	0,8	-0,2	-0,2
Konsumausgaben	0,4	0,1	0,5
private Konsumausgaben	0,3	0,1	0,4
öffentliche Konsumausgaben	0,0	0,1	0,1
Bruttoinvestitionen	0,5	-0,3	-0,7
Bruttoanlageinvestitionen	0,6	-0,4	-0,2
Ausrüstungsinvestitionen	0,1	0,0	-0,2
Bauinvestitionen	0,4	-0,4	0,0
sonstige Anlageinvestitionen	0,0	0,0	0,0
Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen	-0,1	0,1	-0,5
Außenbeitrag	-0,1	0,1	0,2
Exporte	-0,1	0,5	0,9
Importe	0,0	-0,5	-0,7
Bruttoinlandsprodukt[1]	0,8	-0,1	0,1

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

3 Vgl. DIHK (2014): Der deutsche Außenhandel 2014 | 2015 – AHK-Weltkonjunkturbericht des Deutschen Industrie- und Handelskammertages, Deutscher Industrie- und Handelskammertag, Berlin.

Trotz der außenwirtschaftlichen Schwäche zu Jahresbeginn 2014 stieg die reale Wirtschaftsleistung, getragen von der inländischen Verwendung, im ersten Vierteljahr saison- und kalenderbereinigt um 0,8% gegenüber dem Vorquartal an (Abbildung 2.2). Dabei wurde die Binnenwirtschaft gleichermaßen von Konsumausgaben und Bruttoinvestitionen gestützt. Bedeutende Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt kamen vor allem von den Bruttoanlageinvestitionen (0,6 Prozentpunkte) und den Bauinvestitionen (0,4 Prozentpunkte). Die positive Entwicklung im Bausektor dürfte mit der milden Witterung in Verbindung stehen. So war das Jahr 2014 das wärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen im Jahr 1881.

Nach dem guten Start ins Jahr 2014 brach die inländische Verwendung als Stütze weg und die saison- und kalenderbereinigte Wirtschaftsleistung stagnierte im weiteren Jahresverlauf weitgehend. Der Wachstumsbeitrag der Bruttoinvestitionen war im zweiten und dritten Quartal 2014 deutlich negativ. In Verbindung mit dem Beschäftigungswachstum und den Reallohnsteigerungen lieferten die Konsumausgaben hingegen positive, wenngleich schwache Wachstumsimpulse. Während die Binnenwirtschaft schwächelte, drehte der Außenbeitrag im zweiten Quartal 2014 ins Positive, da die Exporte kräftiger stiegen als die Importe.

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors

	Veränderung zum Vorjahresquartal in %		
	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014
Ausrüstungsinvestitionen	7,4	3,0	-11,7
Bauinvestitionen	12,8	1,1	0,6
Wohnbauten	12,1	1,1	0,2
Nichtwohnbauten	13,9	1,0	1,0
Hochbau	9,3	0,8	1,7
Tiefbau	26,5	1,2	-0,2
Sonstige Anlageinvestitionen	1,2	1,2	1,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die realen Ausrüstungsinvestitionen waren in den Jahren 2012 (-4,0%) und 2013 (-2,2%) trotz des niedrigen Zinsniveaus rückläufig. Die Investitionszurückhaltung scheint sich im Jahr 2014 nur geringfügig gelockert zu haben. Die realen Ausrüstungsinvestitionen nahmen im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr zwar leicht zu, lagen im dritten Quartal 2014 aber knapp 12% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (Abbildung 3.3). Damit lieferten die Ausrüstungsinvestitionen keinen nennenswerten Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt. Die Entwicklung ist im Lichte weiterhin bestehender Unsicherheiten zu sehen. Einerseits ist die Krise im Euro-Raum nicht überwunden. Vor allem die Neuwahlen in Griechenland könnten eine erneute Zuspitzung auslösen. Andererseits traten im Jahresverlauf 2014 neue geopolitische Spannungen hinzu. Weiter dürfte sich der wirtschaftspolitische Kurs der Bundesregierung negativ bemerkbar gemacht haben. Dennoch investieren deutsche Unternehmen – nur eben nicht in Deutschland. Begünstigt durch die Unternehmenssteuerreformen der Jahre 2001 und 2008 werden ausländische Gewinne mehrheitlich im Ausland reinvestiert.

Unsicherheiten durch Euro-Krise, Griechenland und wirtschaftspolitischen Kurs

Analog zu den Ausrüstungsinvestitionen waren die realen Bauinvestitionen je im Gesamtjahr 2012 und 2013 rückläufig. Im bisherigen Jahresverlauf 2014 ist eine leichte Belebung der Bautätigkeit zu erkennen. Die preisbereinigten Bauinvestitionen nahmen im ersten Quartal 2014 um knapp 13% gegenüber dem Vorjahresquartal zu, wobei Impulse gleichermaßen von den Wohn- und Nichtwohnbauten kamen. Die realen Tiefbauinvestitionen stiegen um über 26% gegenüber dem Vorjahresquartal und der öffentliche und gewerbliche Hochbau um etwa 9%. Im weiteren Jahresverlauf 2014 ist eine deutliche Abschwächung der Bauinvestitionen zu erkennen, wobei die Bauleistungen im dritten Vierteljahr gegenüber dem Vorjahr beinahe stagnierten. Die hohen Zuwachsraten im ersten Quartal 2014 sind im Lichte günstiger Witterungsbedingungen und des besonders starken witterungsbedingten Einbruchs der Bauinvestitionen im Vorjahresquartal zu sehen. Während der März 2013 einer der kältesten Monate seit Beginn der Messungen im Jahr 1881 war, ist es jahresdurchschnittlich nie wärmer gewesen als im Jahr 2014.

Wohnungsbau profitiert von günstigen Finanzierungsbedingungen und Investitionsdruck

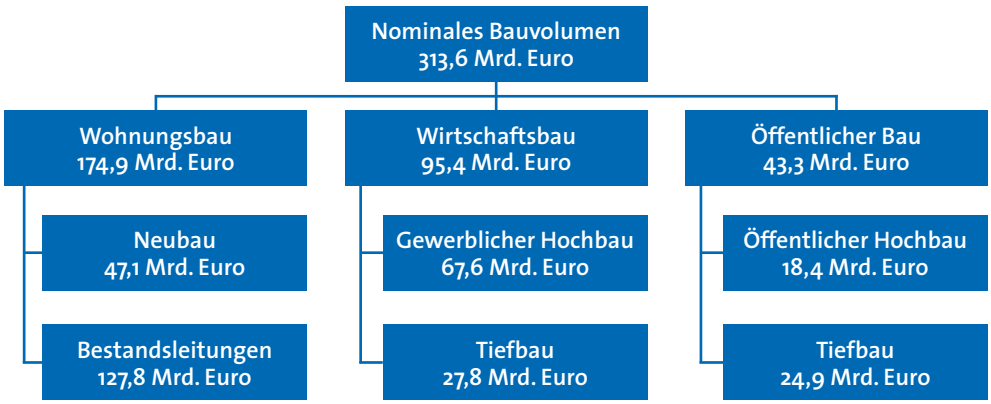
Der Wohnungsbau scheint weiterhin von den günstigen Finanzierungsbedingungen für Baukredite und der Flucht der Investoren in vermeintlich sichere Anlagen zu profitieren. So nahm die Anzahl genehmigter Wohnungsbauten im Jahr 2013 um 13% gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte mit 272.400 Genehmigungen den höchsten Stand seit zehn Jahren. Im Einklang damit ist die Anzahl der im Jahr 2013 fertiggestellten Wohnungen mit 214.800 das dritte Jahr in Folge kräftig gestiegen. Diese Entwicklung scheint sich im bisherigen Jahresverlauf 2014 fortgesetzt zu haben, wobei bis August 2014 rund 6,3% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt wurden als in den ersten acht Monaten des Vorjahres. Trotz eines Anstiegs der Baugenehmigungen in den letzten Jahren ist das Niveau im längerfristigen Vergleich gering. So wurden zu Zeiten des deutschen Immobilienbooms der 1970er- und 1990er-Jahre teilweise über eine halbe Million Wohnungen fertiggestellt.

Das nominale Bauvolumen ist seit 2010 um mehr als 10% gestiegen und dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Im Jahr 2013 wurden knapp 314 Milliarden Euro am Bau investiert, wobei seit Jahren über die Hälfte des Bauvolumens in den Wohnungsbau fließt (Abbildung 4.4). Während knapp ein Drittel des deutschen Bauvolumens im Wirtschaftsbau investiert wurde, belief sich das öffentliche Bauvolumen auf rund 14%. Innerhalb des Wohnungsbauwesens nimmt der Anteil der Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohnimmobilien kontinuierlich zu. Im Jahr 2013 beliefen sich die Bestandsleistungen mit 127,8 Milliarden Euro auf rund 73% des Gesamtvolumens im Wohnungsbau und rund 41% des gesamten Bauvolumens. Die Entwicklung dürfte mit der Förderung für energetische Sanierung in Verbindung stehen. Die anhaltende Belebung im Bausektor spiegelt sich in der Zunahme des Gesamtumsatzes des Bauhauptgewerbes wider. Im ersten Halbjahr 2014 lag der Gesamtumsatz mit 27,7 Milliarden Euro fast 13% über dem Niveau der ersten sechs Monate des Vorjahres.

Nach Analysen des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind die Nettoinvestitionen seit der Wiedervereinigung über alle Sektoren zurückgegangen. Die schwache Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen steht vor allem in Verbindung mit Preiseffekten. Der Rückgang der Bauinvestitionen ist insbesondere infolge des Baubooms der 1990er-Jahre verständlich. In Deutschland besteht keine pathologische Inves-

titionsschwäche, wenngleich die privaten Investitionsausgaben durch bessere Rahmenbedingungen gesteigert werden könnten.[4]

Abbildung 1.4: Bauvolumen im Jahr 2013 nach Baubereichen



Das Bauvolumen entspricht der Summe aller Leistungen, für die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken.

Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW (2014): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2013, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Außenhandel

deutsche Ausfuhren entwickelten sich leicht positiv

Trotz der Osteuropa-Krise, der schwachen Nachfrage aus dem Euro-Raum und des verhaltenen Wachstums in den Schwellenländern entwickelten sich die deutschen Ausfuhren leicht positiv (Abbildung 1.5). So lag der Wert der Exporte im Jahr 2013 36% über dem Niveau des Krisenjahres 2009. Während die Rekordexporte des Jahres 2012 im Wert von 1.096 Milliarden Euro im Jahr 2013 knapp verfehlt wurden, könnte das Jahr 2014 eine neue Bestmarke setzen. Im Juli 2014 überschritt der Wert der monatlichen Ausfuhren erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik 100 Milliarden Euro und dieser Wert wurde im September 2014 mit Exporten im Wert von knapp 103 Milliarden Euro nochmals übertroffen. Zwischen Januar und September 2014 wurden 2,5% mehr Waren ausgeführt als in dem entsprechenden Zeitraum des Rekordjahres 2012. Gegenüber den ersten neun Monaten des Jahres 2013 waren es sogar 3,5% mehr. Auf Seite der Einfuhren nach Deutschland zeigt sich ein ähnliches Bild, denn der Wert der Importe lag im Jahr 2013 mit 898 Milliarden Euro nur knapp unterhalb der Höchstmarke von 2012. Im Jahr 2014 könnte ein neuer Einfuhrrekord erreicht werden. Zwischen Januar und September 2014 war der Wert der Importe rund 2,3% höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

4 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2014): Mehr Vertrauen in Marktprozesse, Jahresgutachten 2014/15, Wiesbaden.

Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen

	Ausfuhren Jan-Sept. 2014 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %	Einfuhren Jan-Sept. 2014 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %
Gesamt	846,0	3,5	687,2	2,3
Euro-Raum	309,6	2,5	308,3	2,8
Frankreich	76,3	2,3	50,3	6,0
übrige EU	181,0	10,1	140,0	7,1
Drittländer	355,5	1,2	238,9	-1,0
China	55,5	11,6	58,1	4,0
USA	71,0	7,6	36,8	0,8
Russland	22,9	-15,9	29,3	-5,9

Quelle: Statistisches Bundesamt

innereuropäische Exporte legten zu

Eine disaggregierte Betrachtung des deutschen Außenhandels zeigt im bisherigen Jahresverlauf 2014 eine Zunahme der Ausfuhren vor allem in europäische Länder außerhalb des Euro-Raums (Abbildung 1.5). Die Exporte in diese Ländergruppe nahmen in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 um etwa 10% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum zu. Von besonderer Bedeutung war der Außenhandel mit Bulgarien, Polen, Rumänien, Ungarn und dem Vereinigten Königreich. Die Geschäfte mit Ländern des nicht mehr rezessiven Euro-Raums liefen hingegen nicht wesentlich besser als im Vorjahreszeitraum (+2,5%). Die schwache Entwicklung wichtiger Handelspartner im Euro-Raum verhinderte erwartungsgemäß eine starke Ausweitung der Ausfuhren in diese Ländergruppe. Die Exporte nach Frankreich, dem wichtigsten Handelspartner Deutschlands, sind im bisherigen Jahresverlauf 2014 um 2,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Die Ausfuhren in Drittländer legten in den ersten neun Monaten kaum zu (+1,2%). Dies dürfte mit der verhaltenen konjunkturellen Entwicklung in wichtigen Schwellenländern in Verbindung stehen.

Ausfuhren nach China und in die USA entwickelten sich positiv

Die deutschen Exporte nach China und in die Vereinigten Staaten, zwei Schwergewichte des deutschen Außenhandels, entwickelten sich im bisherigen Jahresverlauf 2014 positiv. Die Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nahmen in den ersten neun Monaten 2014 um 7,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Hierzu dürfte die konjunkturelle Erholung in Amerika beigetragen haben. Die Exporte nach China wurden zwischen Januar und September 2014 um 11,6% ausgeweitet. Die Zunahme der Ausfuhren in die Volksrepublik bleibt aber weit hinter den starken Zuwächsen vergangener Jahre von bis zu 67% im Jahr 1993 und bis zu 44% im Jahr 2010 zurück. Die Abschwächung dürfte im Zusammenhang mit der Kapazitätsausweitung von deutschen Unternehmen, insbesondere im Kraftfahrzeugbereich, in China stehen. Die Wareneinfuhr aus Deutschland wird damit hinfällig.

Rückgang der Ausfuhren nach Russland

Seit Mai 2013 ist ein deutlicher Rückgang der deutschen Ausfuhren nach Russland zu verzeichnen. Zwischen Januar und September 2014 exportierte Deutschland knapp 16% weniger nach Russland als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Hierbei dürften einerseits die gestiegene Unsicherheit aufgrund der

Ukraine-Krise und andererseits die Ende Juli 2014 beschlossenen EU-Sanktionen gegen Russland eine Rolle gespielt haben. Der Wert der Importe aus Russland ist in den ersten neun Monaten 2014 um 5,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Hierzu dürfte nicht zuletzt der Verfall des Erdöl- und Gaspreises beigetragen haben.

Exporte durch vergleichsweise höhere Inflationsrate gehemmt

Allgemein wurde die Exportentwicklung durch eine Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands gehemmt. Im Euro-Raum verlor Deutschland an Wettbewerbsfähigkeit aufgrund einer höheren Inflationsrate als viele andere Staaten des Euro-Raums. Außerhalb des Euro-Raums dämpfte der starke Euro in der ersten Jahreshälfte 2014 die deutsche Wettbewerbsfähigkeit. So notierte der Euro Anfang Mai 2014 bei fast 1,40 US-Dollar und damit 16% über dem Tiefstand der letzten drei Jahre in Höhe von 1,204 Dollar (Juli 2012). Im zweiten Halbjahr 2014 kam es zu einer deutlichen Abwertung des Euro gegenüber dem Dollar. Am 31. Dezember 2014 notierte der Euro bei 1,2099 Dollar.

Bei Betrachtung des Anteils des deutschen Außenhandels mit Ländern der Europäischen Union (EU) zeigt sich trotz der Krisen im Euro-Raum und in Osteuropa kein wesentlicher Rückgang. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 gingen deutlich über die Hälfte der deutschen Ausfuhren in die EU und rund 65% der Importe hatten ihren Ursprung in anderen EU-Staaten. Damit verwundert es nicht, dass sich acht europäische Länder unter den zehn quantitativ bedeutsamsten Handelspartnern Deutschlands befinden. Während Frankreich seit längerem der wichtigste Abnehmer deutscher Produkte ist, führen die Niederlande die meisten Produkte nach Deutschland ein. Im Jahre 2011 schaffte es China erstmals unter die fünf bedeutendsten Abnehmer von in Deutschland hergestellten Produkten (Abbildung 1.6). Einem weiteren Bedeutungsgewinn Chinas für deutsche Exporte wirken der Aufbau von Kapazitäten deutscher Unternehmen 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.

Abbildung 1.6: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2013

Rang	Exportländer	in Mrd. Euro	in %	Rang	Importländer	in Mrd. Euro	in %
1	Frankreich	99,98	9	1	Niederlande	88,68	10
2	Vereinigte Staaten	89,35	8	2	Volksrepublik China	74,54	8
3	Vereinigtes Königreich	75,49	7	3	Frankreich	64,02	7
4	Niederlande	70,97	7	4	Vereinigte Staaten	48,58	5
5	Volksrepublik China	66,91	6	5	Italien	46,93	5
	Restliche Länder	690,42	63		Restliche Länder	575,41	64
	Gesamt	1.093,12	100		Gesamt	898,16	100

Quelle: Statistisches Bundesamt

zweithöchster Handelsbilanzüberschuss seit 1950

Aus der positiven Entwicklung des deutschen Außenhandels ergab sich im Jahr 2013 der mit fast 195 Milliarden Euro zweithöchste Handelsbilanzüberschuss seit Einführung der Außenhandelsstatistik im Jahr 1950. Im vergangenen Jahr steuerte Deutschland erneut auf einen Rekordhandelsüberschuss zu. Bis September 2014 lag der Wert der deutschen Exporte knapp 159 Milliarden Euro über dem Wert der Importe. Trotz der hohen Handelsbilanzüberschüsse und gestiegenen Ausfuhren zeigen Daten der Welthandelsorganisation, dass der Anteil Deutschlands am Welthandel sinkt. Gemessen an den Warenexporten ist der Anteil Deutschlands von 12,1% im Jahr 1990 auf 7,7% im Jahr 2013 gesunken. Diese Entwicklung dürfte vor allem mit den Aufholprozessen in asiatischen und osteuropäischen Ländern in Verbindung stehen.

Allgemein bildet die Handelsbilanz in den meisten Industrieländern die betragsmäßig größte Teilbilanz der Leistungsbilanz. Unter Berücksichtigung der anderen Teilbilanzen schloss die deutsche Leistungsbilanz 2013 nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank mit einem Überschuss in Höhe von 192 Milliarden Euro. Deutschland weist bereits seit über zehn Jahren einen im historischen und internationalen Vergleich hohen Leistungsbilanzüberschuss aus. Der Überschuss impliziert, dass Deutschland mehr produziert als konsumiert. Etwas vereinfacht ausgedrückt wandert der Unterschiedsbetrag als Kapitalexport in Länder mit einem Handelsbilanzdefizit. Die Summe aus Leistungs- und Kapitalbilanz muss letztlich null ergeben. Die Europäische Kommission hat den hohen Leistungsbilanzüberschuss Deutschlands im März 2014 als ein makroökonomisches Ungleichgewicht eingestuft, das die Erholung im Euro-Raum erschwert. Zum Abbau des Ungleichgewichts fordert die Kommission eine Stärkung der Binnennachfrage durch Ausweitung der öffentlichen Investitionen.[5] Im Gegensatz zur Europäischen Kommission kommt der Sachverständigenrat zum Befund, dass die langjährigen Leistungsbilanzüberschüsse Deutschlands nicht auf eine schwache Binnennachfrage oder ausgeprägte Investitionsschwäche zurückzuführen sind. Als treibende Faktoren nennt der Sachverständigenrat auf der realwirtschaftlichen Seite die Exportzuwächse aufgrund des weltwirtschaftlichen Aufschwungs, die verbesserte preisliche Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen und die moderate Lohnentwicklung. Auf der Finanzierungseite werden die Gründe insbesondere in der Konsolidierung des privaten und zunehmend auch des öffentlichen Sektors gesehen. Wirtschaftspolitische Maßnahmen, die lediglich auf eine Reduktion des deutschen Leistungsbilanzüberschusses abzielen, werden folglich als nicht sinnvoll erachtet.[6]

Arbeitsmarkt

Arbeitsmarkt in entspannter Verfassung

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist aufgrund der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen weiterhin entspannt. Das „deutsche Arbeitsmarktwunder“ hat, weitgehend ungeachtet der schweren Rezession im Jahr 2009, zu neuen Rekorden des Erwerbstätigkeitsniveaus und einem Rückgang der Arbeitslosigkeit geführt (Abbildung 1.7). Neben den arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Reformen der Regierung Schröder hatte dazu die Lohnzurückhaltung der Gewerkschaften in bedeutendem Umfang beigetragen. Die Zahl der Erwerbstätigen im Inland ist im Jahresverlauf 2014 wie bereits in den Vorjahren

5 Vgl. Europäische Kommission (2014): Macroeconomic imbalances – Germany 2014, European Economy Occasional Paper 174, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Brüssel.

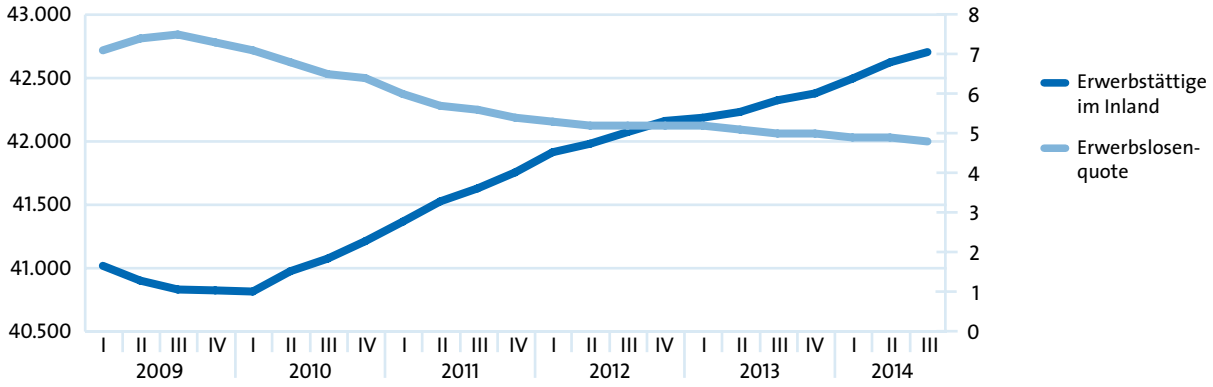
6 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2014): Mehr Vertrauen in Marktprozesse, Jahresgutachten 2014/15, Wiesbaden.

weiter angestiegen. Im September 2014 standen knapp 42,9 Millionen Personen in Deutschland in Lohn und Brot – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Spiegelbildlich zur Zahl der Erwerbstätigen entwickelte sich die Arbeitslosenzahl. Der Anteil Erwerbsloser an allen zivilen Erwerbspersonen, die Erwerbslosenquote nach Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), notierte im Jahr 2013 bei 5,1%. Analog zur Erwerbslosenquote entwickelte sich die definitionsgemäß etwas höhere Arbeitslosenquote nach Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit. Die Quote aus Arbeitslosen in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen ist von 11,7% im Jahr 2005 auf 6,8% im Jahr 2012 gesunken. Im bisherigen Jahresverlauf 2014 sind beide Quoten gesunken. Im Oktober notierte die Arbeitslosenquote bei 6,3%, dem niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. Damit dürfte die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2014 bei 6,7% liegen. Die Arbeitsmarktentwicklung der vergangenen Jahre deutet darauf hin, dass das für einen Beschäftigungsanstieg erforderliche Wirtschaftswachstum insbesondere seit dem Krisenjahr 2009 gesunken ist.[7]

nachlassende Dynamik am Arbeitsmarkt

Allerdings lässt die Dynamik am Arbeitsmarkt nach. So resultiert der Beschäftigungszuwachs seit Mitte 2012 vor allem aus einem Anstieg des Erwerbspersonenpotentials. In diesem Zusammenhang sind vor allem der Erwerbstätigenanstieg bei Frauen und Älteren sowie eine starke Nettozuwanderung zu nennen. Die Migration dürfte mit der schlechten Lage auf dem Arbeitsmarkt in vielen südeuropäischen Ländern sowie dem Wegfall der Freizügigkeitsbeschränkung für Bulgarien und Rumänien in Verbindung stehen. Trotz immer neuer Beschäftigungsrekorde stagniert die Arbeitslosigkeit seit 2011 bei etwas unter drei Millionen Personen. Die Arbeitslosigkeit scheint sich vermehrt auf einen Kern verfestigter Arbeitsloser zu konzentrieren, die tendenziell weiter vom Arbeitsmarkt entfernt sind und deren Vermittlung schwieriger ist. Daran ändern die jüngsten Monatszahlen nichts.

Abbildung 1.7: Erwerbstätige im Inland in 1.000 und Erwerbslosenquote[1] in %



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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Bundesregierung läuft gegenwärtig Gefahr mit ihrem wirtschaftspolitischen Kurs, insbesondere den jüngsten Beschlüssen in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik, bereits Erreichtes zu verspielen. Der ab dem 1. Januar 2015 flächende-

7 Vgl. Klinger, S. und Weber, E. (2014): Seit der Großen Rezession: Schwächerer Zusammenhang von Konjunktur und Beschäftigung, Wirtschaftsdienst 94, 756-758.

Mindestlohn wirkt sich negativ auf die Beschäftigungschancen Geringqualifizierter aus

ckend geltende Mindestlohn in Höhe von zunächst 8,50 Euro dürfte vor allem hinsichtlich der Entstehung neuer Arbeitsplätze problematisch sein. Negative Effekte sind insbesondere bei den Beschäftigungschancen von Geringqualifizierten und Arbeitsmarkteinsteigern zu erwarten. Bei einfachen Tätigkeiten ist von deutlichen Lohnsteigerungen auszugehen. Zugleich könnten weniger Minijobs und sozialversicherungspflichtige Stellen geschaffen werden. Tatsächlich stellt die Einführung des gesetzlichen Mindestlohns einen Paradigmenwechsel in der Arbeitsmarktpolitik dar. Marktergebnisse werden festgelegt, statt sie über das Steuer- und Transfersystem zu verändern. Neben dem Mindestlohn wird die abschlagfreie Rente mit 63 Jahren für langjährig Versicherte den weiteren Beschäftigungsanstieg dämpfen.

Abbildung 1.8: Der Arbeitsmarkt in Deutschland

	2013	2014[1]	2015[1]	2013	2014[1]	2015[1]
	Jahresdurchschnitte in 1.000 Personen			Veränderungen ggü. dem Vorjahr in %		
Erwerbstätige (Inlandskonzept)	42.281	42.641	42.795	0,6	0,9	0,4
Selbstständige	4.457	4.415	4.412	-1,9	-0,9	-0,1
Arbeitnehmer	37.824	38.225	38.383	0,9	1,1	0,4
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	29.713	30.18	30.474	1,3	1,6	1,0
geringfügig entlohnte Beschäftigte[2] davon:	7.361	7.416	7.276	2,0	0,7	-1,9
ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte	5.017	5.013	4.884	0,7	-0,1	-2,6
im Nebenerwerb geringfügig entlohnte Beschäftigte	2.344	2.404	2.392	4,6	2,5	-0,5
registrierte Arbeitslose	2.950	2.908	2.931	1,8	-1,4	0,8
		in %			in %-Punkten	
Arbeitslosenquote[3]	6,9	6,7	6,7	0,1	-0,2	-0,0

1 Prognose
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 2014/2015

überproportionale Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse

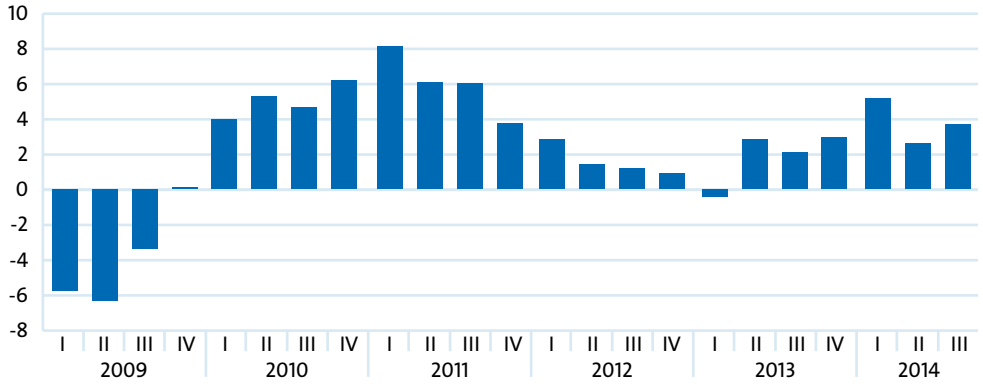
Die Erwerbstätigenzuwächse der vergangenen Jahre sind nicht nur quantitativ bedeutsam, sondern beruhen im Wesentlichen auf einer überproportionalen Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Eine merkliche Abnahme der Qualität von Beschäftigung ist nicht zu beobachten. Die Einkommensqualität liegt in Deutschland sogar deutlich über dem OECD-Durchschnitt.[8] Einen höheren Wert erreichen nur Irland, Belgien, die Schweiz, Norwegen und Dänemark. Laut Sachverständigenrat lag der Anteil der atypisch Beschäftigten an allen abhängig Beschäftigten mit etwa 24% im Jahr 2013 auf ähnlichem Niveau wie 2005. Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter wird im Jahresdurchschnitt 2014 wohl um knapp 1,6% gegenüber dem

8 Vgl. OECD (2014): OECD Employment Outlook 2014, Organisation for Economic Co-operation and Development, Paris.

Vorjahresdurchschnitt zunehmen und damit erstmals auf mehr als 30 Millionen Personen ansteigen (Abbildung 1.8). Geringfügig entlohnte Arbeitsverhältnisse wurden im Jahresdurchschnitt 2014 mit einer Zunahme von unter einem Prozent kaum neu geschaffen. Die etwas größere Dynamik bei dieser Beschäftigtengruppe im Jahr 2013 ist wohl auf die Anhebung der Verdienstgrenze für Minijobs von vormals 400 auf 450 Euro zurückzuführen.

Von den rund 7,4 Millionen geringfügig Beschäftigten haben rund ein Drittel kein soziales Absicherungsproblem, da sie zusätzlich noch ein Haupterwerbseinkommen erzielen. Aber auch die fünf Millionen Personen, die ausschließlich geringfügig beschäftigt sind, sind nicht zwangsläufig bedürftig. Zum einen sind geringfügige Beschäftigungsverhältnisse seit 2013 rentenversicherungspflichtig und zum anderen handelt es sich in etwa der Hälfte der Fälle lediglich um eine Art Zuverdienst eines geringfügig beschäftigten Ehepartners.[9] Die Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Personen wird im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber dem Vorjahr sogar leicht rückläufig sein. Damit gibt es weiterhin kaum Belege für die Befürchtung, dass Unternehmen sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse durch nicht sozialversicherungspflichtige in nennenswertem Ausmaß substituieren.

Abbildung 1.9: Veränderung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft zum Vorjahresquartal in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

verfügbare Einkommen gestiegen

Die gute Verfassung des Arbeitsmarkts begünstigte die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft. Nach einem deutlichen Einbruch im Krisenjahr 2009 ist das verfügbare Einkommen in fast jedem Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen (Abbildung 1.9). Nur im Frühjahrsquartal 2013 war die Entwicklung negativ. Nachdem die Veränderungsraten zwischen Jahresmitte 2011 und Anfang 2013 rückläufig waren, notieren die Quartalszuwächse wieder etwas höher. Im dritten Quartal 2014 ergab sich eine Veränderung von 3,6% gegenüber dem Vorjahresquartal.

9 Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005): Gender-Datenreport zur Gleichstellung von Frauen und Männern in der Bundesrepublik Deutschland, München.

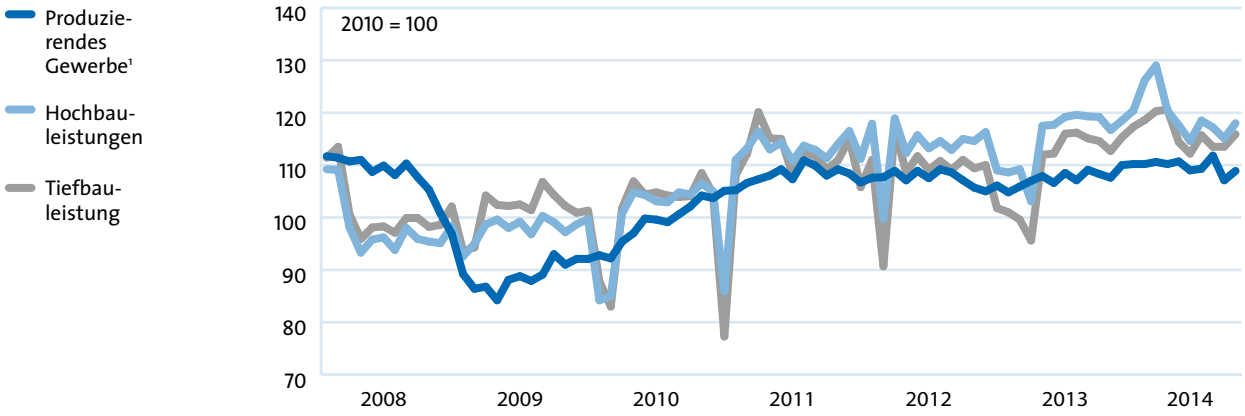
1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

Gegenwartsbezogene Indikatoren

gewerbliche Produktion verläuft seitwärts

Die Entwicklung der realwirtschaftlichen Konjunkturindikatoren verläuft 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 1.10). Seitdem verläuft die gewerbliche Produktion weitgehend seitwärts, so dass der Index am aktuellen Rand weiterhin in etwa auf dem Vorkrisenniveau notiert. Eine ähnliche Entwicklung zeigt das Bauhauptgewerbe, wobei der krisenbedingte Einbruch geringer war und das Vorkrisenniveau bereits früher wieder erreicht wurde. Seit Anfang 2011 sind die Produktionsindices von Tief- und Hochbau leicht angestiegen. Beide Indikatoren sind am aktuellen Rand aufwärts gerichtet. Die wiederkehrenden Einbrüche der beiden Indices zum Jahreswechsel sind witterungsbedingt. Es ist zu beobachten, dass der Hochbauindex seit einigen Jahren oberhalb des Tiefbauindex verläuft. Diese Entwicklung dürfte im Zusammenhang mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien stehen.

Abbildung 1.10: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen (saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Energie und Bauleistungen

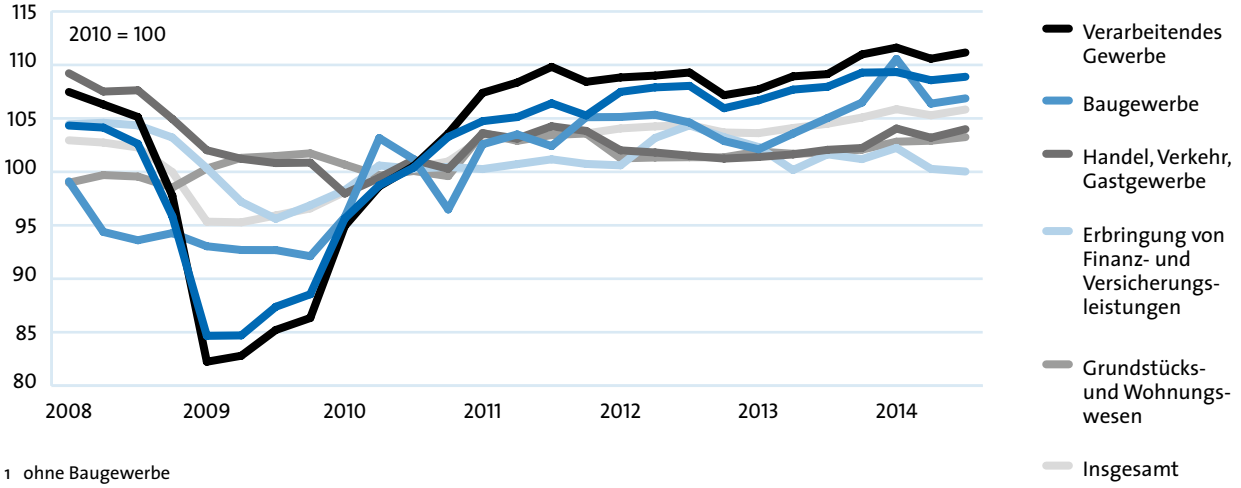
Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Bruttowertschöpfung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Nachdem der Rückgang der Wertschöpfung im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) im Krisenjahr 2009 bis zur Jahresmitte 2011 wieder wettgemacht wurde, ist der Index jedes Jahr leicht angestiegen (Abbildung 1.11). Während sich die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe weitgehend analog entwickelte, war der krisenbedingte Einbruch in allen anderen Sektoren wesentlich geringer.

Im Baugewerbe nimmt die Wertschöpfung seit Jahresmitte 2013 zu, wobei Anfang 2014 ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen war. Das dem Immobiliensektor zuzurechnende „Grundstücks- und Wohnungswesen“ zeigt seit Ende 2011 einen leichten Aufwärtstrend. Innerhalb dieses Sektors waren laut Struk-

turerhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 rund 197.145 Unternehmen tätig, die einen Gesamtumsatz von mehr als 109 Milliarden Euro erwirtschafteten und rund 477.245 Personen beschäftigten. Knapp 80% der Unternehmen waren im Bereich „Vermietung und Verpachtung“ tätig, wobei sich rund zwei Drittel der Unternehmen auf Gewerbeimmobilien fokussierten.

Abbildung 1.11: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (preis-, saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Baugewerbe

Quelle: Statistisches Bundesamt

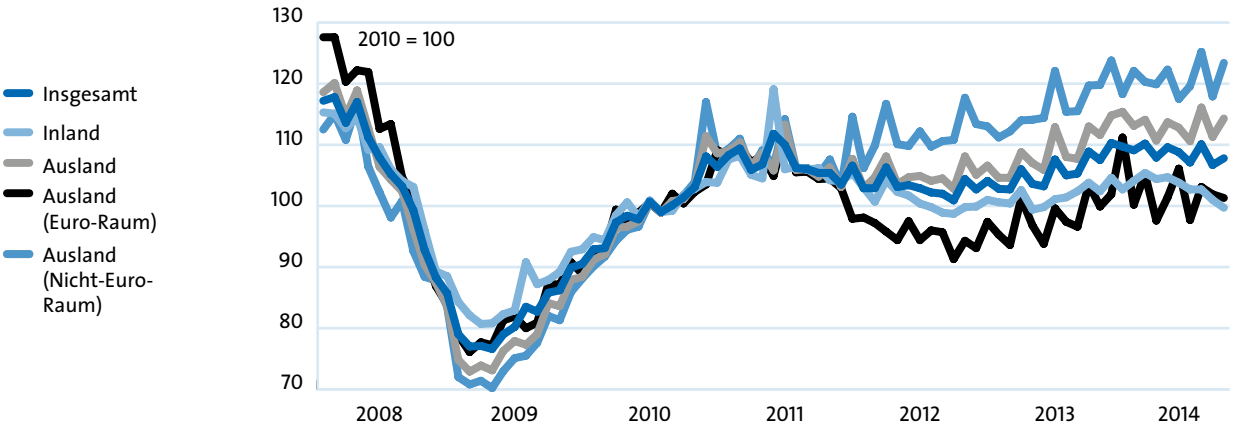
Zukunftsbezogene Indikatoren

Zur Beurteilung der zukünftigen Entwicklung ist es zweckmäßig die Auftragseingänge zu betrachten, die sich erst in einem zukünftigen Zeitpunkt in der Produktion, der Bruttowertschöpfung und dem Bruttoinlandsprodukt niederschlagen. Weiteren Aufschluss können umfragebasierte, in die Zukunft gerichtete Indikatoren wie die ZEW-Konjunkturerwartungen und der ifo-Geschäftsklimaindex geben.

Auftragseingänge aus Ländern außerhalb des Euro-Raums gestiegen, Binnennachfrage vergleichsweise schwach

Der Volumenindex der Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe lag zur Jahresmitte 2011 zwar fast wieder auf Vorkrisenniveau, war im Jahr 2012 aber rückläufig (Abbildung 1.12). Seitdem kam es zu einer leichten Nachfragebelebung. Die verbesserte Auftragslage ist insbesondere auf eine gestiegene Nachfrage aus Ländern außerhalb des Euro-Raums zurückzuführen, die bereits seit einigen Jahren gegenüber dem Inland und dem Euro-Raum an Bedeutung gewinnen. Das Ordervolumen aus Ländern außerhalb des Euro-Raums stieg im Juli 2014 auf den Höchststand seit Einführung der Statistik im Jahr 2003. Am aktuellen Rand liegt der Index leicht unterhalb der Rekordmarke vom Juli. Eine breite Verbesserung der gesamten Auftragslage wurde durch die vergleichsweise schwache Entwicklung des Ordervolumens aus dem Inland und dem Euro-Raum ausgebremst. Die Nachfrage aus dem Euro-Raum hat sich nach einem Einbruch im ersten Dreivierteljahr 2012 wieder leicht erholt, was wohl mit den Ankündigungen und Maßnahmen der EZB und der Verbesserung der konjunkturellen Lage in Europa in Verbindung stehen dürfte.

Abbildung 1.12: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt

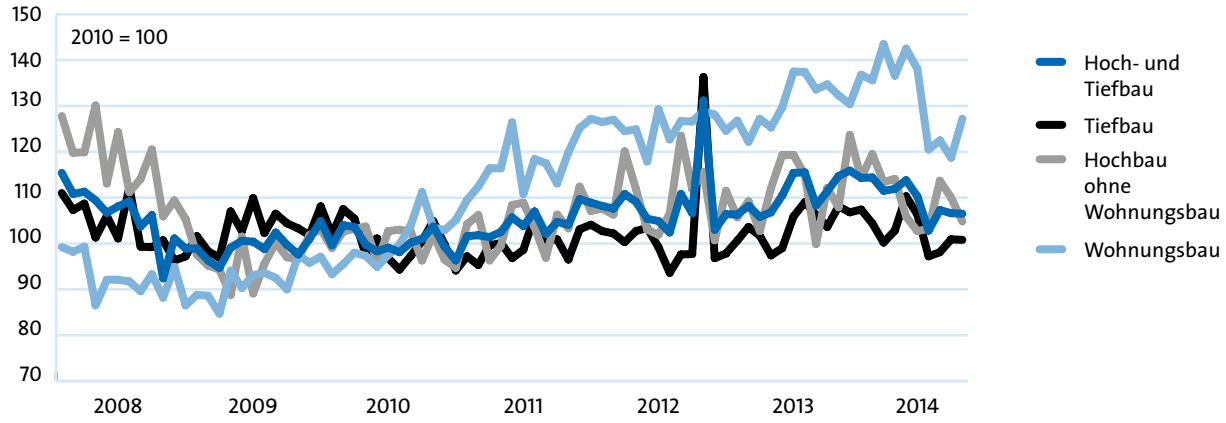
Die Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe zeigt, dass das Vorkrisenniveau bisher noch nicht wieder erreicht werden konnte (Abbildung 1.13). Eine disaggregierte Betrachtung des Auftragseingangs nach Art der Bauten ergibt ein differenziertes Bild. Während das Ordervolumen im Tiefbau in den Jahren 2008 und 2009 nur leicht gefallen ist, kam es beim Hochbau ohne Wohnungsbau zu einem deutlichen Rückgang. Eine dauerhafte Erholung bei beiden Indices blieb bisher aus, so dass die Auftragseingänge am aktuellen Rand noch unterhalb des Vorkrisenniveaus liegen. Die Auftragslage beim Wohnungsbau hebt sich deutlich von dieser Entwicklung ab. Zwischen Frühjahr 2009 und Sommer 2014 ist der Wohnungsbauindex rasant gestiegen. Der Anstieg des Ordervolumens ist im internationalen und intertemporalen Vergleich aber als moderat anzusehen. Während der Wohnungsbauindex im Februar 2014 auf den höchsten Stand seit Jahresanfang 2001 kletterte, notierte der Index während der Boomjahre des deutschen Immobilienmarktes Mitte der 1990er-Jahre mehr als doppelt so hoch. Ausgebremst vom deutlichen Einbruch im Sommer 2014 ist das saison- und kalenderbereinigte Volumen der Auftragseingänge im Wohnungsbau im September 2014 um 5,5% gegenüber dem Vorjahresmonat gesunken. Im gesamten Bauhauptgewerbe lag der Rückgang in diesem Zeitraum bei etwa 4,4%. Am aktuellen Rand ist nur der Wohnungsbauindex aufwärts gerichtet.

Immobilien beliebteste Anlage der Deutschen

Entsprechend der guten Auftragslage beim Wohnungsbau ergab eine repräsentative Umfrage im November 2014, dass Immobilien der Deutschen beliebteste Anlage sind. Auf die Frage, in welcher Vermögensklasse die Befragten 100.000 Euro anlegen würden, gaben 37% Immobilien an. Investitionen in Sparbücher, Tagesgeld oder Festgeld wurden mit 24% am zweithäufigsten genannt. Aktien bevorzugen nur rund 14%. Knapp ein Drittel der Befragten gab zudem an, als Reaktion auf das niedrige Zinsumfeld ihre Immobilieninvestitionen ausgeweitet zu haben.[10]

10 Vgl. Goldman Sachs Asset Management (2014): Studie zum Investmentverhalten deutscher Anleger – Investieren im Niedrigzinsumfeld, November 2014.

Abbildung 1.13: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen

Quelle: Statistisches Bundesamt

Einen weiteren 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 bis zum Frühjahr 2014 wieder deutlich auf (Abbildung 1.14). Im weiteren Jahresverlauf 2014 kam es erneut zu einer Eintrübung und das Geschäftsklima verschlechterte sich sechs Mal in Folge. Am aktuellen Rand ist der Index aufwärts gerichtet. Der Abschwung ist damit zumindest unterbrochen. Weitgehend analog dazu entwickelten sich die Erwartungen der Unternehmen an den weiteren Geschäftsverlauf. Die Geschäftserwartungen stiegen zu Jahresbeginn 2014 auf den höchsten Wert seit Frühjahr 2011. Die Zuversicht flachte im weiteren Jahresverlauf 2014 deutlich ab, ist am aktuellen Rand jedoch ebenfalls aufwärts gerichtet.

Verbesserung des Geschäftsklimas Ende 2014

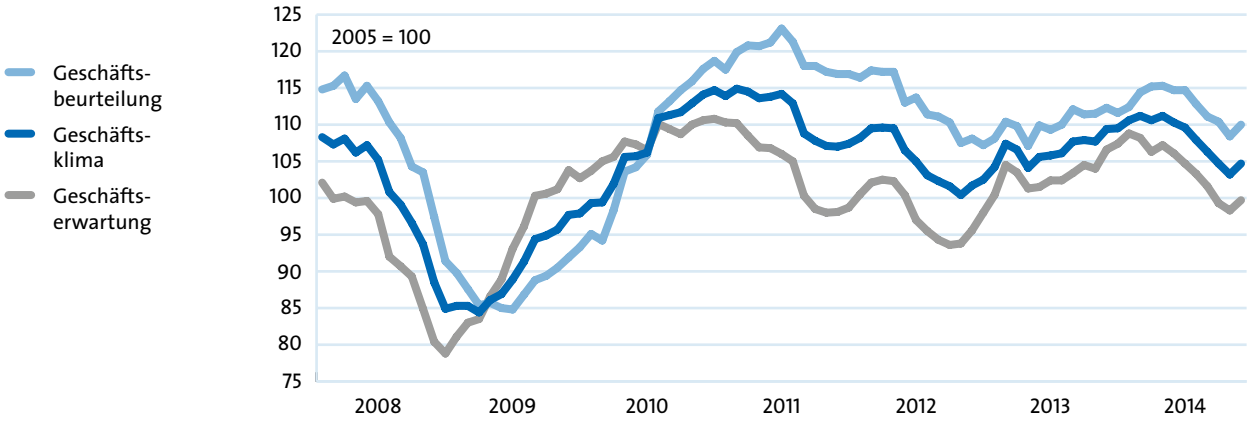
Im Bauhauptgewerbe hat sich die insgesamt gute Geschäftslage im bisherigen Jahresverlauf 2014 nur leicht verschlechtert. Die Erwartungen für das kommende halbe Jahr haben sich im November 2014 aufgehellt, wobei die Verbesserung kalendertypisch ist. Die Auslastung der Gerätekapazitäten verharrte saison- und witterungsbereinigt bei 73,6%. Damit war die Auslastung etwas geringer als im Vorjahr, in welchem die Geräteauslastung nahe eines Rekordhochs lag. Rund 25% der Testteilnehmer meldeten Behinderungen der Bautätigkeit. Wie bereits im Jahr zuvor wurden als Gründe hierfür zumeist Auftragsmangel (12%) und Arbeitskräftemangel (8%) genannt. In diesem Jahr spielten zudem negative Witterungseinflüsse (7%) eine Rolle. Saison- und witterungsbereinigt lagen die Auftragsbestände im Durchschnitt der Bausparten bei 2,7 Monaten. Im Vorjahr lag die Reichweite der Auftragsbestände bei 2,9 Monaten.[11]

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.

11 Vgl. ifo Institut (2014): Bauwirtschaft: Gesunkener Auftragsbestand, ifo Konjunkturperspektiven 41, 13-18, München.

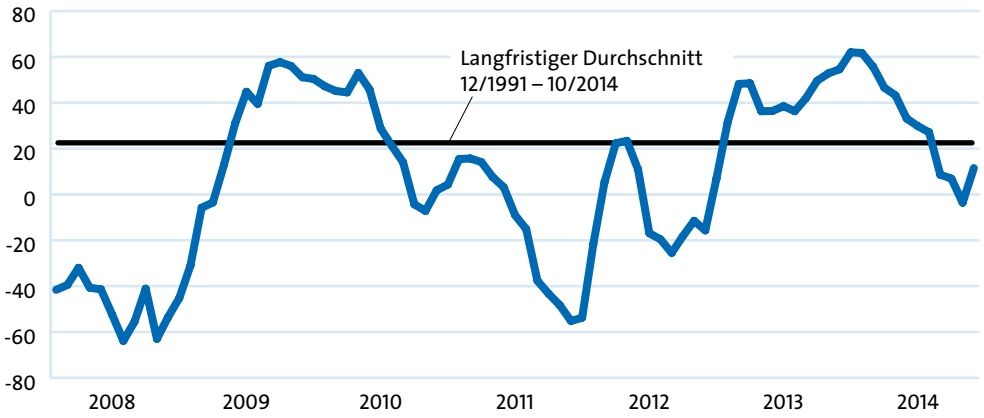
Der Index gibt die Differenz der prozentualen Anteile positiver und negativer Einschätzungen wieder. Demzufolge waren die Konjunkturerwartungen Ende des Jahres 2011 fast so pessimistisch wie kurz vor der Krise 2009 (Abbildung 1.15). Nach einer kurzen Aufhellung im Frühjahr 2012 trübten die Erwartungen wieder ein. Erst zum Jahreswechsel 2012/2013 stieg der Konjunkturindex deutlich und lag im weiteren Jahresverlauf oberhalb des langjährigen Durchschnitts. Ähnlich dem ifo-Index lässt der ZEW-Index im Jahr 2014 eine erhebliche Verschlechterung der Erwartungen erkennen. Nach zehn Rückgängen in Folge stieg der Index erst im November 2014 wieder an. Damit zeigen sowohl die ZEW-Konjunkturerwartungen als auch der ifo-Index eine gestiegene Zuversicht für die erste Jahreshälfte 2015. Der ZEW-Index liegt aber noch unterhalb des langjährigen Durchschnitts.

Abbildung 1.14: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft (Indexwerte, saisonbereinigt)



Quelle: CESifo Institut

Abbildung 1.15: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte)



Quelle: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

Analog zu den eingetrübten Unternehmenserwartungen ist der Unsicherheitsindikator für Deutschland im Jahr 2014 deutlich angestiegen (Abbildung 1.16). Der Indikator berechnet sich aus der Anzahl an Zeitungsartikeln im Handelsblatt und der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, die sich mit politikbezogener

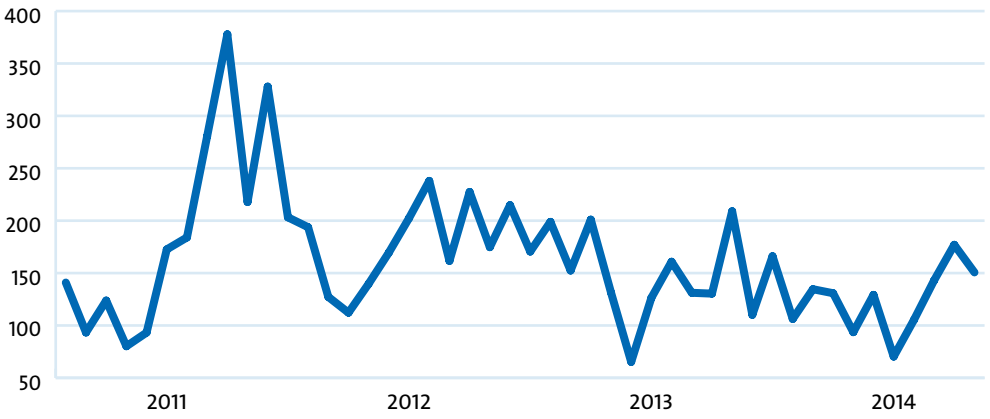
wirtschaftlicher Unsicherheit befassen. Die Unsicherheit ist in der zweiten Jahreshälfte 2014 zwar abrupt gestiegen, ist jedoch noch deutlich geringer als zum Höhepunkt der Euro-Krise im Jahr 2011. Ähnlich dem ifo-Index und dem ZEW-Konjunkturerwartungen deutet der Unsicherheitsindikator am aktuellen Rand auf eine Verbesserung der Lage hin.

Die eingetrübten Unternehmenserwartungen und erhöhte Unsicherheit dürften mit den geopolitischen Spannungen, der konjunkturellen Schwäche des Euro-Raums und der verhaltenen Wirtschaftsentwicklung der Schwellenländer in Verbindung stehen. Zudem könnten sich die wirtschaftspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung negativ ausgewirkt haben. Zum Anstieg der drei Indices am aktuellen Rand dürften die positiven Wirtschaftsdaten aus dem Euro-Raum und den Vereinigten Staaten beigetragen haben. Jedoch bleibt das wirtschaftliche Umfeld angespannt.

wirtschaftliches Umfeld bleibt angespannt

Nachdem die EZB Ende November 2014 bekräftigt hat, falls notwendig weitere außergewöhnliche geldpolitische Maßnahmen im Kampf gegen die schwache Konjunktur und niedrige Inflation zu treffen, dürften sich die Konjunkturerwartungen weiter verbessern. So hatten die eher unkonventionellen geldpolitischen Maßnahmen der EZB im Dezember 2011, Februar 2012 und September 2012 bereits zu abrupten Veränderungen der Indices zu Jahresbeginn und -ende 2012 beigetragen.

Abbildung 1.16: Unsicherheitsindikator für Deutschland



Quelle: Baker, S. N. Bloom und S.J.Davis (2014): Measuring Economic Policy Uncertainty, www.policyuncertainty.com

1.1.3 Monetäre Entwicklung

Preisentwicklung

Die Entwicklung des Preisniveaus in Deutschland wird durch den Verbraucherpreisindex (VPI) und den für die Geldpolitik der EZB relevanten Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) abgebildet. Der quantitativ bedeutsamste Unterschied liegt in der Berücksichtigung der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum anhand des Mietäquivalenzansatzes im VPI. Beide Indices entwickelten sich in den vergangenen Jahren weitgehend parallel und unauffällig. Im Jahr

niedrige Inflationsrate

2014 wurde eine weitere Verlangsamung der Zunahme der Verbraucherpreise verzeichnet (Abbildung 1.17). Die Inflationsrate fiel gemäß des VPI von 1,3% im Januar 2014 auf 0,8% im Juli desselben Jahres. Auf diesem Niveau verharrte die Veränderungsrate der Verbraucherpreise bis Oktober 2014. Während die Preise für Nahrungsmittel im Oktober im Vergleich zum Vorjahresmonat nur leicht gestiegen (+0,9%) sind, erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen deutlich (+1,7%). Preissteigernd wirkte hier vor allem die Zunahme der Preise für Nettokaltmieten (+1,6%), für welche die privaten Haushalte etwa ein Fünftel ihrer Konsumausgaben aufwenden. Im bisherigen Jahresdurchschnitt 2014 lag die Teuerungsrate knapp unter 1%. Der Wert für das Gesamtjahr dürfte sich nicht mehr wesentlich ändern. Damit liegt der Anstieg der Verbraucherpreise unterhalb des Nominallohnanstiegs, wodurch die Löhne und verfügbaren Einkommen real steigen.

Die Preisschwankungen im Energiebereich können die Entwicklung der Verbraucherpreise verzerren. Während Haushaltsenergie und Kraftstoffe eine Gewichtung von über 10% im VPI haben, stellt die Kerninflation eine um diese Einflüsse bereinigte Größe dar. Aufgrund eines inflationstreibenden Einflusses der Energiepreise lag die Kerninflation in Deutschland zwischen 2010 und 2012 unterhalb der durch die umfassenderen Verbraucherpreisindices ausgewiesenen Inflation. In der zweiten Jahreshälfte 2013 kehrte sich der Einfluss der Energiepreise jedoch um, so dass sich deren Entwicklung tendenziell inflationsdämpfend auswirkte. Eine divergierende Entwicklung zwischen Kerninflation und Gesamtteuerung zeigt sich vor allem seit Herbst 2014. Am aktuellen Rand liegt die Kerninflation mit 1,2% rund einen halben Prozentpunkt oberhalb der beiden Verbraucherpreisindices. Grund hierfür ist der starke Preisverfall bei Mineralölprodukten, deren Preise im Oktober 2014 rund 5,3% unterhalb des Vorjahreswertes lagen. Für leichtes Heizöl musste im Oktober fast 11% weniger bezahlt werden als noch ein Jahr zuvor. Demgegenüber sind die Strompreise im Oktober um 1,8% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen.

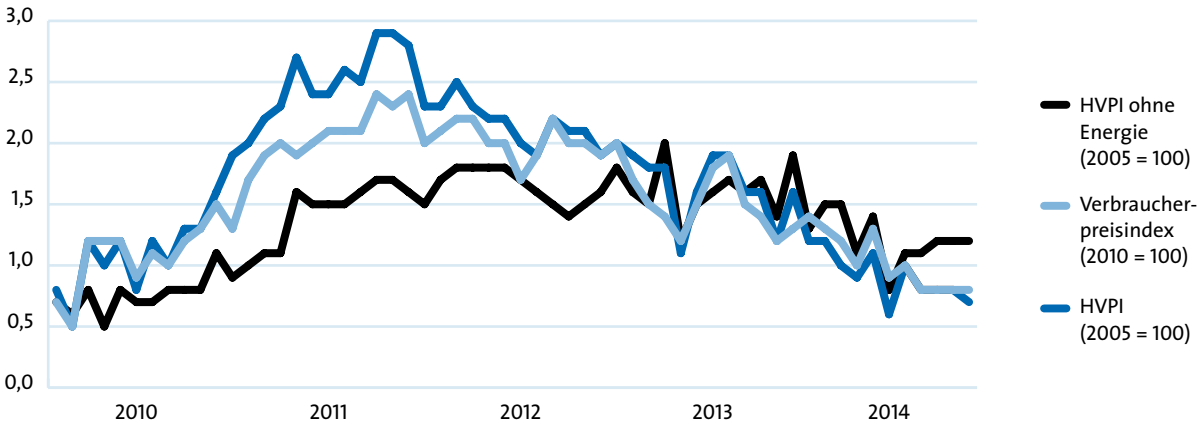
Der EZB-Rat definiert Preisstabilität als Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für das Euro-Währungsgebiet von unter, aber nahe 2% gegenüber dem Vorjahr. Im Oktober lag der HVPI für Deutschland bei 0,7% und im bisherigen Jahresdurchschnitt bei knapp 0,9%. Damit dürfte das Ziel der Preisstabilität in Deutschland im Jahr 2014 erreicht worden sein. Im gesamten Euro-Währungsgebiet lag die Inflationsrate im Durchschnitt der ersten zehn Monate bei etwa 0,5%. Griechenland verzeichnete sogar einen deutlichen Preisrückgang in diesem Zeitraum (-1,3%). Während die Teuerungsrate in vielen anderen Ländern des Euro-Raums beinahe stagnierte, lag die Inflation im bisherigen Jahresdurchschnitt 2014 in Österreich bei 1,5% und in Finnland bei 1,3%. Die unterschiedliche Preisentwicklung im Euro-Raum verdeutlicht die gegenwärtigen Schwierigkeiten einer gemeinsamen Geldpolitik.

geringe Wahrscheinlichkeit einer Deflation

Die Wahrscheinlichkeit eines Abgleitens des gesamten Euro-Raums in einen sich verstärkenden Deflationsprozess mit auf breiter Front sinkenden Preisen und Löhnen scheint gegenwärtig gering. Dennoch löste die Sorge vor einer längeren Phase mit niedriger Inflation sowie der Rückgang der Verbraucherpreise im Euro-Raum im Dezember 2014 eine Deflationsdebatte aus und veranlasste die EZB zu Zinssenkungen und einer Ausweitung der unkonventionellen Maßnahmen. In der zweiten Jahreshälfte 2014 stellte die EZB bereits mehrere umfangreiche Pakete an neuen geldpolitischen Lockerungsmaßnahmen vor. Bedeutend sind neben den Zinssenkungen vor allem zwei Programme. Das Instrument der gezielten

längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (GLRG) stellt Banken umfangreiche längerfristige günstige Liquidität zur Verfügung. Dadurch soll die Kreditvergabe der Banken an den nichtfinanziellen privaten Sektor (ohne Wohnungsbaukredite an private Haushalte) im Euro-Raum gestärkt werden. Ein zweites Instrument dient dem Ankauf von strukturierten Wertpapieren und Kreditverbriefungen, den sogenannten Asset-Backed Securities (ABS). Da strukturierte Wertpapiere immobilienbesicherte Pfandbriefe umfassen, könnte die Attraktivität der Hypothekenkreditvergabe steigen. Die Maßnahmen im Rahmen von GLRG dürften hingegen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Baukredite haben. Nach Worten von EZB-Präsident Mario Draghi soll die Notenbankbilanz durch die neuen Maßnahmen auf das Niveau in der Krise ausgeweitet werden. Dies entspricht einer Erhöhung um bis zu einer Billion Euro, was ohne zusätzliche Instrumente, wie einem Programm zum Ankauf von Staatsanleihen, nur schwer zu erreichen sein dürfte. Im Januar 2015 stehen die Zeichen trotz der griechischen Wahlen auf Ausweitung der quantitativen Lockerungsmaßnahmen durch den Ankauf von Staatsanleihen.

Abbildung 1.17: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland in %



Quelle: Statistisches Bundesamt und Eurostat

Die Energiekosten bestimmen zwar häufig die Entwicklung der Teuerungsrate, die höchste Gewichtung bei der Berechnung des VPI erfahren aber die Wohnungsmieten. Die Mieten haben einschließlich des Mietwerts von Eigentumswohnungen eine Gewichtung von fast 21% bzw. fast 32% bei Hinzunahme der Kosten für Haushaltsenergie und regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung.[12] Zwar sind die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt, die Zunahme der durchschnittlichen Nettokaltmieten lag in Deutschland seit 2010 jedoch deutlich unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate (Abbildung 1.18). Auch eine langfristige Betrachtung zeigt, dass sich die Immobilienpreise in den letzten 20 Jahren im Vergleich zur Inflation unterdurchschnittlich entwickelten. Allerdings nehmen die Nettokaltmieten seit Ende 2013 stärker zu als der Verbraucherpreisindex. Für die Mieter dürfte die Zunahme gleichwohl kaum spürbar sein, da der gestiegenen Belastung die Verbilligung der Haushaltsenergie entgegensteht. Tatsächlich stiegen die durchschnittlichen Wohnungsmieten inklusive der Kosten für Wasser,

Nettokaltmieten legten seit Ende 2013 stärker zu als der Verbraucherpreisindex

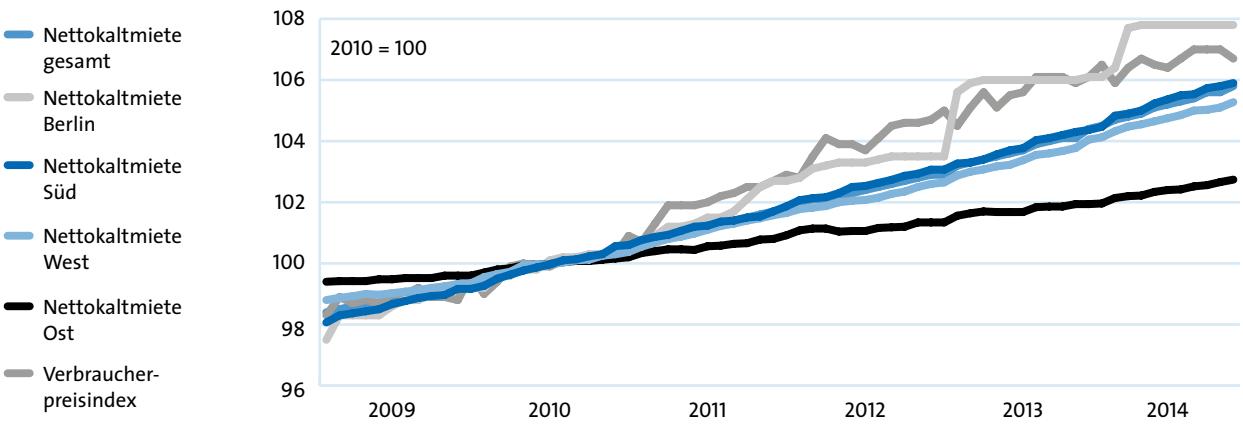
12 Gewichtung gemäß Wägungsschema zum Basisjahr 2010 des Statistischen Bundesamtes.

Strom, Gas und andere Brennstoffe (Warmmieten) im Jahr 2014 in etwa mit den Verbraucherpreisen. So nahmen die Nettokaltmieten im Oktober 2014 bei einer Inflationsrate von 0,8% zwar um 1,6% gegenüber dem Vorjahresmonat zu, die Warmmieten stiegen jedoch nur um 0,6%.

Entwicklung der Mieten regional stark ausdifferenziert

Die Betrachtung der durchschnittlichen Preissteigerung bei Mieten verfälscht allerdings das Bild. Während die Entwicklung der Nettokaltmieten bei Alt- und Neubauten weitgehend gleich verlief, zeigt eine disaggregierte Betrachtung der Teuerungsrate der Nettokaltmieten erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern. Seit 2010 verzeichnet Berlin die stärkste Zunahme der Nettokaltmieten, wobei die Verbraucherpreise bis Anfang 2014 nicht minder gestiegen sind (Abbildung 1.18). Die geringsten Mietpreissteigerungen ergaben sich in den ostdeutschen Ländern. Hier sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten real erheblich gesunken. In Sachsen lag die Mietsteigerung zwischen Jahresanfang 2010 und 2014 bei lediglich 1,5%, während die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um rund 7% gestiegen sind. Die durchschnittlichen Mieten in den südlichen und westlichen Bundesländern legten seit 2010 in etwa in demselben Umfang wie die Verbraucherpreise zu. Allerdings lag der Mietzuwachs im Jahr 2014 in den westdeutschen Bundesländern und Berlin deutlich über der Teuerungsrate. Der merkliche Anstieg der Mieten in bestimmten Regionen erklärt das öffentliche Interesse an der Thematik. Die Nettokaltmieten sind im Oktober 2014 in Bremen um 3,7% und in Nordrhein-Westfalen um 2% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. In den ostdeutschen Flächenländern lag die Preissteigerung in diesem Zeitraum bei unter einem Prozent.

Abbildung 1.18: Indices der Nettokaltmieten und Verbraucherpreise

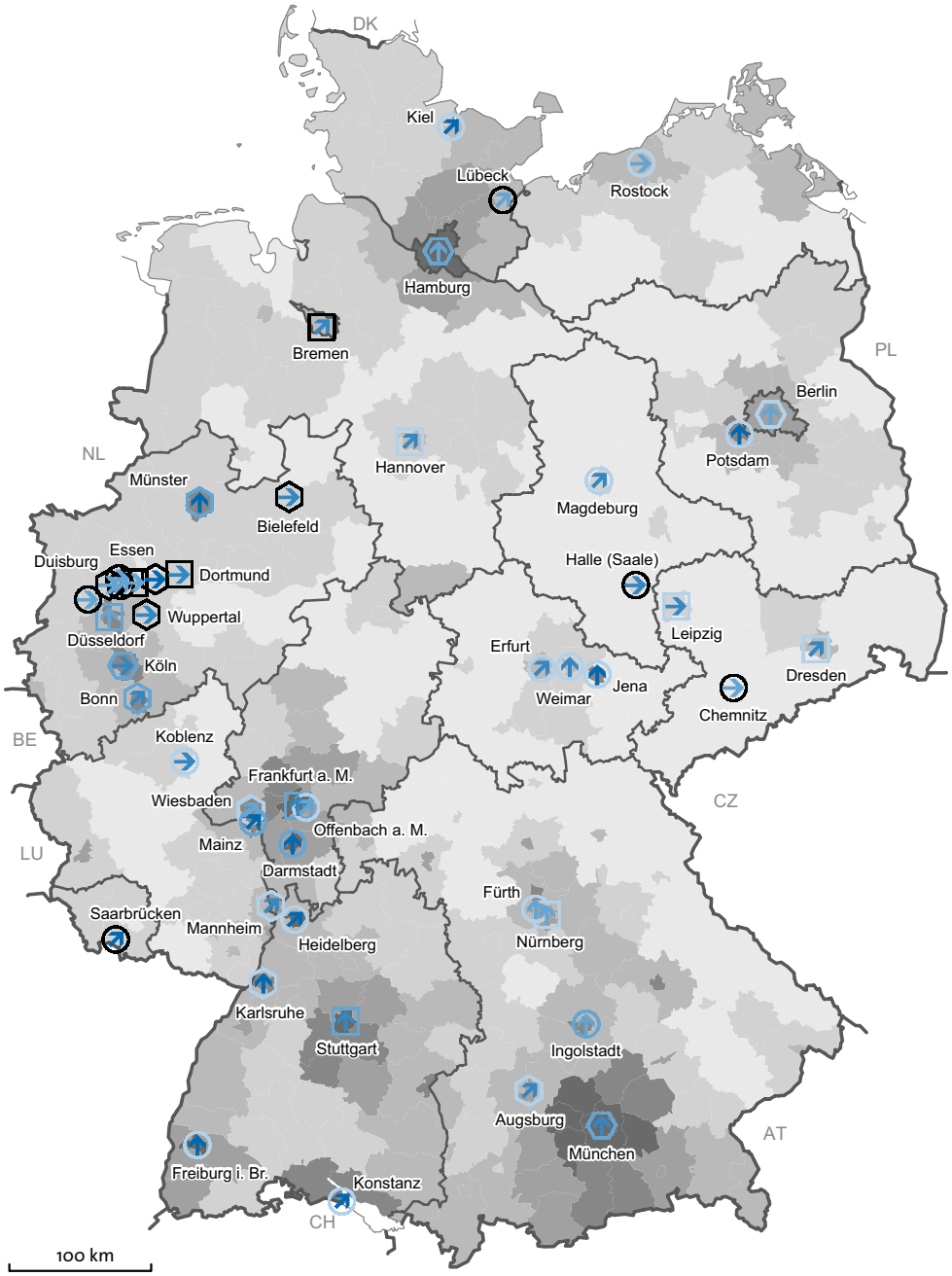


Ost: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. West: Rheinland-Pfalz, Saarland, Niedersachen, Nordrhein-Westfalen. Süd: Bayern, Baden-Württemberg, Hessen. Jeweils ungewichtete Durchschnitte der Nettokaltmieten einschließlich des Mietwerts von Eigentümerwohnungen. Für Schleswig-Holstein und Hamburg sind keine Daten verfügbar.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Innerhalb der einzelnen Bundesländer sind ebenfalls deutliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Mieten auszumachen. Während die Angebotsmieten vor allem in schrumpfenden Städten stagnierten oder sogar rückläufig waren, verzeichneten die größten deutschen Städte teilweise erhebliche Zunahmen. Die Unterschiede dürften vor allem in den verschieden starken Nachfragesteigerungen und Wohnungsbauintensitäten begründet liegen.

Abbildung 1.19: Entwicklung der Mieten in ausgewählten Städten[1] in Deutschland



1 Städte, die an der Innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) teilnehmen.

Lesebeispiel: Die Stadt Kiel befindet sich in der Stadtgrößeklasse „bis unter 250.000“ EW und der Entwicklungstyp entspricht der Einstufung “wachsend”. Das Mietniveau der Stadt Kiel lag im Jahr 2012 bei „6 bis unter 7“ Euro/m². Von 2007 bis 2012 haben sich die Mieten jährlich „steigend“ entwickelt. Der Aneil der Studenten an der Gesamtbevölkerung in Kiel war 2012 „hoch“.

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten. BBSR-Analysen kompakt 09/2014. Bonn, S. 10.

Die höchsten Mietsteigerungen sind in attraktiven Großstädten mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum zu beobachten (Abbildung 1.19). Neben den Städten mit attraktivem Arbeitsmarkt zeigen viele kleinere Universitätsstädte, wie Freiburg i. Br., Heidelberg, Jena, Trier oder Würzburg, deutliche Mietstei-

Mietpreissteigerungen in Großstädten und Universitätsstädten

gerungen. Dies dürfte nicht zuletzt auf die doppelten Abiturjahrgänge durch die auf zwölf Jahre verkürzte Schulzeit und das Aussetzen der Wehrpflicht zurückzuführen sein. Zudem hat sich die Anzahl internationaler Studierender seit 2008 fast verdoppelt.[13] Zwischen 2007 und 2012 lag die jährliche Zunahme der Mieten in Hamburg bei 6,6%, in Berlin bei 5,4%, in Ingolstadt bei 4,7%, in Freiburg bei 4,2%, in München bei 3,2% und in Frankfurt am Main bei 3,5%.[14] Zwischen 2009 und 2012 stiegen die Angebotsmieten in Hamburg sogar um rund 20%. Die Mietpreissteigerungen konzentrieren sich innerhalb der meisten Städte vor allem auf die Kernzentren und attraktive Wohnlagen.

Kaufpreise steigen seit einigen Jahren

Analog zu den Mietpreissteigerungen ist seit einigen Jahren eine Zunahme der Preise für Wohnungen und Häuser zu beobachten, wobei die Zuwachsraten hier tendenziell höher ausfallen (Abbildung 1.20). Im Jahr 2013 lag der durchschnittliche Preisanstieg im gesamten Bundesgebiet wie bereits in den beiden Vorjahren je nach statistischer Datengrundlage zwischen 3% und 4%. Während die Preisentwicklung bei neu erstellten und bestehenden Wohnungen ähnlich verlief, lassen sich starke Unterschiede zwischen den regionalen Teilmärkten feststellen. Wie bei den Mieten sind Preissteigerungen vor allem in attraktiven Großstädten, und hier insbesondere in den Kernstädten, zu verzeichnen. So sind die Preise für Reihen- und Eigentumswohnungen in 125 großen Städten im Jahr 2013 um rund 6,3% gestiegen. In den Großstädten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart lag die Zunahme bei knapp 8%. Zwischen dem Jahr 2010, als der Preisschub einsetzte, und dem Jahr 2013 sind die Preise in den 125 Städten um über 19% und in den sieben Großstädten sogar um fast 25% gestiegen. Die Verbraucherpreise sind in diesem Zeitraum um etwa 5,7% gestiegen. Damit lag die Zunahme der Immobilienpreise zumindest in einigen Regionen teilweise erheblich über der Inflationsrate.

höhere Mieten und Kaufpreise durch höhere Baukosten

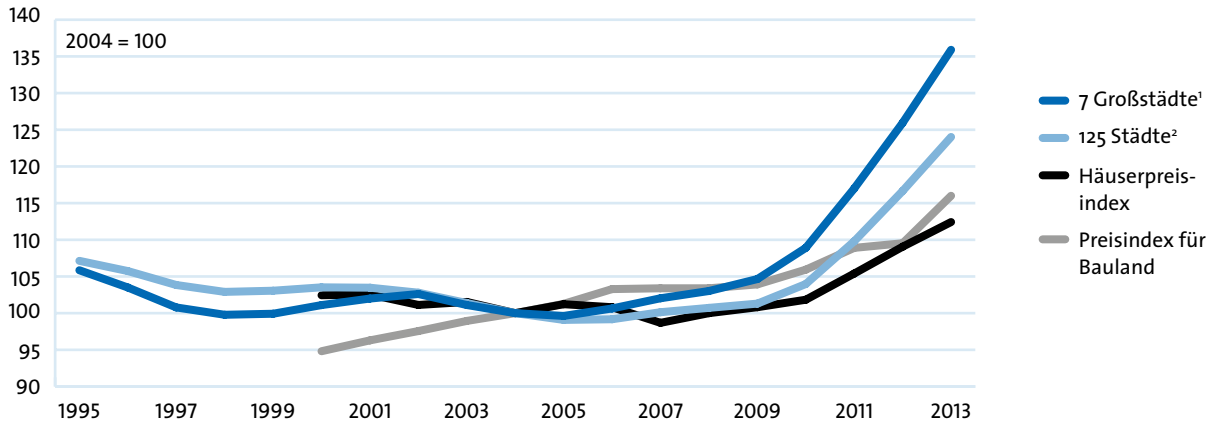
Die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten dürfte durch höhere Baukosten verstärkt worden sein. Nach Berechnung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sind die Investitionskosten für Neubauwohnungen zwischen 2006 und 2013 um rund 47% auf etwa 2.470 Euro pro Quadratmeter gestiegen.[15] Hierbei können Qualitätszunahmen möglicherweise einen Teil der Kostensteigerung erklären. Preistreibend dürften aber vor allem die anziehenden Preise für Bauland sowie strengere Regulierungen wirken. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und barrierefreiem Bauen zu nennen. Teilweise erhöhen neue Standards die Investitionskosten für bereits fertiggestellte Immobilien nachträglich. Einen weiteren Kostenfaktor stellt die Vielzahl kleinerer Vorgaben dar. So sind Bauherren etwa in Hamburg verpflichtet, Grundstücke vor Baubeginn auf eigene Rechnung auf Kampfmittel absuchen zu lassen. Im gesamten Bundesgebiet müssen mobile Toiletten gemäß der Novellierung der Arbeitsstättenverordnung seit dem Winter 2014 auf mindestens 18 Grad Celsius beheizt werden. Zusätzliche Kosten entstehen durch einen erhöhten Aufwand für Genehmigungen. Letztlich stehen die steigenden Anforderungen und Genehmigungspflichten im Zielkonflikt mit der Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums.

13 Vgl. Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2014): Kleinräumige Wohnungsmarkttrend in Großstädten, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, BBSR-Analysen kompakt 09/2014, Bonn.

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

15 Vgl. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2014): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2014, Berlin.

Abbildung 1.20: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland



1 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

2 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser.

Quelle: Deutsche Bundesbank und Statistisches Bundesamt

Miet- und Kaufpreisentwicklung entsprechen Nachholeffekten

Die regional teilweise rasante Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise der letzten Jahre ist im Lichte eines Preisrückgangs in den Jahren zuvor zu sehen. So lagen die Häuserpreise im Jahr 2013 nur geringfügig über dem Preisniveau des Jahres 1995 (Abbildung 1.20 und 1.21). Auch im internationalen Vergleich ist der gegenwärtige Preisanstieg als moderat anzusehen (Abbildung 1.21). Die Preisentwicklung deutet damit auf Nachholeffekte hin und entspricht weitgehend den Fundamentaldaten, insbesondere den demografischen Faktoren. Preisübertreibungen auf einzelnen Teilmärkten sind jedoch nicht auszuschließen. So ergeben Berechnungen der Deutschen Bundesbank, dass sich die Überbewertungen bei Wohnimmobilien in den größten Ballungsräumen verfestigt haben. Demnach liegt das Immobilienpreisniveau trotz Angebotsausweitung in den attraktiven Großstädten vermutlich rund 25% über dem fundamental gerechtfertigten Niveau. Anders als in Spanien oder Irland während des Immobilienbooms haben die regional teilweise beträchtlichen Immobilienpreissteigerungen in Deutschland jedoch bisher zu keiner massiven Verlagerung der Produktionsfaktoren geführt. Gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen mit breit angelegter Preisübertreibung sind somit nicht zu erkennen. Auch die Betrachtung der Relationen zwischen Preisen und Mieten oder Preisen und Haushaltseinkommen zeigen kaum Überhitzungstendenzen. Beide Quotienten sind im Bundesdurchschnitt in letzter Zeit gestiegen, verharren jedoch unter den historischen Durchschnittswerten. Unter Berücksichtigung der niedrigen Finanzierungskosten sollte sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum sogar erhöht haben.[16]

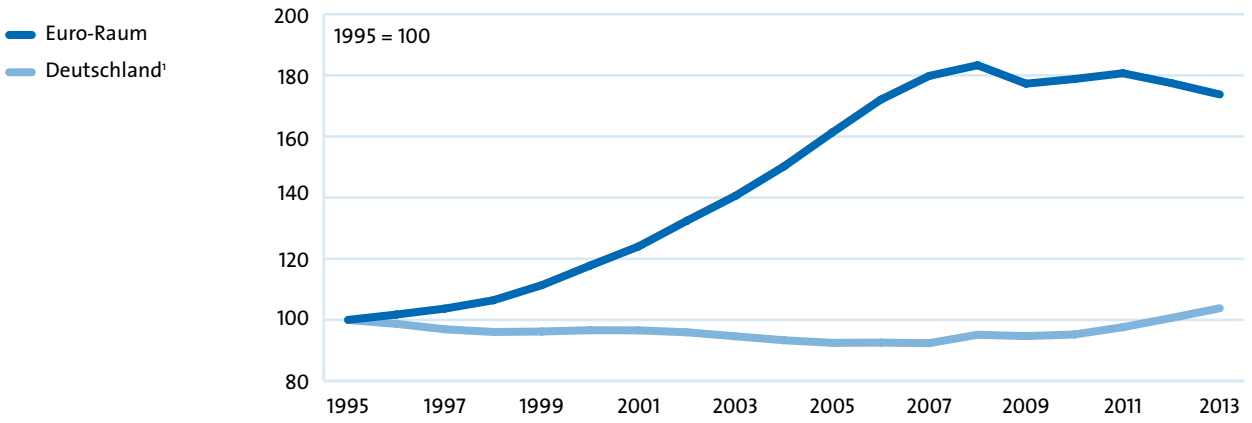
Die Belebung des deutschen Immobilienmarktes ist wohl maßgeblich durch demografische Faktoren (mehr Singlehaushalte), die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Finanz- und Euro-Krise begünstigt worden. Angesichts der Krise wurde Deutschland zu einem sicheren Hafen für viele Anleger. Aufgrund der unsicheren Markterwartungen und der niedrigen Verzinsung sicherer Anleiheklassen kam es zu Portfolioumschichtungen in vermeintlich sichere Immobilienwerte. Zudem eröffnete das ungewöhnlich niedrige Zinsumfeld historisch

16 Vgl. Deutsche Bundesbank (2014): Monatsbericht Februar, Frankfurt.

günstige Finanzierungsbedingungen. Die starke Nachfrage nach deutschen Immobilien spiegelt sich in den seit 2011 beständig gestiegenen Wohnungstransaktionen wider. Im ersten Halbjahr 2014 wurden bereits fast so viele Wohnungen verkauft wie im Gesamtjahr 2013, wobei große Transaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen dominieren.

Um Angebot und Nachfrage wieder ins Lot zu bringen, forcieren einige Städte den Wohnungsneubau. In Frankfurt wurden im Jahr 2013 die meisten Neubauwohnungen pro Einwohner genehmigt (7 pro 1.000 Einwohner), gefolgt von München und Hamburg (5 pro 1.000 Einwohner). Berlin hatte trotz der zuletzt kräftig gestiegenen Mieten und hoher Steigerungsraten bei den Wohnungsbaugenehmigungen ein eher durchschnittliches einwohnerbezogenes Baugenehmigungsniveau. Insgesamt wurden im Jahr 2013 aber so viele Wohnungen genehmigt wie zuletzt vor zehn Jahren. Aufgrund der Zeitspanne bis zur Fertigstellung neuer Bauprojekte können Wohnungsneubauten die Preisentwicklung jedoch nur verzögert dämpfen.[17]

Abbildung 1.21: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland und dem Euro-Raum



1 Bis 2006 Daten der bulwiengesa AG für 125 Städte. Ab 2007 vdp-Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum.

Quelle: Deutsche Bundesbank und Europäische Zentralbank

Kreditentwicklung

Lage auf dem deutschen Kreditmarkt weiterhin entspannt

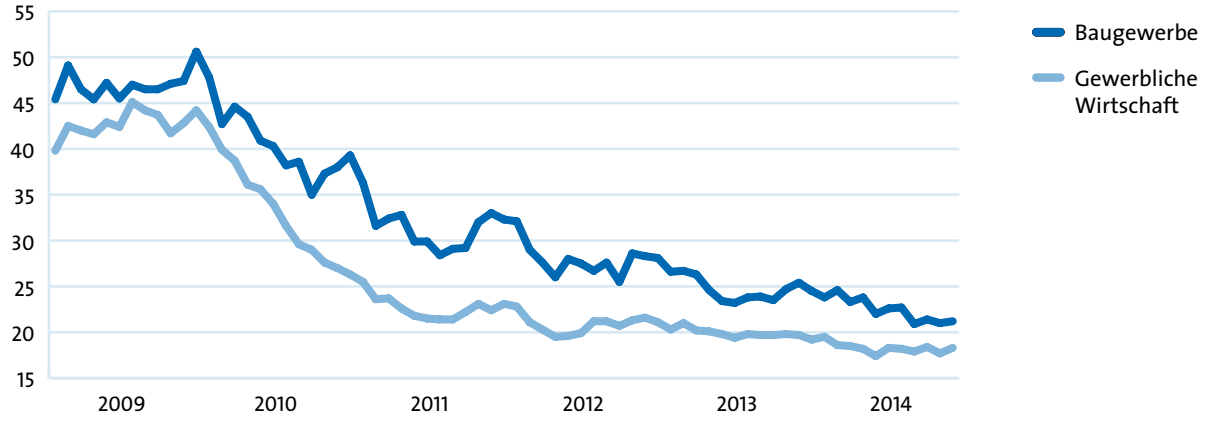
Die Lage auf dem deutschen Kreditmarkt ist weiterhin entspannt. Der Anteil der Unternehmen, die in einer monatlichen Umfrage angaben, die Kreditvergabe sei restriktiv, ist seit dem Krisenjahr 2009 sukzessive gesunken (Abbildung 1.22). Nach starken Rückgängen der sogenannten ifo-Kredithürde in den Jahren 2010 und 2011 hat sich die Veränderungsrate in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Die Verlangsamung des Rückgangs ist nicht weiter verwunderlich, da die ifo-Kredithürde bereits auf ein sehr niedriges Niveau gefallen ist. Tatsächlich empfanden gewerbliche Unternehmen seit Umfragebeginn im Jahr 2003 die Kreditvergabe nie weniger restriktiv als heute. Im Mai 2014 wurde mit 17,4% ein Tiefstand erreicht. Am aktuellen Rand liegt die Kredithürde bei 18,3%. Ein

17 Vgl. Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2014): Wohnungstransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2014 weiterhin auf hohem Niveau, BBSR-Analysen kompakt 10/2014, Bonn.

ähnliches Bild zeichnet die ifo-Kredithürde für die Bauwirtschaft, wobei die Werte tendenziell etwas höher liegen. Im August 2014 wurde mit knapp 21% ein historischer Tiefstand erreicht. Ende 2009 beurteilten noch über 50% der bauwirtschaftlichen Unternehmen die Kreditvergabe als restriktiv. Seit Jahresbeginn 2011 nähert sich die ifo-Kredithürde für die Bauwirtschaft derjenigen der gewerblichen Unternehmen an. So betrug der Unterschied im November 2014 rund 2,7 Prozentpunkte weniger als im Vorjahresmonat und über 16 Prozentpunkte weniger als noch im November 2010.

Der umfragebasierte Bank-Lending-Survey der Deutschen Bundesbank zeigt, dass die Kreditangebotspolitik der Banken für die privaten Baufinanzierungen im dritten Quartal 2014 nur geringfügig restriktiver wurde. So haben sich die Vergaberichtlinien leicht verschärft und die Margen wurden etwas ausgeweitet. Hingegen wurde die Mittelbereitstellung für Unternehmen etwas gelockert, was sich in geringeren Margen und besseren Kreditbedingungen widerspiegelt. Nach Auskunft der Banken blieb die Kreditnachfrage im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung weitgehend unverändert, während der Mittelbedarf der Firmenkunden erstmalig seit dem vierten Quartal 2011 leicht anstieg. Die Nachfrage nach Konsumentenkrediten nahm merklich zu.

Abbildung 1.22: ifo Kredithürde der gewerblichen Wirtschaft in %[1]

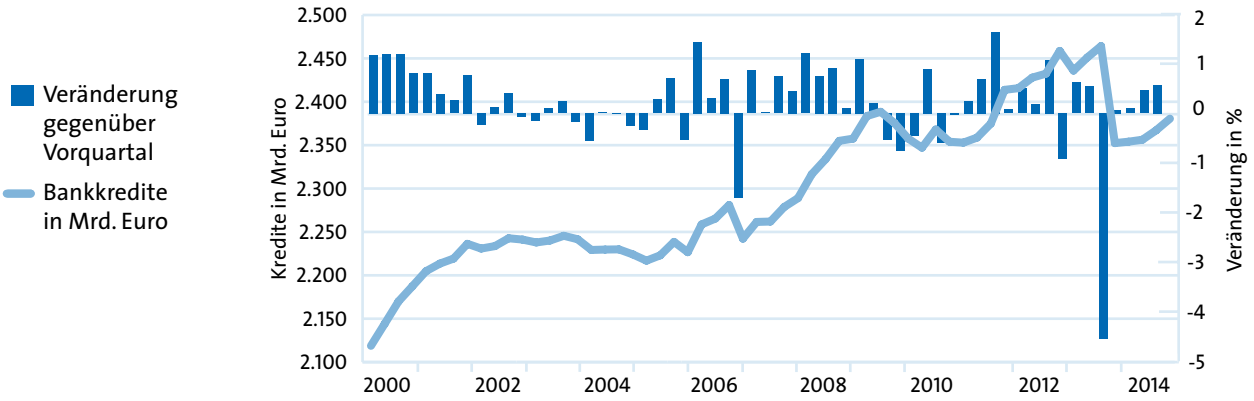


1 Anteil der Unternehmen, die angaben, dass die Kreditvergabe „restriktiv" sei

Quelle: CESifo Institut

Die Abnahme der ifo-Kredithürde und das niedrige Zinsniveau spiegeln sich in einer deutlichen Ausweitung der Kreditvergabe an inländische Unternehmen und Privatpersonen seit dem Jahr 2011 wider. Im zweiten Quartal 2013 ist das Kreditvolumen um fast ein Viertel gegenüber dem ersten Quartal 1999 gestiegen. Damit hat die Kreditvergabe mit knapp 2.464 Milliarden Euro den höchsten Stand seit der Einführung des Euro als Buchgeld erreicht (Abbildung 1.23). Im dritten Quartal 2013 verzeichnete das Ausleihvolumen einen deutlichen Rückgang, der wohl vor allem auf der Nettotilgung von Unternehmenskrediten beruht. Seitdem ist das Ausleihvolumen wieder gestiegen. Es lag im dritten Quartal 2014 rund 1,2% höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Trotz des deutlichen Rückgangs im Herbst 2013 steht die tendenziell positive Entwicklung der Kreditvergabe den Befürchtungen einer Kreditklemme entgegen. Verglichen mit jährlichen Zuwachsraten von bis zu 17% in den 1990er- und 1970er-Jahren und von fast 30% in den 1960er-Jahren erscheint die Ausweitung des Ausleihvolumens der letzten Jahre gleichwohl moderat.

Abbildung 1.23: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen



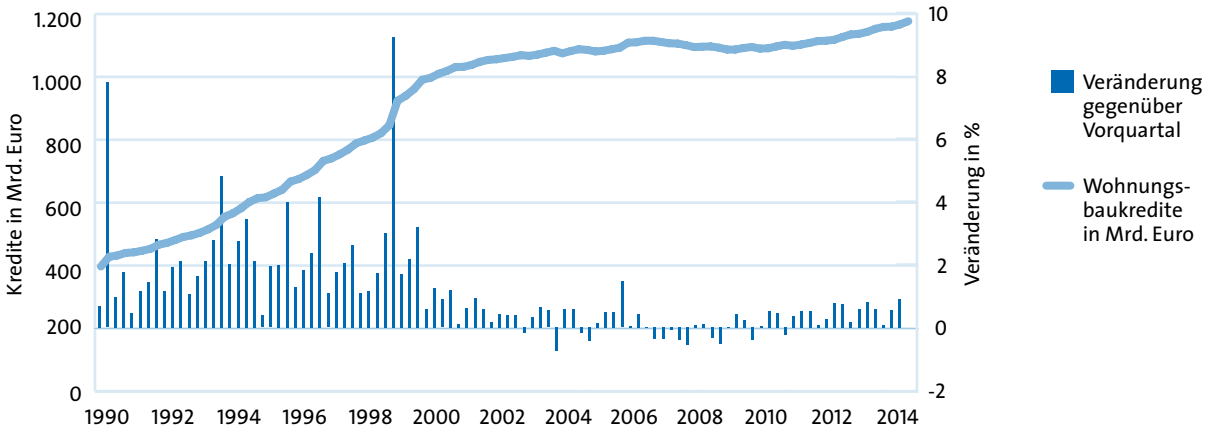
Quelle: Deutsche Bundesbank

moderate Ausweitung der Wohnungskredite

Die Kredite für den Wohnungsbau sind innerhalb der gesamten Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen von besonderer Bedeutung. Ihr Anteil ist seit dem Krisenjahr 2009 von rund 47% auf fast 50% am aktuellen Rand gestiegen. Entsprechend hat das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau seit 2009 jedes Jahr zugenommen und immer neue Höchststände erreicht (Abbildung 1.24). Der letzte Rückgang gegenüber der Vorperiode liegt nunmehr 14 Quartale zurück. Im dritten Vierteljahr 2014 ist das Volumen der Wohnungskredite gegenüber dem Vorquartal um knapp 1% auf über 1.177 Milliarden Euro gestiegen. Ein Vergleich mit dem deutschen Immobilienboom der 1990er- und 1970er-Jahre mit jährlichen Zuwachsraten im zweistelligen Bereich lässt aktuell kaum eine Überhitzungsgefahr erkennen. Die gegenwärtige Kreditausweitung erscheint bei längerfristiger Betrachtung moderat.

Eine disaggregierte Betrachtung der Wohnungsbaukredite zeigt deutliche Unterschiede zwischen dem Ausmaß der Beanspruchung durch nicht-selbstständige Privatpersonen und durch Unternehmen und Selbstständige (Abbildungen 1.25 und 1.26). Der Anteil des Kreditvolumens der ersten Empfängergruppe ist seit Einführung des Euro von rund 65% auf 72% im Jahr 2007 gestiegen, wo er seitdem verharrt. Spiegelbildlich dazu ist der Anteil der Unternehmen und Selbstständigen von etwa 34% auf knapp 28% am aktuellen Rand gesunken.

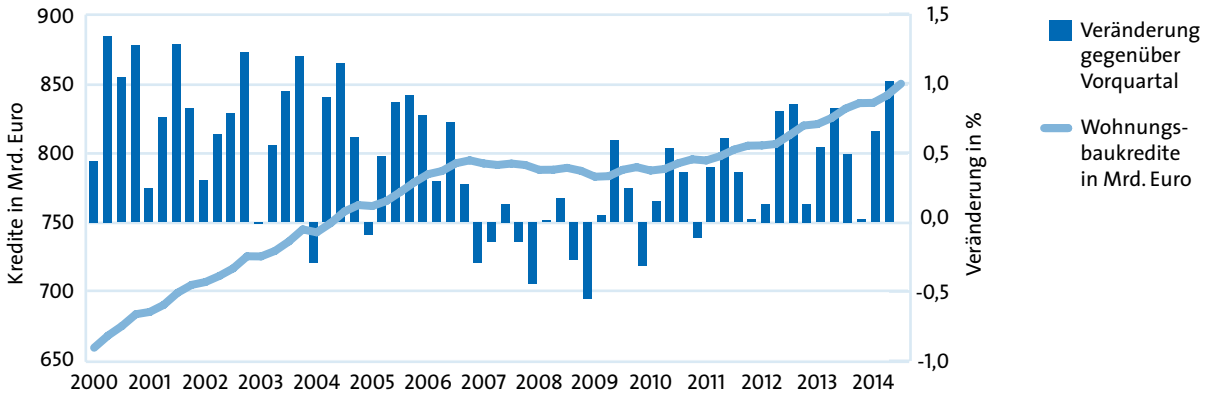
Abbildung 1.24: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen



Seit 1999 werden Treuhandkredite nicht mehr in die Kredite einbezogen.

Quelle: Deutsche Bundesbank

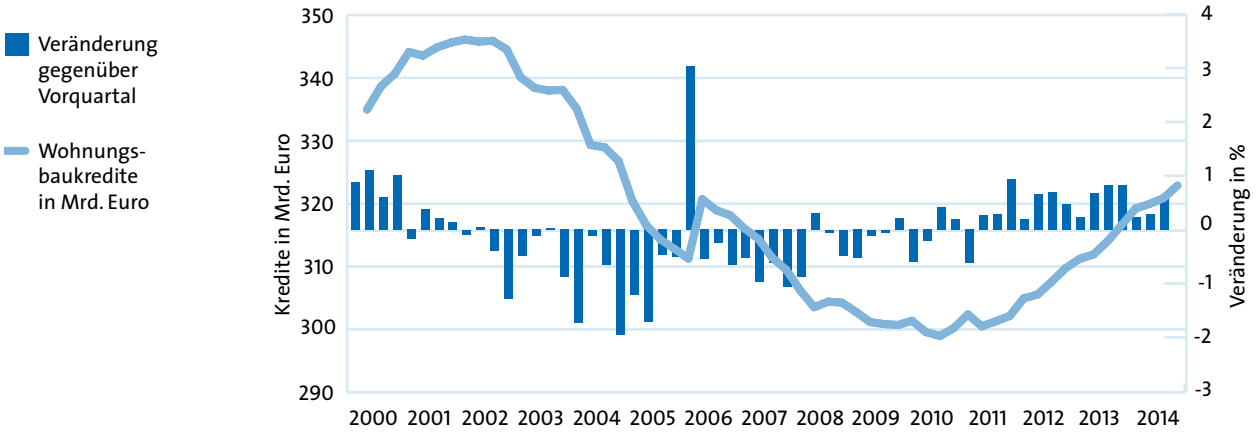
Abbildung 1.25: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen



Quelle: Deutsche Bundesbank

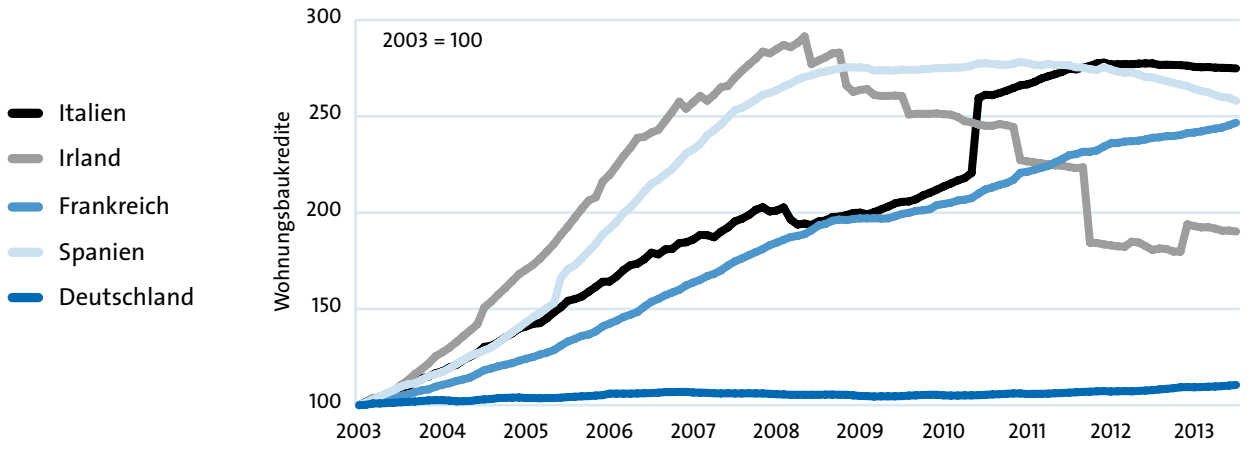
Das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau an Privatpersonen hat sich zwischen 2007 und Mitte 2009 kaum verändert. Etwa zeitgleich mit dem Einsetzen der Preissteigerungen im Immobiliensektor im Jahr 2010 ist ein deutlicher Anstieg der Kredite zu erkennen. Nachdem das Ausleihvolumen an Privatpersonen seit nunmehr 14 Quartalen ohne Unterbrechung gestiegen ist, liegt dieses am aktuellen Rand bei knapp 851 Milliarden Euro. Das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Selbstständige nahm hingegen zwischen Ende 2001 und Jahresmitte 2010 um fast 14% auf unter 300 Milliarden Euro ab. Seit dem Jahr 2011 ist wieder eine deutliche Ausweitung des Ausleihvolumens an diese Empfängergruppe zu verzeichnen. Nach rund sechs Jahren liegt das Volumen am aktuellen Rand mit fast 323 Milliarden Euro wieder oberhalb des Niveaus bei der Einführung des Euro als Buchgeld im Januar 1999.

Abbildung 1.26: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Selbstständige



Quelle: Deutsche Bundesbank

Abbildung 1.27: Wohnungsbaukredite in ausgewählten Mitgliedstaaten des Euro-Raums



Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2013/2014

kaum Anhaltspunkte für eine kreditfinanzierte Immobilienblase

Die disaggregierte Betrachtung der Wohnungsbaukredite zeigt eine erheblich stärkere Kreditnachfrage von nicht selbstständigen Privatpersonen als von Seiten der Unternehmen und Selbstständigen. Die Zuwachsraten der letzten Jahre liegen bei beiden Empfängergruppen deutlich unterhalb des Kreditwachstums der 1990er-Jahre. Damit sind die Wachstumsraten im intertemporalen Vergleich als moderat anzusehen. Auch im internationalen Vergleich liefert die Ausweitung der Immobilienkredite in den letzten Jahren kaum Anhaltspunkte für die Befürchtungen einer kreditfinanzierten Immobilienpreisblase. Während sich die Kredite für den Wohnungsbau in Irland und Spanien während der Boomphase fast verdreifachten, zeigen die Immobilienkredite in Deutschland keine Anzeichen einer solchen Entwicklung (Abbildung 1.27).

Zinsentwicklung

Das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau in Deutschland senkt die Zinsbelastung privater und öffentlicher Haushalte deutlich und eröffnet günstige Finanzierungsbedingungen für Investitionen. Die Niedrigzinsphase setzte im Frühjahr des Krisenjahres 2009 ein, als die EZB den Leitzins bzw. Hauptrefinanzierungssatz in mehreren Schritten auf 1,0% senkte. Acht Monate zuvor lag er noch bei 4,25% (Abbildung 1.28). 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. Der Leitzins dient wiederum als Referenzwert für viele Zinssätze der Geschäftsbanken, wie Einlagen-, Hypotheken- und Kreditzinsen. Das so erzeugte niedrige Zinsumfeld soll die Konjunktur stützen und zur Bewältigung der Euro-Krise beitragen. Nach zwei leichten Anhebungen im Jahr 2011 kam es erneut zur schrittweisen Absenkung des Leitzinses, wobei dieser am aktuellen Rand mit 0,05% auf einem historischen Tiefstand liegt. Die letzten Zinsschritte wurden insbesondere mit der Erwartung einer längeren Periode mit niedriger Inflation im Euro-Raum begründet.

Niedrigzinsphase hält weiter an

Um den Banken Anreize zu setzen, ihr Geld nicht bei der EZB zu parken, sondern in Form von Krediten weiterzugeben, wurde der Einlagenzins, den Banken für ihre Guthaben bei der EZB erhalten, Mitte 2012 auf 0,0% gesenkt. Im Herbst 2008 lag der Zins noch bei 3,75%. Im Sommer 2014 wurde erstmals in Deutschland eine negative Einlagefazilität in Höhe von -0,1% erhoben. Banken, die ihr Geld lieber bei der EZB parken, als es in Form von Krediten weiterzugeben, müssen damit einen Strafzins zahlen. Da Banken ihr Geld bei der EZB nur einlegen, wenn die Kosten (Strafzinsen) nicht diejenigen der eigenen Aufbewahrung übersteigen, ist der Zinssenkungsspielraum unter null begrenzt. Im September 2014 wurde der Strafzins dennoch verdoppelt und liegt seitdem bei -0,2%. Als Reaktion auf den Strafzins fordern inzwischen einige Banken Negativzinsen auf größere Sparguthaben. Kunden müssen also Geld dafür bezahlen, wenn sie ihr Erspartes zur Bank bringen. Negativzinsen werden etwa von der Skatbank (Einlagen über 500.000 Euro), der DZ Privatbank (institutionelle Kunden), der Bank of New York Mellon (Euro-Einlagen institutioneller Kunden), der Commerzbank (Großkunden), der WGZ Bank (institutionelle Kunden) und der State Street (Euro-Einlagen) erhoben. Neben Negativzinsen können Banken den Strafzins in Form höherer Gebühren weitergeben.

Flucht in Immobilien und Bundesanleihen

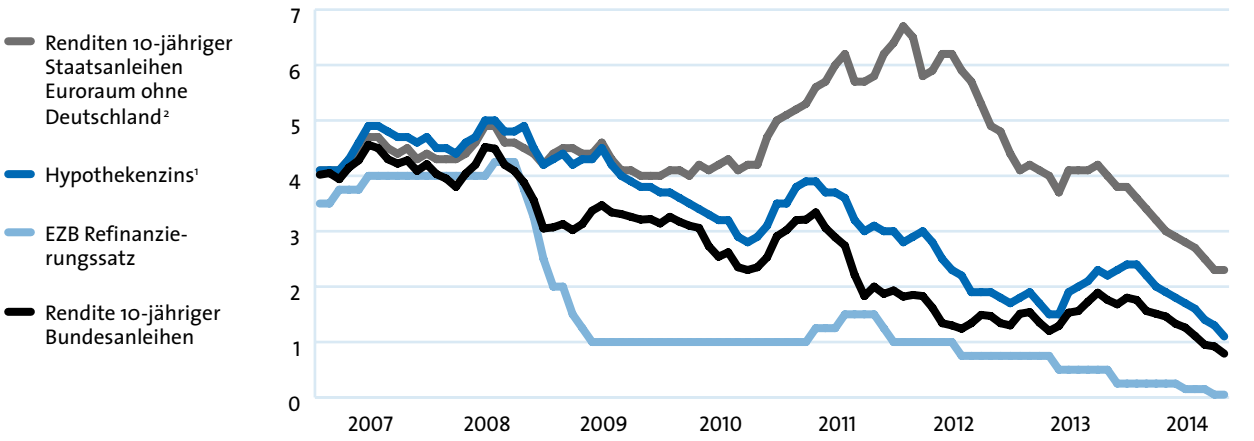
In Folge des günstigen Zinsumfelds, der gewachsenen geopolitischen Spannungen und der Unsicherheit über den Fortgang der Euro-Krise flohen viele Anleger in deutsche Immobilien und in Bundesanleihen. Deutschland übernimmt somit für internationale Anleger die Funktion eines sicheren Hafens. Aufgrund des Nachfrageanstiegs sind die Renditen auf Bundesanleihen in den vergangenen Jahren erheblich gesunken. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu Staatsanleihen anderer Staaten des Euro-Raums, deren Renditen teilweise deutlich höher liegen (Abbildung 1.28). Nach der Entspannung auf den europäischen Finanzmärkten sind die Renditen auf Bundesanleihen im Jahr 2013 leicht angestiegen, erreichten am aktuellen Rand aber über alle Laufzeiten hinweg erneut historische Tiefstände. Am kurzen Ende, also für Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahren lag die Rendite im November 2014 bei 0,02% (Abbildung 1.29). Für mittlere Laufzeiten belief sich die Rendite auf 0,29%. Selbst am langen Ende mit Laufzeiten zwischen 8 und 15 Jahren betrug die Rendite lediglich 0,79%. Damit ergeben sich nach Abzug der Inflationsrate negative reale Renditen. Die Ent-

wicklung der Bundesanleihen vergünstigt den Zinsendienst für die öffentlichen Haushalte in Deutschland. Zugleich wird die Attraktivität von Investitionen in Bundeswertpapiere gedämpft und in alternative Kapitalanlagen, etwa Immobilien, begünstigt.

reale Bauzinsen bei nahe Null

Angesichts der niedrigen Verzinsung der Bundeswertpapiere haben Banken Anreize, durch die Vergabe von Hypothekenkrediten eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Das Kreditrisiko ist bei solchen immobilienbesicherten Baukrediten nicht wesentlich größer als bei Bundesanleihen. Das steigende Angebot an Baukrediten reduziert die Hypothekenzinsen. Zugleich erhöht die sinkende Nachfrage nach Bundeswertpapieren die Rendite deutscher Staatsanleihen. Dadurch erhöht sich für Banken und Versicherungen 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 beide Anlageformen 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 Oktober 2014 einen historischen Tiefstand von 1,1%. Die realen Bauzinsen liegen damit nahe null Prozent.

Abbildung 1.28: Entwicklung von Zinsen und Renditen in %

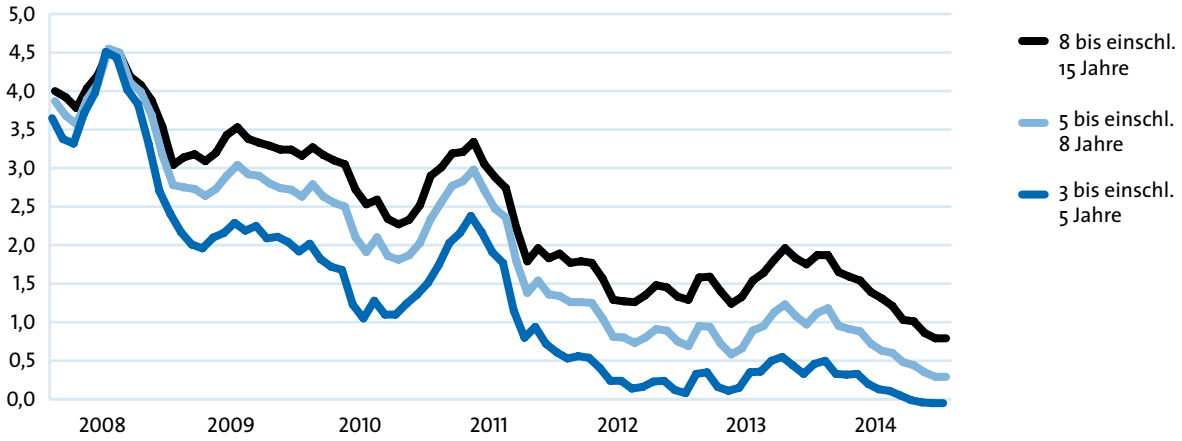


1 Der deutsche Hypothekenzins entspricht der Umlaufsrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und Hypothekenpfandbriefe bei mittlerer Restlaufzeit von über 9 bis einschließlich 10 Jahren.

2 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. Für Estland sind keine Daten verfügbar.

Quelle: Bundesbank und Eurostat

Abbildung 1.29: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere nach Laufzeiten in %



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern

Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Nachdem das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Krisenjahr 2009 rückläufig war und 2012 (0,4%) und 2013 (0,1%) fast stagnierte, sind im Jahr 2014 wieder deutliche Zuwächse zu verzeichnen. Gemäß der Prognose des Sachverständigenrates wird das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2014 um rund 1,2% wachsen.[18] Angesichts der vom Statistischen Bundesamt aktualisierten Zahlen des Bruttoinlandsprodukts in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 könnte sich sogar eine etwas darüberliegende Wachstumsrate von 1,4% realisieren lassen. Damit liegt das Wirtschaftswachstum in der Bandbreite der Prognosewerte der meisten Wirtschaftsforschungsinstitute (Abbildung 1.30). Die konjunkturelle Entwicklung wurde dabei von multiplen Faktoren bestimmt. Eine Rolle dürften die ausbleibende Erholung in wichtigen europäischen Partnerländern, die verhaltene Wirtschaftsentwicklung der Schwellenländer und die geopolitischen Risiken, insbesondere die Ukraine-Krise, gespielt haben. Zudem dürfte sich der wirtschaftspolitische Kurs der Bundesregierung negativ bemerkbar gemacht haben.

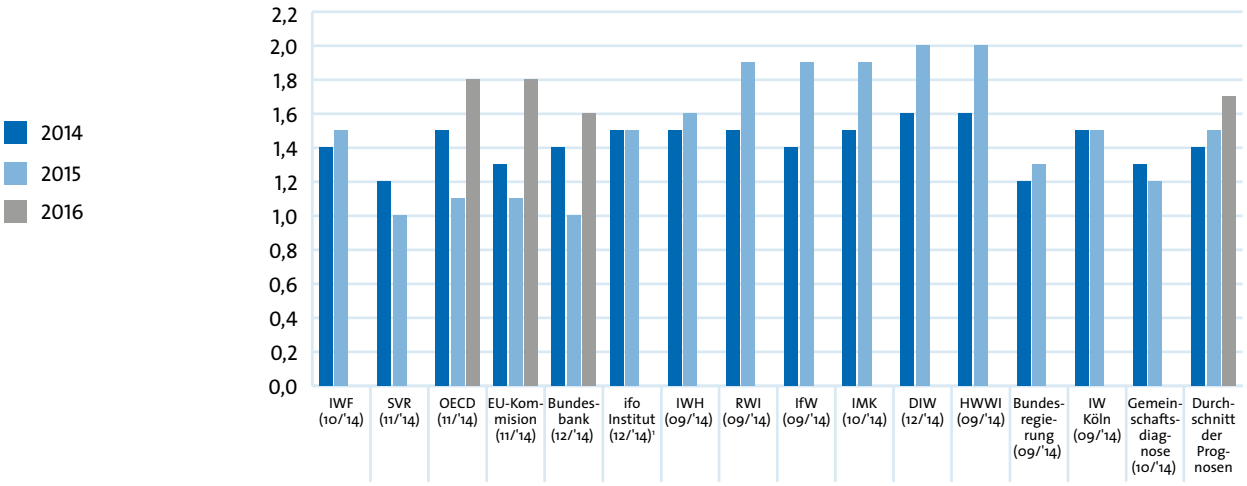
leicht abgeschwächtes Wachstum für 2015 erwartet

Für das Jahr 2015 erwartet der Sachverständigenrat einen leichten Rückgang der Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts auf rund 1,0%. Damit dürfte die Wirtschaft mit der gleichen Zuwachsrate wie das Produktionspotenzial wachsen. Die Prognosen anderer Institute liegen für das Jahr 2015 im Durchschnitt etwa einen halben Prozentpunkt höher (1,5%). Wachstumsimpulse sollten wie bereits in den vergangenen Jahren vor allem von der Binnenwirtschaft kommen. Die inländische Verwendung dürfte mit 1,4 Prozentpunkten einen deutlich positiven Wachstumsbeitrag liefern (Abbildung 1.31). Das Wachstum basiert dabei vor allem auf den privaten Konsumausgaben, deren erwarteter Beitrag bei rund 0,8 Prozentpunkten liegt. Die Gründe hierfür sind in der weiterhin guten Ar-

18 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2014): Mehr Vertrauen in Marktprozesse, Jahresgutachten 2014/15, Wiesbaden.

beitsmarktlage, den gegenwärtigen und erwarteten Einkommenszuwächsen und steigenden Transferausgaben zu sehen. Moderate Tariflohnabschlüsse dürften die Bruttolöhne und -gehälter nach Schätzungen des Sachverständigenrates im Jahr 2014 um 3,8% und im Jahr 2015 um 3,7% steigen lassen. Letztlich wird ein Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2014 um 2,1% und im Jahr 2015 um 2,7% prognostiziert.[19] In diese Prognosen ist der weitere Rückgang des Ölpreises zum Ende des Jahres 2014 und zu Beginn des Jahres 2015 jedoch noch nicht eingegangen. Der Preis für ein Barrel Öl (Brent) liegt im Januar 2015 bei nur noch rund 50 US-Dollar. Dieser niedrige Ölpreis, der vor allem angebotsseitig bestimmt ist, hellt den konjunkturellen Ausblick für das Jahr 2015 merklich auf und könnte sich sogar als regelrechtes Konjunkturprogramm für die deutsche Wirtschaft entpuppen.

Abbildung 1.30: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %)



1 Die Daten des Ifo-Instituts sind kalenderbereinigt.

Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

19 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2014): Mehr Vertrauen in Marktprozesse, Jahresgutachten 2014/15, Wiesbaden.

Abbildung 1.31: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

	Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in %-Punkten		
	2013	2014[1]	2015[1]
Inländische Verwendung	0,6	1,4	1,4
Konsumausgaben	0,6	0,6	1,1
Private Konsumausgaben[2]	0,5	0,5	0,8
Konsumausgaben des Staates	0,1	0,2	0,2
Bruttoanlageinvestitionen	-0,1	0,6	0,5
Ausrüstungsinvestitionen	-0,2	0,2	0,2
Bauinvestitionen	-0,0	0,3	0,2
Außenbeitrag	-0,5	-0,2	-0,4
Exporte	0,7	1,3	1,7
Importe	-1,3	-1,5	-2,1
Reales Bruttoinlandsprodukt[3]	0,1	1,2	1,0

1 Prognose
2 einschließlich private Organisationen ohne Erwerbszweck
3 Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2014/2015

leichte Belebung der weltwirtschaftlichen Entwicklung erwartet

Im Jahr 2015 wird eine leichte Belebung der weltwirtschaftlichen Entwicklung erwartet. Die Exportdynamik bleibt aber vermutlich hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Die vergleichsweise hohe Inflationsrate in Deutschland dürfte zu einer leichten Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporte gegenüber den meisten Ländern des Euro-Raums führen. Damit sind aus Deutschlands größtem Absatzmarkt kaum spürbare Nachfrageimpulse zu erwarten. Außerhalb des Euro-Raums sollte sich die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands hingegen verbessern, da der Euro bereits merklich an Wert verloren hat und die Inflationsrate in wichtigen Handelsländern höher ausfallen dürfte. Der schlechte Kreditzugang einiger ausländischer Kunden könnte den deutschen Export weiterhin hemmen, nach dem Comprehensive Assessment der EZB im Rahmen der Bankenunion jedoch in geringerem Ausmaß als bisher. Die prognostizierten Nachfragezuwächse kommen im Jahr 2015 vor allem aus den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich. Während die deutschen Exporte 2015 um rund 3,6% zunehmen dürften, lässt eine kräftige inländische Nachfrage die Importe voraussichtlich stärker ansteigen (5,1%). Damit liefert die Entwicklung der Außenhandelsbilanz das dritte Jahr in Folge vermutlich keine Stütze für die konjunkturelle Entwicklung. Der erwartete Wachstumsbeitrag des Außenhandels liegt bei -0,4 Prozentpunkten.

Der leichte außenwirtschaftliche Nachfrageanstieg könnte zu Erweiterungsinvestitionen führen. Daneben dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen und die verbesserten Möglichkeiten der Innenfinanzierung die Investitionstätigkeit positiv beeinflussen. Im Jahr 2015 wird eine Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen in Höhe von 3,9% gegenüber dem Vorjahr erwartet. Die Bauin-

vestitionen werden voraussichtlich um rund 2% ansteigen, wobei vor allem der Wohnungsbau von Bedeutung ist. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften von der stabilen Arbeitsmarktlage, den günstigen Immobilienkrediten und niedrigen Renditen alternativer Kapitalanlagen profitieren. Damit liefern die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen einen positiven, wenngleich geringen Wachstumsbeitrag in Höhe von jeweils 0,2 Prozentpunkten. Risiken für die inländische Investitionstätigkeit werden vor allem in der gegenwärtigen Energie-, Renten- und Arbeitsmarktpolitik der Bundesregierung gesehen.

Arbeitsmarkt

stabile Arbeitsmarktentwicklung 2015

Die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt dürfte, gerade wegen des von der Bundesregierung eingeschlagenen Kurses in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik, etwas nachlassen. Dennoch wird im Jahr 2015 eine weitgehend stabile Arbeitsmarktentwicklung erwartet. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Entwicklung wird ein leichter Zuwachs bei der Erwerbstätigkeit prognostiziert. Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse dürften auf knapp 30,5 Millionen Personen ansteigen (Abbildung 1.8). Damit könnten neue Höchstwerte bei der Beschäftigung erreicht werden. Die Anzahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten dürfte leicht rückläufig sein. Wie bereits seit 2011 wird die Anzahl der registrierten Arbeitslosen weiterhin bei etwas unter drei Millionen Personen verharren. Die Prognose der Arbeitsmarktentwicklung ist jedoch mit einiger Unsicherheit behaftet, da die negativen Auswirkungen des wirtschaftspolitischen Kurses der Bundesregierung schwierig abzuschätzen sind. Durch den Mindestlohn könnten im Jahr 2015 etwa 100.000 Minijobs und 40.000 sozialversicherungspflichtige Stellen weniger entstehen. Bei einfachen Tätigkeiten sind Lohnsteigerungen im zweistelligen Prozentbereich nicht unwahrscheinlich.[20] Hinzu kommt die Rente mit 63, die dem Arbeitsmarkt bereits seit Mitte des Jahres 2014 gut ausgebildete Fachkräfte entzieht. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass im Jahr 2015 rund 100.000 Personen die Möglichkeit eines früheren Renteneintritts im Sinne der Rente mit 63 Jahren für langjährig Versicherte in Anspruch nehmen. Letztlich dürften die wirtschaftspolitischen Reformen daher für sich genommen das Beschäftigungswachstum dämpfen. Hingegen stellen die Unternehmen als Antwort auf den beginnenden Fachkräftemangel verstärkt Personal ein, so dass die gesamte Beschäftigungsentwicklung aufgrund dieser gegenläufigen Effekte kaum zu prognostizieren ist.

Prognose der öffentlichen Finanzen

Der Finanzierungssaldo des öffentlichen Gesamthaushalts war 2012 erstmals seit dem Krisenjahr 2009 und das dritte Mal seit der Wiedervereinigung positiv. Im Jahr 2013 war die Staatsrechnung ebenfalls ausgeglichen. Für das abgelaufene Jahr 2014 wird ein Überschuss in Höhe von rund 8,3 Milliarden Euro erwartet (Abbildung 1.32). Die positive Entwicklung der öffentlichen Finanzen wird auf der Ausgabenseite vor allem von den geringeren Zinsausgaben geprägt. Die staatlichen Konsumausgaben und Investitionen sind hingegen merklich angestiegen. Auf der Einnahmeseite sind insbesondere die sprudelnden Steuereinnahmen aufgrund der steigenden Beschäftigung und der kalten Progression als

20 Vgl. Brenke, K. (2014): Mindestlohn: Zahl der anspruchsberechtigten Arbeitnehmer wird weit unter fünf Millionen liegen, DIW Wochenbericht 5/2014, 71-77.

Grund für die Überschüsse anzuführen. Zusätzlich ist im Jahr 2014 eine Absenkung des Beitragssatzes zur Gesetzlichen Rentenversicherung zu Jahresbeginn unterblieben und der an den Bundeshaushalt abgeführte Bundesbankgewinn ist gegenüber 2013 um 700 Millionen Euro auf 4,6 Milliarden Euro angestiegen. Insgesamt haben sich die öffentlichen Einnahmen im Jahr 2014 um 3,2% erhöht, während die Ausgaben um 2,9% zunahmen.

Im Vergleich zu den vergangenen drei Jahren wird sich der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo im Jahr 2015 vermutlich etwas verschlechtern und könnte sogar einen Fehlbetrag ausweisen. Verantwortlich hierfür sind vor allem das Rentenpaket und dessen Finanzierung. Einerseits machten die hohen Rücklagen der Gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) eine Beitragssatzsenkung für das Jahr 2015 erforderlich. Andererseits lässt das Rentenpaket, vor allem die Rente mit 63 Jahren für langjährig Versicherte und die Mütterrente, Mehrausgaben in Höhe von rund 9,3 Milliarden Euro erwarten.[21] Trotz des Rückgriffs auf die Reserven der GRV impliziert dies im laufenden Jahr ein Finanzierungsdefizit. Zudem ist eine Ausweitung der Investitionsausgaben im Bereich Verkehrsinfrastruktur, Städtebau und sozialer Wohnungsbau zu erwarten. Letztlich nehmen die prognostizierten Ausgaben im Jahr 2015 mit 3,5% deutlich zu. Die Einnahmen des Staates dürften hingegen nur um 2,8% steigen. Die öffentlichen Einnahmen und Ausgaben werden nach den Jahren 2013 und 2014 vermutlich auch im Jahr 2015 neue Höchststände erreichen.

Staatsausgaben werden stärker steigen als Staatseinnahmen

Nachdem die deutsche Staatsverschuldung im Jahr 2010 mit über 80% des Bruttoinlandsprodukts auf einem historischen Rekordwert in Friedenszeiten notierte, ist die Schuldenstandsquote in den Jahren 2011 und 2013 gesunken. Die nominale Staatsverschuldung ist seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland jedes Jahr gewachsen und lag Ende 2012 bei 2.068 Milliarden Euro. Im Jahr 2013 kam es erstmalig seit 1950 zu einem Rückgang der Verschuldung, und zwar um 30,3 Milliarden Euro. Im Jahr 2014 dürften die Staatsschulden nominell zwar wieder gestiegen sein, in Relation zum Bruttoinlandsprodukt wird aber ein Rückgang auf etwa 74% erwartet. Für das Jahr 2015 wird ein weiteres Absinken um knapp 2 Prozentpunkte auf dann 72% prognostiziert. Maßgeblich für den Rückgang der Schuldenstandsquote sind einerseits Fortschritte beim Schuldenabbau innerhalb der Abwicklungsanstalten, der sogenannten Bad Banks, und andererseits Zuwächse des nominalen Bruttoinlandsprodukts.

Während die Staatsfinanzen Deutschlands in den letzten Jahren konsolidiert und die öffentlichen Schulden etwas abgebaut werden konnten, läuft die Bundesregierung Gefahr, durch die beschlossenen strukturellen Mehrausgaben, vor allem im Bereich der Rente, bereits Erreichtes zu verspielen. Noch gilt Deutschland als Musterschüler in Europa. Anders als in der Bundesrepublik ist die Schuldenstandsquote in fast allen Ländern des Euro-Raums im Jahr 2013 angestiegen. Nach Angaben des Statistischen Amts der Europäischen Union lag die Quote im Durchschnitt des Euro-Raums bei knapp 91%. In Griechenland war die Schuldenstandsquote mit rund 175% am höchsten. Auch Italien, Irland und Portugal verzeichneten inzwischen Schuldenstände deutlich über 120% des Bruttoinlandsprodukts. In Litauen, das zum 1. Januar 2015 als 19. EU-Staat den Euro einführte, belief sich der öffentliche Schuldenstand im Jahr 2013 hingegen auf knapp 40% des Bruttoinlandsprodukts. Anders als Frankreich bleibt Litauen im

21 Vgl. Werding, M. (2014): Demographischer Wandel und öffentliche Finanzen. Langfrist-Projektion 2014-2060 unter besonderer Berücksichtigung des Rentenreform-Pakets der Bundesregierung, Arbeitspapier 01/2014, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wiesbaden.

Rahmen der EU-Defizitgrenze in Höhe von 3% des BIP. Im Jahr 2015 wird neben Frankreich erneut Italien gegen die EU-Defizitgrenze verstoßen. Das ehemalige Programmland Portugal dürfte das Kriterium hingegen erstmals seit 15 Jahren einhalten.

Abbildung 1.32: Entwicklung der öffentlichen Finanzen[1]

	2013	2014[2]	2015[2]
Einnahmen			
in Mrd. Euro	1.249,40	1.289,00	1.324,70
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		3,2	2,8
Ausgaben			
in Mrd. Euro	1.245,30	1.280,80	1.325,90
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		2,9	3,5
Finanzierungsaldo			
in Mrd. Euro	4,2	8,3	-1,2
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	0,1	0,3	-0,0
Schuldenstand[3]			
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	76,9	74,1	72,0
Nachrichtlich: Inflationsrate der harmonisierten Verbraucherpreise in %	1,6	1,0	1,3

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.

3 Schulden des Staates in der Abgrenzung gemäß dem Vertrag von Maastricht.

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2014/2015

Schuldenabbau des Bundes durch Sonderfaktoren

Die notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen zur Einhaltung des Fiskalpakts und der Schuldenbremse lassen mittelfristig keinen starken Konjunkturimpuls von der öffentlichen Hand in Deutschland erwarten. Die im Jahr 2009 im Grundgesetz verankerte Schuldenbremse begrenzt die Höhe des strukturellen, also um konjunkturelle Einflüsse bereinigten Defizits des Bundes ab dem Jahr 2016 auf maximal 0,35% des Bruttoinlandsprodukts (rund 10 Milliarden Euro). Während einer Übergangsphase muss das strukturelle Defizit des Bundes kontinuierlich abgebaut werden. Dass der Bund den Abbaupfad bisher und die Vorgaben der Schuldenbremse sogar bereits seit dem Jahr 2012 einhalten konnte, beruht weniger auf umfassenden Konsolidierungsanstrengungen als auf Sonderfaktoren wie den hohen Steuereinnahmen und niedrigen Zinsausgaben.

Auf Länderebene erstreckt sich die Übergangsphase noch bis ins Jahr 2020; danach müssen die Haushalte der einzelnen Bundesländer (strukturell) ausgeglichen sein. Sofern die Bundesländer von Ausnahmeregelungen für konjunkturell bedingte Defizite oder für Notsituationen Gebrauch machen wollen, müssen sie die Schuldenbremse in ihre Rechtsordnung implementieren. Zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts bis ins Jahr 2020 erhalten die Bundesländer Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein zwischen 2011 und 2019 Konsolidierungshilfen in Höhe von jährlich 800 Millionen Euro, insgesamt also rund 7,2 Milliarden Euro. Als Gegenleistung für die Gewährung der Hilfen verpflichten sich diese Bundesländer, ihr strukturelles Defizit in kontinuierlichen Schritten abzubauen.

Prognose der Zinsentwicklung

Das Zinsumfeld dürfte sich im Jahr 2015 merklich verändern. Die US-amerikanische Notenbank, die Federal Reserve (Fed), hat bereits im Dezember 2013 mit der Rückführung ihres dritten Quantitative-Easing-Programms zum Anleiheankauf begonnen und es im Oktober 2014 eingestellt. Im Zinsausblick (Forward Guidance) wird weiterhin an dem Passus festgehalten, dass die Zinsen für einen „beträchtlichen Zeitraum" nach Ende Oktober noch niedrig bleiben. Seit Ende 2008 liegt die Federal Funds Rate beinahe bei null. Die niedrige Inflation (2013: 1,5%) und die Wahrscheinlichkeit eines weiter sinkenden Ölpreises gibt der Fed einigen Spielraum, bevor die Erholung des amerikanischen Arbeitsmarkts zur Zinserhöhung führt. Der erste Zinsschritt wird derzeit für das Frühjahr 2015 erwartet. Weitere Zinsanhebungen im restlichen Jahresverlauf dürften folgen. So gaben fast alle Mitglieder des Offenmarktausschusses der Fed (FOMC) im September 2014 an, dass im Jahr 2015 eine Zinserhöhung stattfinden sollte. Im Mittelwert sahen sie den Leitzins zum Jahresende 2015 bei 1,4% und zum Ende 2016 bei 2,9%. Die Zinsprognosen des FOMC sind jedoch mit großer Unsicherheit behaftet.[22]

Entsprechend der Diskussion um einen Ausstieg der Fed aus der expansiven Geldpolitik haben sich die amerikanischen Zinsen 30-jähriger Hypotheken und 10-jähriger US-Staatsanleihen zwischen Mai 2013 und Januar 2014 um fast einen Prozentpunkt erhöht. Nicht zuletzt die Neubesetzung des Fed-Vorsitzes im Januar 2014 mit Janet Yellen lässt aber eine grundsätzlich expansive Geldpolitik weiterhin erwarten.

keine Anzeichen für Zinsanhebungen durch die EZB

Im Gegensatz zur amerikanischen Fed ergaben sich bei der EZB bisher keine Hinweise auf ein baldiges Anziehen der geldpolitischen Zügel. Die EZB wird im Gegenteil zu einer weiteren Lockerung ihrer Geldpolitik im Jahr 2015 greifen. Die Zinssenkungen und quantitativen Lockerungsmaßnahmen sind als Reaktion auf die niedrigen Inflations- und Wachstumsprognosen zu sehen. Die Möglichkeit eines weiteren Absenkens der EZB-Zinssätze ist beschränkt. Zum einen liegt der Leitzins schon fast auf null. Zum anderen ist der Einlagezins bereits negativ und ein weiteres Absenken nur zweckmäßig, solange der Strafzins die Kosten der Bargeldhaltung nicht überschreitet. Im Jahr 2015 wird es zu weiteren quantitativen Lockerungsmaßnahmen, wie etwa dem Ankauf von Staatsanleihen, kommen. Die Erwartung liegt darin begründet, dass die von EZB-Präsident Draghi vorgegebene Ausweitung der Notenbankbilanz um bis zu einer Billion Euro durch die bisher beschlossenen Programme nur schwer zu erreichen ist, da geeignete private Wertpapiere nur in begrenztem Volumen zur Verfügung stehen. Zudem war die Liquiditätsnachfrage der Banken im Rahmen des Instruments der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (GLRG) bisher geringer als erwartet. Die europäischen Märkte für Staatsanleihen sind hingegen sehr liquide.

Prognose der Preisentwicklung

In Deutschland könnte die Inflationsrate in den ersten Monaten des Jahres 2015 aufgrund des Ölpreisverfalls weiter abnehmen. Dennoch wird für das Gesamtjahr 2015 eine gegenüber dem Jahr 2014 leicht gestiegene durchschnittliche Teuerungsrate in Höhe von 1,3% erwartet (Abbildung 1.32). Für den Euro-Raum

22 Vgl. FOMC (2014), Projection Materials – September 2014, Federal Open Market Committee, Washington, DC.

sind selbst einige Monate mit einer unter null liegenden Inflationsrate nicht unwahrscheinlich, wobei der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2015 eine durchschnittliche Zunahme der Preise von etwa 0,9% erwartet. Damit dürfte die Teuerungsrate in Deutschland und im Euro-Raum im Jahresverlauf weiterhin im positiven Bereich liegen. Das Risiko einer Deflation mit einer andauernden Abwärtsspirale aus negativen Teuerungsraten und Lohnsenkungen ist derzeit gering. Allerdings dürften sich die Preise im Euro-Raum weiterhin unterschiedlich entwickeln. Während der IWF in Luxemburg eine Inflationsrate von über 2% prognostiziert, wird sich Griechenland mit rund 0,3% vermutlich knapp aus der Deflation lösen können. In Deutschland dürfte die Einführung des Mindestlohns die Verbraucherpreise um 0,2 Prozentpunkte anheben.

geringes Deflationsrisiko

Ein Anstieg der Immobilienpreise auf breiter Front ist im Jahr 2015 weiterhin unwahrscheinlich. Dennoch dürften die schwelende Euro-Krise, die konjunkturelle Belebung in Deutschland und demografische Effekte trotz des erwarteten Bevölkerungsrückgangs positiv auf die Immobiliennachfrage wirken. So wird die Wohnraumnachfrage je Einwohner aufgrund von Einkommenseffekten und einer Zunahme der Senioren- und Singlehaushalte in Zukunft weiter steigen. Dynamisch wachsende Großstädte sollten aufgrund attraktiver Infrastruktur-, Arbeits- und Freizeitangebote gegenüber dem ländlichen Raum gewinnen. Da das Wohnungsangebot kurzfristig starr ist, dürften sich die Wanderungsbewegungen in steigenden Immobilienpreisen, insbesondere in den attraktiven Großstadtlagen, niederschlagen. Zugleich ist zu erwarten, dass der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in einigen Regionen zu stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreisen führen wird.

breiter Anstieg der Immobilienpreise unwahrscheinlich

Es gilt zu beachten, dass die Prognosen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland mit erheblicher Unsicherheit behaftet sind. Risiken für die inländische Investitionstätigkeit ergeben sich vor allem aus dem wirtschaftspolitischen Kurs der Bundesregierung. Der deutsche Außenhandel könnte von einer Verschärfung der geopolitischen Spannungen, insbesondere der Ukraine-Krise, betroffen sein. Grundsätzlich sind die Auswirkungen regionaler Konflikte auf die deutsche Wirtschaft aber eher begrenzt, da die Exporte Deutschlands regional diversifiziert sind. Neben einer Eintrübung der Weltwirtschaft könnte eine neuerliche Zuspitzung der Krise im Euro-Raum, etwa durch einen Regierungswechsel in Griechenland, über den Außenhandelskanal und über Vertrauenseffekte die deutsche Konjunktur beinträchtigen. Dies hätte Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, das verfügbare Einkommen, das Zinsumfeld und die öffentlichen Finanzen.

1.2 Regulatorische und steuerliche Belastungen der Immobilienwirtschaft

Die niedrigen Zinsen und die Krise im Euro-Raum haben viele Anleger dazu getrieben, ihr Geld im Immobilienmarkt anzulegen. Eine Gefahr für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen ist in Deutschland derzeit kaum zu erkennen, denn die Bautätigkeit und die Immobilienpreise sind im internationalen und intertemporalen Vergleich erst moderat angestiegen. Eine Ausweitung der Bauinvestitionen könnte helfen, Angebot und Nachfrage in Regionen mit stark gestiegenen Immobilienpreisen mittelfristig wieder ins Lot zu bringen. Da die Attraktivität von Immobilieninvestitionen maßgeblich von den Renditeerwartungen abhängt, stehen steuerliche Belastungen und regulatorische Vorgaben im Zielkonflikt mit der Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums. Dies gilt umso mehr,

als Immobilien bereits heute meist nur eine geringe Rendite zu erzielen erlauben. So geht aus einer Auswertung des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) hervor, dass die Bruttorendite im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2012 zwischen 2% und 3% lag.[23] Im Jahr 2012 war die Rendite bei rund 9% bis 11% der Immobilieninvestitionen sogar negativ und lag bei weiteren 40% bis 50% unterhalb der von der EZB anvisierten Inflationsrate von jährlich 2%. Von den sieben Millionen Haus- und Wohnungseigentümern in Deutschland konnten im Jahr 2012 nur zwischen 21% und 28% eine nominale Bruttorendite von über 5% erzielen.

1.2.1 Steuerliche Belastung von Grundvermögen

Die fiskalische Belastung von Grundvermögen ist in Deutschland attraktiv. Zum einen bietet sie eine relativ sichere Einnahmequelle, da konjunkturelle Schwankungen in der Regel nur geringe Auswirkungen haben und eine Abwanderung des Steuerobjekts aufgrund der Immobilität des Faktor Bodens nicht möglich ist. Zum anderen ist der Gestaltungsspielraum der Bundesländer und Gemeinden auf der Einnahmeseite vor allem auf die Besteuerung von Grundvermögen begrenzt. Angesichts der angespannten Finanzlage vieler öffentlicher Haushalte verwundert es nicht, dass Immobilien und Grundstücke durch eine Vielzahl von Steuern und Abgaben belastet werden. Nicht zuletzt aufgrund des Konsolidierungsdrucks durch die Schuldenbremse ist eine Zunahme der fiskalischen Belastungen von Grundvermögen nicht unwahrscheinlich. Die Einnahmen aus Steuern auf das Grundvermögen liegen in Deutschland zwar deutlich unterhalb des OECD-Durchschnitts. Deutschland erhebt im Unterschied zu anderen Ländern aber zusätzliche immobilienrelevante Abgaben, wie Gebühren für die Müllabfuhr oder die Straßenreinigung.[24]

Immobilien und Grundstücke durch eine Vielzahl von Steuern und Abgaben belastet

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine Rechtsverkehrsteuer, die von den Ländern erhoben wird. Den Ländern steht auch das Steueraufkommen zu, wobei es ganz oder teilweise an die Gemeinden und Gemeindeverbände weitergereicht werden kann. Die Steuer wird grundsätzlich am Wert der Gegenleistung bemessen. In der Regel entspricht dies dem Kaufpreis von inländischen Immobilien und Grundstücken einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, wie z.B. der Übernahme einer Darlehensschuld. Die Zahlungspflicht wird gewöhnlich im notariellen Kaufvertrag auf den Käufer übertragen. Während ein Erwerb bis zu einer Höhe von 2.500 Euro steuerfrei ist, wird bei Überschreiten der Freigrenze der Gesamtbetrag besteuert. Einige Vorgänge unterliegen nicht der Steuerpflicht. So sind der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes von der Grunderwerbsteuer befreit. Ebenfalls eine Ausnahme bildet der Erwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers. Soweit Umsätze unter die Grunderwerbsteuer fallen, besteht eine Umsatzsteuerbefreiung. In bestimmten Fällen kann es allerdings zur Doppelbelastung durch Grunderwerb- und Umsatzsteuer kommen. So umfasst die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Erwerb eines noch unbebauten

23 Vgl. Bach, S., Popien, P. und Thiemann A. (2014): Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger, Politikberatung kompakt 89, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.

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

Grundstückes bei einem „einheitlichen Vertragswerk“ künftige Bauleistungen, obwohl diese zugleich der Umsatzsteuer unterliegen.

Grunderwerbsteuer in fast allen Bundesländern erhöht

Das Grundgesetz erlaubt den Ländern seit Herbst 2006, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer autonom festzulegen. Der einheitliche Satz in Höhe von 3,5% wurde inzwischen in fast allen Bundesländern mehrmals erhöht, wobei der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages für die Anwendung maßgebend ist. Nur in Bayern und Sachsen beträgt der Steuersatz noch 3,5% (Abbildung 1.33). Den höchsten Steuersatz hat gegenwärtig Schleswig-Holstein mit 6,5%. Das Saarland und Nordrhein-Westfalen erhöhten ihren Steuersatz zum 1. Januar 2015 ebenfalls auf 6,5%. Auch Brandenburg wird nachziehen; das Gesetzgebungsverfahren ist aber noch nicht abgeschlossen. Der vormals einheitliche Grunderwerbsteuersatz ist inzwischen auf durchschnittlich knapp 5,2% gestiegen und liegt damit im europäischen Vergleich im oberen Drittel.[25] Hinzu kommen in Deutschland, aber auch in anderen Ländern, die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und die Eintragung ins Grundbuch (1,5%) und Maklergebühren. Damit können sich die Belastungen auf über 10% des Kaufpreises belaufen.

Abbildung 1.33: Grunderwerbsteuer in den Bundesländern ab Januar 2015

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

Quelle: Finanzministerien der Länder

Die Steuersatzerhöhungen haben sich entsprechend in den Grunderwerbsteuereinnahmen niedergeschlagen. Nach 2012 wurde im Jahr 2013 mit rund 8,4 Milliarden Euro wieder ein Einnahmerekord erzielt. Im Jahr 2014 könnte ebenfalls eine neue Bestmarkte erreicht werden. Zwischen Januar und September 2014 wurden über 10% mehr Grunderwerbsteuern vereinnahmt als in den ersten neun Monaten des bisherigen Rekordjahres 2013. Verantwortlich für die Einnahmezuwächse dürften neben den Steuersatzerhöhungen die vermehrten Grundstücks- und Immobilientransaktionen sowie die Wertzuwächse bei Immobilien sein. Der Handel mit Wohnungen steigt seit 2011 kontinuierlich an. Im ersten Halbjahr 2014 wurden fast so viele Wohnungen verkauft wie im gesamten Jahr 2013.[26] Das Kaufinteresse wurde vermutlich von den niedrigen Kreditzinsen, der Flucht der Investoren in vermeintlich sichere Anlagen, den international vergleichsweise günstigen Immobilienpreisen sowie den Einkommensverbesserungen aufgrund der günstigen Entwicklung des Arbeitsmarktes unterstützt.

25 Vgl. Bechtoldt, S., Freier, R., Geyer, J. und Kühn, F. (2014): Acht Jahre nach der Reform der Grunderwerbsteuer: Bundesländer nutzen ihre Spielräume für Steuererhöhungen, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Wochenbericht 81.

26 Vgl. Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2014): Wohnungstransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2014 weiterhin auf hohem Niveau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, BBSR-Analysen kompakt 10/2014, Bonn.

Die Gewährung von Einnahmeautonomie erlaubt den Ländern, flexibel auf veränderte Finanzlagen zu reagieren. Zugleich werden finanzpolitische Anreize zur Eigenverantwortung gesetzt. Die Grunderwerbsteuer ist zwar die mit Abstand ergiebigste reine Landessteuer; ihr Aufkommen ist aber zu gering, um den Ländern das notwendige Ausmaß an Flexibilität auf der Einnahmeseite zu geben. Der Anteil der Grunderwerbsteuereinnahmen an den gesamten Ländereinnahmen lag 2013 lediglich bei 3,4% und an dem gesamten öffentlichen Steueraufkommen lediglich bei 1,3%.

Neben dem Konsolidierungsdruck der Schuldenbremse setzt der Länderfinanzausgleich Anreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze. Der gegenwärtige Finanzausgleichsmechanismus führt grundsätzlich dazu, dass höhere Steuereinnahmen niedrigere Ausgleichszuweisungen oder höhere Ausgleichsleistungen implizieren. Damit würden sich für die Länder Anreize ergeben, ihre neu gewonnene Autonomie zur Senkung ihres Grunderwerbsteuersatzes zu nutzen, wobei die damit verbundenen Einnahmerückgänge durch veränderte Ausgleichzahlungen zu Lasten der anderen Länder kompensiert würden. Um diesen Fehlanreizen zu begegnen, wurde mit der Steuersatzautonomie der Länder ein Normierungsverfahren bei den Grunderwerbsteuereinnahmen eingeführt. Demnach wird die Summe aller Grunderwerbsteuereinnahmen mittels der Anteile der Länderbemessungsgrundlage an der Gesamtbemessungsgrundlage auf die einzelnen Bundesländer aufgeteilt. Die Länderbemessungsgrundlage ergibt sich aus der Division von tatsächlichem Landesaufkommen und Landessteuersatz und die Gesamtbemessungsgrundlage aus der Division von gesamten Grunderwerbsteueraufkommen und durchschnittlichem Steuersatz aller Länder.

Die Normierung ist insofern problematisch, als eine Steuererhöhung in einem Land nunmehr auch die Einnahmen aller anderen Länder anhebt, die Mehreinnahmen des steuersatzerhöhenden Landes aber nicht über den Länderfinanzausgleich abgeschöpft werden. Folgendes Beispiel verdeutlicht die Problematik: Eine Grunderwerbsteueranhebung Bremens mit Mehreinnahmen in Höhe von 10 Millionen Euro würde die für den Länderfinanzausgleich relevanten (fiktiven) Einnahmen Bremens in Folge des Normierungsverfahrens lediglich um rund 90.000 Euro anheben. Im Gegensatz dazu würden sich die (fiktiven) Einnahmen Bayerns, das einen höheren Landesbemessungsanteil hat, um rund 2,1 Millionen Euro erhöhen, obwohl die tatsächlichen Grunderwerbsteuereinnahmen hier unverändert bleiben. Dies führt dazu, dass sich die Finanzausgleichszahlungen zu Ungunsten Bayerns verändern. Somit kann die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes die Position eines Landes im Länderfinanzausgleichssystem verbessern, während sich die Position eines Landes bei Beibehaltung des Steuersatzes verschlechtert. Damit ergeben sich Anreize zur Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, schon allein um keine Nachteile im Länderfinanzausgleich zu erleiden.[27] Tatsächlich rechtfertigte beispielsweise Hessen die Erhöhung der Grunderwerbsteuer mit dem Normierungsverfahren.[28]

Fehlanreizen sollte im Rahmen der Neuaushandlung des Länderfinanzausgleichs begegnet werden

Angesichts der Tendenz zu Steuererhöhungen steht gegenwärtig die Forderung im Raum, die Grunderwerbsteuersätze wieder zu vereinheitlichen oder zumindest zu deckeln. Statt den Ländern ihre weitgehend einzige Gestaltungsmöglichkeit auf der Einnahmeseite wieder wegzunehmen, scheint es sinnvoller, die Fehlanreize im Rahmen der ausstehenden Neuaushandlung des Länderfinanz-

27 Vgl. Broer M. (2014): Reformoptionen des Länderfinanzausgleichs unter politökonomischer Betrachtung, Wirtschaftsdienst 94, 258-266.
28 Vgl. RWI (2012): Probleme der Grunderwerbsteuer und ihre Anhebung durch die Länder, Essen.

ausgleichs zu korrigieren. Zudem könnte eine Ausweitung der Steuerautonomie der Länder auf eine aufkommensstarke Steuer steigenden Belastungen aus der Grunderwerbsteuer und anderen immobilienrelevanten Abgaben entgegenwirken. Dadurch dürfte sich die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöhen und sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannen.

Grundsteuer

Grundsteuer belastet jeden Bürger, egal ob Eigentümer oder Mieter

Die Grundsteuer (GrSt) stellt eine der ältesten Formen der Besteuerung dar. Diese Realsteuer wird von den Gemeinden und Stadtstaaten jährlich auf bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben und vereinnahmt. Damit erfüllt die Grundsteuer das finanzwissenschaftliche Prinzip der Verknüpfung von lokalen Ausgaben mit lokalen Einnahmen. Da die Grundsteuer in Form von Nebenkosten an die Mieter überwälzt werden kann, betrifft die Steuerbelastung letztlich jeden Bürger, entweder direkt als Hausbesitzer oder indirekt als Mieter.

Der zu zahlende Steuerbetrag ergibt sich in der Regel aus dem Produkt von Einheitswert, Grundsteuer-Messzahl und kommunalem Hebesatz. Die Einheitswerte sollten ursprünglich etwa dem gemeinen Wert, also dem tatsächlichen Marktwert, entsprechen. Die erste Hauptfeststellung der Einheitswerte für inländischen Grundbesitz fand zum 1. Januar 1935 statt. Weitere Feststellungen sollten alle sechs Jahre folgen, wurden aufgrund des Zweiten Weltkriegs jedoch verhindert. Für Westdeutschland wurden die Einheitswerte im Jahr 1964 erneuert. Angesichts des hohen Aufwandes kam es zu keiner weiteren Hauptfeststellung, auch nicht nach der Wiedervereinigung. Somit stammen die heutigen Einheitswerte für Westdeutschland aus dem Jahr 1964 und für Ostdeutschland aus dem Jahr 1935. Notwendige Neubewertungen nehmen die jeweiligen Finanzämter unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse des Jahres 1935 bzw. 1964 vor. Folglich weichen die Einheitswerte deutlich von den aktuellen Marktwerten ab. Schätzungen zufolge betragen die auf Basis der Einheitswerte ermittelten Grundstückswerte etwa 10% bis 20% der aktuellen Verkehrswerte.[29] Zudem sind die ermittelten Einheitswerte aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Preisentwicklungen erheblich verzerrt. Solche Unzulänglichkeiten waren auch der Grund für das Ende der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Vermögensteuer. Das Bundesverfassungsgericht sah im Einheitswertverfahren eine ungerechtfertigte Privilegierung des Immobilienvermögens, was 1997 letztlich zur dauerhaften Aussetzung der Vermögensteuer führte (BVerfG vom 22.6.1995 – 2BvL 37/91). Für die öffentlichen Einnahmen war die Vermögensteuer ohnehin nur von geringer Bedeutung. Im letzten Erhebungsjahr 1996 entsprach die Vermögensteuer mit rund 4,4 Milliarden Euro lediglich 1,1% des Gesamtsteueraufkommens.

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

Abbildung 1.34: Grundsteuer-Messzahl in % des Einheitswerts aus dem Jahr 1965, alte Bundesländer

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	0,60
Einfamilienhäuser für die ersten 38.346,89 Euro des Einheitswerts	0,26
Einfamilienhäuser für den Teil des Einheitswerts der 38.346,89 Euro übersteigt	0,35
Zweifamilienhäuser	0,31
Übrige Grundstücke	0,35

Quelle: Grundsteuergesetz (GrStG)

Abbildung 1.35: Grundsteuer-Messzahl in % des Einheitswerts aus dem Jahr 1935, neue Bundesländer

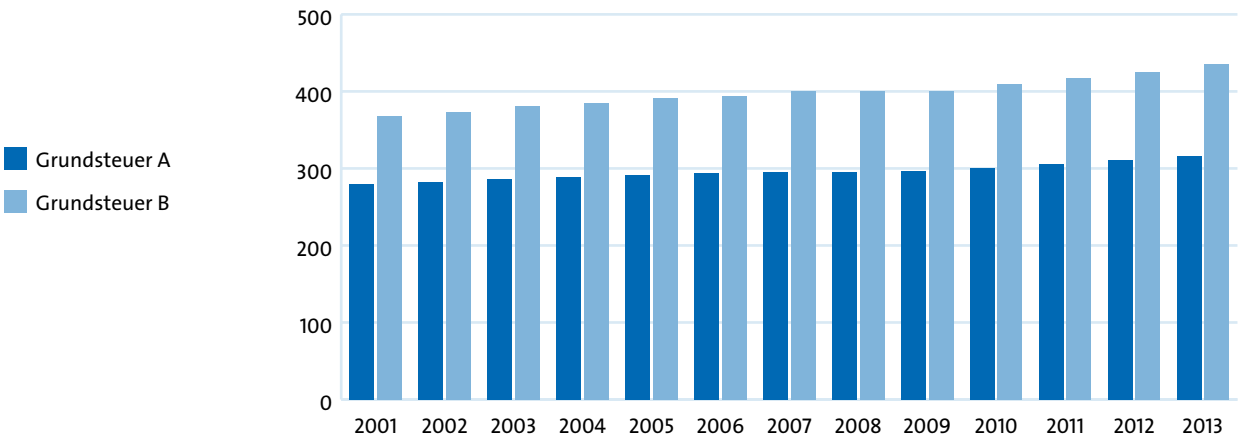
	Gemeindegruppen		
	bis 25.000 Einwohner	über 25.000 bis eine Million Einwohner	über eine Million Einwohner
Altbauten (bei Einfamilienhäusern nur für den Teil des Einheitswerts, der 15.338,76 Euro übersteigt)	1,0	1,0	1,0
Einfamilienhäuser der Altbauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 Euro des Einheitswerts	1,0	0,8	0,6
Neubauten (bei Einfamilienhäusern nur für den Teil des Einheitswerts, der 15.338,76 Euro übersteigt)	0,8	0,7	0,6
Einfamilienhäuser der Neubauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 Euro des Einheitswerts	0,8	0,6	0,5
Betrieblich oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke und Vorratsgelände	1,0	1,0	1,0
Übrige unbebaute Grundstücke	0,5	0,5	0,5

Quelle: Grundsteuer-Durchführungsverordnung (GrStDV)

Der Einheitswert multipliziert mit einer Grundsteuer-Messzahl ergibt den Grundsteuer-Messbetrag. Zum Ausgleich der niedrigeren Einheitswerte von 1935 gegenüber jenen von 1964 ist die Messzahl in den neuen Bundesländern tendenziell höher (Abbildung 1.34 und 1.35). Während in den alten Bundesländern die Messzahl nach Grundstücksart differiert, sind in den neuen Bundesländern zusätzlich die Einwohnerzahl gemäß der Volkszählung vom 16. Juni 1933 sowie das Alter der Bauten relevant. Bezeichnenderweise gelten Gebäude, die nach dem 31. März 1924 bezugsfertig geworden sind, als Neubauten.

Der ermittelte Grundsteuer-Messbetrag wird in einer letzten Stufe mit einem gemeindeabhängigen Hebesatz multipliziert. Dabei existieren für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) niedrigere Hebesätze als für die meisten anderen Grundstücke (Grundsteuer B). Seit der Jahrtausendwende sind die durchschnittlichen Hebesätze stetig gestiegen (Abbildung 1.36). Im Jahr 2013 betrug der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer A 316% und der Hebesatz der Grundsteuer B 436%. Fünf Jahre zuvor lagen die Hebesätze noch knapp 20 bzw. 36 Prozentpunkte niedriger.

Abbildung 1.36: Grundsteuer-Hebesätze im Bundesdurchschnitt in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 1.37: Hebesätze der Grundsteuer B im Jahr 2013 je Bundesland

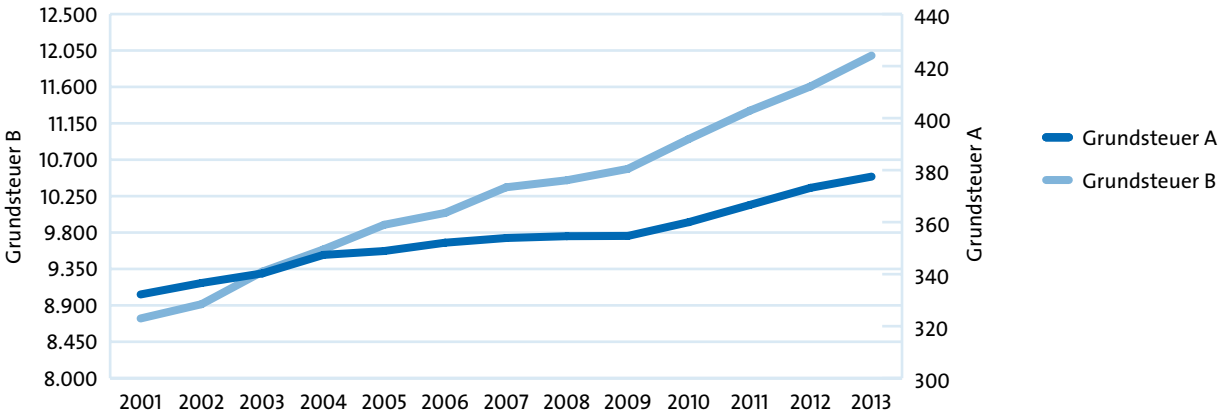
Bundesland	durchschnittlicher Hebesatz in %	höchster Hebesatz in %	Gemeinde	niedrigster Hebesatz in %	Gemeinde
Baden-Württemberg	345	800	Aulendorf	–	Büsingen am Hochrhein
Bayern	339	650	Thanstein, Oberickelsheim, Gnotzheim, Meinheim	150	Gundremmingen
Berlin	810				
Brandenburg	362	493	Potsdam	250	Hirschfeld
Bremen	555	580	Bremen	530	Bremerhaven
Hamburg	540				
Hessen	318	800	Rüsselsheim	140	Eschborn
Mecklenburg-Vorpommern	341	630	Schwerin	200	Nieden
Niedersachsen	365	600	Hannover, Laatzen	200	Gorleben
Nordrhein-Westfalen	454	825	Haltern am See, Selm	260	Harsewinkel
Rheinland-Pfalz	355	900	Dierfeld	–	Mittelstrimmig, Riegenroth
Saarland	317	460	Saarbrücken	250	Perl
Sachsen	404	650	Leipzig	300	Heinsdorfergrund, Dürrhennersdorf
Sachsen-Anhalt	359	500	Halle (Saale)	100	Loitsche-Heinrichsberg
Schleswig-Holstein	299	500	Kiel, Lübeck	–	Friedrichsgabekoog, Südermarsch
Thüringen	380	500	Elleben	200	Kirchgandern

Quelle: Statistisches Bundesamt

Es zeigt sich, dass der Hebesatz der Grundsteuer A in der Regel mit der Gemeindegröße abnimmt und der Hebesatz der Grundsteuer B mit der Einwohnerzahl steigt. Dementsprechend liegen die Hebesätze der Grundsteuer A in den drei bevölkerungsreichen Stadtstaaten deutlich unterhalb und die Hebesätze der Grundsteuer B deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (Abbildung 1.37). Bei den Flächenstaaten hat Nordrhein-Westfalen mit 454% den höchsten und das Saarland und Hessen mit 317% bzw. 318% den niedrigsten durchschnittlichen Hebesatz der Grundsteuer B. Eine disaggregierte Betrachtung der kommunalen Hebesätze zeigt deutliche Unterschiede innerhalb der einzelnen Bundesländer. Während zwei Gemeinden in Rheinland-Pfalz keine Grundsteuer B erheben, lag der Hebesatz im rheinland-pfälzischen Dierfeld mit 900% im Jahr 2013 bundesweit an der Spitze. Ebenfalls einen vergleichsweise hohen Hebesatz erheben Selm und Haltern am See im Münsterland (825%), Berlin (810%), das schwäbische Aulendorf (800%) sowie das hessische Rüsselsheim (800%). Das hessische Nauheim hat im Juni 2014 seinen Grundsteuer-Hebesatz rückwirkend zum Jahresbeginn von 320% auf 960% erhöht. Keine Grundsteuer erheben hingegen Südermarsch und Friedrichsgabekoog in Schleswig-Holstein, Mittelstrimmig und Riegenroth in Rheinland-Pfalz und die baden-württembergische Exklave in der Schweiz, Büsingen am Hochrhein.

Den Anhebungen der Hebesätze entsprechend ist das Grundsteueraufkommen seit der Jahrtausendwende stetig gestiegen (Abbildung 38). Im Jahr 2013 wurden über 36% mehr Grundsteuern eingesammelt als noch im Jahr 2001. Die Gemeindeeinnahmen aus der Grundsteuer A erreichten 2013 rund 377,5 Millionen Euro und aus der Grundsteuer B etwa 11.986,9 Millionen Euro. Damit stammten rund 15% der jährlichen Steuereinnahmen der Gemeinden aus der Grundsteuer – der somit drittwichtigsten Einnahmequelle der Kommunen.

Abbildung 1.38: Aufkommen der Grundsteuer A und B in Millionen Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt

Angesichts der quantitativen Bedeutung der Grundsteuer, der geringen Einnahmeautonomie der Gemeinden und der vielerorts angespannten Haushaltslage sind weitere Anhebungen der Grundsteuer-Hebesätze zu erwarten. Zusätzliche Anreize zur Steuererhöhung setzen die kommunalen Finanzhilfeprogramme vieler Länder. Um Zuweisungen zu erhalten, müssen Gemeinden einen eigenen Konsolidierungsbeitrag, etwa in Form eines höheren Grundsteuer-Hebesatzes, leisten. Der kommunale Entschuldungsfonds in Rheinland-Pfalz fordert einen

Grundsteuer-Hebesatz, der mindestens dem Niveau der entsprechenden Ortsgrößenklasse der Flächenländer entspricht. In Hessen sollen sich die Kommunen an den höchsten Hebesätzen orientieren. So hat das hessische Nauheim, nachdem es unter den kommunalen Schutzschirm geflohen ist, seinen Hebesatz rückwirkend um 640 Prozentpunkte erhöht.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Einheitswerte als Bewertungsverfahren bereits im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Vermögensteuer als mit dem Gleichheitsgrundsatz nicht vereinbar ansah, stufte der Bundesfinanzhof im Sommer 2010 das Einheitswertverfahren bei der Grundsteuer ebenfalls als nicht verfassungsgemäß ein (Urteil vom 30.6.2010 II R 60/80). Die OECD empfiehlt Deutschland ebenfalls eine Aktualisierung der Wertansätze für die Grundsteuer.[30] In den deutschen Finanzministerien wird damit gerechnet, dass das Bundesverfassungsgericht die Ungleichbehandlung bei der Grundsteuer als verfassungswidrig einstuft.[31] Das bisherige Bewertungsverfahren steht vor allem in der Kritik, weil es dazu führt, dass vergleichbare Immobilien aufgrund der beiden Einheitswertverfahren ungleich belastet werden. Der Bund der Steuerzahler illustriert die Ungleichbehandlung am Beispiel zweier Grundsteuerbescheide in Berlin, wo aufgrund der deutschen Teilung beide Einheitswertverfahren zur Anwendung kommen. Für eine Wohnung mit rund 70 Quadratmeter Wohnfläche muss ein Mieter im westlichen Steglitz-Zehlendorf über die Nebenkostenabrechnung jährlich rund 172 Euro mehr Grundsteuer zahlen als ein Mieter in einer vergleichbaren Wohnung im östlichen Berlin-Hellersdorf.

Reformvorschläge zur Grundsteuer werden diskutiert

Gegenwärtig werden grundsätzlich zwei Reformvorschläge diskutiert, die sich insbesondere hinsichtlich des Bewertungsverfahrens und des Umfangs der Bemessungsgrundlage unterscheiden. Das Hebesatzrecht soll bei beiden Vorschlägen bei den Städten und Gemeinden verbleiben. Das „Südmodell“ der Länder Bayern, Baden-Württemberg und Hessen berücksichtigt lediglich die Fläche des Grundstücks und des darauf errichteten Gebäudes. Die Lage und Ausstattung sollen hingegen keine Rolle mehr spielen. Bei Wohnhäusern wird eine Steuer von 20 Cent je Quadratmeter und Etage und bei Gewerbebetrieben von 40 Cent vorgeschlagen. Die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen soll wegfallen.[32]

Das „Nordmodell“, der Länder Bremen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen und Berlin, zielt auf den aktuellen Verkehrswert als Bemessungsgrundlage ab. Ein Hauptproblem bei der Ermittlung verkehrswertnaher Grundstückswerte ist der Verwaltungsaufwand, der durch die Neubewertung der rund 35 Millionen Grundstücke entsteht. Um den Aufwand gering zu halten, verzichtet das „Nordmodell“ auf Wertgutachten für jede einzelne Immobilie. Zur Berechnung der Verkehrswerte sollen vorhandene Daten und Verkaufsergebnisse mittels eines mathematischen Verfahrens kombiniert werden. Dabei werden individuelle Daten wie Lage, Größe, Wohn-/Nutzfläche und Baujahr mit in einer Regressionsanalyse gewonnenen Vergleichsdaten des Immobilienmarkts verknüpft. Unterschiede bei Ausstattung und Erhaltungszustand innerhalb einer Baujahresgruppe werden nicht berücksichtigt. Eine Machbarkeitsstudie schätzt die Kosten für die Erstbewertung auf rund 1.825 Millionen Euro, was rund 52 Euro je bewerteter Einheit entspricht. Der Aufwand für eine jährliche Aktuali-

30 Vgl. OECD (2014): OECD Wirtschaftsberichte: Deutschland 2014, OECD Publishing.
31 Vgl. Schäfers, M. (2014): Höhere Grundsteuer für ältere Häuser, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 15. September 2014.
32 Vgl. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags (2014): Aktueller Begriff: Grundsteuer(-reform), Nr. 14/14, Berlin.

sierung wird mit 220 Millionen Euro beziffert. Dies entspricht rund 6 Euro pro Grundstück. Die Kosten für das gegenwärtige Einheitswertverfahren werden auf 326 Millionen Euro im Jahr geschätzt. Bei einer Aktualisierung von rund 7% aller Grundstücke ergeben sich Kosten von etwa 128 Euro je tatsächlich bearbeitetem Fall. Laut der Studie könnte das neue Bewertungsverfahren damit die Kosten gegenüber dem bisherigen Einheitswertverfahren senken.[33]

Angesichts des Drucks der absehbaren Entscheidung der Karlsruher Richter scheint ein Kompromiss in Form eines Mischmodells aus dem flächenbezogenen „Südmodell" und dem verkehrswertbezogenen „Nordmodell" wahrscheinlich. Das sogenannte „Thüringer Modell" ist ein solcher Kompromiss. Es sieht vor, Grundstücke nach dem Boden- oder dem Verkehrswert und Gebäude pauschal nach Größe zu bepreisen. Eine Ausnahme für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen soll es weiterhin geben.

Letztlich lässt die verfassungsrechtlich vermutlich gebotene Neubewertung des Grundvermögens eine höhere Belastung bei bisher unterbewerteten Immobilien erwarten. Von einer realitätsgerechteren Bewertung dürften Mieter und Eigentümer in Regionen mit stark gestiegen Immobilien- und Grundstückspreisen, wie München oder Berlin, besonders betroffen sein.

1.2.2 Regulatorische Aspekte

steigende Zahl an staatlichen Regulierungen

Die Immobilienwirtschaft unterliegt einer steigenden Zahl an staatlichen Regulierungen. Dies betrifft auf der Kostenseite vor allem Vorgaben wie etwa die strenger werdende Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Auflagen für barrierefreies Bauen. Zudem dürften die verschärfte Versicherungs- und Bankenregulierung im Rahmen von Basel III und Solvency II einen Einfluss auf die Immobilienfinanzierung haben. Auf der Einnahmeseite sind die Regulierungen zum Schutz der Mieter, wie z.B. ein starker Kündigungsschutz oder der Schutz vor Mietwucher (§ 291 Strafgesetzbuch) und Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsgesetz 1954) sowie die Begrenzung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), besonders relevant. Letzteres regelt, dass Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% steigen dürfen. Auf angespannten Wohnungsmärkten, die von Landesregierungen für maximal fünf Jahre ausgewiesen werden können, beträgt die Grenze 15% innerhalb von drei Jahren. Mit der Mietpreisbremse wird im Jahr 2015 eine zusätzlich Regulierung in Kraft treten.

Mietpreisbremse

Die gestiegenen Immobilienpreise haben zu steigenden Belastungen geführt. Betroffen sind insbesondere die Bezieher niedriger Einkommen, da sie einen besonders hohen Anteil ihres Einkommens für Mieten benötigen. Aufgrund dieser Entwicklung haben CDU/CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag die Einführung eine Mietpreisbremse vereinbart. Ein entsprechender Gesetzentwurf wurde Mitte November 2014 dem Bundestagspräsidenten mit der Bitte, eine Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen, übersendet. Es tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

33 Vgl. Freie Hansestadt Bremen (2010): Senatorin für Finanzen, Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten, Machbarkeitsstudie – Bericht der Arbeitsgruppe, Bremen.

Der Gesetzentwurf erlaubt den Bundesländern für die Dauer von maximal fünf Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, Mieterhöhungen bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken.[34] Die entsprechenden Gebiete sind von den Landesregierungen anhand eines Kriterienkatalogs bis zum 31. Dezember 2020 durch eine Rechtsverordnung auszuweisen. Der Gesetzentwurf sieht eine ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet, wenn (1) die Mietsteigerung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt, (2) die Mietbelastung der Haushalte den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt, (3) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass Neubautätigkeit ausreichend Wohnraum schafft, oder (4) ein geringer Leerstand bei hoher Nachfrage besteht. Neben einer Begründung anhand dieser Kriterien muss die Verordnung Maßnahmen zur Abhilfe der Anspannung benennen. Angesichts des damit verbundenen Verwaltungsaufwands bezweifelt der Bundesrat in einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf, dass die Landesregierungen entsprechende Verordnungen vor Ende der Frist 2020 erlassen können.

Ausgenommen von der Mietpreisbegrenzung sind Neubauwohnungen, die nach September 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sowie sanierte Wohnungen bei der Erstvermietung. Ferner dürfen Mieten bis zur Höhe der Vormiete den nach diesem Gesetz zulässigen Wert übersteigen. Der Bestandsschutz setzt damit den Vermietern Anreize, die Mieten vor Inkrafttreten des Gesetzes nochmals kräftig zu erhöhen. Eine im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen erstellte Studie findet in fünf von elf untersuchten Städten einen deutlichen zeitlichen Zusammenhang zwischen der politischen Debatte um die Mietpreisbremse und den Mietsteigerungen. Mit Einschränkungen lassen sich die Ergebnisse auch für Darmstadt, Köln und Heidelberg bestätigen.[35] Neben vorweggenommenen Mietanhebungen dürften sich zusätzlich zum Mietpreis weitere Zuteilungsmechanismen etablieren, wie z.B. höhere Ablösesummen.

Da rund ein Fünftel der insgesamt 21,2 Millionen Mietwohnungen in den zehn größten deutschen Städten liegen, dürften laut Gesetzesbegründung rund 20% der Mietwohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegen. Die Mieteinsparungen aufgrund der Mietpreisbremse werden auf etwa 284 Millionen Euro im Jahr geschätzt. Neben diesen Mindereinnahmen müssen die Vermieter für die Feststellung der zulässigen Mieten vermutlich rund 25 Millionen Euro jährlich aufwenden. Den Berechnungen liegen eine Fluktuationsquote (Mieterwechsel in Bestandsmietwohnungen) von etwa 10% und eine durchschnittliche Mietpreiskappung aufgrund der Mietpreisbegrenzung von monatlich 55,85 Euro je Wohnung zu Grunde.

Aussagekraft der kommunalen Mietspiegel höchst umstritten

Die Mietpreisbremse weist dem Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine Schlüsselrolle zu. Allerdings ist die Aussagekraft der kommunalen Mietspiegel höchst umstritten, zumal sich viele Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel, der auf wissenschaftlichen Grundsätzen basiert und alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen ist, nicht leisten können. Bei qualifizierten (§ 558d BGB) wie einfachen Mietspiegeln (§ 558c BGB) ist vor allem die geringe Differenzierung nach der Lage kritisch zu sehen. So unterschei-

34 Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz), 18. Legislaturperiode, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/3121.

35 Vgl. Von Bodelschwingh, A., Dettmann, M. und Gilewski, A. (2014): Kurzanalyse – Wiedervermietungsmieten in ausgewählten deutschen Städten, Studie im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag, RegioKontext GmbH, Berlin.

det die Millionenstadt Hamburg nur zwischen normaler und guter Wohnlage. Während die einwohnerreichste Stadt Deutschlands, Berlin, nach immerhin drei Wohnlagen differenziert, kommt der Mietspiegel zu dem kuriosen Ergebnis, dass die Vergleichsmiete für kleine Altbauten in einfacher Lage 6,35 Euro je Quadratmeter und für solche in guter Wohnlage 6,19 Euro je Quadratmeter beträgt. Der Mietspiegel weist zwar auf eine beschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Beobachtungen hin, dennoch dürften diese Werte für die Mietpreisbremse von Relevanz sein.

Mietpreisbremse stört 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 Mietpreisbegrenzung stört die Funktion des Preises als Signal der Knappheit. Als Folge verlieren Immobilieninvestitionen an Rentabilität. Bevölkerungszuwanderungen werden hingegen attraktiver. Letztlich können die regionalen Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage nicht beseitigt werden. Gleichwohl dürften sich die Auswirkungen der Mietpreisbremse angesichts ihrer konkreten Ausgestaltung mit nennenswerten Ausnahmen im Rahmen halten. In stark nachgefragten Regionen mag das anders aussehen.

Ein Hintergrundpapier des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) findet im Durchschnitt von 30 Städten eine Abweichung von Angebots- und Mietspiegelmieten von etwa 5% (Median) bzw. 8% (Mittelwert).[36] Damit fallen die meisten Mietverhältnisse wohl erst gar nicht unter die Regelungen der Mietpreisbremse, die Differenzen bis 10% weiterhin erlaubt. Es zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede zwischen Städten mit hohem und niedrigem Mietpreisniveau. In den teuren Städten beträgt die Abweichung der Mieten zwischen -2,6% (Darmstadt) und 36% (Regensburg). Der Median liegt bei rund 23%. Ein spiegelbildlicher Tatbestand ergibt sich in den günstigen Städten. Hier liegen die Angebotsmieten mehrheitlich unterhalb der Vergleichsmieten. Im Fall von Duisburg, Hamm und Hagen beträgt der Unterschied rund -10%. Innerhalb der Städte finden sich positive Mietabweichungen bei den guten und sehr guten Wohnlagen. Damit dürfte die Mietpreisbremse vor allem Auswirkungen auf die engen Märkte mit hochpreisigen Wohnlagen haben. Hier könnte es zu einer Verschärfung der Situation kommen.

Mietpreisbremse vergrößert Unsicherheit für langfristige Investitionen

Letztlich dürfte die Mietpreisbremse einen negativen Effekt auf die Renditeerwartungen von Investoren haben und die Unsicherheit für langfristige Bauinvestitionen erhöhen. Damit trägt die Mietpreisbegrenzung allenfalls zur weiteren Anspannung der Situation auf regionalen Teilmärkten bei. Ohnehin anziehungsstarke Stadtteile werden durch die Mietpreisbegrenzung noch attraktiver. Als Folge steigt die Nachfrage dort weiter. Da angespannte Wohnungsmärkte vor allem in den teuren Wohnlagen zu finden sein dürften, schafft die Mietpreisbremse kaum ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum für die Bezieher niedriger Einkommen. Die historischen Mietpreisbegrenzungen in den Vereinigten Staaten und Spanien zeigen, dass vor allem wohlhabendere Bevölkerungsgruppen profitieren könnten.[37]

36 Vgl. Held, T., Nielsen, J., Schürt, A. und Waltersbacher, M. (2014); Hintergrundpapier – Aktuelle Mietentwicklungen und ortsübliche Vergleichsmieten: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau?, Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn.

37 Vgl. Voth, H.-J. (2014): Wie niedrige Mieten den Armen schaden, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 2. Oktober 2014.

Basel III und Solvency II

leichte Verschlechterung der Bedingungen für Immobilienfinanzierungen zu erwarten

Die neuen Regulierungen im Rahmen von Basel III und Solvency II stellen nicht primär auf die Immobilienfinanzierung ab, sondern sollen einen Beitrag zur Erhöhung der Stabilität des Finanzsystems in Folge der Finanzmarktkrise liefern. Im Vordergrund von Basel III stehen die quantitative und qualitative Verbesserung der Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen bei Kreditinstituten und Banken. Analog hierzu regelt Solvency II die Eigenmittelausstattung von Versicherungen. Da das ausstehende Kreditvolumen in Deutschland vor allem auf die Immobilienfinanzierung entfällt, bleibt die Immobilienwirtschaft von den neuen Regulierungen nicht unberührt. Grundsätzlich dürften sich die Bedingungen für die Immobilienfinanzierung verschlechtern, da die Kreditinstitute und Versicherungen die gestiegenen Anforderungen in Form höherer Zinsen an die Kreditnehmer weitergeben werden. Die Auswirkungen sollten jedoch begrenzt bleiben. Dazu tragen nicht zuletzt das gegenwärtige makroökonomische Umfeld und die expansive Geldpolitik der EZB bei. Zudem lässt die stufenweise Einführung der Regelwerke bis etwa zum Jahr 2019 keinen schlagartigen Kreditrückgang erwarten.

Um die Eigenkapitalkosten gering zu halten, werden Banken bei der Kreditvergabe vermehrt auf die Qualität des Immobilienobjekts für eine Drittverwendung und auf die Refinanzierungsmöglichkeiten achten. Damit ist vor allem beim Nicht-Wohnungsbau aufgrund der größeren Risiken mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Wohn- und Büroimmobilien in sehr guten Lagen und damit hoher Qualität dürften hingegen von den neuen Regelwerken nur wenig betroffen sein. Schätzungen zufolge werden sich die Kreditkosten im Segment Wohnen um etwa 45 Basispunkte nach vollständiger Umsetzung von Basel III erhöhen. Bei Gewerbeimmobilien ist von einem höheren Anstieg auszugehen, wenngleich Schätzungen aufgrund der Heterogenität der Kredite kaum möglich sind.[38]

Die Umfrageergebnisse des Deutschen Immobilienindexes (DIFI) stützen die Erwartung von vergleichsweise geringen Auswirkungen von Basel III auf Wohnimmobilien.[39] So gaben knapp 37% der befragten Immobilienmarktexperten an, dass Basel III zu einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen von Wohnimmobilien im Vergleich zur Finanzierung von Büro-, Einzelhandels-, Logistikimmobilien und Projektentwicklungen führt. Der Bereich Wohnen könnte also von den Basel-III-Regelungen relativ zu den anderen Bereichen profitieren. Hingegen waren die Experten bei Projektentwicklungen besonders pessimistisch. Hier gehen über 80% von einer relativen Verschlechterung aus. In den Segmenten Büro und Logistik rechnet rund die Hälfte mit einer relativen Verschlechterung. Kein einziger Befragter gab in diesen beiden Bereichen eine positive Einschätzung ab. Beim Einzelhandel fallen die Erwartungen ähnlich aus, wobei rund 7% von einer relativen Verbesserung ausgehen.

Die Immobilienmarktexperten wurden zudem nach ihrer Einschätzung zu den Auswirkungen von Basel III auf die relative Attraktivität einzelner Refinanzierungsinstrumente befragt. Mehr als 70% der Befragten erwarten einen Bedeutungsgewinn bei Einlagen und Pfandbriefen, rund 60% der Befragten einen bei alternativen Finanzierungsformen. Erhebliche Nachteile werden vor allem bei

38 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR (2014): Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienfinanzierung in Deutschland, September 2014, Bonn.

39 Vgl. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, ZEW (2011): DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland, 4. Quartal.

Mortgage-Backed Securities (MBS) und ungedeckten Schuldverschreibungen erwartet. Bei Immobilienaktien rechnen die Umfrageteilnehmer mehrheitlich mit keiner Veränderung.

Die erwartete Bedeutungszunahme von Pfandbriefen beruht vermutlich auf der vergleichsweise geringen Eigenkapitalunterlegungspflicht dieses Refinanzierungsinstruments. Der Grund hierfür dürfte in der vergleichsweise konservativen Immobilienfinanzierung in Deutschland liegen. Auf Seiten der Banken werden Hypothekarkredite häufig durch Pfandbriefe abgesichert. Eine solche Absicherung ist laut § 14 Pfandbriefgesetz (PfandBG) nur erlaubt, wenn das Kreditvolumen 60% des Beleihungswertes nicht überschreitet. Dabei bemisst sich der Beleihungswert einer Immobilie gemäß § 16 PfandBG nach dem vorsichtig zu ermittelnden niedrigsten Wert, der im Konjunkturverlauf erzielt werden kann. Damit haben die Kreditinstitute einen Sicherheitspuffer für den Fall eines Preisrückgangs. Dementsprechend gelten Pfandbriefe als vergleichsweise sichere Anlage. Eine Verbriefung der Immobilienkredite als Mortgage-Backed Securities (MBS) ist in Deutschland hingegen selten. Ebenso ist eine Ausweitung des Hypothekenkredits zur Eigenkapitalentnahme in Folge eines Anstiegs des Immobilienwertes in Deutschland eher unüblich. Letztlich dürfte die Bevorzugung von soliden, risikoarmen Geschäften die Attraktivität der Kreditvergabe für den privaten Wohnungsbau verstärken.[40]

Pfandbriefe gelten als vergleichsweise sichere Anlage

Solvency II wird vermutlich ebenfalls Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung haben. Analog zu Basel III sollten solche Anlagemöglichkeiten von Solvency II profitieren, die relativ zu anderen Anlagen bei hoher Rendite ein möglichst geringes Risiko aufweisen. Die Regeln von Solvency II sehen bei der Ermittlung der Solvenzkapitalanforderungen der Versicherungen grundsätzlich eine einheitliche Bewertung des Immobilienrisikos vor. Es erfolgt also keine Differenzierung nach Art der Immobilien. Vielmehr werden alle Immobilien mit dem gleichen Schockfaktor in Höhe von 25% gestresst, der sich am Großraum London orientiert. Damit dürfte der einheitliche Stressfaktor für das Immobilienportfolio deutscher Versicherer im Durchschnitt zu hoch sein. Dennoch bleiben direkte Immobilieninvestitionen für Versicherer nicht zuletzt deshalb attraktiv, weil sie im Vergleich zu vielen anderen Kapitalanlagen mit ähnlichem Risiko die Erwirtschaftung des Höchstrechnungszinses, also des Garantiezinses, älterer Verträge ermöglichen. Allerdings dürfte Solvency II durch die gleiche Unterlegungspflicht für alle Immobilien Anreize schaffen, renditestarke, wenngleich risikoreichere Objekte zu bevorzugen. Die Begebung von erstrangig besicherten Immobilienkrediten an Kreditnehmer mit guter Bonität dürfte aufgrund der vergleichsweise hohen Renditen für Versicherer weiterhin interessant sein.[41]

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

41 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR (2014): Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienfinanzierung in Deutschland, September 2014, Bonn.

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich zu Beginn des Jahres 2015 in guter Verfassung. Im abgelaufenen Jahr 2014 ist das reale Bruttoinlandsprodukt vermutlich mit einer Zuwachsrate von 1,4% angestiegen. Für das Jahr 2015 prognostizieren der Sachverständigenrat und die Deutsche Bundesbank eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,0 Prozent. Angesichts des stark gesunkenen Ölpreises und der merklichen Abwertung des Euro gegenüber dem Dollar könnte die konjunkturelle Entwicklung allerdings deutlich besser ausfallen. Damit würde es der deutschen Wirtschaft gelingen, etwas höhere Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts als das Produktionspotential zu erzielen. Dies kann man als angemessenes und stetiges Wirtschaftswachstum auffassen. In Deutschland herrscht in beiden Jahren voraussichtlich Preisstabilität. Der Arbeitsmarkt ist robust und weist einen hohen Beschäftigungsstand auf. Die tiefer gehende Analyse der deutschen Zahlungsbilanz durch den Sachverständigenrat lässt trotz des hohen Leistungsbilanzüberschusses keine außenwirtschaftliche Ungleichgewichtssituation erkennen. Die Finanzpolitik ist zudem auf dem Weg der Konsolidierung weiter vorangekommen.

Risiken für die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2015 ergeben sich aus der Lage im Euro-Raum. Insbesondere die griechischen Wahlen vom 25. Januar 2015 könnten zu einem erneuten Aufflammen der Euro-Krise führen. Jedenfalls erhöhen sie die Unsicherheit über die Gesundung der Eurozone. Zudem könnten sich die geopolitischen Risiken, vor allem die Ukraine-Krise, verschärfen oder die Schwellenländer in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Nicht zuletzt hat die Bundesregierung mit ihrer Wirtschaftspolitik zur Unsicherheit der Investoren beigetragen. Es besteht jedoch die Chance, dass die deutsche Konjunktur stärker Tritt fasst. Der sinkende Ölpreis und die Euroabwertung könnten in der Eurozone zu einer stärkeren Belebung führen als erwartet. Die EZB wird ihre Geldpolitik weiter lockern, so dass die Investitionstätigkeit durch das niedrige Zinsniveau stärker angeregt werden könnte.

deutsche Immobilienwirtschaft profitiert von günstiger Refinanzierung, robustem Arbeitsmarkt und gestiegenem Investoreninteresse

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird einerseits durch die günstigen Refinanzierungsbedingungen, die gute Wirtschaftslage, den robusten Arbeitsmarkt und die Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien begünstigt. Die globalen Risiken und die veränderte Regulierung für Banken und Versicherungen wirken sich auf die Immobilienwirtschaft allenfalls in geringem Maße aus. Allerdings wird sie mit den Veränderungen in der Wirtschaftspolitik zu kämpfen haben. Dazu gehören nicht zuletzt die Einführung einer Mietpreisbremse und der Anstieg der Belastungen des Grundvermögens durch Grunderwerb- und Grundsteuern. Die von der Bundesregierung beabsichtigte Stärkung der Investitionstätigkeit könnte sich für die Immobilienwirtschaft hingegen positiv auswirken. Angesichts dieser unklaren Gemengelage dürfte der Wachstumsbeitrag der Bauinvestitionen kaum über 0,2 Prozentpunkte hinausgehen.

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2015

Andreas Schulten, Ralf Fröba, Tobias Kassner und Martin Steininger – bulwiengesa AG

Das Wichtigste in Kürze

Das Jahr 2014 stand zeitweise unter dem starken Einfluss geopolitischer Risiken und großer konjunktureller Unsicherheiten, die auch auf den Finanzmärkten für hohe Volatilität sorgten. Trotzdem konnten sich die gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland gut behaupten. Historisch niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung machten Immobilienanlagen für Investoren attraktiv. Nach vorläufigen Ergebnissen wurden 2014 40,5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert – ein Drittel mehr als im Vorjahr und so viel wie seit 2007 nicht mehr.

Die Finanzmärkte und die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche derzeit äußerst positive Signale. Der Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index schloss das Jahr 2014 im Dezember mit einem Plus von 5,4% bei 125,2 Zählerpunkten ab und zeigte eine deutliche Aufhellung der Stimmung. Wird 2015 ein neues Rekordjahr?

Ein solider Arbeitsmarkt und positive Frühindikatoren für die heimische Wirtschaft bilden den Nährboden dafür, dass der gewerbliche Immobilienmarkt weiterhin prosperieren wird. Die Nachfrage nach Immobilien wird – auch mangels Anlagealternativen – hoch bleiben. Das Angebot nimmt zwar durch Projektentwicklungen fast überall zu, es bleibt jedoch knapp. Vor allem erstklassige Büroflächen in den Agglomerationsräumen werden infolge einer guten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen stark nachgefragt. Der seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nur verminderte Start von neuen Projekten verknappt 2015 zusehends das Angebot: Steigende Spitzenmieten und ein weiterer Abbau der Leerstände werden erwartet. Bei Core-Immobilien ist mittlerweile das Renditeniveau in allen Assetklassen deutlich unter den Spitzenwerten des Jahres 2007 angekommen; es zeigt sich aber auch, dass die Risikobereitschaft bei Investoren 2014 wieder angewachsen ist. Aufgrund des eingeschränkten Angebots an Core-Immobilen erhöhten sich die Aktivitäten im Value-added-Segment. Den ersten größeren transnationalen Portfoliotransaktionen im vergangenen Jahr dürften 2015 weitere folgen. Das Investmentvolumen wird ein ähnlich hohes, eventuell sogar höheres Niveau erreichen wie 2014.

Katalysator dieser Entwicklung ist sicherlich der sehr niedrige Kapitalmarktzins, der sehr hohe Risikoaufschläge für Immobilieninvestments ermöglicht. Die zehnjährige Bundesanleihe lag im Jahresdurchschnitt 2014 bei 1,16%, was beispielsweise bei Betrachtung der Nettoanfangsrenditen von Büroobjekten in deutschen A-Standorten von 4,6% einen Aufschlag von 344 Basispunkten bedeutet. Dies entspricht dem höchsten Spread seit Beginn der Marktbeobachtung in Deutschland. Dieser Sachverhalt wie auch die überwiegend positiven Performanceaussichten in allen Assetklassen werden 2015 das Engagement bei vielen Immobilienanlegern in Deutschland verstärken und auch Investoren auf den Plan rufen, die sich bisher zurückgehalten haben.

Nach der positiven Bilanz des gewerblichen Immobilienmarkts 2014 kann die Branche auch für 2015 von einem erfolgreichen Jahr ausgehen. Folgend wird das Marktgeschehen 2015 nach Segmenten gegliedert dargestellt. Hintergründe und Details erläutern die einzelnen Entwicklungen und zeigen somit ein umfassendes Bild für das vergangene Jahr und einen Ausblick auf 2015 im Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilienmarkt auf.

2.1 Marktperspektiven für Gewerbeimmobilien

2.1.1 Positive Rahmendaten vom heimischen Arbeitsmarkt

Die deutsche Konjunktur war im abgelaufenen Jahr durchwachsen und stark von Sonderfaktoren geprägt: Einerseits stellten die Entwicklung und die Auswirkungen der europäischen Wirtschaftsschwäche, der Geldpolitik in den USA und Europa sowie der Krisen in Nahost und der Ukraine Risikoelemente dar, andererseits waren sowohl das Winterwetter untypisch als auch der Beginn der Sommerferien vergleichsweise spät. Zieht man ferner die Entwicklung der Zinsen und der Inflation – beide liegen auf historischen Tiefständen –, den ebenfalls deutlich gesunkenen Ölpreis und den Wechselkurs des Euro zum Dollar in die Betrachtung mit ein, war es nicht verwunderlich, dass sich die Entwicklungsstärke und -richtung des tatsächlichen Bruttoinlandsprodukts ähnlich „volatil" wie manche Prognosen bedeutender Forschungsinstitute in Deutschland verhielt. Viele Indikatoren folgten einem unregelmäßigen Auf und Ab; letztlich ergaben sich für das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ein deutlicher Anstieg um 0,8% im ersten Quartal, gefolgt von einer Schrumpfung um 0,1% im zweiten Quartal und einer schwachen Zunahme der wirtschaftlichen Aktivität um 0,1% im dritten Quartal 2014.

unregelmäßiges Auf und Ab der Konjunkturindiktatoren

Die wirtschaftliche Unsicherheit und das Abflachen der Wachstumstendenz gerade im Sommerhalbjahr 2014 wirkten sich bislang kaum auf den Arbeitsmarkt aus. Einerseits sind die konsumnahen Bereiche stabil gewachsen, andererseits ist festzustellen, dass sich die Beschäftigungs- und BIP-Wachstumswerte seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 stärker entkoppelt haben. Faktoren wie der sektorale Wandel, eine hohe Arbeitsmarktanspannung, Zuwanderung und Lohnmoderation gewannen an Bedeutung für die Beschäftigung und führten zu einem stabilen Aufwärtstrend, der sich nach jüngsten Zahlen auch in einem neuen Höchststand des Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit (BA-X) widerspiegelt. Der Indikator für die Nachfrage nach Arbeitskräften ist im Dezember gegenüber November um vier Punkte gestiegen. Im Vorjahresvergleich zum Dezember 2013 fällt er mit plus 20 Punkten ebenfalls deutlich höher aus: Dies ist für 2015 ein ermutigendes Signal für eine weiterhin günstige Entwicklung des heimischen Arbeitsmarkts.

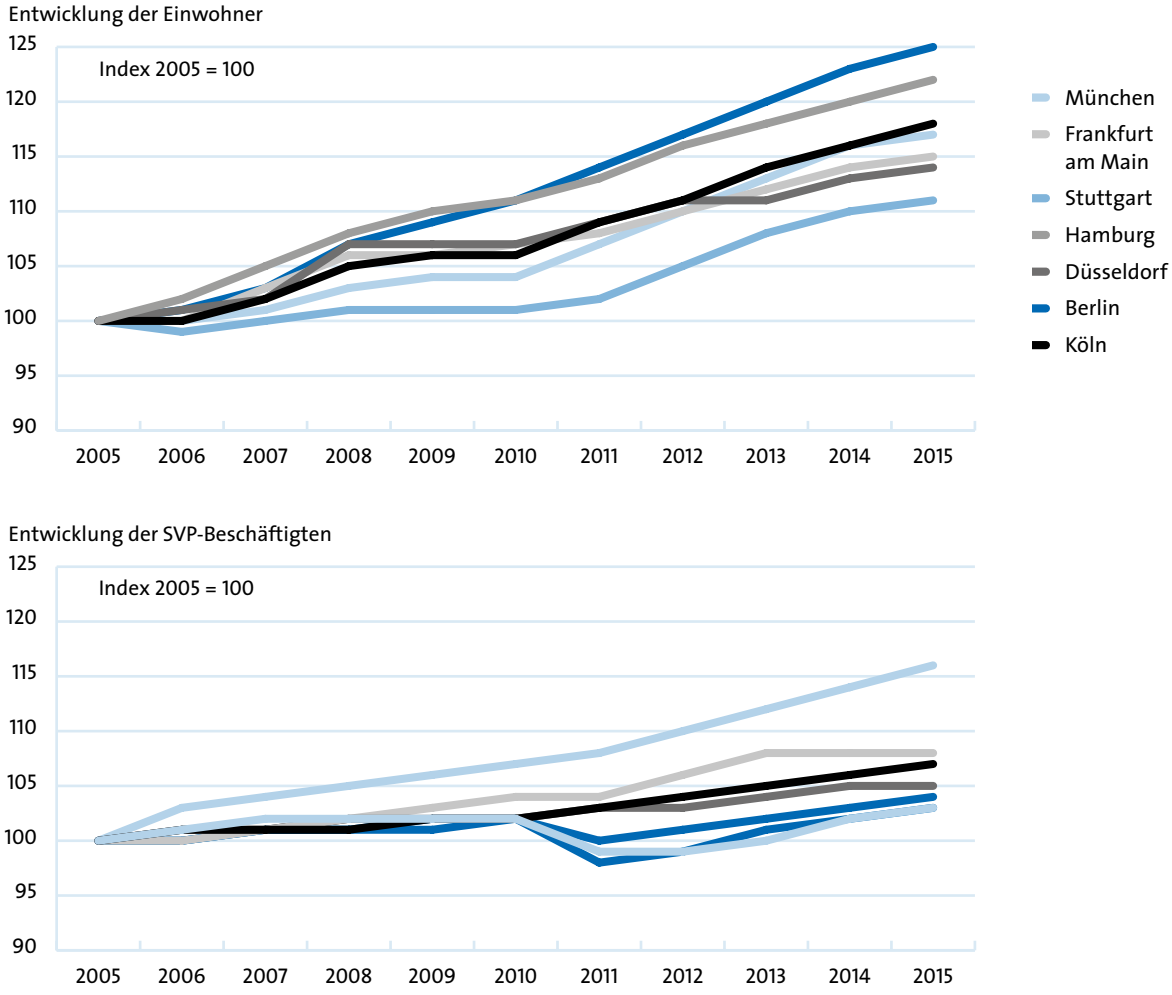
weiterhin günstige Entwicklung des heimischen Arbeitsmarkts

Mit der Eurokrise ging auch ein deutlicher Anstieg der Nettozuwanderung nach Deutschland einher: Im Jahr 2013 sind nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes 1,226 Mio. Personen nach Deutschland zugezogen. Dies waren 146.000 Zuzüge mehr als im Jahr 2012. Zuletzt hatte es eine solch hohe Zuwanderungszahl im Jahr 1993 gegeben. Dem standen 2013 insgesamt 789.000 Personen gegenüber, die aus Deutschland fortgezogen sind, 77.000 mehr als im Vorjahr. Bei der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge ergibt sich für 2013 ein positiver Wanderungssaldo von 437.000 Personen (2012: 369.000 Personen) – erneut der höchste Wert seit 1993. Diese Zuwanderung ist weit überwiegend auf eine Umlenkung der bestehenden Migrationsströme in Europa zurückzuführen. In vielen alternativen Zielländern wie Spanien, Italien und Irland haben sich im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verschlechtert. Statt in diese Länder kommen einerseits viele Migranten nun nach Deutschland, andererseits ist selbst aus den südeuropäischen Krisenländern eine spürbare Zunahme der Zuwanderung nach Deutschland festzustellen. Das Qualifikationsniveau der Neuzuwanderer ist in der vergangenen Dekade stark angestiegen. Knapp die Hälfte der Neuzuwanderer hatte

spürbare Zuwanderung aus den südeuropäischen Krisenländern

einen Hochschulabschluss. Vor diesem Hintergrund rechtfertigen die Zahlen zur Beschäftigung und zum Leistungsbezug es gegenwärtig nicht, die um den Jahreswechsel des vergangenen Jahres entstandene politische Diskussion der Migration aus Bulgarien und Rumänien pauschal als „Armutszuwanderung“ zu qualifizieren.

Abbildung 2.1: Anziehungskraft der Metropolen – Entwicklung der Einwohner und SVP-Beschäftigten in den deutschen A-Städten, 2005 – 2015[1]



1 Prognose bulwiengesa AG 2014 – 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Nutznießer dieser Entwicklung sind u.a. die großen Metropolen in Deutschland. Besonders attraktiv erscheinen dort – und auch an anderen Universitätsstandorten – die angebotene Bildungsinfrastruktur wie auch die Nähe zu möglichen Arbeitgebern, die das angebotene Arbeitspotenzial absorbieren können. Für den Jahresverlauf 2015 ist ein etwas stärkeres konjunkturelles Wachstum zu erwarten; mehrere Frühindikatoren sind nach den turbulenten Monaten wieder auf einen Aufwärtskurs eingeschwenkt. Für den Arbeitsmarkt und somit auch für die Büroflächennachfrage stellt dies günstige Aussichten dar.

attraktive Metropolen und Universitätsstandorte

2.1.2 Vorsichtiger Optimismus auch bei den Immobilienmarktsignalen

Vor dem Hintergrund der schwachen Wachstumsdynamik und der sehr verhaltenen Inflationsaussichten hat der Rat der Europäischen Zentralbank im Juni und September 2014 weitere geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Neben weiteren Kürzungen der Leitzinsen wurde über die Ankäufe von Asset-Backed Securities (ABS) und gedeckter Schuldverschreibungen (Covered Bonds) sowie über gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte entschieden. Auswirkungen dieser Politik spiegeln sich seitdem in den Erwartungen hinsichtlich der Kurzfristzinssätze und der Renditen neun- bis zehnjähriger Staatsanleihen über den gesamten Prognosehorizont wider: Sie sind deutlich nach unten angepasst worden. Laut der DIHK-Umfrage zu den Finanzierungsbedingungen der Unternehmen (August 2014) und des ifo Kredithürdenindikators (Dezember 2014) stellt sich der Zugang zu Krediten in Deutschland weiterhin als sehr günstig dar. Für den Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen verzeichnet das FAP-Barometer in seiner jüngsten Umfrage eine leicht abnehmende Dynamik; diese ist der gesamtkonjunkturellen Abkühlung und der erneuten Zunahme der Risiken an den Währungsfronten bzw. im geopolitischen Raum geschuldet, die verständlicherweise die Stimmung unter den Investoren nicht weiter verbessern konnten. In der Q4/2014-Befragung schätzen die befragten Panelexperten den Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen alles in allem immer noch sehr positiv und progressiv ein. Bei einigen Punkten sehen die befragten Teilnehmer jedoch rückläufige Tendenzen. So wird das Neugeschäft zunehmend kleinteiliger und großvolumige Kredite sind immer schlechter darstellbar.

weiterhin positive Einschätzung des Marktes für Immobilienfinanzierungen

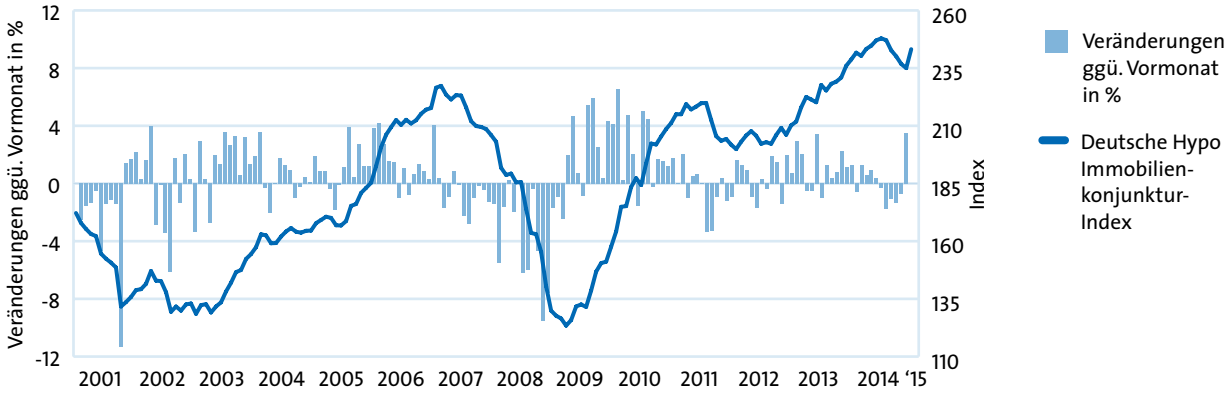
Im Detail beurteilte annähernd die Hälfte (49,1%) der Experten ihr Neugeschäft als unverändert bzw. neuerdings ansteigend, was einem Plus von insgesamt 2,4 Prozentpunkten entspricht. Nur für 11,3% entwickelte sich das Neugeschäft neuerdings oder unverändert abnehmend. Den größten Anteil des finanzierten Kreditvolumens macht nach wie vor die Kategorie zwischen 10 und 50 Mio. Euro aus. Kredite bis 10 Mio. Euro gewannen an Bedeutung. In der Größenordnung zwischen 50 und 100 Mio. Euro war ein deutlicher Rückgang von 10,6 Prozentpunkten zu verzeichnen. Auch das Neugeschäft wird eher risikoavers verfolgt, so dass vereinzelt auch von einem Kredit abgesehen wird. Im Vergleich zum Vorquartal bleibt die prozentuale Verteilung der gesetzten Schwerpunkte beim Neugeschäft relativ konstant. Hervorzuheben ist das Motiv der Generierung eines möglichst großen Volumens an Neugeschäften, das mit einem Plus von 3,1 Prozentpunkten mit Abstand am meisten hinzugewinnen konnte. Demgegenüber büßt die Maximierung von Ertrag und Rendite am stärksten ein (minus 1,1 Prozentpunkte). Der Gewinn neuer, nachhaltiger Kundenbeziehungen bleibt als bedeutendster Schwerpunkt bei der Kreditvergabe auf dem ersten Rang, gefolgt von der Begleitung bestehender Kundenverbindungen. Zusammengefasst musste das FAP-Barometer im vierten Quartal 2014 nur minimal um minus 0,16 Barometerpunkte nachgeben und liegt aktuell bei einem Stand von 2,33 Punkten, der weiterhin gute Finanzierungsbereitschaft signalisiert.

Stimmungshoch unter den Immobilienexperten

Ebenso ausgeprägt ist auch das Stimmungshoch unter den befragten Immobilienexperten in der 84. Monatsbefragung zum Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index: Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche äußerst positive Signale zum Jahreswechsel. Dies lässt im Dezember 2014 die Immobilienkonjunktur sprunghaft – und verhältnismäßig stark – um 3,5% auf 243,3 Punkte ansteigen. Das Immobilienklima

stieg um ganze 5,4% auf aktuell 125,2 Zählerpunkte. Mit einer Steigerung um 6,5% zum Vormonat auf aktuell 116,0 Zähler konnte das Ertragsklima dazu noch stärker beitragen als das Investmentklima. Dieses stieg um 4,3% auf 134,7 Punkte an.

Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index[1], 01/2001 – 12/2014



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

Das Klima in den einzelnen Teilsegmenten hat sich im Dezember analog zum Gesamtklima überall verbessern können. Dabei hat das Wohnklima mit einer Steigerung von 7,5% auf aktuell 155,7 Zähler den größten Schub erfahren und damit die Verluste der zweiten Jahreshälfte kompensiert. Das Büroklima konnte sich mit 6,2% relativ gesehen am zweitstärksten steigern, liegt mit 116,0 Zählern im segmentsübergreifenden Vergleich allerdings nach wie vor auf dem letzten Platz. Die Schere zum Handelsklima schließt sich jedoch zusehends. Beim Handelsklima ist es verwunderlich, dass sich dieses trotz des guten Weihnachtsgeschäfts nur um 2,3% steigern konnte. Das Industrieklima setzt seinen Anstieg ebenfalls fort und positioniert sich bei 136,3 Punkten, was einem Anstieg von 4,7% entspricht.

Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], 01/2008 – 12/2014

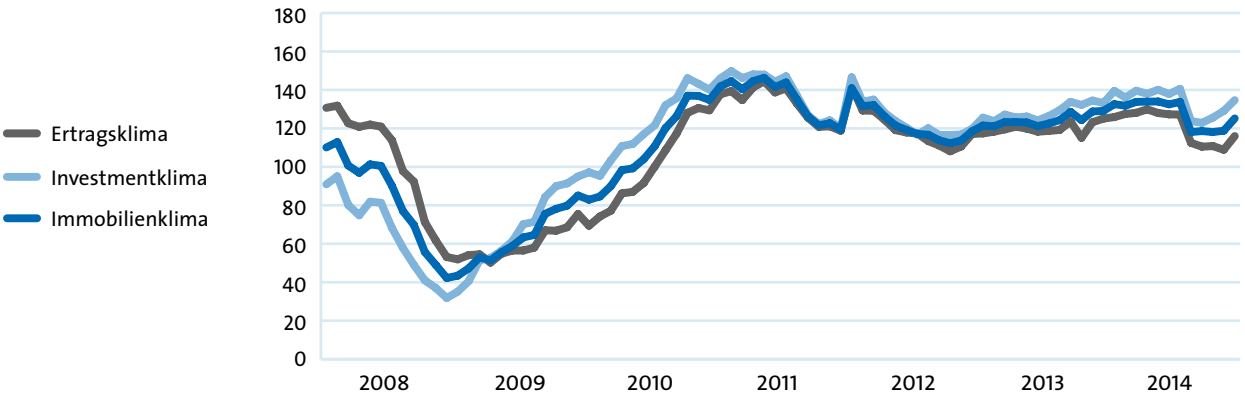
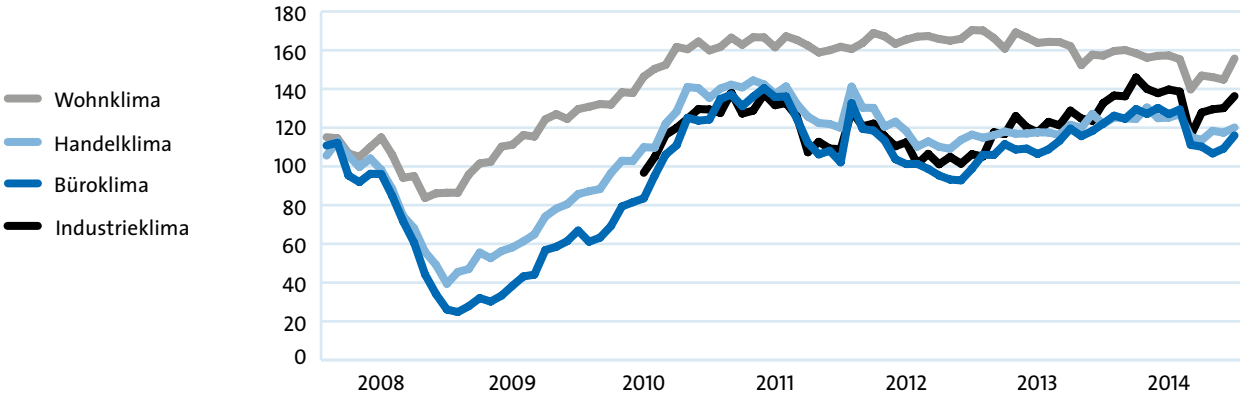


Abbildung 2.4: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2014



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. 1.000). 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 Herausforderungen am Arbeitsmarkt: Persistente Risikoelemente weiterhin mittel- bis langfristig vorhanden

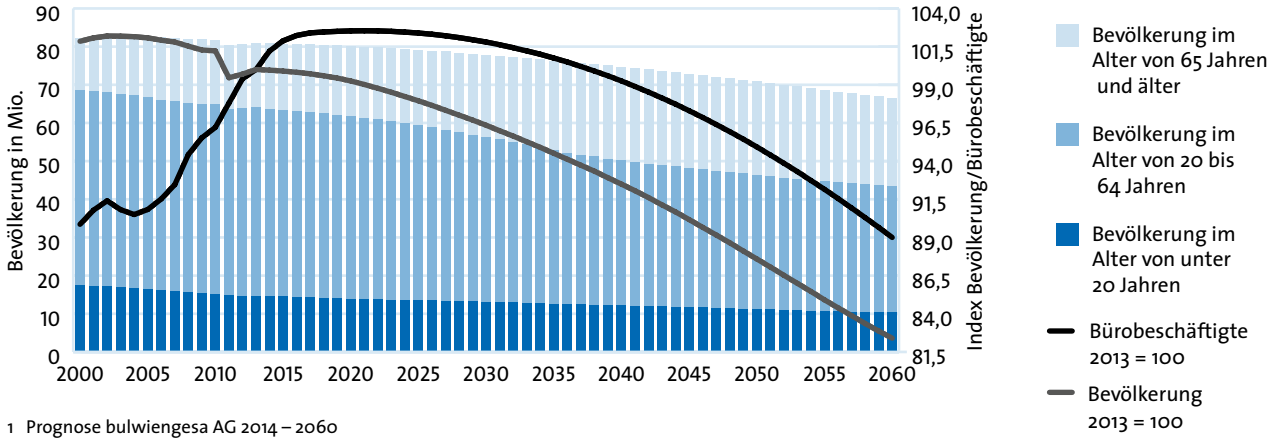
Es kann keineswegs darauf vertraut werden, dass sich zukünftig substanzielle Verbesserungen am Arbeitsmarkt eigenständig einstellen werden. Weiterhin bestehen einerseits makroökonomische Risiken aus den Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise in einigen europäischen Krisenstaaten und andererseits die noch nicht erreichte nachhaltige Konsolidierung des europäischen Finanz- und Währungssystems. Abgesehen von möglichen Vorkehrungen gegenüber externen Risiken ergeben sich für die deutsche Arbeitsmarktpolitik zumindest drei große Ansatzpunkte:

- Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit
- Verbesserung der Aufstiegsmobilität sowie Erhöhung der Qualität der Beschäftigung
- Gestaltung der demografischen Entwicklung

Auf den letzten Punkt wird explizit eingegangen: Er birgt die größte Gefahr und seine Konsequenzen sind schon heute am besten projizierbar. Eine schrumpfende Bevölkerung und ein alterndes Erwerbspersonenpotenzial werden sich stark am Arbeitsmarkt bemerkbar machen. Mittel- bis langfristig wird die Zahl der erwerbsfähigen Menschen in Deutschland zurückgehen, zugleich altert die Bevölkerung spürbar. Damit wird auch das Arbeitskräftepotenzial stark altern und schrumpfen. Es wird rein demografisch bedingt, also ohne Berücksichtigung der Zuwanderung und der steigenden Erwerbsbeteiligung der Frauen und Älteren, von derzeit rund 45 Millionen Erwerbspersonen um rund 8,5 Mio. bis 2030 und weitere 9 Mio. bis 2060 abnehmen. Es gilt daher, alle Möglichkeiten zur quantitativen und vor allem qualitativen Deckung des Arbeits- und Fachkräftebedarfs besser auszuschöpfen.

schrumpfendes Arbeitskräftepotenzial durch Alterung der Bevölkerung

Abbildung 2.5: Auswirkungen des deutschen Wegs in die Gerontokratie[1]



1 Prognose bulwiengesa AG 2014 – 2060

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Gegenläufige Faktoren gleichen den demografischen Rückgang nur zum Teil aus: Bis 2020-2025 besteht die Möglichkeit, dass eine höhere Nettozuwanderung, die Ausweitung der Arbeitszeit von Frauen und eine stärkere Erwerbsbeteiligung von Älteren und Frauen mit Migrationshintergrund den Rückgang weitgehend kompensieren könnten. Danach wird die Zahl der Erwerbspersonen – auch unter Einbindung der soeben geschilderten Aspekte – deutlich schrumpfen. Vor allem im mittleren Qualifikationsbereich könnte es zuerst zu Engpässen kommen. Eine (Nach-) Qualifizierung von gering Qualifizierten erscheint daher aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Der Bedarf an Arbeitskräften ohne eine abgeschlossene Berufsausbildung wird weiter sinken. Da das Arbeitsangebot in diesem Segment weniger stark sinkt, dürfte hier die Unterbeschäftigung ansteigen. Die Zahl der Akademiker wird aufgrund der starken Studierneigung noch wachsen. Auf der beruflichen Ebene werden sich vor allem im Gesundheits- und Sozialbereich Engpässe ergeben. Aber auch in den Verkehrs-, Lager-, Transport-, Sicherheits- und Wachberufen, den Gastronomie- und Reinigungsberufen sowie den Medien-, geistes- und sozialwissenschaftlichen Berufen könnten Arbeitskräfte knapper werden. Wenn allerdings all diejenigen Beschäftigten, die

ihre Arbeitszeit ausweiten wollen, dies auch tatsächlich könnten, ließen sich die möglichen Engpässe reduzieren. Tatsächlich müssen diese Szenarien nicht zwingend eintreten: Anpassungsreaktionen der Unternehmen, sich wandelnde Berufsvorstellungen der Jugendlichen und politische Weichenstellungen können die Situation zumindest partiell entschärfen.

politische Gefahren der demografischen Entwicklung

So ist es nicht verwunderlich, dass sowohl im aktuellen Gutachten des Sachverständigenrats mit dem Titel „Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik“ und auch in gesamtwirtschaftlichen Teil dieses Frühjahrsgutachtens soziale Wohltaten wie die Ausnahmen bei der Rente mit 67 oder die Mütterrente kritisiert wird. Die politischen Gefahren dieser demografischen Entwicklung sind immens: Die Babyboomer könnten verstärkt ihre politische Macht einsetzen, um der absehbaren Altersarmut zu entkommen, indem sie ihren wenigen Nachkommen immer mehr Lasten aufbürden. Ebenfalls deutliche Kritik üben die Ökonomen des Sachverständigenrats an den weiteren Plänen für den Arbeitsmarkt (siehe Ausführungen zum Arbeitsmarkt in Kapitel 1). Erhebliche Korrekturen sind notwendig, da die „Produktion“ des Faktors Mensch bis zur Volljährigkeit bekanntlich annähernd 20 Jahre benötigt – spätestens bis zum Jahr 2030 werden viele der geburtenstarken Jahrgänge – der so genannten „Babyboomer-Generation“ – in den Ruhestand gehen. Die Zahl der 20- bis 64-Jährigen wird aus diesem Grund bis dahin um über 7,5 Mio. sinken, während die Zahl der 65-Jährigen und Älteren um knapp 5 Mio. zunehmen wird. Der Altenquotient (auf 100 Personen im Alter von 20 bis 64 kommen x Personen im Alter von 65 und älter) steigt um mehr als acht Prozentpunkte. Hier liegen die zukünftigen Herausforderungen des heimischen Arbeitsmarktes.

2.2 Investment

Der Standort Deutschland wird weiterhin als sicherer Hafen für Immobilienanlagen gesehen. Diese Meinung hat sich bei vielen Investoren unter Einbezug der geopolitischen Risiken bzw. Verwerfungen im letzten Jahr sogar noch verstärkt, so dass in Deutschland 2014 das höchste Investitionsvolumen seit 2007 registriert werden konnte.

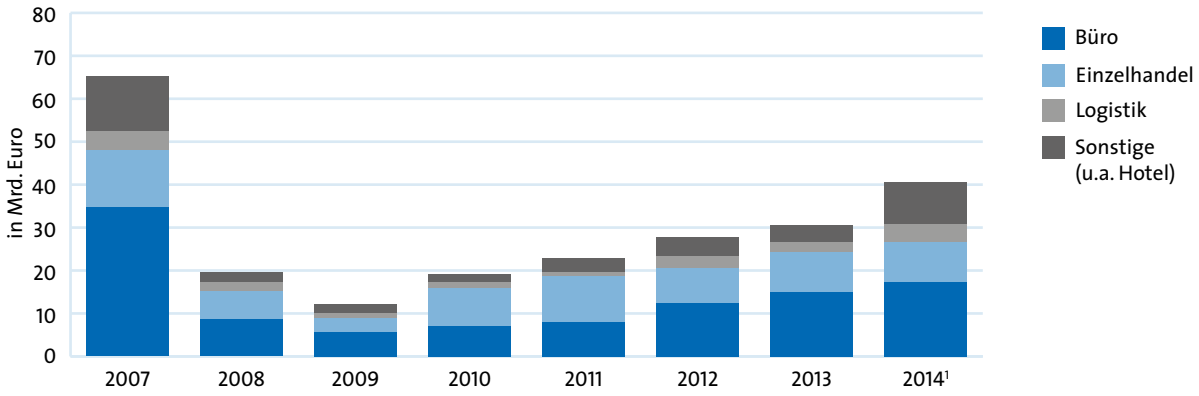
Investitionen 2014 um ein Drittel gestiegen

Auf dem Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt wurden bundesweit im Jahr 2014 ca. 40,5 Mrd. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr nahm hierbei das investierte Kapital um ca. ein Drittel zu. Vor allem Portfoliotransaktionen wurden im letzten Jahr häufiger getätigt als noch in den Vorjahren. Der Anteil am gesamten Investitionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt betrug ca. 31% und lag bei fast 12,5 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von deutlich über 50%. Portfoliodeals waren 2014 auch in allen Segmenten zu beobachten. Die größte Transaktion stellt das über eine Milliarde Euro große Leo-I-Portfolio mit 18 Büroobjekten dar, das von Patrizia erworben wurde. Ebenfalls großvolumige Portfoliodeals mit Büroobjekten waren der Verkauf des Palais Quartiers in Frankfurt an die Deutsche Asset und Wealth Management und ECE oder das Domus-Portfolio, das Blackstone angekauft hat.

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien ist zum Beispiel die Veräußerung des ursprünglich von Treveria gehaltenen Sunrise-Portfolios mit 127 Handelsimmobilien als maßgebend anzusehen. Ebenfalls dem Handelssegment zugehörig war die Christie-Portfoliotransaktion mit verschiedenen Shoppingcentern, die von Morgan Stanley und Redos Real Estate erworben wurden.

Im Bezug auf die Käufergruppen waren 2014 Spezialfonds und Asset-Manager die dominierenden Käufergruppen. Der Anteil ausländischer Investoren nahm 2014 ebenfalls deutlich zu und lag mit 49% des Umsatzes deutlich über der Quote des letzten Jahres mit 34%. Absolut bedeutet dies ein Investitionsvolumen von 19,8 Mrd. Euro, dem lediglich 10,4 Mrd. Euro aus dem Jahr 2013 gegenüberstehen. Bei den ausländischen Investoren waren neben den bereits am Markt etablierten angelsächsischen Anlegern verstärkt asiatische bzw. chinesische Investoren aktiv.

Abbildung 2.6: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Büroimmobilien waren 2014 wie auch in den Vorjahren 2012 und 2013 die nachgefragteste Asssetklasse am deutschen Immobilienmarkt mit rund 17,3 Mrd. Euro, was etwa einem Anteil von 43% am Investmentvolumen entspricht. Dies bedeutet eine Steigerung um ca. 15% im Vergleich zum Vorjahr. Etwa drei Viertel des Umsatzes entfielen auf Einzeltransaktionen mit ungefähr 13 Mrd. Euro. Auch wurden zahlreiche Transaktionen im dreistelligen Millionenvolumen abgeschlossen, wie etwa die des WinX oder des Silberturms in Frankfurt, der Theresie in München, des Hackeschen Quartiers in Berlin oder der Tanzenden Türme in Hamburg.

Analog zum Vorjahr waren Handelsimmobilien mit knapp 9,2 Mrd. Euro die zweitwichtigste Assetklasse. Nähere Informationen zu Investments in Einzelhandelsimmobilien finden Sie im Kapitel 3.4.

Logistik- und Industrieimmobilien konnten 2014 mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 4,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr (ca. 2,5 Mrd. Euro) um ungefähr zwei Drittel zulegen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in Deutschland betrug ca. 10,4%. Auch hier nahm der Anteil der Portfoliodeals auf 47,3% zu. Es konnten auch mehrere paneuropäische Portfoliodeals mit deutschen Logistikobjekten wie der Verkauf von 25 Gebäuden von Tristan Capital Partners an Segro European Logistics Partnership oder auch das SEB-Logistikportfolio mit 18 Objekten an die Blackstone-Tochter Logicor registriert werden.

Auf alle übrigen Assetklassen entfielen etwa 9,7 Mrd. Euro. Hierzu ist auch das Hotelsegment zu zählen, welches 2014 allein 3,1 Mrd. Euro auf sich vereinigen konnte. Am Gesamtinvestmentmarkt bedeutet dies einen Anteil von ca. 7,6%. Hoteltransaktionen fanden zu ca. einem Drittel in Portfoliodeals statt. Größ-

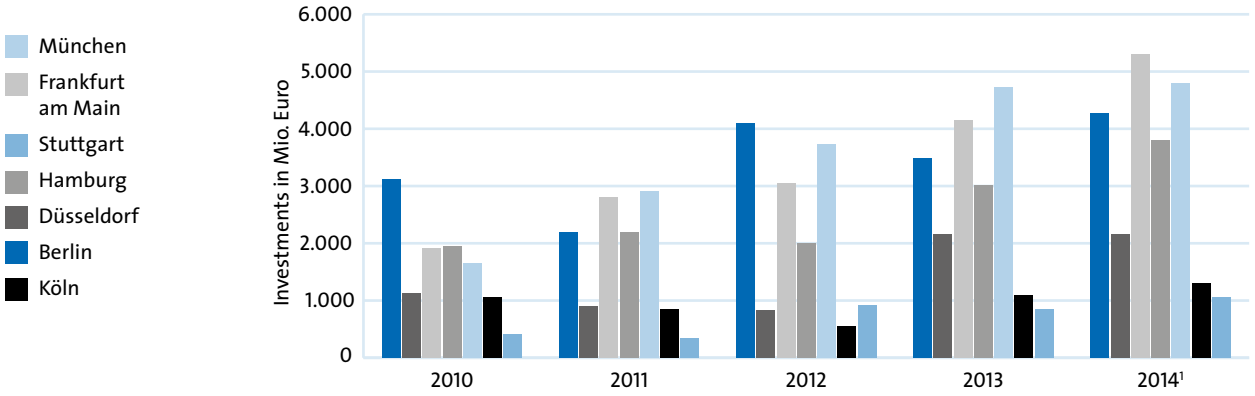
ter Deal war der Ankauf eines 67 Objekte schweren Portfolios durch die Accor Group von Moor Park Capital Partners für ca. 530 Mio. Euro.

Aufgrund der gestiegenen Portfoliotransaktionen ging der Anteil der A-Standorte am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen auf ca. 56% (2013: 63,7%) zurück. Absolut wurde mit 22,7 Mrd. Euro 2014 nach 19,5 Mrd. im Jahr 2013 dennoch in den sieben Top-Standorten mehr investiert.

höchstes Investitionsvolumen in Frankfurt

Das höchste Investitionsvolumen konnte mit 5,3 Mrd. Euro in Frankfurt am Main (+27,7% zu 2013) registriert werden, an zweiter Stelle folgt München mit 4,8 Mrd. Euro (+2,0% zu 2013), dann Berlin mit 4,3 Mrd. Euro (+22,7% zu 2013). Starkes Wachstum zeigte sich auch in Hamburg mit ca. 26,3% auf 3,8 Mrd. Euro, Köln mit 19,4% auf 1,3 Mrd. Euro und Stuttgart mit 23,5% auf 1,1 Mrd. Euro. Keine Veränderung gab es nur in Düsseldorf, wo das Vorjahresniveau mit 2,15 Mrd. Euro auch 2014 erzielt wurde. In den A-Standorten dominierten analog zum gesamten Bundesgebiet Büroinvestments, besonders hohe Volumen wurden dabei in Frankfurt, München und Hamburg erzielt.

Abbildung 2.7: Gewerbliche Investments in deutschen A-Städten



	2010	2011	2012	2013	2014[1]
A-Städte gesamt in Mio. Euro	11.229	12.190	15.169	19.459	22.670
Anteil in %	48,6	46,1	54,7	63,7	56,0

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

deutliche Zunahme der Investitionen an B-, C- und D-Standorten

Das Transaktionsvolumen in den B-Standorten nahm um 19,7% zu und belief sich auf 4,3 Mrd. Euro. Auch hier kam es zu großvolumigen Deals wie etwa dem Ankauf der RWE-Zentrale in Essen durch American Realty Capital Global Trust (ARC Global), des Objekts Office Port in Bonn durch IREIT Global oder des Karstadt-Hauses in Bremen durch Art-Invest.

In C- und D-Standorten bzw. noch kleineren Märkten wurden weitere 13,5 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Der Anteil der in den A- und B-Standorten noch dominierenden Assetklasse Büro war hier deutlich weniger ausgeprägt, dennoch kam es auch hier zu größeren Ankäufen wie etwa des Darmstadt Campus durch IREIT Global oder des Jobcenters in Aachen durch Hamborner REIT AG. Die wichtigste Assetklasse stellten aber hier Handelsimmobilien dar.

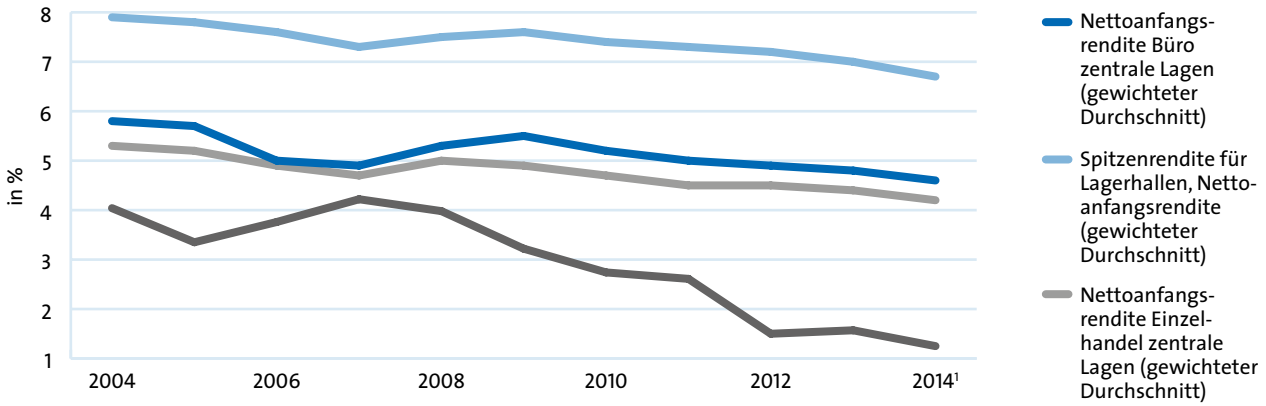
Neben dem bereits erwähnten CentrO-Deal sind als weitere Transaktionen das Plaza Center in Lübeck an Invesco Real Estate, das City Center Emaillierwerk in Fulda an die Deutsche Rückversicherung/Waterkant oder das Fuggerstadt-Center in Augsburg an Activum SG Capital Management zu erwähnen.

Ausblick

Diese sehr hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien hat in allen Segmenten zu sinkenden Renditen geführt. Das Renditeniveau ist mittlerweile in allen Assetklassen auch deutlich unter den Spitzenwerten des Jahres 2007 angekommen. Dies gilt derzeit allerdings nur für Core-Immobilien, d.h. für moderne Objekte mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten an etablierten Standorten. Es zeigt sich aber auch, dass die Risikobereitschaft bei Investoren im Jahr 2014 wieder angewachsen ist. Aufgrund des eingeschränkten Angebots an Core-Immobilen sind die Aktivitäten im Value-added-Segment bereits wieder angestiegen. Auch eine Zunahme transnationaler Portfoliotransaktionen dürfte 2015 zu beobachten sein, nachdem die ersten größeren grenzübergreifenden Verkäufe bereits im letzten Jahr stattfanden. Dies wird 2015 zu einem ähnlich hohen, eventuell sogar höheren Investmentvolumen führen als noch 2014. Als Katalysator dieser Entwicklung ist sicherlich der sehr niedrige Kapitalmarktzins zu identifizieren, der hohe Risikoaufschläge für Immobilieninvestments ermöglicht. Die 10-jährige Bundesanleihe notierte 2014 (Jahresschnitt) bei 1,16%, was bei Betrachtung der Nettoanfangsrenditen von Büroobjekten in deutschen A-Standorten von 4,6% einen Aufschlag von 344 Basispunkten bedeutet. Dies stellt den höchsten Spread seit Beginn der Marktbeobachtung in Deutschland dar. Dieser Sachverhalt wie auch die überwiegend positiven Performanceaussichten in allen Assetklassen wird 2015 das Engagement bei vielen Immobilienanlegern in Deutschland verstärken und auch bei bislang noch nicht aktiven Investoren den Markteintritt forcieren. Hier dürften besonders Anleger vom asiatischen Kontinent deutlich stärker auftreten.

Portfoliotransaktionen werden zunehmen

Abbildung 2.8: Renditeentwicklung in deutschen A-Standorten



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.

2.3 Markt für Büroimmobilien

Der deutsche Büroimmobilienmarkt hat in seiner jüngeren Vergangenheit infolge zweier Wirtschaftskrisen schwierige Zeiten durchlebt. Die erste wurde zu Beginn des neuen Jahrtausends von der geplatzten Dotcom-Blase ausgelöst, die von den Terroranschlägen am 11. September 2001 in den Vereinigten Staaten von Amerika noch verstärkt wurde. Die zweite folgte nicht ganz zehn Jahre später im Zuge der globalen Banken- und Finanzkrise nach der Insolvenz von Lehman Brothers. Dagegen ist die heutige Situation viel besser. Unsere Volkswirtschaft ist zwar nach dem nicht nur witterungsbedingt starken Jahresauftakt im Sommerhalbjahr 2014 auf einen flacheren Expansionspfad eingeschwenkt und hat somit die Erwartungen der Projektionen der wichtigsten Forschungsinstitute aus der ersten Jahreshälfte 2014 enttäuscht, und auch für das Winterhalbjahr 2014/2015 ist noch keine durchgreifende Besserung in Sicht. Aber dennoch besteht die begründete Hoffnung, dass die aktuelle Schwächephase nur vorübergehend ist. Die nationale Ökonomie ist weiterhin in einer bemerkenswert guten Verfassung: Neben einem soliden Wachstum im abgelaufenen Jahr 2014 hat sich der Arbeitsmarkt – weitgehend unabhängig von der Konjunktur – weiterhin günstig entwickelt. Der Beschäftigungstrend bleibt deutlich aufwärtsgerichtet, Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind saisonbereinigt erneut gesunken. Im längerfristigen Vergleich konnte sich die Arbeitslosenquote innerhalb einer Dekade fast halbieren. Vor allem die anhaltend gute Entwicklung der Lage auf dem Arbeitsmarkt hat sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt.

Anzeichen für ein Ende der Schwächephase

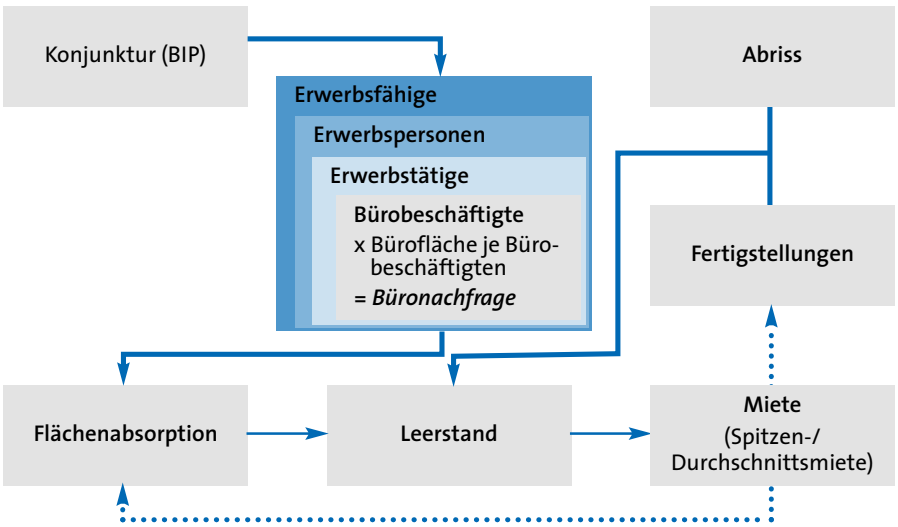
Diese ökonomischen Rahmenbedingungen wirkten sich auch auf die größten 127 Büromärkte in Deutschland günstig aus: Sie konnten 2014 ein insgesamt positives Jahr verzeichnen. Trotz schwächerer Nachfrage konnte überwiegend Leerstand abgebaut und das Mietniveau gesteigert werden. Gleichzeitig standen heimische Büroimmobilien sowohl bei privaten als auch institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland sehr hoch im Kurs, was zum höchsten Investitionsvolumen seit 2008 führte.

positive Bilanz für 2014

2.3.1 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 wesentlich die Zahl der Bürobeschäftigten und somit die Flächenabsorption der dort ansässigen Unternehmen bestimmt. Im Kern eines robusten Prognosemodells für die Entwicklung von Büromieten steht demnach die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl.

Abbildung 2.9: 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 jene Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt werden, wird nur der Personenkreis als Bürobeschäftigte erfasst, der über Büroflächen verfügt. Dabei können die vier zentralen Erwerbstätigenkategorien, nämlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbstständige sowie geringfügig Beschäftigte, gesondert analysiert und in die Zahl der Bürobeschäftigten einbezogen werden.

ein Fünftel aller Bürobeschäftigten arbeiten in den sieben Top-Städten

Der aktuellste, statistisch erhobene Beschäftigtenstand (30.06.2013) weist in Deutschland 13,709 Mio. Bürobeschäftigte aus. Davon sind 79,5% sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 11,5% Selbständige, 5,2% Beamte und 3,8% geringfügig Beschäftigte. Die sieben deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben zusammen einen Anteil von 20,2% 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 2.10: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2013

	Deutschland	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
Erwerbstätige insgesamt[1]	41.840.783	6.334.628	3.871.235	3.051.675	5.790.435
Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte	29.268.918	4.598.614	2.774.621	2.140.505	3.922.446
SVP-Bürobeschäftigte	10.891.249	2.229.637	1.185.074	852.528	1.418.024
+ Selbstständige	1.578.105	305.034	132.480	93.506	173.026
+ Geringfügig Beschäftigte	525.290	77.062	52.818	40.811	69.697
+ Beamte	714.210	150.784	86.977	66.902	101.499
Bürobeschäftigte insgesamt	13.708.854	2.762.517	1.457.349	1.053.747	1.762.246
Anteil an den Erwerbstätigen in %	32,8	43,6	37,6	34,5	30,4

1 Schätzung für kreisangehörige Städte

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3.2 Bürobeschäftigung 2014 und 2015

wirtschaftliche Unsicherheit zeigt bisher kaum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind auch 2014 in Deutschland weiter angestiegen. Das Vorjahresniveau wird erneut deutlich überschritten. Im Gesamtjahr 2014 waren durchschnittlich 42,6 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, das waren 372.000 Personen oder 0,9% mehr als im Vorjahr. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes fiel damit der Anstieg der Erwerbstätigkeit 2014 höher aus als 2013, als die Zahl der Erwerbstätigen um 247.000 Personen bzw. 0,6% zugenommen hatte. Gleichzeitig erreichte im vergangenen Jahr die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand: Die Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine insgesamt gestiegene Erwerbsneigung dürften diese Entwicklung weiterhin begünstigt haben. Die wirtschaftliche Unsicherheit und das Abflachen der Wachstumstendenz haben sich somit bislang kaum auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Dies hängt auch damit zusammen, dass sich das Beschäftigungs- und das Wirtschaftswachstum seit der Finanz- und Wirtschaftskrise stärker entkoppelt haben. Andere Faktoren wie der sektorale Wandel, eine hohe Arbeitsmarktanspannung, Zuwanderung und Lohnzurückhaltung gewannen an Bedeutung für die Beschäftigung und führen zu einem stabilen Aufwärtstrend.

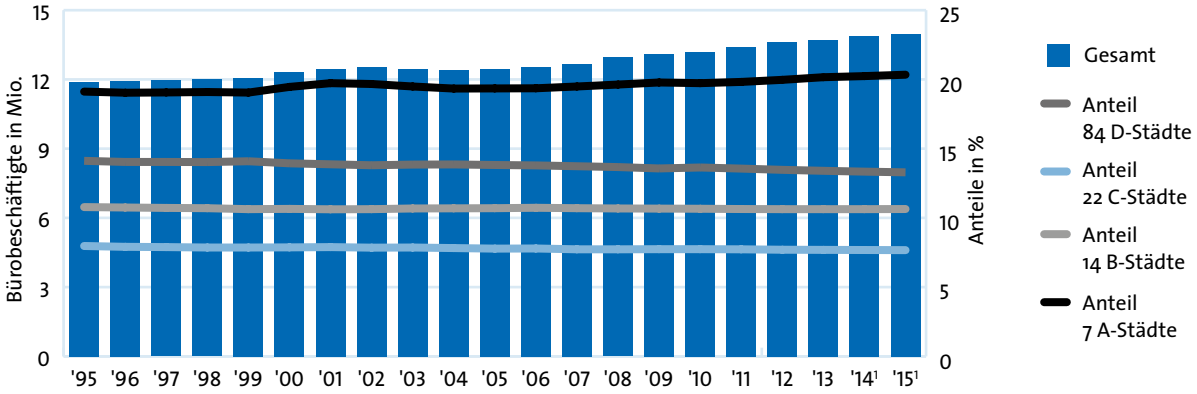
Die sonstigen Formen der Erwerbstätigkeit haben sich gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt. So ist die Zahl der Selbstständigen (einschließlich mithelfender Familienangehöriger) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im dritten Quartal 2014 um 43.000 oder 1,0% auf 4,43 Mio. gesunken, wohingegen die Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnt Beschäftigten sich weiter

erhöht hat. Nach ersten Hochrechnungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) belief sie sich im September auf 5,01 Mio. (0,1%). In der regionalen Betrachtung hat die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in West- und Ostdeutschland zugenommen: Im Vorjahresvergleich ist im September die Beschäftigung in allen Bundesländern (West: 1,8%, Ost: 1,5%) gestiegen, am stärksten in der Bundeshauptstadt Berlin (3,3%), am schwächsten in Sachsen-Anhalt (0,2%).

positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen zu erwarten

Aus diesen Ausgangszahlen lässt sich für 2014 bzw. 2015 im Bundesgebiet eine weiterhin positive Bürobeschäftigtenentwicklung von 1,21% bzw. 0,65% projizieren, wobei in den A-Städten ein höheres prozentuales Wachstum (1,66% bzw. 1,12%) als in den B-Städten (1,24% bzw. 0,68%) sowie dem Rest des Landes vorhergesagt wird. Die größten Agglomerationen profitieren weiterhin am stärksten vom Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer und einem Anstieg der Bürobeschäftigung. Somit bewahrheitet sich wiederum eine der globalen Entwicklungen, die Trendforscher für die Zukunft ausgemacht haben: die Urbanisierung. Nicht nur die Wohnungs- und/oder Einzelhandelsmärkte profitieren von der Renaissance der Städte, die auch in Deutschland vielerorts beobachtbar ist. Viele Großstädte werden geradezu überrannt. An allen Top-Standorten ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren kräftig gestiegen. Wer es sich heute leisten kann, zieht in die Stadtteile, die „in" sind, und konsumiert in innerstädtischen Einkaufszentren. Dort, wo das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern steigt, prosperiert das Bürobeschäftigtenwachstum stärker. Eine gute innerstädtische Infrastruktur sowie Universitäts- und Bildungsangebote erhöhen zudem die Wahrscheinlichkeit, dass auch in den kommenden Jahren der Anteil der Bürobeschäftigten an den SVP-Beschäftigten in diesen Agglomerationsräumen weiterhin ansteigen wird.

Abbildung 2.11: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2015[1]



1 Prognosewerte für 2014 und 2015

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3.3 Die Büromärkte nach Stadtklassifikation

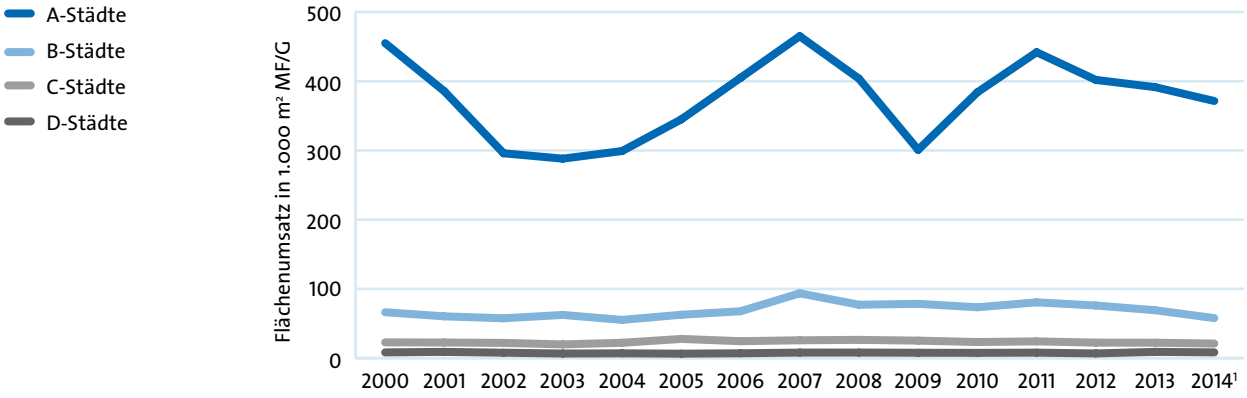
Im Folgenden werden Flächenumsatz, Fertigstellung, Leerstand, Spitzenmiete und Nettoanfangsrendite der regionalen Büromärkte in Deutschland nach der jeweiligen Stadtkategorie analysiert.

Flächenumsatz

Büroflächenumsatz 2014 im dritten Jahr in Folge gesunken

Trotz des positiven Beschäftigtenwachstums fielen die Flächenumsätze im vergangenen Jahr 2014 bereits zum dritten Mal in Folge. Für die kontinuierlich untersuchten 127 Top-Büromärkte belief sich der Flächenumsatz (gemäß gif-Definition) insgesamt auf knapp 4,6 Mio. m² MF/G. Mit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise sind seit 2007 die Flächenumsätze zuerst zwei Jahre in Folge gefallen, nach dem Wendepunkt 2009 ebenso lang gestiegen, bis ab 2011 ein leicht fallender Trend einsetzte: Im Vergleich zum letzten Höchststand im Jahr 2011 beträgt der Rückgang 15,7%. Weniger drastisch zeigt sich der Nachfragerückgang in Relation zum Zehnjahresmittel bzw. zum Vorjahr 2013; im intertemporalen Vergleich beträgt die Abnahme 7,8% bzw. 7,7% über alle 127 untersuchten Marktstädte.

Abbildung 2.12: Durchschnittlicher Flächenumsatz (in m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Innerhalb der Stadtkategorien differierten die Werte hingegen stark. Bei den 7 A-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr lediglich 5,1% bzw. zum Zehnjahresmittel 5,0%. Seit dem letzten Spitzenwert im Jahr 2011 ging das Umsatzvolumen um fast 16% zurück und lag somit marginal höher als der bundesweite Durchschnittswert.

Eine ähnliche Entwicklung konnte auch bei den 22 C-Standorten festgestellt werden. Hier betrug der Rückgang bei Betrachtung des Zehnjahresmittels 13,3% bzw. des Vorjahres 5,4%. Bei der Analyse der einzelnen Städte driften die Werte jedoch stark auseinander. Einen deutlichen Zuwachs im Vergleich zum Zehnjahreswert konnten die Städte Augsburg (84%) und Mülheim an der Ruhr (64%) verzeichnen, bei 18 von 22 C-Standorten hingegen fiel der Flächenumsatz geringer aus als der langjährige Mittelwert. Besonders stark gingen die Umsatzzahlen in Offenbach (-62%) und Braunschweig (-54%) zurück.

B-Standorte verbuchten die größten Rückgänge beim Flächenumsatz

Die 14 deutschen B-Standorte mussten die größten Einbußen beim Flächenumsatz 2014 hinnehmen. Im abgelaufenen Jahr betrug das Flächenumsatzvolumen insgesamt 809.000 m² MF/G; dies entspricht im Mittel ca. 58.000 m² je Stadt. Der Rückgang zum langjährigen Durchschnitt lässt sich auf minus 222.000 m²

(-21,5%) beziffern, zum entsprechenden Vorjahrswert auf minus 16,5%. Bis auf die beiden ostdeutschen Standorte Leipzig (6% zum Zehnjahresmittel, 8% zum Vorjahr) und Dresden (13% zum Zehnjahresmittel) war die Flächenumsatzentwicklung an den übrigen Standorten negativ. Besonders stark waren die Einbrüche in den Städten Bochum (-83%), und Mannheim (-54%) in Relation zum Zehnjahresmittel.

Die starke Abnahme der Flächenumsätze 2014 ist jedoch nicht immer zwingend konjunkturell zu begründen. Zum Teil ist der geringere Wert im Jahr 2014 mit sehr starken Vermietungsleistungen aus der jüngeren Vergangenheit zu erklären, die zu einer Verknappung von modernem Büroraum führten. Dies ist zum Beispiel bei Standorten wie Münster, Karlsruhe oder auch Mannheim ersichtlich, wo die sehr starken Umsätze aus den Vorjahren im vergangenen Jahr deutlich zurückgingen. Andere Standorte hingegen weisen seit Jahren unterdurchschnittliche Volumina auf, was besonders in den Ruhrgebietsmärkten wie Bochum, Essen oder auch Duisburg zu beobachten ist.

Bei den 84 deutschen D-Standorten, den kleineren Märkten mit maximal 1,3 Mio. m² MF/G Büroflächenbestand, ging der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr zwar um 8% zurück, lag aber mit ebenfalls 8% über dem Zehnjahresmittel. Im Durchschnitt betrug der Flächenumsatz bei diesen kleineren Märkten etwa 8.300 m² MF/G und wird zumeist durch Eigennutzungen erreicht. Besonders starke Umsatzleistungen im Vergleich zum Zehnjahresmittel konnten hier in Ingolstadt (32.000 m² MF/G, 167%), Bamberg (17.000 m² MF/G, 166%) oder auch Wolfsburg (19.000 m² MF/G, 147%) beobachtet werden. Bei den deutschen D-Standorten lässt sich mittlerweile eine steigende Fungibilität des Büromarktes erkennen, dennoch liegt das Umsatz-/Bestandsverhältnis bei lediglich 1,8% (A-Standorte: 3,3%, B-Standorte 2,2%). Entsprechend ist bei einem Engagement in kleineren Märkten auf ein deutlich geringeres bzw. marktadäquateres Flächenvolumen im Einzelobjekt zu achten.

durch moderate Konjunkturaussichten ähnliche Flächenumsätze zu erwarten wie 2013/2014

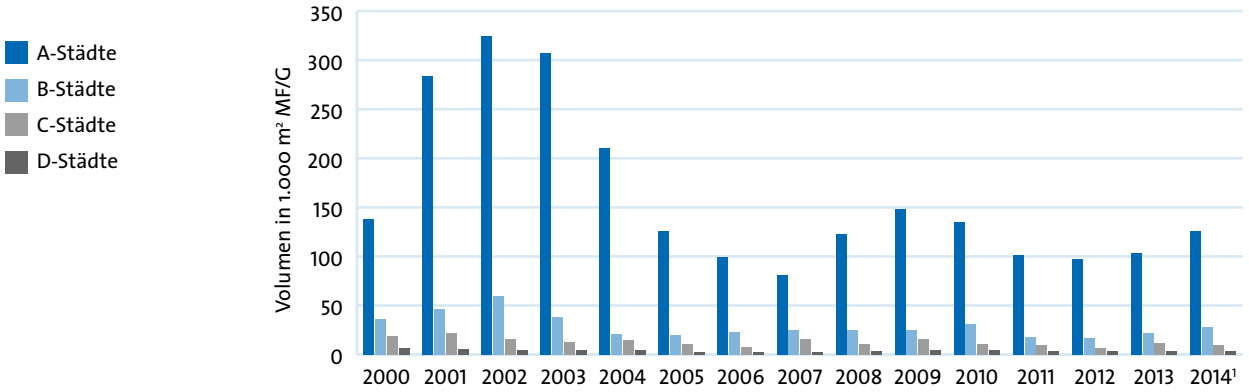
Für das kommende Jahr 2015 ist mit ähnlichen Flächenumsätzen wie auch 2013/2014 zu rechen. Die Gründe hierfür sind einerseits die moderaten Konjunkturaussichten und die damit weiter anhaltende Verunsicherung der Unternehmen, langfristige Entscheidungen in Bezug auf Standortveränderungen oder Vorvermietungen einzugehen, andererseits ist derzeit an vielen deutschen Büromärkten ein nur eingeschränktes, kurzfristig bezugsfähiges Angebot an modernen Büroflächen verfügbar, so dass eine Standortveränderung momentan kaum eine Alternative für Unternehmen darstellt.

Neubauflächenproduktion

Bautätigkeit legt leicht zu

Nachdem im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise die Bautätigkeit an den deutschen Büromärkten bis 2012 deutlich zurückging, konnte seitdem wieder ein leichtes Wachstum verzeichnet werden. Für die 127 Top-Büromärkte wurde ein Neubauvolumen gemäß gif-Definition von insgesamt 1,8 Mio. m² MF/G festgestellt. Im Vergleich zum niedrigsten Stand der letzten 15 Jahre im Jahr 2012 beträgt der Zuwachs 21%, verglichen zum Höchststand des letzten Zyklus im Jahr 2009 beträgt die Differenz nur noch 293.000 m² MF/G (-14%). Bei Betrachtung des Zehnjahresmittels bewegt sich der Jahreswert 2014 für die 127 betrachteten Marktstädte nur marginal höher (3,5%), womit sich eine Belebung der Bautätigkeit im Bürosektor abzeichnet.

Abbildung 2.13: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen (in m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Bei der Betrachtung der einzelnen Städteklassifikationen wird deutlich, dass sich die Fertigstellungen in den A-Standorten analog zum gesamten Bundesgebiet bewegen. Die Fertigstellungen nahmen nach dem Tiefpunkt 2012 kontinuierlich zu und lagen 2014 mit insgesamt ca. 880.000 m² MF/G nur leicht über dem Zehnjahresmittelwert (3%). Gegenüber dem Vorjahr lag der Zuwachs bei beachtlichen 22% bzw. 160.000 m² MF/G Bürofläche. Die höchsten Volumina wurden in Frankfurt mit ca. 270.000 m² MF/G (106% über Zehnjahresmittel), Berlin (176.000 m²; 44%) und München (146.000 m²; 8%) erzielt. In Düsseldorf (78.000 m² MF/G, 23% unter Zehnjahresmittel), Hamburg (134.000 m² MF/G, 22% unter Zehnjahresmittel) und Köln (28.000 m² MF/G, 67% unter Zehnjahresmittel) kam es hingegen zu deutlichen Rückgängen. Die Baustarts erfolgten überwiegend mit höheren Vorvermietungsquoten, nur wenige Projekte gingen zur Gänze spekulativ in den Bau. Ebenfalls wurde eine höhere Zahl an Eigennutzungen, wie etwa der Neubau der Europäischen Zentralbank (EZB) in Frankfurt mit über 100.000 m², fertiggestellt. Die Bestandserhöhung fiel jedoch deutlich geringer aus, als die Fertigstellungszahlen suggerieren. In den letzten drei Jahren wurden sehr große Altbestände in den A-Städten vom Markt genommen, abgerissen oder anderen Nutzungen zugeführt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Abrissvolumina in Frankfurt (340.000 m² MF/G von 2012 bis 2014) und München (280.000 m² MF/G von 2012 bis 2014).

Fertigstellungen in den A-Städten wird teils durch Abrisse ausgeglichen

An den deutschen B-Standorten wurden 2014 ca. 390.000 m² MF/G Bürofläche fertiggestellt. Der Wert bewegt sich knapp 20% über dem Zehnjahresmittelwert und sogar 30% über dem Vorjahreswert. Die höchsten Volumina wurden in Nürnberg (63.000 m² MF/G, 113% über Zehnjahresmittel) und Karlsruhe (46.000 m² MF/G, 154% über Zehnjahresmittel) erzielt. Hier wurden neben großvolumigen vorvermieteten oder eigengenutzten Objekten auch größere Spekulationsobjekte errichtet. Starke Rückgänge bzw. eine geringe Bautätigkeit wurden hingegen in Bochum (2.500 m² MF/G, 87% unter Zehnjahresmittel) und in Wiesbaden (5.000 m² MF/G, 75% unter Zehnjahresmittel) festgestellt.

B-Städte mit überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen

Die Bautätigkeit in den deutschen C-Standorten ist deutlich zurückgegangen und erreichte 2014 ca. 210.000 m², was einem Durchschnitt von ungefähr 9.500 m² MF/G Bürofläche pro Standort entspricht. Das 2014 fertiggestellte Bauvolumen liegt 15% unterhalb des Zehnjahresmittelwertes und 18% unterhalb des

Rückgang der Bautätigkeit in C-Städten

Vorjahres. Die höchsten Werte erzielten Darmstadt (40.000 m² MF/G, 41% über Zehnjahresmittel) und Erfurt (8.700 m² MF/G, 112% über Zehnjahresmittel); zu kaum nennenswerter Bautätigkeit kam es trotz höherer Werte in den Vorjahren in den Kommunen Mülheim an der Ruhr und Erlangen.

durchschnittliche Bautätigkeit in D-Städten

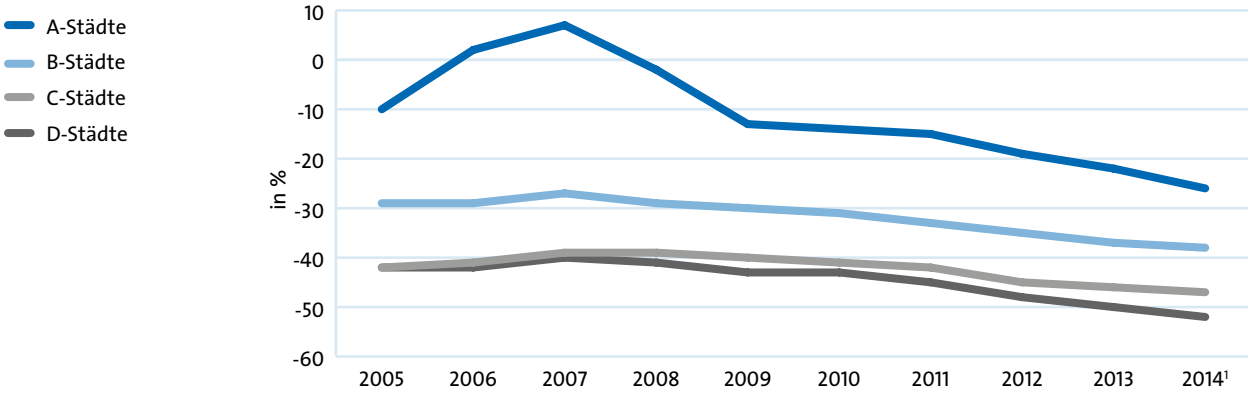
Die kleineren deutschen D-Büromärkte sind traditionell von nur geringer Bautätigkeit geprägt, das Fertigstellungsvolumen im Bürosegment variiert insgesamt nur gering. 2014 wurden 309.000 m² Bürofläche fertiggestellt, was in etwa den Zehnjahresschnitt (+3%) wie auch das Vorjahresvolumen (-2%) widerspiegelt. Sehr hohe Bautätigkeit hingegen herrschte nur auf wenigen Märkten: Besonders hervorzuheben sind hier die Industriestandorte Wolfsburg, Ingolstadt und Ludwigshafen, die auch bereits in den Vorjahren hohe Bauaktivitäten aufwiesen. Auf mehr als einem Viertel der Märkte wurden 2014 kaum bzw. keine Büroneubauten errichtet.

2015 dürften die Fertigstellungszahlen wieder leicht ansteigen, ohne jedoch an das Vorkrisenniveau heranreichen zu können. Es befinden sich aktuell zwar wieder mehr Büroflächen im Bau als noch im Vorjahr, allerdings liegen die dringend benötigten Vorvermietungszahlen noch weit hinter den langjährigen Durchschnittswerten zurück. Ohne entsprechende Vorvermietung ist eine Finanzierung mit anschließender Realisierung eines Bürogebäudes derzeit noch kaum, oder nur in Ausnahmefällen, möglich. Bevor die Mieter nicht wieder deutlich höhere Bereitschaft zeigen, Voranmietungen in Büroprojekten einzugehen, ist eine stärkere Zunahme der Bautätigkeit nicht abzusehen.

Wohnungsentwickler durch höhere Erlösmöglichkeiten im Vorteil

Ein weiterer Grund für die unterdurchschnittlichen Bauvolumina im Bürosegment ist die derzeitige Preisentwicklung im Wohnungssegment für Eigentumswohnungen. Seit Jahren driften die Preise für Büroflächen und Eigentumswohnungen auseinander. Die Büromarktpreise steigen zwar seit 2011 wieder an, konnten aber mit der Dynamik im Wohnungssegment nicht Schritt halten. An den A-Standorten ist dieser Spread im Jahr 2014 zwar am geringsten ausgeprägt: Bei ähnlicher, zentraler Lagequalität sind mit der Veräußerung von Eigentumswohnungen durchschnittlich 24% mehr zu erzielen als mit Büroimmobilien. An B-Standorten liegt dieser Wert bei 38%, gefolgt von C-Standorten mit 47% und D-Märkten mit 52%. Somit erhalten im Bieterverfahren zumeist Wohnungsentwickler den Zuschlag bei Grundstücksverkäufen. Die höheren Erlösmöglichkeiten gleichen in der Regel die höheren Baukosten oder auch Steuerschäden im Wohnungssegment mehr als adäquat aus.

Abbildung 2.14: Bürokapitalwert im Verhältnis zum Wohneigentumspreis (Spitze, in Euro/m²) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

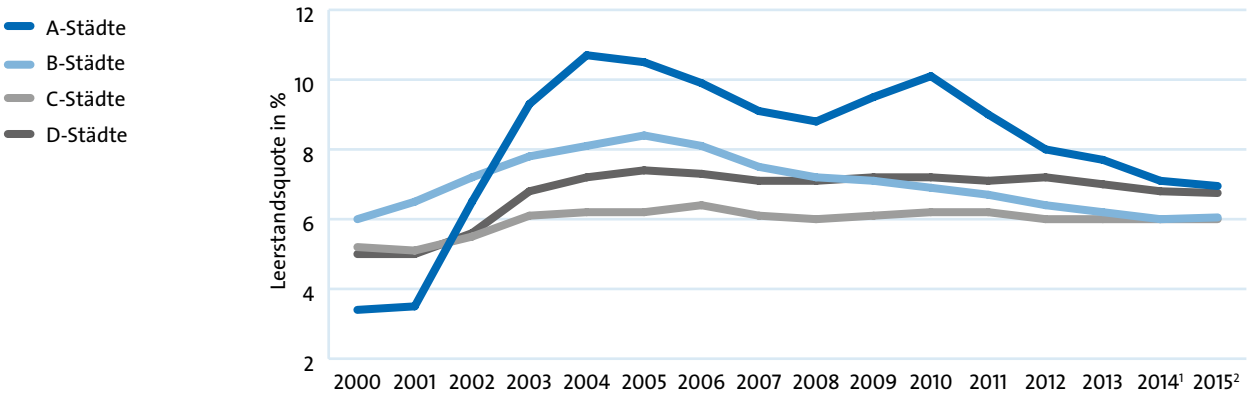
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Flächenangebot – Leerstand

niedrigster Leerstand seit 2002

Die Verwerfungen während der Finanz- und Wirtschaftskrise führten zu einem Anstieg des Büroflächenangebots, das sich im Jahr 2010 auf 14,7 Mio. m² Leerstand in allen 127 deutschen Büromärkten summierte. Seitdem konnte wieder ein kontinuierlicher Rückgang des Flächenangebots auf ca. 12,2 Mio. m² MF/G gemäß gif-Definition bis 2014 verzeichnet werden. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit 2002. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr 2013 beträgt knapp 400.000 m² MF/G Bürofläche; dies korrespondiert mit einer Leerstandsquote über alle 127 Marktstädte Ende 2014 von 6,7%. Der Leerstandsabbau lässt sich trotz moderater Flächenumsätze zu großen Teilen auf die unterdurchschnittliche spekulative Bautätigkeit, die gute Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Büroflächenraum, aber auch auf die gestiegenen Büroflächenabgänge an den deutschen A-Standorten zurückführen.

Abbildung 2.15: Durchschnittliche Leerstandsquote (in %) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015[2]



1 geschätzter Wert für 2014

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

sinkende Leerstände in A- und B-Städten

Alle deutschen A-Standorte konnten 2014 den Leerstand auf 7,2% reduzieren, insgesamt betrug der Rückgang 50 Basispunkte bzw. 300.000 m² MF/G Bürofläche. Damit ging der Leerstand sogar noch ein wenig stärker zurück als prognostiziert (7,3%). Besonders stark ging der Leerstand in München (auf 6,2%, Prognose 5,9%) und in Frankfurt (auf 12,2%, Prognose 13,5%) um je minus ca. 100 Basispunkte zurück. Neben der üblichen Flächennachfrage, die etwas unterdurchschnittlich ausfiel, sind hier besonders die hohen Flächenabgänge im Bürosegment anzuführen, die das Flächenangebot um mehr als 100.000 m² verringerten. Der Leerstandsabbau an den übrigen A-Standorten betrug hingegen nur 30 bis 40 Basispunkte: Die entsprechenden Quoten lagen 2014 in Berlin bei 5,2% (wie prognostiziert), in Hamburg bei 6,3% (Prognose 6,2%), in Düsseldorf bei 10,6% (Prognose 11,5%) und in Stuttgart bei 4,6% (Prognose 4,9%).[1]

Auch in den 14 B-Märkten konnte der Leerstand bis Ende 2014 überwiegend reduziert werden, jedoch durchschnittlich nur um lediglich 20 Basispunkte bzw. 40.000 m² MF/G auf ca. 2,25 Mio. m². Bei Betrachtung der Einzelstadtebene zeigt sich ein stark heterogenes Bild: Während der Leerstand in Leipzig aufgrund eines Büroflächenabgangs in Höhe von ca. 60.000 m² um 2,3 Prozentpunkte auf 13,5% gesenkt werden konnte, bewegte sich das verfügbare Flächenangebotsvolumen im Großteil der übrigen B-Standorte zwischen 0,3 und minus 0,1 Prozentpunkte beinahe auf Vorjahresniveau. In Bonn betrug der Angebotszuwachs sogar 1,2 Prozentpunkte auf 4,8% Ende 2014, in Nürnberg wurde ein Anstieg von 0,6 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr auf 7,5% registriert.

Leerstände in C- und D-Städten unverändert

Keine Bewegung des Flächenangebotes konnte auf aggregierter Ebene bei den C-Standorten verzeichnet werden. Der Leerstand betrug Ende 2014 ca. 1,6 Mio. m² MF/G Bürofläche (Leerstandsquote: 6,0%). Ein größerer Angebotszuwachs konnte nur in Augsburg mit etwa 18.000 m² MF/G identifiziert werden, was einer Zunahme von 1,3% auf 7,4% bzw. 100.000 m² entspricht. Bei den übrigen C-Städten zeigte sich ein ähnliches Angebot wie auch im vergangenen Jahr. Die Veränderungen bewegten sich zumeist zwischen 0,1 und minus 0,2 Prozentpunkten.

An den deutschen D-Standorten verringerte sich 2014 das Flächenangebot um 0,2 Prozentpunkte auf 6,8% bzw. 2,7 Mio. m² MF/G Bürofläche. Hier wurde bei mehr als 50 von 83 Städten keine Veränderung oder lediglich ein Leerstandsabbau von bis zu 30 Basispunkten ermittelt. Überdurchschnittlich stark zeigten sich die Standorte Ratingen (-1,7% auf 8,2% bzw. 40.000 m²) und Fürth (-1,1% auf 7,5% bzw. 35.000 m²).

Auch 2015 ist im deutschen Bundesgebiet überwiegend von einem weiteren Leerstandsabbau auszugehen, der trotz lediglich moderater Nachfrage auf eine weiterhin unterdurchschnittliche Neubauflächenproduktion zurückzuführen ist und an manchen Standorten noch durch größere Flächenabgänge verstärkt wird.

Mietentwicklung

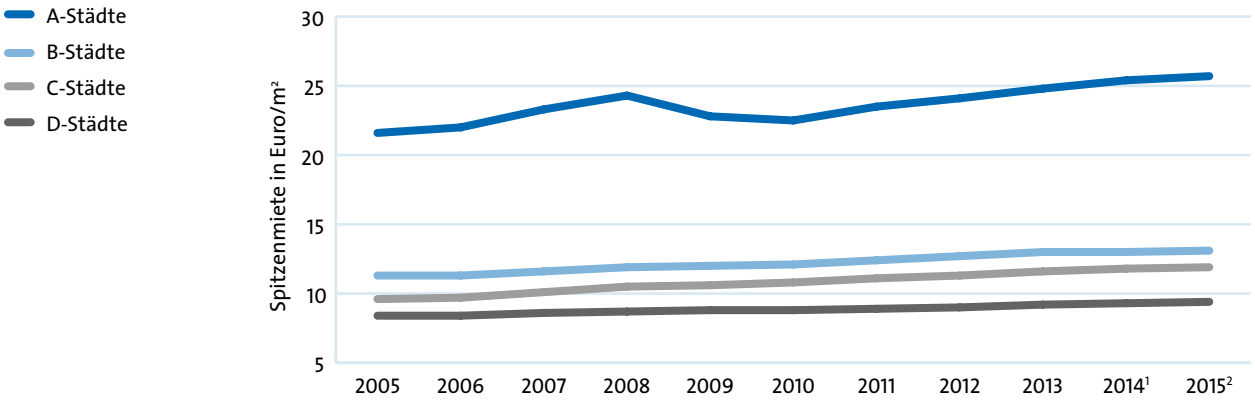
Mieten wegen Angebotsverknappung gestiegen

2014 sind die Mieten in den Büromärkten an zahlreichen Standorten wegen der Angebotsverknappung gestiegen. An den A-Standorten erhöhte sich der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten um 2,6% auf 25,40 Euro/m² MF/G Bürofläche und stiegen viel stärker als mit 0,8% prognostiziert. Die B-Städte lagen Ende 2014 bei ca. 13 Euro/m² (+0,6%), die C-Standorte bei 11,80 Euro/m² (+2,0%) und

1 Aufgrund von Datenrevisionen und unterschiedlichen Annahmen bei der Prognoseerstellung sind die projizierten Ergebnisse nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

die deutschen D-Standorte erzielten eine gewichtete durchschnittliche Spitzenmiete von „nur“ 9,30 Euro/m² MF/G (+1,2%).

Abbildung 2.16: Entwicklung der Spitzenmiete (gewichteter Durchschnitt, in Euro/m²) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015²



1 geschätzter Wert für 2014,

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den sieben größten deutschen Bürometropolen bewegte sich das Mietniveau 2014 mit Ausnahme von Frankfurt am Main über dem letzten Spitzenwert aus dem Jahr 2008. Das höchste Wachstum konnte in München auf 33,50 Euro/m² (leicht über Prognose) beobachtet werden, gefolgt von Hamburg auf 25,00 Euro/m² (minimal über Prognose). In Berlin betrug das Spitzenmietniveau 23,00 Euro/m² (wie erwartet), in Stuttgart 18,90 Euro/m² (+2,2%, wie erwartet). Frankfurt blieb unverändert bei 35 Euro/m² (wie Prognose) und in Köln konnten ebenfalls unveränderte 21,10 Euro/m² (leicht unter Erwartungswert) generiert werden. In Düsseldorf gab die Spitzenmiete sogar um 2,0% auf 24,50 Euro/m² nach (wie erwartet). Der Rückgang ist jedoch auf die Vollvermietung der Prestigeobjekte Kö-Bogen und Dreischeibenhaus zurückzuführen, die in den Vorjahren das Wachstum bestimmt hatten.

Unter den B-Standorten erzielte Dortmund nach moderaten Anstiegen in den Vorjahren mit plus 2,3% das höchste Wachstum zwischen 2013 und 2014. Die Spitzenmiete betrug Ende 2014 13,50 Euro/m² MF/G. Die ostdeutschen Städte Leipzig (12,50 Euro/m²) und Dresden (12,10 Euro/m²) erzielten mit plus 2,0% und plus 1,7% überdurchschnittlich gute Wachstumswerte. Die höchsten Spitzenmieten innerhalb der B-Klassifikation wurden 2014 in Mannheim (14,30 Euro/m²), Essen (14,00 Euro/m²) und Wiesbaden (13,90 Euro/m²) erreicht.

Bis auf einen leichten Rückgang am Standort Offenbach wurde in den deutschen C-Standorten 2014 überwiegend ein Mietwachstum beobachtet. Höchste Wachstumsraten wurden in Regensburg mit plus 8,2% (11,25 Euro/m²), Bielefeld mit plus 6,8% (11,00 Euro/m²) und Erlangen mit plus 6,2% (12,00 Euro/m²) realisiert. Die höchsten Spitzenmieten unter den C-Standorten werden in den Studentenstädten Freiburg mit 15,10 Euro/m² MF/G und Heidelberg mit 14,50 Euro/m² MF/G erzielt. Als Mieter im Spitzensegment fungieren hier zumeist umsatzsteuerbefreite Büronutzer, die in der Regel etwas höhere Mieten akzeptieren.

Bis auf wenige Ausnahmen stieg auch das Mietniveau an den D-Standorten an. Hier sind besonders die bayerischen Städte Würzburg mit 6,8% Wachstum (11,00 Euro/m²), Ingolstadt mit 5,9% (12,50 Euro/m²) und Passau 5,6% (9,50 Euro/m²) hervorzuheben. Auch in den übrigen Universitätsstädten stieg der Mietpreis für Büroflächen überdurchschnittlich an.

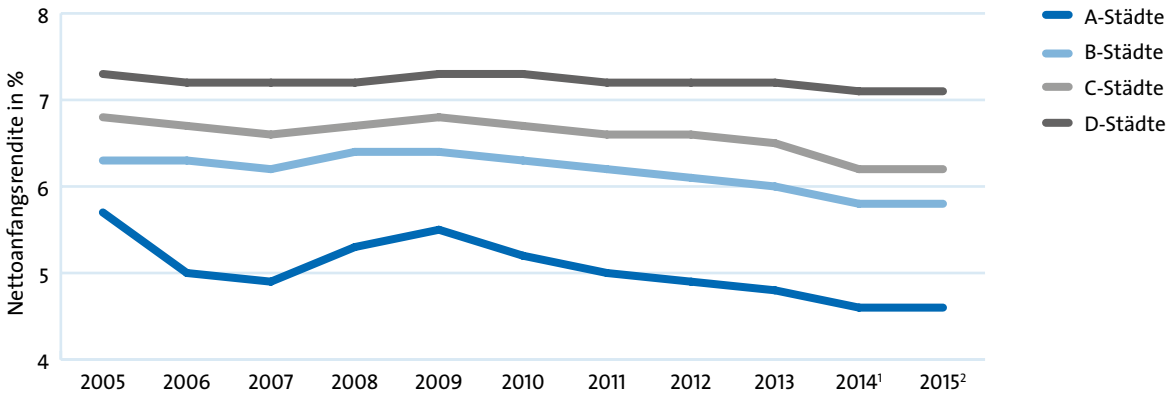
Durch die weitere Angebotsverknappung ist auch 2015 von einem weiteren, jedoch überwiegend moderaten Mietpreiswachstum auszugehen, das an den A-Standorten die höchste Dynamik aufweisen wird.

Renditeentwicklung

Nettoanfangsrenditen in allen Standortkategorien gesunken

Die Nettoanfangsrenditen gingen auf den deutschen Büromärkten zum fünften Mal in Folge zurück. Die positiven Voraussetzungen für ein Investment, die der deutsche Büromarkt für viele Investoren aus dem In- und Ausland bietet, haben viele Anleger auch 2014 dazu veranlasst in Deutschland aktiv zu werden bzw. ihr Engagement weiter auszubauen. Innerhalb der A-Standorte lag der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrendite für zentrale Lagen in Core-Objekten bei 4,6% (20 Basispunkte unter dem Vorjahreswert), in den B-Städten lag der entsprechende Wert bei 5,8% (minus 20 Basispunkte). In den nachgelagerten C-Standorte wurden durchschnittlich 6,2% (minus 30 Basispunkte) und an den D-Standorten 7,1% (minus 10 Basispunkte) aufgerufen.

Abbildung 2.17: Entwicklung der Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt, in %) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015²



1 geschätzter Wert für 2014,

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Berlin mit stärkstem Rückgang der Nettoanfangsrendite

Bei den A-Städten ging seit dem letzten Peak die Nettoanfangsrendite gemäß gif-Definition durchschnittlich um 80 Basispunkte zurück. Den deutlichsten Rückgang erlebte Berlin mit einem Absinken um 100 Basispunkte seit 2009. 2014 belief sich der Wert auf 4,6%. Prognostiziert waren 4,85%. An den anderen A-Standorten betrug der Rückgang seit 2009 zwischen 50 und 80 Basispunkte. Im Vergleich zum Vorjahr war der Rückgang des Renditeniveaus moderater und betrug im Maximum 20 Basispunkte (Berlin). Zu keiner Veränderung kam es nur in Düsseldorf, das mit Köln die höchsten Nettoanfangsrenditen von 5,0% (wie erwartet) unter den deutschen A-Standorten aufweist. Die teuersten Standorte

in Deutschland sind München und Hamburg mit Renditen von 4,4% (geringerer Preisanstieg war erwartet worden) und 4,5% (wie erwartet). In Frankfurt lag die Nettoanfangsrendite 2014 bei 4,7% (wie erwartet), gefolgt von Stuttgart mit 4,8% (es war eine Stabilisierung erwartet worden).

In den B-Städten bewegte sich der Rückgang der Nettoanfangsrenditen seit 2009 ebenfalls zwischen 50 und 80 Basispunkten. Nachdem anfänglich fast ausschließlich in A-Standorte investiert wurde, setzte an den B-Standorten die Dynamik etwas später ein: So war das Absinken der Nettoanfangsrenditen von 2013 auf 2014 mit minus 20 bis minus 40 Basispunkten etwas stärker ausgeprägt als in den A-Märkten. Die niedrigsten Werte wurden in Bonn (5,3%), Nürnberg (5,3%) und Hannover (5,6%) gemeldet. Die höchsten Anfangsrenditen in der B-Klassifikation werden in Duisburg und Bochum mit je 6,1% erzielt.

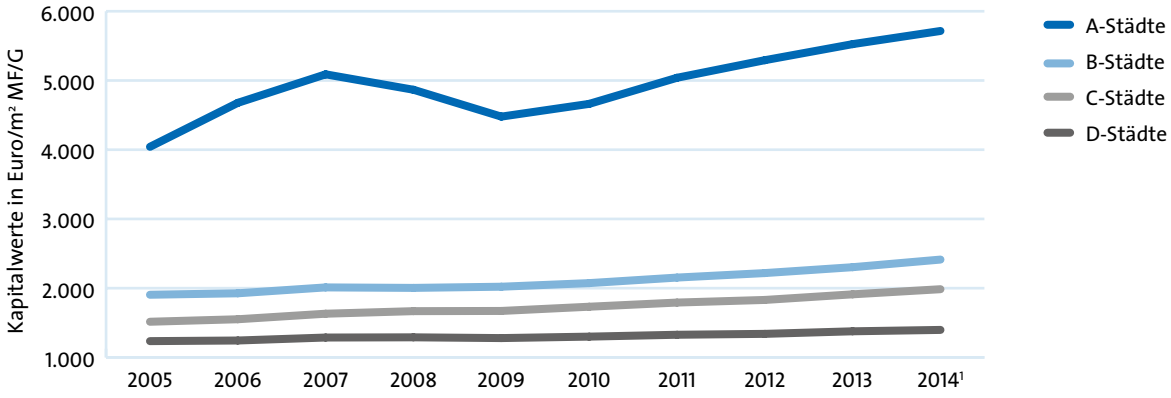
Die C-Städte zeichnen ein deutlich heterogeneres Bild. Nachdem in jüngerer Zeit auch stärker in verschiedenen C-Standorten Büroinvestments getätigt wurden, führte dies an nachgefragten Standorten zu einem deutlichen Absinken der Anfangsrenditen. In anderen Städten hat sich das Niveau hingegen kaum verändert. Die Rückgänge seit 2009 zeigen eine Spreizung zwischen 10 und 110 Basispunkten. Sehr stark zurück gingen die Werte in Aachen mit minus 110 Basispunkten (2014: 5,7%), Freiburg mit minus 90 Basispunkten (2014: 5,6%) oder in Regensburg mit minus 60 Basispunkten (2014: 5,5%). Analog zu den Spitzenmieten weisen auch hier die Universitätsstädte Freiburg, Erlangen, Heidelberg und Regensburg mit einem Niveau zwischen 5,5% und 6,0% die niedrigsten Anfangsrenditen auf.

Traditionell sind in den deutschen D-Standorten die Nettoanfangsrenditen nur wenig volatil. Größere Veränderungen, die mit Büroinvestments zu begründen sind, fanden auch bei D-Städten in den Industrie- (Wolfsburg, Ingolstadt) und Universitätsstandorten statt. In der Spitze bewegt sich das Renditeniveau bei etwa 5,6% bis 6,0%.

Kaufpreise entsprechend der gesunkenen Nettoanfangsrenditen gestiegen

Unter Berücksichtigung der Mietsteigerung und des Absinkens der Nettoanfangsrenditen stiegen die Preise für Büroimmobilien zu großen Teilen deutlich. In den A-Standorten legten die Preise für Büroflächen seit 2013 um durchschnittlich 6,1% zu und lagen Ende 2014 bei 5.860 Euro/m² MF/G. Die Rangliste mit den höchsten Steigerungsraten führen München mit 10,0% auf 8.160 Euro/m² und Hamburg mit 8,8% auf 5.950 Euro/m² MF/G an. In den B-Standorten lag die durchschnittliche Steigerung bei 5,3%, der Wert für Büroflächen erreichte 2014 bei 2.430 Euro/m² MF/G. Topwerte werden derzeit in Hannover mit ca. 2.700 Euro/m² MF/G und in Mannheim mit 2.680 Euro/m² MF/G erzielt. Das Wachstum zwischen 2013 und 2014 lag in den C-Standorten mit 5,9% über dem Wachstum der B-Städte. Die Preise stiegen auf durchschnittlich 2.030 Euro/m² MF/G. In den D-Standorten legten sie lediglich um 2,6% auf durchschnittlich 1.400 Euro/m² MF/G zu. Der ZIA hat hier ebenfalls mit seinen Papieren und Studien einen wirksamen Beitrag geleistet.

Abbildung 2.18: Entwicklung der Kapitalwerte von Büroobjekten (zentrale Lage, in Euro/m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Trotz des prognostizierten Anlegerinteresses an den deutschen Büromärkten werden sich die Anfangsrenditen im kommenden Jahr 2015 kaum bzw. nur noch marginal nach unten bewegen. Aufgrund des Mietwachstums werden die Preise für Büroimmobilien aber weiterhin steigen. Der Anstieg dürfte sich jedoch auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr bewegen.

2.3.4 Ausblick 2015

Nachfrage bleibt auf dem Niveau von 2013/2014

Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich 2015 auf ähnlichem Niveau wie auch 2013/2014 bewegen. Trotz einer weiterhin positiven Bürobeschäftigtenentwicklung von ca. 0,65% in der Projektion für das Bundesgebiet herrscht noch immer Verunsicherung bei den Unternehmen, langfristige Entscheidungen in Bezug auf Standortveränderungen oder Vorvermietungen einzugehen. Zusätzlich ist derzeit an vielen deutschen Büromärkten ein nur eingeschränktes modernes Angebot vorhanden, so dass Neuanmietungen kaum eine qualitative Verbesserung ermöglichen.

Neubauflächenproduktion steigt

Die Neubauflächenproduktion wird 2015 wieder leicht ansteigen; allerdings liegen die dringend benötigten Vorvermietungszahlen noch zu weit hinter den langjährigen Durchschnittswerten zurück, als dass mittelfristig ein Bauvolumen auf Vorkrisenniveau zu erwarten ist. Entsprechend ist für 2015 größtenteils von einem weiteren Leerstandsabbau auszugehen, der an manchen Standorten noch durch größere Flächenabgänge verstärkt wird.

Durch die weitere Angebotsverknappung wird auch die Spitzenmiete im laufenden Jahr weiter ansteigen. Die Wachstumsraten sind überwiegend als sehr moderat zu bezeichnen, lediglich in wenigen A-Standorten wird höheres Wachstum erwartet.

Die Anfangsrenditen werden sich nach dem starken Absinken in den Vorjahren 2015 kaum bzw. nur noch marginal nach unten bewegen. Aufgrund des Mietwachstums ist jedoch überwiegend von einem weiteren Preisanstieg für Bürogebäude auszugehen.

2.4 Markt für Unternehmensimmobilien

Flexibilität und Multifunktionalität von Gebäuden ist entscheidend

Die Arbeitswelt der Zukunft und der sich dadurch verändernde Flächenbedarf von Unternehmen ist bereits heute erkennbar. Der Einzug des „Internets der Dinge" in den Produktionszyklus leitet die vierte industrielle Revolution ein. Produkte werden künftig über interaktive Netzwerke mit allen beteiligten Systemen und Akteuren eines Produktionsprozesses über den Lebenszyklus hinweg verbunden sein. Die Gebäudehülle für diese sogenannte Industrie 4.0 muss daher immer flexibler und multifunktionaler ausgelegt sein.

Den Raum für die anstehenden Herausforderungen der deutschen Industrie bieten Unternehmensimmobilien. Diese sind in der deutschen Immobilienwirtschaft ein noch recht junger Begriff. Mittlerweile steht dahinter aber eine aufstrebende Assetklasse mit wachsendem Potenzial. Unternehmensimmobilien verfügen über ein flexibles Arbeitsumfeld mit einem vielfältigen Angebot an Nutzungen: Büro-, Produktions-, Lager-, Logistik-, Service- und Freiflächen können in unterschiedlichem Umfang angeboten und je nach Bedarf und Zeitraum modulartig zusammengestellt werden. Auf diese Weise erhalten Nutzer immer genau die Flächen, die sie für einen effektiven Arbeitsprozess benötigen.

Investitionsalternative Unternehmensimmobilien

Gerade vor dem Hintergrund sinkender Renditen und einer abnehmenden Zyklik in den etablierten Immobilien-Assetklassen gewinnen Unternehmensimmobilien eine zunehmende Bedeutung als Investitionsalternative. Unternehmensimmobilien bergen ein bislang weitgehend ungenutztes Renditepotenzial, jedoch sind sie stellenweise noch durch intransparente Marktinformationen geprägt. An dieser Stelle hat 2014 die durch die wichtigsten Marktakteure neu gegründete Initiative Unternehmensimmobilien angesetzt und wird zukünftig den Markt mit validen Marktinformationen unterstützen und die Transparenz fördern.

2.4.1 Unternehmensimmobilien – Begriff und Abgrenzung

Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen.

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

- Transformationsimmobilien
- Gewerbeparks
- Produktionsimmobilien
- Lager-/Logistikobjekte

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus. D.h. die Stärke der Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur die Nutzung, sondern auch die Nutzer betreffend.

Transformationsimmobilien:

- umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- meist ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial
- häufig aufgrund des industriellen und historischen Images mit besonderem Charme behaftet (Red-Brick-Charakter)
- heute häufig in relativ innerstädtischen Lagen verortet
- meist gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr und ÖPNV
- oftmals Mix aus revitalisierten historischen Gebäuden und Neubauten
- bieten alle Flächenarten

Gewerbeparks:

- meist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut
- bestehend aus mehreren Einzelgebäuden als Ensemble
- Management und Infrastruktur sind einheitlich organisiert
- verfügen über alle Flächentypen (Büroflächenanteil i.d.R. zwischen 20% und 50%)
- meist in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit

Produktionsimmobilien:

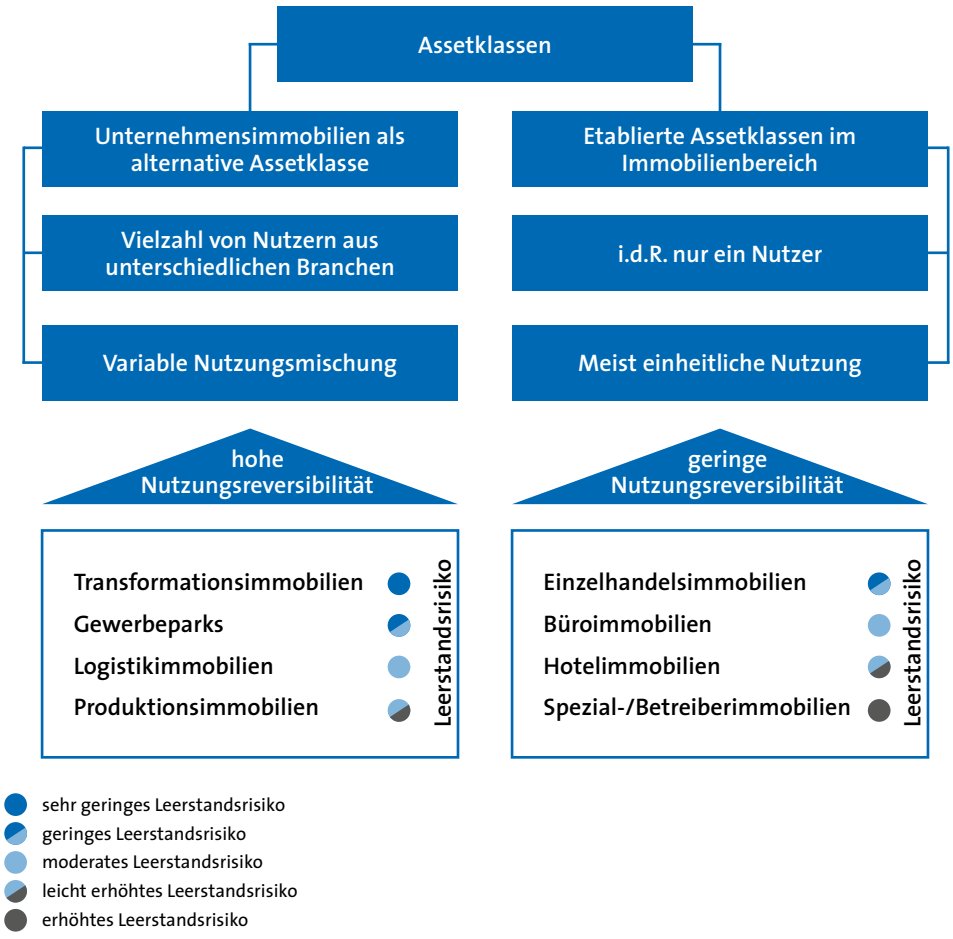
- schwerpunktmäßig einzelne Hallenobjekte mit moderatem Büroanteil
- geeignet für vielfältige Arten der Fertigung
- Hallenflächen sind prinzipiell auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar
- Drittverwendungsfähigkeit in erster Linie standortabhängig

Lager-/Logistikobjekte:

- schwerpunktmäßig Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und stellenweise Serviceflächen
- im Rahmen der Unternehmensimmobilien durch eine Größe von maximal 10.000 m² von modernen Logistikhallen abgegrenzt
- unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards
- flexible und preisgünstige Flächenarten
- in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)

Hinweis: Bei den Lager-/Logistikobjekten muss berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Berichterstattung der Initiative Unternehmensimmobilien nur das kleinteilige Lagerflächensegment berücksichtigt wird. Großflächige Logistikimmobilien sind dagegen nicht Teil dieser Betrachtung, da sie hinsichtlich der Lage der Objekte, ihrer Objekteigenschaften sowie der Nutzer- und Zielgruppenstrukturen anderen Mustern folgen und bereits in den etablierten Marktinformationen ausführlich und gut dokumentiert werden (siehe Kapitel 2.5 Logistikimmobilien). Die hier betrachteten Objekte sind in der bestehenden Marktbeobachtung dagegen noch weitgehend unterrepräsentiert. Diese Lücke wird durch die neue Nomenklatur und Marktbeobachtung jedoch zunehmend gefüllt und ermöglicht eine exaktere bzw. ganzheitliche Abgrenzung. Für ein Gesamtbild im Bereich Lager-/Logistikobjekte müssen allerdings die innerhalb der Unternehmensimmobilien berücksichtigten Objekte gemeinsam mit denen der großflächigen Logistik betrachtet werden. Die im Folgenden aufgeführten Informationen beziehen sich auf den gemeinsamen und ganzheitlichen Ansatz.

Abbildung 2.19: Verschiedene Kategorien von Unternehmensimmobilien



Quelle: bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien.

2.4.2 Der Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland

hohes Investmentpotenzial wird kaum ausgenutzt

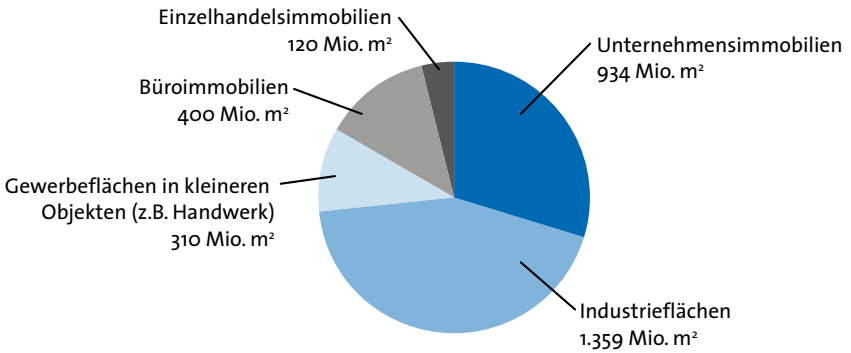
Unternehmensimmobilien sind flächen- und wertmäßig eine der größten Gruppen im Bereich der gewerblichen Immobilien. Das grundsätzlich hohe Investmentpotenzial wird jedoch kaum ausgenutzt. Ein wesentlicher Hemmschuh ist die im internationalen Vergleich noch sehr hohe Quote der Eigennutzer. Aktuelle Analysen gehen in Deutschland von ca. 75% aus, während in Asien und Nordamerika eher 20% bis 30% üblich sind. Ein Umdenken hat jedoch bereits begonnen. Das Angebot an hochwertigen Unternehmensimmobilien nimmt kontinuierlich zu und die Professionalität der Anbieter verbessert sich stetig. Durch geschicktes Asset-Management bieten sich auf diese Weise auch für Investoren interessante, da sichere Anlageobjekte mit stabilen Mieteinnahmen.

Aufgrund des hohen Eigennutzeranteils und der sehr hohen Heterogenität im Gebäudebestand ist die Markttransparenz bisher eingeschränkt. Dies wirkt sich hemmend auf die Investmentattraktivität aus. Unternehmen mit hohem Gebäudebestand binden hier unnötigerweise wertvolles Kapital, welches für die Kernkompetenzen sinnvoller eingesetzt werden könnte.

Die Initiative Unternehmensimmobilien setzt hier an und verfolgt das Ziel, die Transparenz zu erhöhen und damit den Zugang zur Assetklasse Unternehmensimmobilien zu erleichtern. Aus diesem Grund haben sich bereits zum Start der Initiative acht führende Marktteilnehmer, die in dieser Klasse als Betreiber, Projektentwickler, Investoren und Asset-Manager tätig sind, zusammengefunden. Wissenschaftlich begleitet wird der Prozess der Erhebung von Marktdaten durch bulwiengesa, die bereits seit mehreren Jahren dieses Immobiliensegment beobachtet. Die Marktdaten der einzelnen Marktteilnehmer wurden mit dem umfangreichen Datenpool von bulwiengesa abgeglichen und unabhängig analysiert.

Die nachfolgenden Ausschnitte aus der Berichterstattung der Initiative Unternehmensimmobilien geben erste Hinweise auf den Umfang und den Wert des Bestandes in Deutschland.

Abbildung 2.20: Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2014[1]

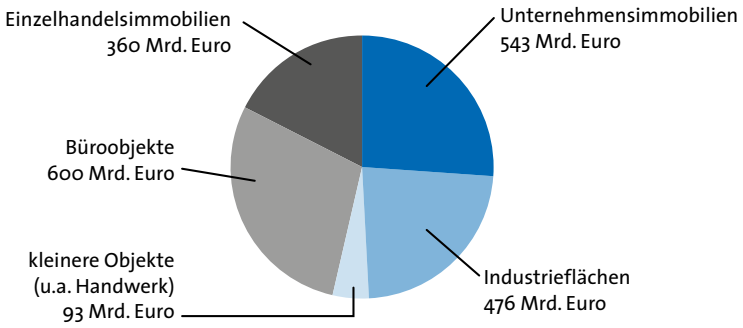


1 ohne Hotel, geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

Die laufende Marktbeobachtung von bulwiengesa weist für Deutschland aktuell einen Gewerbeflächenbestand (ohne Hotel) von gut 3,1 Mrd. m² auf. Unternehmensimmobilien bilden mit gut 934 Mio. m² bzw. knapp 30% nach den Industrieflächen die zweitgrößte Gruppe.

Abbildung 2.21: Marktwert von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2014[1]



1 ohne Hotel, geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

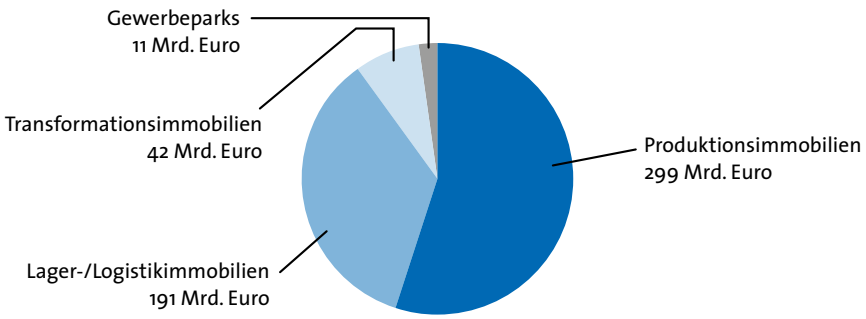
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

hoher Marktwert von Unternehmensimmobilien

Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit rund 543 Mrd. Euro bzw. gut 26% knapp hinter den Büroimmobilien, die 600 Mrd. bzw. rund 29% auf sich vereinen. Dies verdeutlicht den hohen Substanzwert und damit das Potenzial der Assetklasse.

Aufgeteilt auf die einzelnen Objektkategorien der Unternehmensimmobilien fällt die Dominanz der Produktionsimmobilien auf. Diese vereinen 58% aller Flächen und 55% des Marktwertes der Unternehmensimmobilien auf sich. Allerdings können nur rund 40% des Bestandes an Produktionsimmobilien als investmentfähige Objekte angesehen werden. Wegen ihrer häufig speziellen Ausrichtung auf den Produktionsvorgang eines Unternehmens sind viele Objekte nicht nutzungsreversibel oder drittverwendungsfähig. Zudem werden diese Immobilien meist von ihren Eigentümern genutzt und stehen selten zum Verkauf.

Abbildung 2.22: Marktwert der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Deutschland, 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

Lager- und Logistikimmobilien bilden mit 35% aller Flächen die zweitgrößte Gruppe der Unternehmensimmobilien und vereinen gleichfalls 35% des Marktwerts auf sich. Gewerbeparks und Transformationsimmobilien sind in ihrer Struktur ähnlich, da sie vielfältige Flächentypen in unterschiedlichen Größen innerhalb eines Ensembles vorweisen. Während Gewerbeparks jedoch eher standardisierte Gebäudeensembles auf einem parkähnlich angelegten Grundstück mit einheitlicher Identität bilden, haben Transformationsimmobilien durch ihre historische Bausubstanz – teilweise ergänzt durch Neubauten – meist eine ausgesprochen individuelle Prägung. Gewerbeparks sind mit einem Anteil an der Mietfläche von 0,8% und einem Anteil am Marktwert von 2% unter den Unternehmensimmobilien zwar eine „Nischenkategorie". Sie weisen aber die höchste Investmentfähigkeit auf, da sie nahezu ausschließlich für Vermietungszwecke entwickelt wurden und nur einen geringen Eigennutzeranteil aufweisen. Der Anteil der Transformationsimmobilien ist mit 6,5% an der Fläche und 7,8% am Marktwert höher. Allerdings ist ihr investmentfähiger Anteil geringer, da sie aufgrund ihrer Vornutzung und Individualität teilweise in ihrer Weiterentwicklung und -verwendung eingeschränkt sind.

Abbildung 2.23: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien 2014[1]

Objektkategorie innerhalb der Unternehmensimmobilien	Fläche in Mio. m²	Fläche in %	Gesamtwert in Mrd. Euro	Gesamtwert in %	davon investmentfähig in %
Transformationsimmobilien	60,5	6,50	42,3	7,80	50
Lager-/Logistikobjekte	323,3	34,60	191,2	35,20	60
Gewerbeparks	7,8	0,80	10,5	1,90	90
Produktionsimmobilien	542,9	58,10	298,6	55,00	40
gesamt	**934,5**	**100,00**	**542,6**	**100,00**	**49**

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

2.4.3 Unternehmensimmobilien: Eine neue Assetklasse setzt sich durch

Zur Performancemessung von Immobilieninvestments kann – analog zum Kapitel Logistikimmobilien – der Total Return des German Property Index (GPI) herangezogen werden, der neben dem Büro- und Handels- auch das Gewerbe-/Industrie-Segment ausweist. Dieses Segment bildet weitgehend auch die Entwicklung von Unternehmensimmobilien ab. Der GPI misst die jährliche Veränderung des Total Returns auf Basis der Wertänderungsrendite und der Mietrendite. Als langfristige Performancekennziffer hat er insbesondere für Bestandshalter einen Aussagewert und darf nicht mit der Ankaufsrendite verwechselt werden. An ihm lässt sich gut ablesen, dass die Immobilienzyklen immer flacher und tendenziell kürzer verlaufen. Weil die Steigerungen des Total Returns zukünftig immer geringer ausfallen, dürften die einzelnen gewerblichen Immobiliensegmente näher aneinanderrücken. Dabei kann das Gewerbe-/Industrie-Segment seine besondere Stärke entfalten, da es sich weniger volatil entwickelt und gleichzeitig im Durchschnitt höhere Renditen als Büro- oder Handelsobjekte aufweist. Als Treiber erweist sich dabei insbesondere die Mietrendite, die Jahr für Jahr stabil auf hohem Niveau liegt (siehe Abbildungen 2.37 und 2.38 auf Seite 120).

Gewerbe- und Industrieimmobilien mit geringer Volatilität

2.4.4 Ausblick 2015

Unternehmensorientierte Immobilien als Ganzes, also von der Großflächenlogistik über das kleinteilige Flächensegment bis hin zu Gewerbeparks, haben wert- und flächenmäßig ein sehr hohes Marktvolumen. Vom Marktwert her liegt es in seiner Gesamtheit nur knapp hinter Büroimmobilien und noch deutlich vor Einzelhandelsimmobilien. Bereits 2013 wurde knapp 1 Mrd. Euro im Investmentmarkt von Unternehmensimmobilien umgesetzt. Für 2014 wird von einem Volumen in ähnlicher Größenordnung ausgegangen. Nimmt man die großflächigen Logistikimmobilien dazu, erhöht sich der Transaktionsmarkt noch einmal beträchtlich. Auf dem Investmenttableau ist man damit keine Restgröße, sondern ein essenzieller Bestandteil.

Unternehmensimmobilien werden zur Assetklasse

Auf den Immobilienmarkt bezogen wird es zukünftig zu Veränderungen kommen: Langjährige Megatrends wie Globalisierung, demografischer Wandel oder Metropolisierung treffen mehr und mehr auf zusätzliche Entwicklungen wie Industrie 4.0 oder den vielzitierten E-Commerce-Boom. Für die Arbeitswelt bedeutet dies: Einfache, manuelle Tätigkeiten in Fabriken werden immer weniger benötigt, die Arbeitsprozesse werden in der Tendenz einer höheren Komplexität und Technologisierung unterliegen. Hierzu benötigt man gut ausgebildete Fachkräfte, die es durchaus in Deutschland gibt, allerdings nicht flächendeckend in ausreichender Anzahl. Die jungen, gut ausgebildeten Arbeitskräfte werden mehr und mehr von den Metropolen und den zugehörigen Verdichtungsräumen angezogen. Und hier sitzen auch die Absatzmärkte. Produktion, Distribution und Konsum konzentrieren sich demnach in unmittelbarer Nähe. Hier wird es immer schwerer, die benötigte Anzahl an geeigneten Arbeitskräften zu finden.

Zwar steckt die Industrie 4.0 noch in den Kinderschuhen, doch zeigt sich bereits am Beispiel des 3D-Drucks und anderer additiver Fertigungsverfahren, welche weitreichenden Veränderungen auf die Industrie- und Arbeitswelt zukommen können. Blendet man den Consumer-Bereich samt den mit 3D-Druckern ausgedruckten Minifiguren von Kindern oder Enkeln, die bei so manchen Großeltern als Gimmick unterm Weihnachtsbaum gelegen haben dürften, aus, so haben diese Verfahren das Potenzial weitreichende Veränderungen hervorzurufen. Gedruckte Lebensmittel, Kleidung, Autos und Häuser gibt es bereits als Prototypen. In den USA ist man in der Fertigungsindustrie bereits einen Schritt weiter und druckt Ersatzteile in der Automobil- und Medizintechnikindustrie in Serie. In der Materialtechnik und der Zertifizierung gibt es zwar noch Fragen zu klären, aber es dürften nur noch wenige Jahre vergehen, bis diese Verfahren flexibler und günstiger werden als zum Beispiel das (traditionelle) Spritzgussverfahren.

Unternehmen müssen sich demzufolge auf wandelnde Rahmenbedingungen durch künftige Innovationen einstellen. Hieraus ergeben sich Konsequenzen für die Immobilien, die sie nutzen. Innovationen in Technik und Produktion erlauben immer emissionsärmere Verarbeitungsprozesse. Eine sich immer schneller ändernde Nachfrage, bedingt durch ständige Neuerungen besonders im technischen Bereich und immer individuellere Anforderungen der Kundschaft, führt zu immer kleineren Produktionsserien. Der benötigte Raum zur Anfertigung der Produkte wird dabei in der Tendenz geringer. Um sich darauf einzustellen, benötigen Unternehmen flexibel nutzbare Flächen, die je nach Bedarf reversibel, d.h. schnell umwandelbar sowie in ihrer Größe variabel skalierbar sind. Im Endeffekt führt es dazu, dass die Produktion tendenziell näher an Stadtkerne bzw. Wohngebiete rückt. Die Nähe zu den Absatzmärkten erhöht sich demnach.

Unternehmensimmobilien im Wandel

Für viele Unternehmer stand früher das Wirtschaften in den eigenen Immobilien, vielleicht sogar im traditionellen Familienbesitz im Vordergrund. Man war auf diese Weise unabhängig vom Mietmarkt und auch vom Vermieter. Das gebundene Kapital war quasi eine Sicherheitsrücklage und man konnte strategische Grundstücksflächen vorhalten und die Nutzflächen nach eigenen Anforderungen und Vorstellungen anpassen bzw. modifizieren. Stellenweise wurde die Investition in den eigenen Bestand auch als Anlage in der Hoffnung auf Wertsteigerung verstanden. Um zukünftig möglichst flexibel agieren zu können, kann ein eigener Immobilienbestand für Unternehmen in diesem Zusammenhang eher hinderlich sein, um schnelle Anpassungen kosteneffektiv umzusetzen. Wer einen Teil seines Kapitals in Immobilien investiert und einen Teil seiner Kompetenzen auf Immobilienentwicklung, -verwaltung und -anpassung

bindet, dem steht diese Energie nicht zur Verfügung, um im Wettbewerb die womöglich entscheidende Nasenlänge voraus zu sein. Alternative Immobilienangebote können hier ansetzen. So ermöglichen hocheffiziente, modulartige Gewerbeparks neuer Prägung oder Transformationsimmobilien die flexible Anpassung der Flächenbedürfnisse. Temporäre und langfristige Flächen bzw. Mietverträge können gleichermaßen zur Verfügung gestellt werden wie eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der Flächen. Wird die Produktion umgestellt, ist es ggf. günstiger und schneller eine Fläche mit anderen Qualitäten anzumieten. Anpassungen der eigenen Immobilien dauern ggf. länger und die Modifizierungen sind potenziell dauerhafter. Reversible Flächenangebote von Unternehmensimmobilien können hier eine Lösung darstellen. Beispielsweise ist es bei Expansionen in andere Marktregionen nicht immer notwendig in einen Neubau zu investieren. Die benötigten Flächen anzumieten, ermöglicht es, das Kapital und nicht Personalressourcen für das Kerngeschäft zu nutzen.

Viele der skizzierten Entwicklungen werden sicherlich noch Jahre benötigen, um voll durchzuschlagen. Auch werden nicht alle Industrien in gleichem Maß beeinflusst. Es lässt sich aber erkennen, dass die Industrie und Fertigung mit rauchenden Schloten und zugehörigen Fertigungsprozessen in der Bedeutung abnehmen. Stattdessen werden emissionsarme Produktion und Distribution zum Teil kleinflächiger werden und in den Verdichtungsräumen wieder näher an die Kernstädte rücken. Gemeinsam mit der Metropolisierung dieser Räume verschärft sich hierdurch der Flächenwettbewerb. Hier müssen Lösungen gesucht werden, die alle Beteiligten berücksichtigen und entsprechenden Raum einräumen, hier setzt u.a. der CREM Branchenkodex von CoreNet und ZIA an.

Nachfrage nach Unternehmensimmobilien wird steigen

Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien wird steigen. Auch auf dem Investmentmarkt hat sich diese Assetklasse bereits durchgesetzt. 2015 wird die Nachfrage auf dem Vermietungs- wie Transaktionsmarkt weiter steigen, sofern keine großen externen Schocks auftreten.

2.5 Markt für Logistikimmobilien

Außen- und Binnenhandel legten 2014 zu und lassen die deutsche Logistikwirtschaft angesichts steigender Kapazitätsauslastungen insgesamt auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurückblicken. Die deutsche Exportleistung trägt über den Außenbeitrag mit einem positiven Wachstumsbeitrag von 0,4 Prozentpunkten zum realen Bruttoinlandsprodukt bei, der Binnenmarkt profitiert von der stabilen Situation auf dem Arbeitsmarkt bzw. der nicht zuletzt hiermit verbundenen Ausweitung der Konsumausgaben. Alles in allem ist die deutsche Wirtschaft hierdurch um 1,5% gewachsen. Für die wichtigsten deutschen Außenhandelspartner sowie auch für Deutschland selbst wird für 2015 eine wieder anziehende Konjunktur prognostiziert. Der Trend eines höheren Bedarfs an Logistikdienstleistungen wird sich entsprechend fortsetzen.

Bedarf nach Logistikdienstleistungen steigt

Unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat die Transportwirtschaft im Personen- und Güterverkehr mit einer Vielzahl von Risikoelementen zu kämpfen, die ihre Leistungsfähigkeit bedrohen. Streiks in einem seit Jahrzehnten nicht vorstellbaren Ausmaß im Luft- und Eisenbahnverkehr haben zu einer bislang nicht bekannten Unzuverlässigkeit im Personen-

und Güterverkehr geführt. Partikularinteressen relativ kleiner Gruppen werden über Wochen rücksichtslos durchgekämpft. Hinzu kommt die Dauerkrise in der heimischen Verkehrspolitik, die durch die Finanzierungsdeckelungen für die Erhaltung der Verkehrsinfrastrukturen im Koalitionsvertrag bestimmt nicht entschärft wird. Die Pkw-Mautdiskussion belastet seit mehr als einem Jahr dringend erforderliche alternative Finanzierungsüberlegungen. Hier liegen nationale Hausaufgaben vor, damit der Bereich Verkehr und Lagerei – flankiert von der weltwirtschaftlichen Entwicklung – weiterhin seinen positiven Beitrag für die heimische Ökonomie liefern kann.

2.5.1 Der Logistikstandort Deutschland

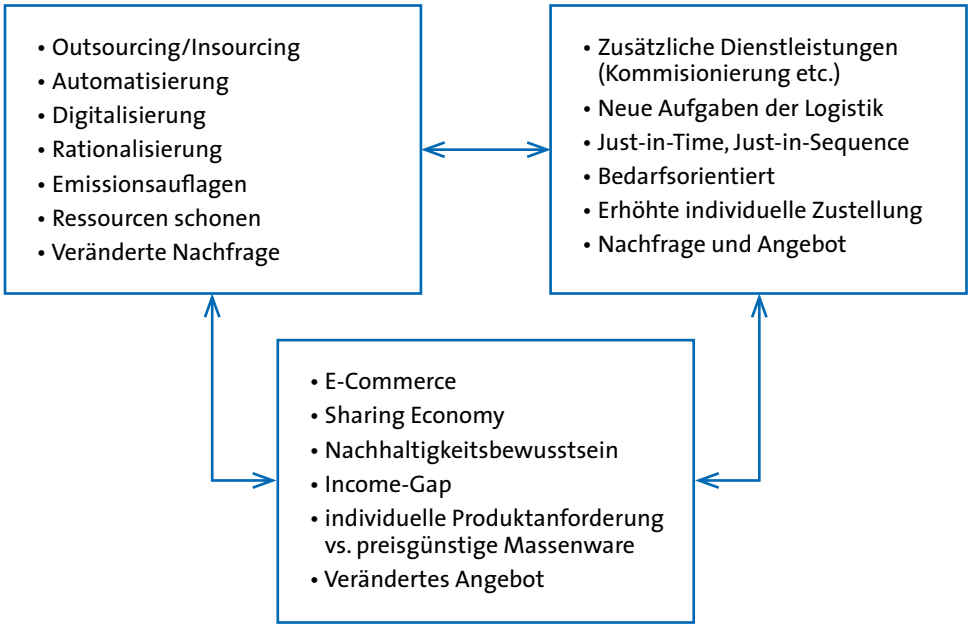
Als Wirtschaftsstandort mit noch immer hohen industriellen Anteilen ist Deutschland stark exportorientiert. Der Standort profitiert daher in hohem Maß von der Globalisierung, die neben einer parallel ablaufenden Regionalisierung wichtige Impulse gibt und so regelmäßig neue Rekordwerte beim Außenhandelsüberschuss bewirkt. Dies gilt im Großen und Ganzen auch für 2014, wenngleich das vergangene Jahr sehr wechselhaft verlief. So startete 2014 die Wirtschaft nach einem vergleichsweise kraftlosen Jahr 2013 zunächst dynamisch, verlor jedoch ab dem zweiten Quartal deutlich an Schwung. Hier kumulierten die geopolitischen Unsicherheiten, die sich dämpfend auf die Weltwirtschaft auswirkten. Das zweite Halbjahr begann zuerst verhalten positiv und entwickelte – trotz des schwierigen Umfeldes – im letzten Quartal eine beachtliche Dynamik.

Binnenkonjunktur und innereuropäischer Handel als wesentliche Treiber

Nach Aussage des Bundesverbandes Großhandel, Außenhandel, Dienstleistungen e.V. (BGA) waren vor allem die Binnenkonjunktur und der innereuropäische Handel wesentliche Treiber. Der außereuropäische Warenaustausch jenseits von Kontinentaleuropa und insbesondere mit den Schwellenländern war dagegen vergleichsweise moderat. Besonders in der zweiten Jahreshälfte wirkten sich die günstigen Energie- und Rohstoffpreise förderlich aus. Es ist zu erwarten, dass trotz des insgesamt schwierigen geopolitischen Umfeldes 2014 ein Rekordwert beim Außenhandelsüberschuss erzielt wird.

Die Logistik spielt als Bindeglied zwischen Produktion, Distribution und Konsum der erzeugten Güter eine zentrale Rolle. Diese drei Aspekte unterliegen einem fortdauernden Wandel, der seinerseits die Anforderungen an die Rahmenbedingungen und die Infrastruktur beeinflusst, wofür sich Branchenteilnehmer in einer eigenen ZIA-Plattform zusammenfinden.

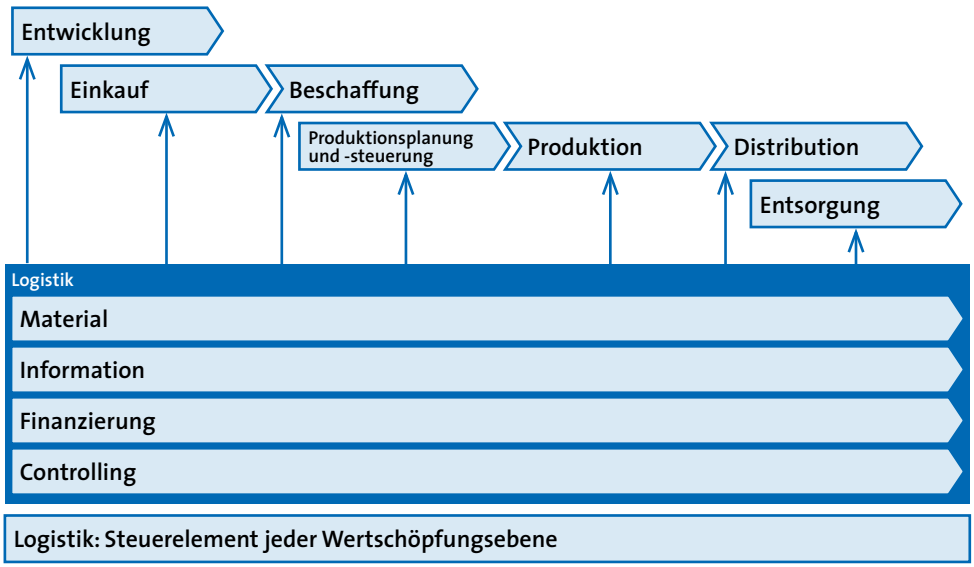
Abbildung 2.24: Logistik als Schnittstelle zwischen Produktion, Distribution und Konsum



Quelle: bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien.

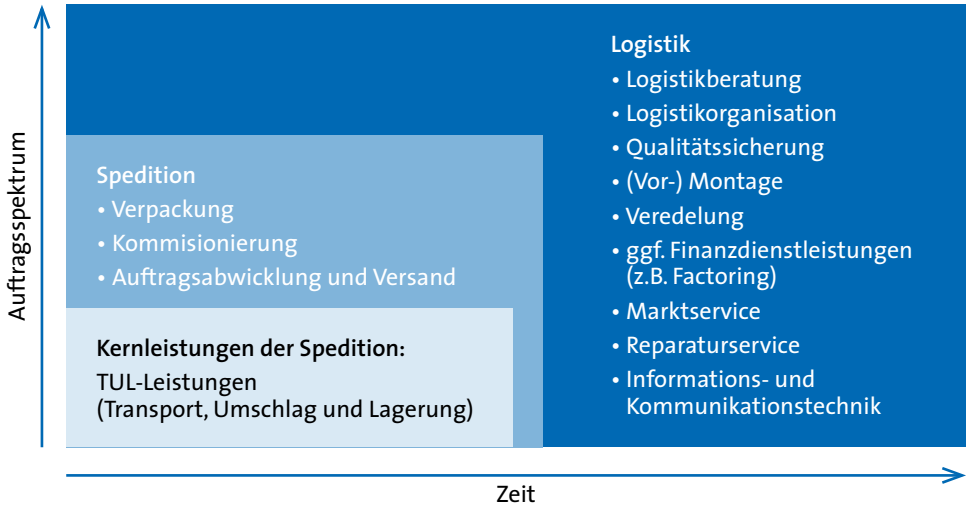
Erst eine ausgefeilte und ausgereifte Logistik lässt in der Produktion den Qualitäts- und Effizienzgrad erreichen, den sie heute in Deutschland innehat. Der Transport von Rohstoffen, Halb- und Fertigprodukten ist hierbei zwar ein Kernelement, wird jedoch zunehmend durch weitere im Vorfeld oder im Nachgang durchgeführte Serviceleistungen ergänzt, die als Steuerelement auf nahezu allen Wertschöpfungsebenen vertreten sind.

Abbildung 2.25: Logistik als Steuerelement jeder Wertschöpfungsebene



Quelle: bulwiengesa AG (nach Hirdes, 2011)

Abbildung 2.26: Transport als Ausschnitt der Serviceleistungen in der Logistik



Transport ist nur ein kleiner Ausschnitt der Logistik.

Quelle: bulwiengesa AG (nach Hirdes, 2011)

Deutschland ist Logistikweltmeister

Deutschland ist nicht nur der Standort mit den weltweit größten Logistikunternehmen wie der Post-Tochter DHL oder der Bahn-Tochter Schenker. Das Land ist jetzt auch zum Logistikweltmeister gekürt worden. Unter 160 Ländern wurde Deutschland von der Weltbank zur führenden Nation in der Leistungsfähigkeit der Logistik ausgewählt, vor seinen wichtigsten Wettbewerbern in Europa (Niederlande, Belgien) und der Welt (Singapur). Dies geht aus dem aktuellen Logistic Performance Index 2014 (LPI) hervor, für den weltweit 6.000 Logistikunternehmen im Turnus von zwei bis drei Jahren von der Weltbank befragt werden.

Woher kommt diese Attraktivität? Deutschland selbst ist mit rund 81 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichte Land der Europäischen Union und somit einer der attraktivsten Absatzmärkte. Durch die geografische Lage in der Mitte Europas einerseits und die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur andererseits kann aus Deutschland heraus ein Großteil der EU-Bevölkerung in kurzer Zeit erreicht werden. Der Schnittpunkt der wichtigsten Verkehrsachsen entlang der Nord-Süd- sowie West-Ost-Transportströme ermöglicht enorm wettbewerbsfähige Cut-off-Zeiten, zumal in Deutschland sowohl See- und Binnenhäfen als auch Flughäfen mit europaweiter, teilweise weltweiter Relevanz liegen.

Logistik mit höchsten Umsätzen innerhalb Europas

Auch als Wirtschaftsfaktor besitzt die Logistik im Inland eine hohe Bedeutung. Gemäß der regelmäßig durch die Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services durchgeführten Studie „Top 100 in European Transport and Logistics Services“ wuchs die Logistikwirtschaft 2013 um rund 1%. Mit rund 230 Mrd. Euro wurden in Deutschland 2013 die höchsten Logistikumsätze innerhalb Europas registriert, die knapp 25% der insgesamt erwirtschafteten 932,4 Mrd. Euro ausmachen. Mit knapp 2,9 Mio. Beschäftigten ist die Logistikbranche auch ein wichtiger Arbeitgeber – mit nachhaltigem Wachstum.

2.5.2 Logistikimmobilienmärkte nach Stadtklassifikation

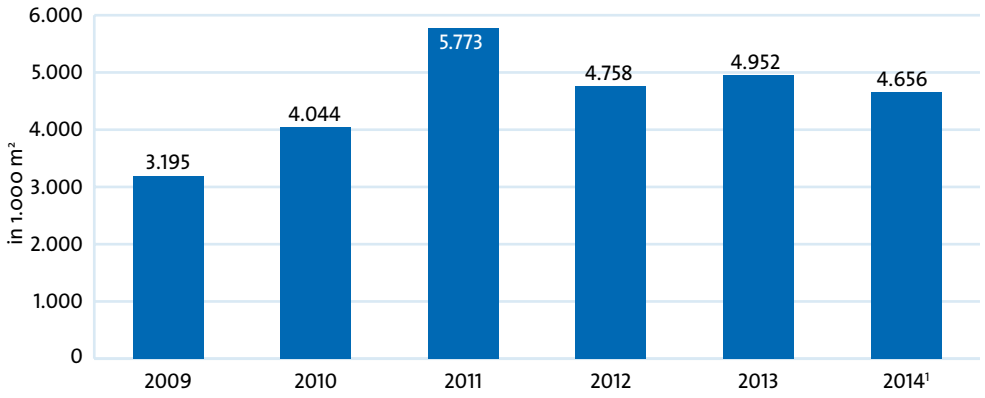
Gesteigerte Nachfrage nach Logistikflächen

Ost-West-Achse ergänzt traditionelle Nord-Süd-Verbindung

Nach der EU-Osterweiterung hat Deutschland als Logistikmarkt an Bedeutung hinzugewonnen, insbesondere in den letzten Jahren nach einer gewissen Latenzzeit, in der vormals verkümmerte Infrastrukturen wieder aufgebaut werden mussten. War einst die „Blaue Banane“ entlang den bevölkerungsreichen Gegenden von Nordengland bis Norditalien und insbesondere die Gegend entlang des Rheins der wichtigste Logistikkorridor in Europa, so spricht man heute von einem blauen Stern, dessen Arme nach Osten und Westen hinausragen. Überlagert wird dies mit den Auswirkungen des E-Commerce-Booms und den veränderten Konsum- und Versorgungsmustern der Bevölkerung. All dies bewirkt, dass immer mehr logistisch nutzbare Fläche in Anspruch genommen wird.

In den vergangenen fünf Jahren wurden Hallenflächen (ohne Produktions- und Sozialflächen) in der Größenordnung von knapp 27,4 Mio. m² Nutzfläche registriert. Die Jahre 2009 und 2010 waren dabei noch von einer gewissen Verunsicherung im Nachgang der Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Spätestens seit 2011 verlief die Flächennachfrage jedoch spürbar dynamischer. Der Jahresschnitt im Betrachtungszeitraum von rund 4,5 Mio. m² Hallenflächenumsatz wird seitdem in jedem Jahr überschritten. Insbesondere 2013 war von einer sehr hohen Nachfrage gekennzeichnet. Die Werte von 2014 sind noch mit einer gewissen „Unschärfe“ behaftet, da einzelne Umsätze beim Berechnungsstand für dieses Gutachten noch nicht fest verbucht werden konnten. Es zeichnet sich jedoch aktuell bereits ab, dass die Nachfrage geringer ausfällt. Dies ist jedoch nicht zwangsläufig ein Resultat von nachlassendem Interesse, sondern eher dem zunehmenden Mangel an geeigneten Flächen geschuldet.

Abbildung 2.27: Hallenflächenumsätze (in 1.000 m²) in Deutschland, 2009 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Heruntergebrochen auf Teilräume muss die Städtesystematik mit der Betrachtung von A- bis D-Städten teilweise aufgebrochen werden, da die Logistikwirtschaft in Regionen und Netzwerken organisiert ist. Dies liegt zum einen an den globalen Verflechtungen, in denen logistische Strukturen und Warenströme organisiert sind. Zum anderen ist die benötigte Nutzfläche der einzelnen Gebäudekubaturen vergleichsweise groß und daher selten innerhalb von Stadt-

gebieten vorzufinden. Zudem sind die Lageprämissen andere. In der Logistik sind vor allem verkehrsgünstige Lagen an Autobahnknoten, interkommunalen Gewerbegebieten o.ä. notwendig.

Abbildung 2.28: Hallenflächenumsätze (in 1.000 m²) 2014 nach Region/Verdichtungsraum[1]

Verflechtungsraum	Flächenumsatz 2014[1] in 1.000 m²
Verdichtungsraum Rhein-Ruhr	940
Region Süd	623
Region West	594
Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar	569
Region Nord	507
Hamburg und Umland	409
Berlin und Umland	327
Region Ost	219
Stuttgart und Umland	200
München und Umland	268
Summe	**4.656**

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

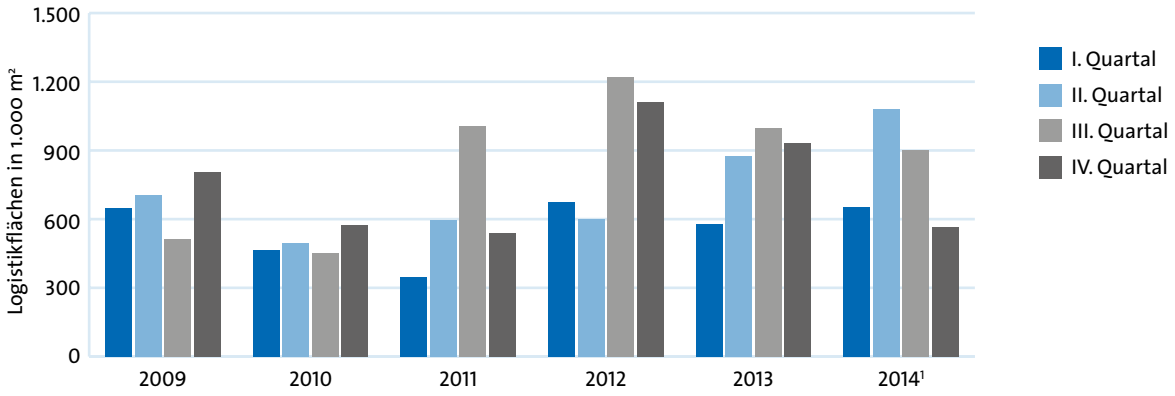
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Es zeigt sich, dass insbesondere die beiden großen Verflechtungsräume Rhein-Ruhr und Rhein-Main-Neckar diejenigen Logistikregionen sind, die den größten Flächenumsatz auf sich vereinen. Zu diesen Verdichtungsräumen gehören z.B. die polyzentrischen Stadtstrukturen im Ruhrgebiet sowie das Stadtgeflecht rund um Frankfurt inklusive der Städte Wiesbaden und Mainz. Aber auch jenseits dieser Verdichtungsräume gibt es sehr dynamische Regionen im Süden und Westen der Republik.

Neubauaktivität sinkt 2014 um gut 5%

Die gestiegene Inanspruchnahme logistisch nutzbarer Flächen korrespondiert mit einer stark angestiegenen Neubauaktivität. In den vergangenen fünf Jahren bis Jahresende 2014 wurden insgesamt 17,3 Mio. m² moderne Logistikfläche fertiggestellt. Korrelierend mit dem gedämpften Flächenumsatz rund um die vergangene Finanzmarktkrise wurde auch die Bautätigkeit zunächst deutlich zurückgefahren. Durch Verzögerungseffekte markierte jedoch erst 2010 die Talsohle der Bauaktivität, auch wenn die Nachfrage bereits deutlich angestiegen war. Hier wurden rund 850.000 m² weniger als im Fünfjahresdurchschnitt von rund 2,8 Mio. m² realisiert. Ab 2010 zog die Entwicklungstätigkeit aufgrund der Wirtschaftsdynamik und des Bedeutungszuwachses im E-Commerce schnell und stark an. Der absolute Höhepunkt wurde 2012 mit über 3,6 Mio. m² neu gebauter Logistikhallenfläche erreicht. Im Jahr 2014 wurde analog zum leicht nachlassenden Flächenumsatz mit gut 3,2 Mio. m² etwas weniger Logistikfläche realisiert. Dies entspricht rund 180.000 m² NF bzw. ca. 5,4% weniger als noch im Vorjahr.

Abbildung 2.29: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche (in 1.000 m²) in Deutschland, I 2009 – IV 2014[1]



1 geschätzter Wert für IV 2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

geringere Neubauaktivität wegen politischer Krisen und fehlender Grundstücke

Hierfür lassen sich zwei Hauptgründe identifizieren: Zum einen werden die Entwickler aufgrund der politischen Krisen und Unsicherheiten vorsichtiger, so dass neue Projekte zaghafter in Angriff genommen werden und sich die Branche zunehmend in Wartestellung befindet. Zum anderen nimmt die Verfügbarkeit an geeigneten Grundstücksflächen für Logistik ab. Bei einigen Entwicklern gibt es zwar noch stellenweise Expansionsflächen in der „Landbank", allerdings sind in einigen Regionen gut geeignete Flächen mit „echter" Logistikqualität zunehmend rar geworden. Hier wird die Bedeutung von Brownfield-Developments zukünftig deutlich steigen. Stellenweise lässt sich bereits heute eine zunehmende Zahl von Sanierungen im Bestand oder Abrissen mit Neubauten auf Konversionsarealen registrieren, auch wenn insgesamt deren Anzahl noch gering ausfällt.

Da im Hallenflächenbereich im Gegensatz zum Bürobereich deutlich weniger Objekte spekulativ errichtet werden, ist auch die Bautätigkeit der wichtigsten Eigennutzergruppen von hoher Relevanz. Hier lassen sich insgesamt fünf Kategorien unterscheiden.

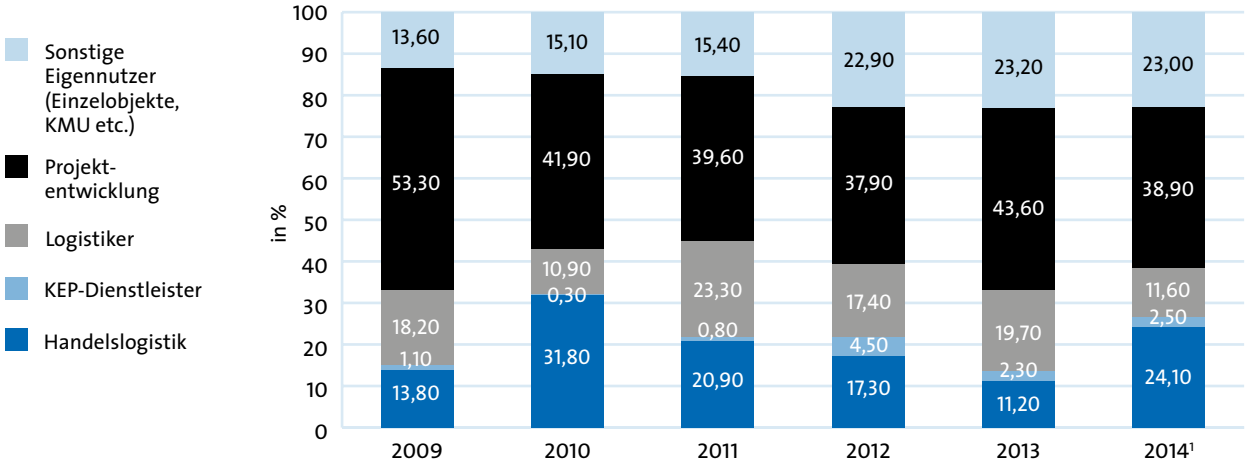
- Projektentwickler: Kernkompetenz in der Entwicklung von (Logistik-) Immobilien
- Logistiker: Kernkompetenz in der Abwicklung von Logistikdienstleistungen, i.d.R. für Dritte
- Handelslogistiker: Kernkompetenz im Handel, entweder über ein Filialnetz oder als Lieferant
- KEP-Unternehmen: Kernkompetenz in der Distribution von Kurier-, Express- und Paketsendungen
- Sonstige Eigennutzer: sonstige Akteure wie Industrie- und Produktionsbetriebe sowie kleine und mittelständische Unternehmen (KMU)

Bautätigkeit von Eigennutzern legt zu

Die zwischen 2009 und 2014 fertiggestellten Projekte wurden alles in allem zu rund 43% von Projektentwicklern errichtet, also Unternehmen, die sich auf die projektbezogene Realisierung von Logistikimmobilien spezialisiert haben. Im Zeitverlauf zeigt sich jedoch, dass der Anteil in der Tendenz abnimmt. Während er 2009 noch bei gut 53% lag, sinkt dieser Wert kontinuierlich auf knapp 39% im Jahr 2014 ab, auch wenn 2013 noch ein kleines Zwischenhoch von rund 44% erreicht wurde. Die Bautätigkeit von Eigennutzern nimmt dagegen deutlich zu.

Zu diesen Eigennutzern gehören vor allem große Einzelhandelsketten sowie große Logistikunternehmen und Industriekonzerne. Hinzu kommen die vielen kleinen bis mittelständischen Unternehmen (KMU) aus den verschiedensten Branchen, die diese Entwicklung ebenfalls vorantreiben. Logistiker, Handelsunternehmen und auch die sonstigen Eigennutzer und Unternehmen liegen im langjährigen Schnitt bei rund 17% bis 20% aller errichteten Flächen.

Abbildung 2.30: Anteil der Entwicklertypen (in %) an den fertiggestellten Logistikflächen in Deutschland, 2009 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auf den ersten Blick sind die Anteile der Gruppen Logistiker, Handelslogistiker und sonstige Eigennutzer damit recht gleich verteilt. Über die Jahre hinweg zeigt sich aber, dass die Anteile aller Akteursgruppen zyklisch ausgeprägt sind. Während sich die Projektentwickler noch eher in Einklang mit den Entwicklungsmustern der Immobilienwirtschaft befinden, folgen die anderen Kategorien stärker unternehmensinternen Wachstumspfaden. So lag der Anteil der Handelslogistiker 2014 beispielsweise bei 24%, während die Logistiker lediglich 12% der Flächen errichteten. Der hohe Flächenbedarf der Handelslogistiker wird dabei vom anhaltenden E-Commerce-Boom gespeist.

Zustelldienste mieten bevorzugt

Die einzige Akteursgruppe, die zwar eine hohe Dynamik in der Logistikbranche erlebt, aber kaum in der Errichtung eigener Flächen selbst aktiv ist, sind die Unternehmen der Kurier-, Express- und Paketzusteller (KEP). Ihr Flächenbedarf steigt stetig und das Netz von Zustelldepots wie z.B. den mechanischen Zustellbasen (MechZB) der DHL ist ein prägnantes Beispiel für eine umfangreiche Nachverdichtung. Die KEP-Unternehmen nehmen allerdings selten die Rolle des Projektentwicklers ein, sondern treten eher indirekt als mietende Nachfragegruppe auf.

Bei der Betrachtung der geografischen Verteilung der Bautätigkeit wird erneut auf die Logistikregion abgestellt, da eine stadtbezogene Betrachtung die Entwicklungstätigkeit nur ansatzweise erfasst ist. Aufgrund der Verteilung der Bautätigkeit auf größere geografische Strukturen wird darüber hinaus die Bautätigkeit zwischen 2009 und Ende 2014 analysiert, da die Logistikregionen nicht in jedem einzelnen Jahr durch Aktivität geprägt sind, sondern eine erhöhte Bautätigkeit sich erst über einen längeren Zeitraum hinweg zeigen kann. Erst diese

aggregierte Bautätigkeit lässt Schlüsse über die Bedeutung und Nachhaltigkeit einzelner Regionen zu.

Die Verteilung der Bautätigkeit insbesondere der größten Projektentwickler konzentriert sich im Norden und Osten fast ausschließlich auf etablierte Logistikregionen. In Süden und Westen hingegen befinden sich Projektentwicklungen durchaus auch außerhalb der Logistikregionen. Bis auf einzelne Ausnahmen befinden sich aber auch diese Objekte an den übergeordneten Verkehrswegen. Unabhängig von der Anzahl der Projekte wurden in den Logistikregionen Rhein-Ruhr und A 2, Rhein-Main und Oberrhein mit durchschnittlich 281.000 m² die meisten Flächen errichtet. Ebenfalls markant ist die Lage in/um München. In der ausgewiesenen Logistikregion wurde keine Bautätigkeit der fünf Top-Entwickler registriert, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Verdichtungsraum. Dies ist u.a. durch die extrem hohen Preise für Bauland in München bedingt, wodurch die Akteure tendenziell schon weiter ins Umland gedrängt werden.

höchste Mieten in der Region München

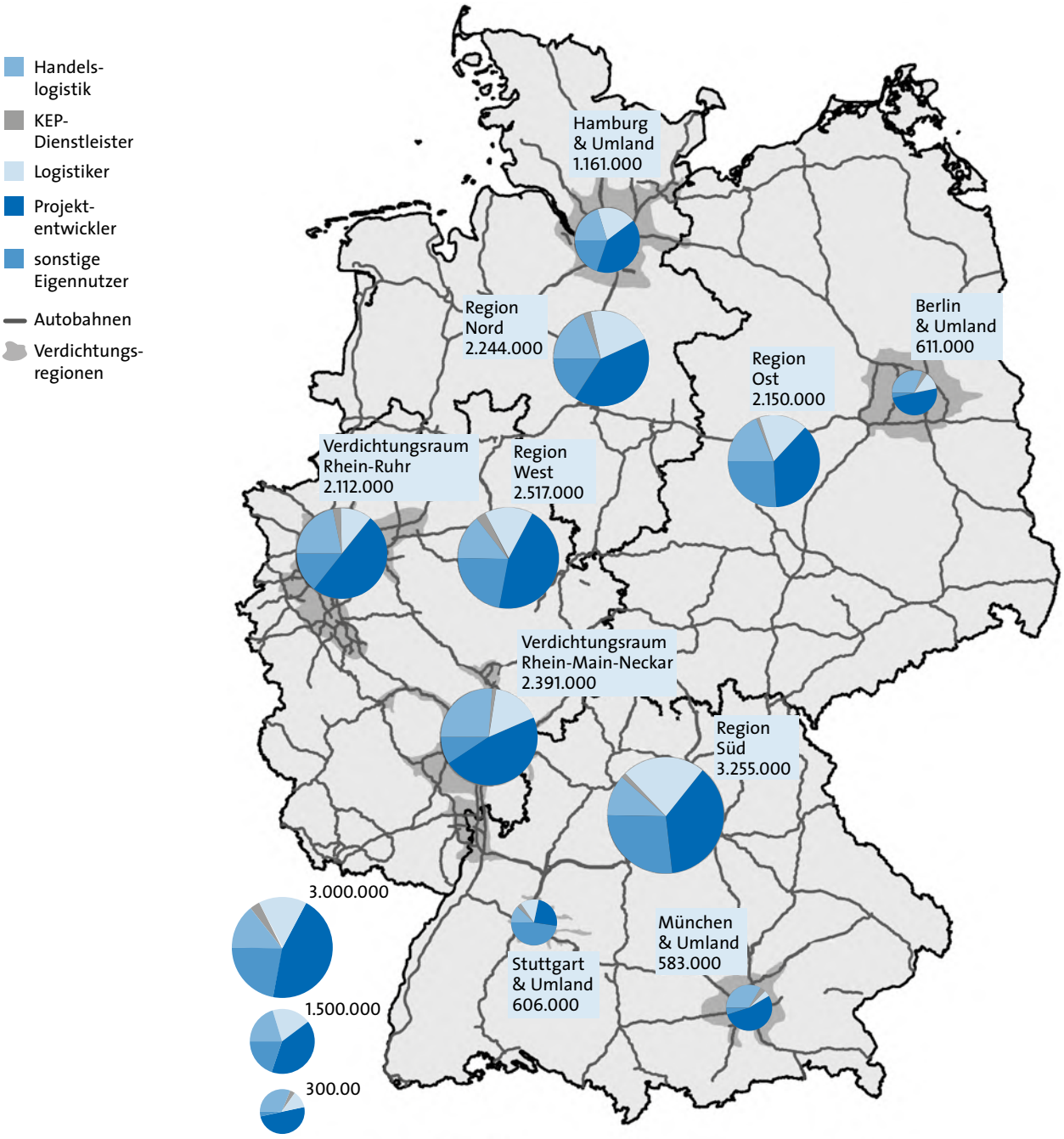
Die Logistikregion München gehört zwar zu den Regionen mit den höchsten Spitzenmieten in Deutschland, liegt bei den Fertigstellungen mit 530.000 m² seit 2009 aber nur im Mittelfeld der Logistikregionen. Spitzenreiter bei der Betrachtung der allgemeinen Bautätigkeit in den etablierten Logistikregionen ist die Region Rhein-Main rund um Frankfurt mit einem Fertigstellungsvolumen von gut 1,76 Mio. m² zwischen 2009 und 2014. Auf den nachfolgenden Rängen 2 und 3 liegen die Regionen Hannover/Braunschweig und Hamburg mit 1,17 bzw. 1,16 Mio. m² dicht beieinander. Die Region Hannover/Braunschweig wurde in den letzten Jahren vermehrt als Logistikstandort gewählt und belegt damit ihre ausgezeichnete Anbindung und Lage. Als zentrale nördliche Drehscheibe mit guter Anbindung an die Seehäfen in Bremen/Bremerhaven und Hamburg sowie schnellen Verbindungen ins Ruhrgebiet, die Niederlande und Berlin sowie Osteuropa kann die Region bei Logistikern zunehmend punkten. Auf den Rängen 4 und 5 liegen die Regionen Rhein-Ruhr und A 2 sowie A 4 Thüringen mit 880.000 bzw. 820.000 m² neu errichteter Logistikfläche.

Die Verdichtungsräume Hamburg, Rhein-Main-Neckar sowie Rhein-Ruhr liegen deutlich darüber. Diese Regionen sind nicht nur flächenmäßig größer, sie haben auch eine höhere logistische Bedeutung, vor allem bedingt durch die Nähe zu etablierten Wasserwegen (Hamburger Hafen, Rhein).

höchstes Neubauvolumen abseits der großen Verdichtungsräume

Das höchste Neubauvolumen nach Großregionen liegt jedoch in den Regionen West und Süd abseits der großen Verdichtungsräume. Berücksichtigt man zusätzlich die Verdichtungsräume Rhein-Ruhr und Rhein-Main-Neckar, vergrößert sich dieser Abstand. Dies liegt u.a. auch an der wirtschaftlichen Struktur, die besonders im Süden und Westen durch viele mittelständische Unternehmen geprägt ist, die zu einem nicht unerheblichen Anteil in kleineren Ortschaften und ländlichen Regionen angesiedelt sind. Ein weiterer Grund ist die höhere Bevölkerungsdichte im Süden und Westen sowie die allgemein zentralere Lage in Europa, wodurch auch eine Logistikimmobilie abseits der Logistikregionen sehr gut angebunden sein kann und in der Nähe eines großen Absatzmarktes liegt.

Abbildung 2.31: Neubau-Logistikflächen (in m²) nach Entwicklertyp und Region/Verdichtungsraum, 2009 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Hinweis: Es wurden ausschließlich die Gebäudeflächen (ohne Freiflächen) von Neubau-Logistikobjekten (Greenfield und Brownfield) sowie Erweiterungsflächen berücksichtigt, die im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 fertiggestellt wurden. Als Datenbasis wurden sowohl interne als auch externe Datenbanken sowie frei zugängliche Informationen wie Pressemitteilungen oder Exposés herangezogen. Gleichzeitig wird mit möglichst vielen Entwicklern ein Datenabgleich angestrebt, um vor allem mit Primärdaten und damit sehr exakten Werten arbeiten zu können. Während die großen Projektentwickler dabei häufig viele Details zu ihren Objekten veröffentlichen, ist die Datenqualität bei der Gruppe „Sonstige Eigennutzer" sehr limitiert. Vergleichbare Studien und Erhebungen haben bisher oft nur Größen ab 5.000 bzw. 10.000 m² untersucht. Im Gegensatz dazu wird hier der Gesamtmarkt betrachtet, um bewusst auch kleinere Flächen zu berücksichtigen. Diese Flächen, die meist von Eigennutzern des verarbeitenden Gewerbes, aber auch vom für Deutschland wichtigen Mittelstand errichtet werden, sind deutlich schwerer erfassbar. Eine Vollständigkeit ist daher auch hiermit nicht gewährleistet, es wird aber ein vergleichsweise guter Überblick gegeben, der grundlegende Aussagen über die Fertigstellungsstatistik ermöglicht.

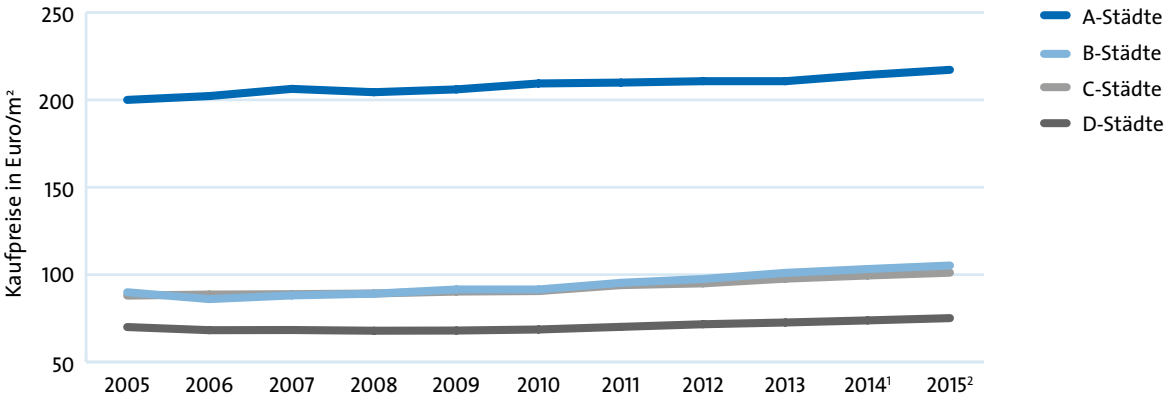
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Gestiegene Nachfrage verteuert gewerbliche Baulandpreise

Auch der Blick auf den Flächenumsatz sowie die Entwicklung des Flächenangebots (Neubautätigkeit) dokumentiert die stark angestiegene Bedeutung der Logistik. Grundlage für ein auch weiterhin ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist die Verfügbarkeit von gewerblichem Bauland, das wie beschrieben jedoch immer seltener bedient werden kann. Das knapper werdende Gut „gewerbliches Bauland" reagiert darauf mit steigenden Kaufpreisen. Wie immer gibt es jenseits aller Betrachtungen auch bei der Preisentwicklung Extremwerte. Daher wird die Analyse auf Basis der durchschnittlich aufgerufenen Grundstückspreise durchgeführt. Hier zeigen sich die Entwicklungen deutlich gedämpfter als bei den Maximalwerten. Es lassen sich die verschiedenen Kaufpreisniveaus der Städtekategorien jedoch besser vergleichen, zumal die grundlegenden Muster erkennbar werden. Der Blick auf die Zeitreihe zeigt die steigenden Baulandpreise an, auch wenn die Preisentwicklung aufgrund der Betrachtung der gewichteten Durchschnitte in den jeweiligen Stadtkategorien gedämpft wird. Der Anstieg ist dabei in allen Städtekategorien über den gesamten Beobachtungszeitraum von 2005 bis 2014 festzustellen; er fällt aber in den B- und C-Städten mit 14,8% bzw. 13,0% am stärksten aus. Es folgen die A-Städte mit 7,2% die D-Städte mit 5,5%. Für 2015 wird über alle Stadtklassifikationen hinweg mit einer Zunahme des jeweiligen gewichteten Durchschnitts von 1,4% bis 2,0% gerechnet.

Preisanstiege in allen Städtekategorien

Abbildung 2.32: Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Gewerbegrundstücke (in Euro/m², gewichteter Durchschnitt), 2005 – 2015²



1 geschätzter Wert für 2014

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Bei Betrachtung der maximalen Kaufpreise zeigt sich, dass in einzelnen, sehr nachgefragten Märkten wie in den Lagen in und nahe der Metropolen Frankfurt und München die Grundstückspreise im Schnitt bereits bei rund 500 bis über 1.000 Euro/m² liegen. Darüber hinaus gibt es in allen Städten der Kategorien B bis D einzelne Märkte, in denen 350 bis 380 Euro/m² aufgerufen werden. Während B- und C-Städte dabei ein recht einheitlich hohes Kaufpreisniveau aufweisen und somit über den Kaufpreis eine vergleichbare Attraktivität von B- und C-Städten dokumentieren, ist das Kaufpreis-Delta zwischen dem höchsten Kaufpreis und dem im Schnitt in der Städtekategorie geforderten Kaufpreis insbesondere bei den vielen kleinen D-Städten am ausgeprägtesten. Hier gibt es

einige vergleichsweise hochpreisige Städte. Diesen steht ein Spektrum von vielen Kommunen gegenüber, in denen der durchschnittliche Preis weit unter der 100-Euro-Marke pro m² gewerblichem Bauland liegt.

Abbildung 2.33: Entwicklung der Maximum-Kaufpreise für gewerbliches Bauland je Stadtklassifikation (in Euro/m² Grundstücksfläche, gewichteter Durchschnitt), 2014[1]

Stadtklassifikation	Preise (Maximum) in Euro/m²	Mittelwert in Euro/m²	Delta Max. zu Mittelwert in Euro/m²
A	1.000	466	534
B	350	179	171
C	330	153	178
D	380	104	276
Gesamt	**1.000**	**138**	**862**

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.34: Rangliste der Städte mit den höchsten und niedrigsten Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke (in Euro/m²), 2014[1]

Rang	Stadt	Klassifikation	Kaufpreis (max.) in Euro/m²	Rang	Stadt	Klassifikation	Kaufpreis (max.) in Euro/m²
1	München	A	1.000,00	...			
2	Stuttgart	A	650,00	118	Cottbus	D	35,00
3	Frankfurt a. M.	A	460,00	119	Gera	D	35,00
4	Rosenheim	D	380,00	120	Halle (Saale)	D	35,00
5	Wiesbaden	B	350,00	121	Schwerin	D	35,00
6	Darmstadt	C	330,00	122	Suhl	D	35,00
7	Heidelberg	C	330,00	123	Dessau	D	30,00
8	Düsseldorf	A	330,00	124	Görlitz	D	27,00
9	Ratingen	D	315,00	125	Halberstadt	D	25,00
10	Pforzheim	D	310,00	126	Salzgitter	D	25,00
...				127	Greifswald	D	23,00

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auch wenn insbesondere die A-Städte durch deren zentrale Bedeutung und Lage in Verdichtungsräumen durch hohe Kaufpreise geprägt sind, so ist dennoch auffallend, dass Grundstücke diverser B-, C- und sogar D-Städte im Schnitt teurer sind als Gewerbeflächen in einzelnen A-Städten. Es muss demnach immer sehr genau darauf geachtet werden, wie die logistische bzw. gewerbliche Attraktivität

im jeweiligen Markt ausgeprägt ist. Das Muster „je peripherer die Lage, desto billiger die Grundstückspreise“ greift nicht immer. Die Ausnahme bildet der Osten Deutschlands, hier sind die gewerblichen Grundstückspreise aufgrund der nur schwach ausgeprägten Absatzmärkte und der geringen Industriedichte weniger gefragt und folglicherweise deutlich günstiger.

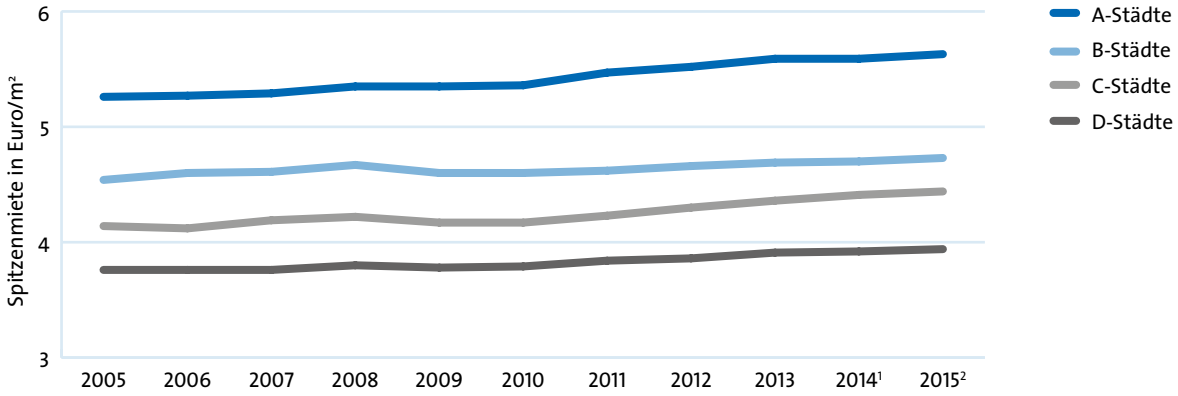
Gestiegene Nachfrage treibt Spitzenmieten

Ebenso wie die Baulandpreise treibt die gestiegene Nachfrage seit 2011 die Spitzenmieten für Logistik- und Hallenflächen in die Höhe. Die Mietpreise sind zwar relativ gesehen moderater als in anderen Immobiliensegmenten angestiegen, legten aber je nach Städteklassifikation seit 2005 um minimal 3,5% (B-Städte) bis maximal 6,5% (C-Städte) zu. Die Märkte rund um die großen Verdichtungsräume der A-Städte stiegen dabei mit 6,3% ähnlich stark an.

2014 stagnierten die Preise dann nahezu, die Mieten im gewichteten Durchschnitt der Städtekategorien stiegen – wenn überhaupt – nur in der zweiten Nachkommastelle. Der leicht nachlassende Flächenumsatz ist hier jedoch nicht ein Ergebnis mangelnder Nachfrage. Vielmehr können viele Logistiker vor dem Hintergrund eines insgesamt hohen Kosten- und Margendrucks keine wesentlich höheren Logistikmieten mehr stemmen. Für 2015 wird deswegen nur mit einem leicht moderaten Wachstum der Spitzenmieten (gewichteter Durchschnitt) zwischen 0,5% und 1,0% in den jeweiligen Stadtklassifikationen gerechnet.

Kosten- und Margendruck begrenzen Mieten nach oben

Abbildung 2.35: Entwicklung der Spitzenmiete (gewichteter Durchschnitt, in Euro/m² Nutzfläche) in Deutschland, 2005 – 2015²



1 geschätzter Wert für 2014

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Bei der Analyse der Logistikspitzenmieten in Deutschland zeigt sich, dass sich die Mietpreise für Logistik- und Hallenflächen im Spektrum zwischen 2,00 Euro/m² im Minimalfall und 6,70 Euro/m² Nutzfläche im Maximalfall bewegen. Im Gegensatz zu den Baulandpreisen gibt es keine B-Stadt unter den zehn Städten mit den höchsten Logistikmieten. Auf der anderen Seite gibt es diverse C- und D-Städte, die es unter die Top-10 schaffen. Am unteren Tabellenende befinden sich ähnlich wie bei den Baulandpreisen im Wesentlichen ostdeutsche D-Städte.

Abbildung 2.36: Rangliste der Städte nach der höchsten und niedrigsten Spitzenmiete für Logistik- und Lagerflächen (in Euro/m²), 2014[1]

Rang	Stadt	Klassifikation	Spitzenmiete in Euro/m²	Rang	Stadt	Klassifikation	Spitzenmiete in Euro/m²
1	München	A	6,70	...			
2	Frankfurt a. M.	A	6,20	118	Frankfurt/Oder	D	2,70
3	Stuttgart	A	6,10	119	Zwickau	D	2,60
4	Ingolstadt	D	5,80	120	Brandenburg (Havel)	D	2,50
5	Hamburg	A	5,70	121	Halberstadt	D	2,50
6	Wolfsburg	D	5,70	122	Neubrandenburg	D	2,50
7	Darmstadt	C	5,60	123	Plauen	D	2,50
8	Köln	A	5,60	124	Stralsund	D	2,50
9	Düsseldorf	A	5,50	125	Görlitz	D	2,10
10	Ratingen	D	5,50	126	Dessau	D	2,00
...				127	Suhl	D	2,00

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

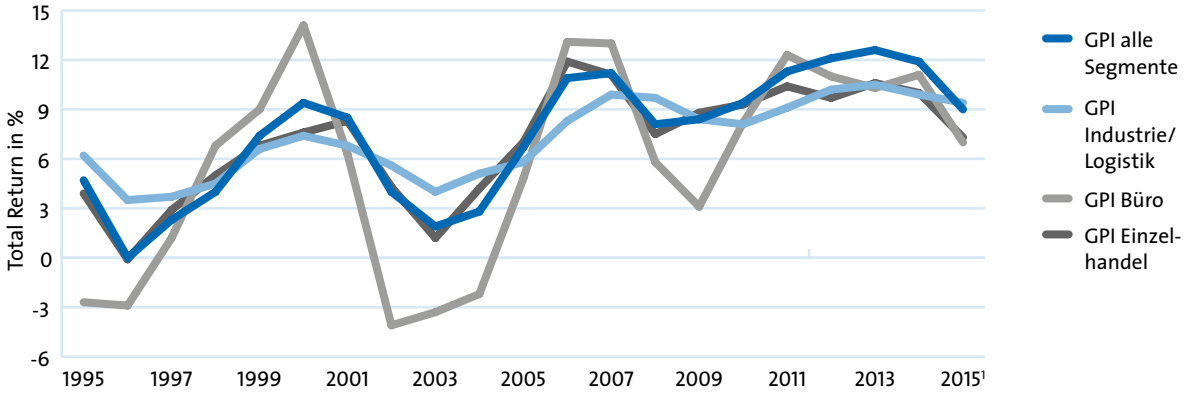
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Der Logistikinvestmentmarkt mit deutlicher Belebung

Industrie- und Logistikimmobilien sind eine junge Assetklasse

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des industriell-produktiven Sektors und der Logistik in Deutschland ist es geradezu verwunderlich, dass sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in den vergangenen Jahrzehnten fast ausschließlich auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien konzentriert hat. In angloamerikanischen Portfolios waren und sind Industrieimmobilien hingegen traditionell gern gesehen. Erst in den letzten Jahren wurden Industrie- und Logistikimmobilien mehr und mehr als attraktive Investmentalternative wahrgenommen. Dies zeigt sich anschaulich am Total Return des German Property Index (GPI). Während insbesondere der Büro-, aber auch der Einzelhandelssektor von großer Volatilität geprägt sind, weist der Industrie-/Logistiksektor eine vergleichsweise stabile Entwicklung auf. Dies ist eine Qualität, die von Investoren zunehmend geschätzt wird, zumal die jährlichen Renditesteigerungen zukünftig durchweg positiver ausfallen als im Büro- oder Handelsbereich. 2014 liegt der Industrie-/Logistik-GPI mit einem Wert von 9,9% in Schlagdistanz zu den anderen beiden Immobiliensegmenten auf einem hohen Niveau. Zwar werden perspektivisch die Total Returns an Dynamik verlieren, mit einem prognostizierten Total Return von 9,4% liegt das Industrie-/Logistik-Segment 2015 jedoch deutlich vor dem Handels- und Bürosegment.

Abbildung 2.37: German Property Index (GPI), Total Return (in %) nach Segmenten (y-o-y), 1995 – 2015[1]



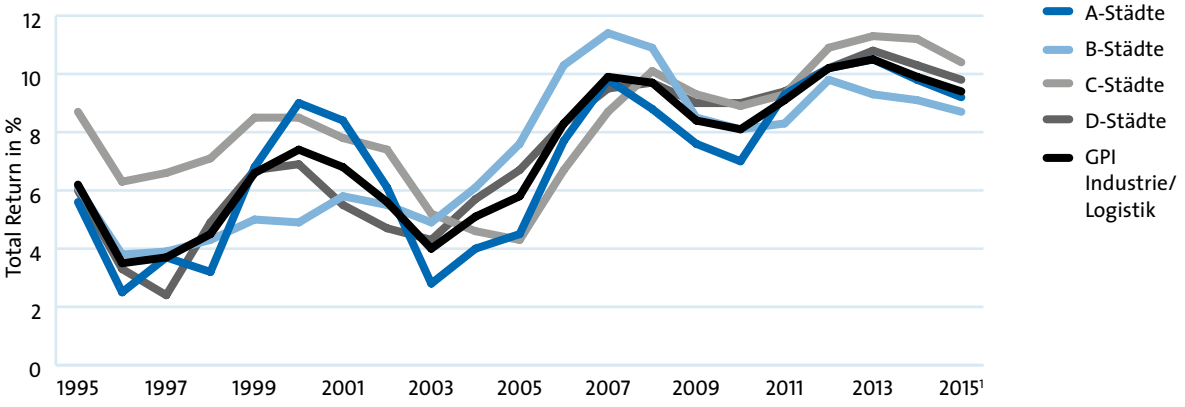
1 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)
geschätzter Wert für 2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Regionalisiert man den Industrie-/Logistik-GPI auf Ebene der Stadtklassifikationen, so zeigt sich zwar auch eine gewisse Volatilität, aber negative Ausprägungen wie im Büro- oder Handelsbereich werden im gesamten Zeitreihenverlauf ab 1995 nicht realisiert. Spätestens seit 2003 verlaufen die einzelnen Städtekategorien relativ synchron; je nach Immobilienzyklus entwickeln sich verschiedene Städtekategorien dynamischer. Aktuell sind es die C-Städte, die eine Total-Return-Rendite von 11,2% erreichen, während im „Minimalfall" die B-Städte mit einer Gesamtrendite von 9,1%, dicht gefolgt von den A-Städten mit 9,8% folgen. Im Prognosejahr 2015 bleibt die skizzierte Reihenfolge unter den Stadtklassifikationen erhalten; wie oben bereits beschrieben werden die Total Return-Werte generell etwas niedriger ausfallen.

Entwicklung des Total Return in den Städtekategorien unterschiedlich dynamisch

Abbildung 2.38: German Property Index (GPI), Total Return (in %) Industrie/Logistik nach Stadtklassifikation (y-o-y), 1995 – 2015[1]



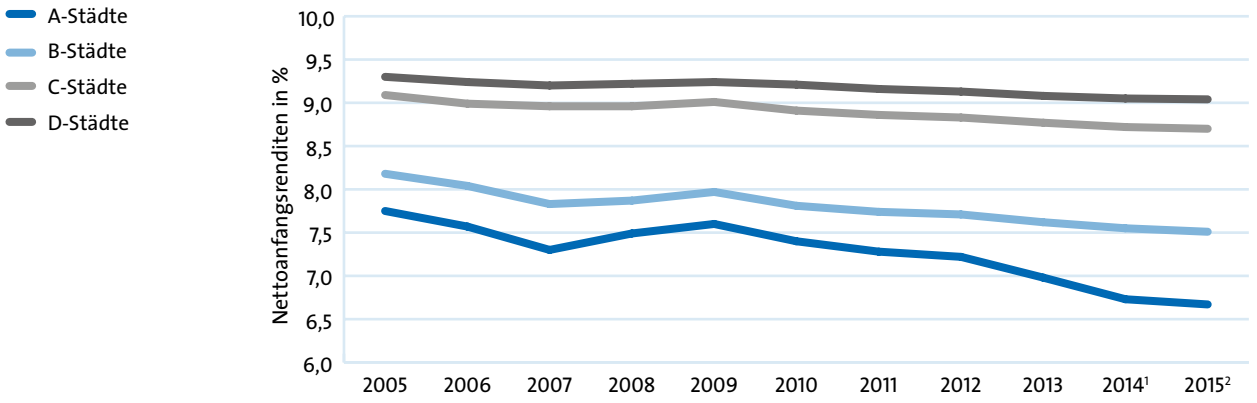
1 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)
geschätzter Wert für 2014

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das gestiegene Interesse der Investoren an Logistikimmobilien drückt sich besonders deutlich durch steigende Kaufpreise aus und führt zu einer entsprechen-

den Kompression der Renditen. Investitionsschwerpunkte sind die A-Märkte, da diese durch ihre Transparenz und ihre Lage in Verdichtungsräumen in der Nähe zu Absatzmärkten besonders sicher erscheinen. Die Nettoanfangsrenditen haben zwischen 2005 und 2014 mit -13,7% entsprechend stark nachgegeben, auf ein Niveau von im Schnitt 6,7%. Zwar gibt es in allen Städtekategorien attraktive Logistiklagen und demnach Investmentobjekte, aber diese drücken sich aufgrund der geringeren Markttransparenz und der Berührungsängste der Investoren noch nicht durch entsprechende Renditen aus. Der Rückgang wird mit kleiner werdenden Städtekategorien immer geringer. Bei den B-Städten ist der Rückgang mit -7,7% auf ein Niveau von im Schnitt 7,6% am stärksten ausgeprägt. Für 2015 wird mit einer Stagnation bzw. marginal fallenden Nettoanfangsrenditen gerechnet.

Abbildung 2.39: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen im Logistikbereich (gewichteter Durchschnitt, in %) in Deutschland, 2005 – 2015[2]



1 geschätzter Wert für 2014

2 Prognosewert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.5.3 Ausblick 2015

E-Commerce steigert Nachfrage nach Lager- und Logistikimmobilien

Der Investmentmarkt für Lager- und Logistikimmobilien hat 2014 seinen Höhenflug mit unverminderter Dynamik fortgesetzt und erreicht mit knapp über 3 Mrd. Euro das beste Ergebnis seit 2008. Ein Grund für den Boom ist neben dem deutlich ausgeweiteten Aufgabenspektrum der Logistikwirtschaft in den Wertschöpfungsketten auch der immense Anstieg des E-Commerce-Aufkommens. Die seit mehr als einem halben Jahrzehnt wachsenden Volumina führen zu einem deutlichen Ausbau des Anteils von Lager- und Logistikimmobilien am gesamten gewerblichen Investmentvolumen, der aktuell bei knapp 9% liegt. Fast jeder zehnte Euro floss in dieses Immobiliensegment, womit sich Logistik hinter den Büro- und Einzelhandelsimmobilien als derzeit drittstärkste Anlageklasse etabliert hat. Auch 2015 dürfte sich diese Erfolgsgeschichte fortsetzen.

Da Entscheidungen für Logistikimmobilien auf anderen Faktoren beruhen als etwa für Büros, eignet sich die Branche für die Diversifizierung institutioneller Immobilienportfolios. Logistikimmobilien weisen einerseits gegenüber Bürogebäuden geringere Mietschwankungen auf, andererseits ist dank der geringeren Übertreibungen in Boomzeiten auch das Potenzial für Rückschläge in Krisenzei-

ten geringer. Ursachen für die insgesamt schwankungsärmeren Mieten liegen in der starken Preissensibilität der Nutzer und der stellenweise größeren Angebotsflexibilität. Dies insbesondere deswegen, weil Logistikobjekte zunehmend standardisiert errichtet werden und dadurch eine immer höhere Drittverwendungsfähigkeit in der Nachnutzbarkeit aufweisen. Vorteilhaft wirken sich hier die im Vergleich zu innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern deutlich geringeren Bauzeiten und -kosten aus. In Kombination dieser Faktoren und weil geeignete, großflächige Grundstücke mit entsprechender Ausweisung (GE-/GI-Ausweisung) immer seltener verfügbar sind, wird tendenziell weniger spekulativ gebaut. Verstärkt wird dieser Trend durch den erhöhten Eigennutzeranteil, der sich immer stärker durchsetzt, da eine solche Lösung für Akteure mit entsprechendem Flächenbedarf aufgrund der niedrigen Fremdkapitalkosten und weil ein langfristiges Engagement am Standort bei Planungs- und Genehmigungsfragen von kommunaler Seite aus häufig günstiger beschieden wird, attraktiver erscheint.

Trend zur Standardisierung, Drittverwendungsfähigkeit und Nachnutzbarkeit

Dem gestiegenen und voraussichtlich weiter anwachsenden Bedarf an Logistikflächen steht ein immer schwierigeres Entwicklungsumfeld gegenüber. Daher weichen Nutzer vermehrt auch auf Bestandsflächen aus, auch wenn sie sich aus logistischer Sicht nicht optimal eignen. Der in nachgefragten Logistikregionen ohnehin niedrige Leerstand festigt sich dadurch weiter und ermöglicht aufgrund der limitierten Reproduzierbarkeit von Alternativflächen gute Wertsteigerungspotenziale. Die Attraktivität als Anlagegut wird dadurch generell weiter erhöht.

wachsender Bedarf trifft auf schwieriges Entwicklungsumfeld

Die eingeschränkte Reproduzierbarkeit an Grundstücken und Hallenobjekten manifestiert sich nur teilweise in steigenden Mieten. Zum einen, da ein Teil des Bedarfs durch verstärkte Eigennutzermaßnahmen kanalisiert wird und sich daher nicht in den Mieten niederschlagen kann. Zum anderen sind viele Mietergruppen ohnehin mit z. B. hohen Transportkosten konfrontiert, zumal die Margen ebenfalls unter Druck sind. Das Mietpreissteigerungspotenzial ist hier vielfach limitiert.

Leicht steigende Mieten in Verbindung mit auch 2015 marginal rückläufigen Anfangsrenditen dürften zu Ertragsperspektiven von durchschnittlich knapp 8% pro Jahr führen. Ein Großteil der Erträge dürfte dabei allerdings im laufenden Jahr – wie auch in den Vorjahren – durch Kapitalwertsteigerungen aufgrund sinkender Anfangsrenditen erwirtschaftet werden. Ferner wird erwartet, dass – wie in den vergangenen Jahren auch – Asset- und Fondsmanager als größte Investorengruppe, gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds, REITs, Versicherungen und Pensionsfonds, geschlossenen Immobilienfonds sowie Privatinvestoren am Markt auftreten. Da heimische Investoren noch stärker auf traditionelle Investmentprodukte wie Büro- und Handelsimmobilien fokussiert sind, engagieren sich im Logistikinvestmentbereich verstärkt Anlegergruppen aus dem Ausland. Angesichts der vorangeschrittenen Renditekompression in deren Heimatmärkten eröffnet sich zunehmend die Gelegenheit, in renditestarke deutsche Logistikimmobilien bzw. großvolumige Portfolios zu investieren. Im Zusammenhang mit der wachsenden Bedeutung des Distanzhandels ergeben sich attraktive Investmentmöglichkeiten. Durch den stetig wachsenden Onlinehandel sowie neue Kundenansprüche („Same day bzw. hour delivery“) werden E-Commerce-orientierte Immobilien nicht nur zu einem entscheidenen Wettbewerbsfaktor in der Branche, sondern auch für den Investmentmarkt prägender werden. Peu à peu setzt sich diese Erkenntnis auch bei inländischen Investorengruppen durch.

Ertragszuwächse vor allem durch Kapitalwertsteigerungen

Risikofaktor Verkehrsinfrastruktur

Achillesferse sind und bleiben für das Transportgewerbe die eingangs beschriebenen Risikoelemente, die ihre Leistungsfähigkeit bedrohen. Nicht ohne Grund mahnen die deutschen Kommunen einen „Masterplan Öffentliche Infrastruktur" an, um trotz leerer Kassen den fortschreitenden Verfall von Straßen, Brücken und anderem öffentlichen Eigentum zu stoppen. Nach aktuellen Untersuchungen des Verbands betrage allein der akute Investitionsbedarf in die kommunale Infrastruktur 118 Mrd. Euro, allein im kommunalen Straßenbau fehlten jedes Jahr über 2 Mrd. Euro. Neben den Finanzierungsdefiziten erweisen sich auch die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren als Investitionshemmnis. Während mehr und mehr Kreditgeber die Scheu vor Logistikimmobilien verlieren, steht die gravierende Fristeninkongruenz langer Planungszeiten den schnelllebigen und dynamischen Anforderungen von Logistikern gegenüber. Doch gerade die langen Planungsphasen haben bei Großprojekten in Deutschland ein Klima mangelnder gesellschaftlicher Akzeptanz erzeugt. Eine kritische Bevölkerung zwingt die Vorhabenträger zu einer umfangreichen Legitimationskommunikation. Dabei verliert ein Vorhaben an positiver Aussagekraft. Eine richtig verstandene Bürgerbeteiligung, die frühzeitig ansetzt, offen und transparent ist, kann nicht nur zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen, sondern auch das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer leistungsfähigen Infrastruktur schärfen. Hierzu gehört es auch darauf hinzuweisen, dass eine effiziente Logistik einen durchaus positiven Beitrag zur CO_2-Bilanz beitragen kann. Auch städtebaulich können attraktivere Ergebnisse erzielt werden, sofern sich die Akteure die Hand reichen und Ressourcen sowie guter Wille nicht in den Mühlen von Planungs- und Argumentationsprozessen aufgezehrt werden. Anstatt einer Kompromisslösung mit Minimalkonsens können hier architektonisch und energetisch optimierte Vorzeigeobjekte entstehen. Vereinzelt findet man sie bereits in Deutschland, eine höhere Verbreitung haben sie jedoch im Ausland.

2.6 Markt für Hotelimmobilien

Der Tourismus gilt weltweit als ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, der zu Wachstum und Beschäftigung beiträgt. Im Jahr 2013 haben sich weltweit mehr als eine Milliarde Menschen auf eine touristische Reise ins Ausland begeben. Damit ist die Zahl der Auslandstouristen seit 1950 um das Vierzigfache gestiegen.

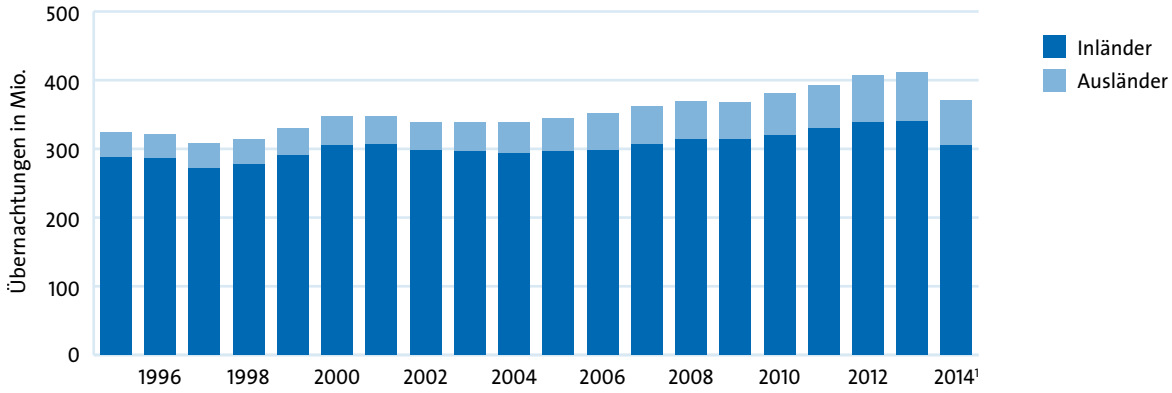
Von den weltweit ca. 1,087 Mrd. internationalen Touristenankünften im Jahr 2013 (Zuwachs von 5% gegenüber dem Vorjahr) reisten allein nach Europa rund 563 Mio. Menschen. Das entspricht wie im Vorjahr einem Anteil von fast 52%. Bis zum Jahr 2030 – so schätzt die Welttourismusorganisation (UNWTO) – dürfte die Anzahl der internationalen Touristenankünfte weltweit auf 1,8 Mrd. ansteigen.

2.6.1 Tourismus in Deutschland

Auch in Deutschland entwickelt sich der Tourismus sehr erfolgreich. Im Jahr 2013 konnte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit knapp 412 Mio. Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben ein neuer deutscher Rekordwert verzeichnet werden, dies entspricht einem Anstieg der Übernachtungen in- und

ausländischer Gäste um 1,1% gegenüber dem Vorjahr. Bei ausländischen Gästen stieg die Zahl um 4,5% auf 71,9 Mio.

Abbildung 2.40: Übernachtungen (in Mio.) in Deutschland nach Wohnsitz der Gäste, 1995 – 2014[1]



Bis 2010 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Schlafgelegenheiten bzw. auf Campingplätzen mit 3 und mehr Stellplätzen. Ab 2011 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 10 und mehr Schlafgelegenheiten bzw. auf Campingplätzen mit 10 und mehr Stellplätzen.

1 Januar bis Oktober 2014

Quelle: Statistisches Bundesamt

Inlandstourismus Oktober 2014: 4% mehr Übernachtungen

Alleine im Oktober 2014 nahm nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes der Inlandstourismus um 4% gegenüber dem Vorjahr zu. In den ersten zehn Monaten des vergangenen Jahres stiegen die Gästeübernachtungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3% auf 370,9 Mio. Davon entfielen 65,3 Mio. Übernachtungen auf Gäste aus dem Ausland (plus 5%) und 305,6 Mio. auf inländische Gäste (plus 2%).

gute Wachstumsperspektiven im Tourismus

Für 2014 rechnet der Flughafenverband ADV mit über 207 Mio. Passagieren (plus 3% gegenüber dem Vorjahr). Die jüngsten Novemberzahlen belegen, dass es fast allen Flughäfen gelingt, die Verkehrseinbrüche der Jahre 2012/2013 wettzumachen. Die kumulierten Wachstumsraten von 3% für die ersten elf Monate des vergangenen Jahres zeigen, was der Luftverkehrsstandort Deutschland trotz schwieriger ordnungspolitischer Rahmenbedingungen und Streikausfällen zu leisten im Stande ist. Die vier größten Airports Frankfurt, München, Düsseldorf und Berlin Tegel verbuchten von Januar bis November 2014 Anstiege der Passagierzahlen zwischen 2,7% (München, Düsseldorf) und 5,7% (Berlin Tegel). In Berlin führte die auf unbestimmte Zeit verschobene Eröffnung des neuen Flughafens nicht nur in Tegel, sondern auch in Schönefeld (8,2%) zu einem kräftigen Zuwachs in den ersten elf Monaten des vergangenen Jahres. Die guten Aussichten des Luftverkehrs spiegeln die insgesamt positive Entwicklung der Weltwirtschaft wider. Ein Wachstumstreiber bei den Passagierzahlen ist die Tourismusbranche, die 2015 mit großen Erwartungen entgegensieht. Der Optimismus bezieht sich sowohl auf die anhaltende Reiselust der Deutschen als auch auf das stabile Wachstum bei der Zahl internationaler Gäste, die über die deutschen Flughäfen in die Bundesrepublik einreisen. Für das aktuelle Jahr sind die Aussichten für die deutschen Airports gut: Gemäß ADV wird mit einem an-

haltenden Wachstum (plus 2,8%) bei den Passagieren gerechnet, ein besonders starker Anstieg wird hierbei dem Interkontinentalverkehr (plus 3,8%) zugetraut. Die Internationalisierung schlägt sich auch in der Gästeherkunft an den sieben Top-Standorten nieder: Übernachtungen ausländischer Gäste machten 2013 im Bundesdurchschnitt 17% aus, in den Metropolen war deren Anteil überproportional im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet: Düsseldorf (40%), Berlin (43%), Frankfurt (45%) und München (49%) glänzten mit einem hohen Grad der Internationalisierung.

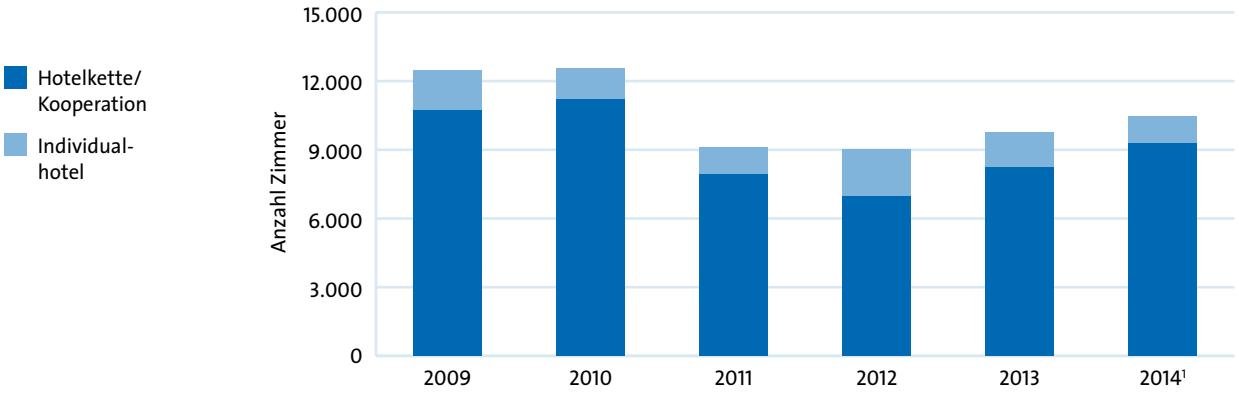
2.6.2 Hotelmarktentwicklung

Hotelimmobilien als eigene Assetklasse etabliert

Dank der jährlichen Zuwachsraten bei den Übernachtungen konnte nicht nur die Bettenauslastung seit der Finanz- und Wirtschaftskrise kontinuierlich gesteigert werden, sondern auch das Angebot hat sich der gestiegenen Nachfrage bereits in den letzten zehn Jahren rasant angepasst. Hotelbauten in Deutschland sind längst mehr als nur ein Nischenprodukt im professionellen Immobilienmarkt – sie haben sich als eigenständige Assetklasse etabliert, die in den vergangenen Jahren auf eine starke Performance verweisen kann. Mit 3,1 Mrd. Euro setzte das Investmentvolumen im vergangenen Jahr ein deutliches Ausrufezeichen.

In den vergangenen sechs Jahren sind deutschlandweit insgesamt rund 63.400 neue Hotelzimmer in mehr als 375 Betrieben mit einer Mindestgröße von 40 Zimmern neu entstanden. Dabei handelte es sich entweder um Neubauten, Umwandlungen von zuvor zumeist gewerblich genutzten Immobilien (i.d.R. Büroimmobilien) oder Erweiterungen. Nachdem die Jahre 2009 und 2010 von leicht erhöhten Zuwächsen geprägt waren, kamen in den vergangenen vier Jahren jährlich etwa 9.000 bis 10.000 Zimmer neu auf den Markt.

Abbildung 2.41: Anzahl neu errichteter Zimmer in deutschen Hotels, 2009 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Die Bautätigkeit wird dabei vom Expansionsdruck der Markenhotellerie (inklusive Kooperationen) bestimmt, auf die im Durchschnitt rund 85% der jährlichen Fertigstellungen entfällt. Dabei zieht es die Hotelgesellschaften nicht mehr nur in die Magic Cities (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart). Vermehrt wer-

Nachfrageanstieg in B-, C- und D-Städten durch Markenhotellerie und durch Mangel an Anlagealternativen

den auch B-, C- und D-Städte nachgefragt, in denen deutliche Angebotsdefizite bestehen. Dabei basiert die dynamische Marktentwicklung auf mehreren Triebfedern: Einerseits steigt die Nachfrage nach Hotelbetten insbesondere in den deutschen Metropolen rasant an. Sie wird dabei sowohl von Freizeittouristen als auch von Geschäftsreisenden gespeist. Andererseits treibt der Mangel an Anlagealternativen das Investmentinteresse an Hotelneubauten voran.

Übernachtungszahlen nehmen stärker zu als die Zahl der Hotelbetten

Die angesichts einer wieder zunehmenden Zahl von Hotelprojekten aufkommende Sorge vor einem generellen Überangebot am deutschen Hotelmarkt ist unbegründet, auch wenn es an bestimmten Standorten in einzelnen Segmenten einen Verdrängungswettbewerb gibt. In den wichtigsten Agglomerationsräumen ist die Zahl der Gästeübernachtungen stets deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Hotelbetten. Besonders stark stieg seit 2009 das Angebot im besonders umkämpften Markt Berlin. Ebenso wie die Nachfrage hat sich auch das Angebot in der letzten Dekade rasant entwickelt. Dank der höheren jährlichen Zuwachsraten bei den Übernachtungen konnte die Bettenauslastung kontinuierlich gesteigert werden, so dass diese seit 2010 über der 50%-Marke liegt, wenn auch der Indikator hinter München und Hamburg zurückbleibt. Die Spreemetropole war 2013 Austragungsort von 178 Kongressen internationaler Verbände. Damit lag die Bundeshauptstadt in der Statistik der International Congress & Convention Association (ICCA) weltweit auf Platz 5 und musste sich nur den europäischen Konkurrenten Paris, Madrid, Wien und Barcelona geschlagen geben. Das Kongresswesen generiert dabei rund ein Viertel aller Hotelübernachtungen.

Abbildung 2.42: Top-10-Städte, Erstellungsvolumen neuer Hotelzimmer, 2009 – 2014[1]

Stadt	neue Hotelzimmer (2009 bis 2014 gesamt)	Jahresdurchschnitt (2009 bis 2014)
Berlin (inkl. Schönefeld)	17.299	2.883
Hamburg	6.179	1.030
Frankfurt/Main	4.249	708
München	4.023	671
Köln	2.059	343
Dresden	2.009	335
Düsseldorf	1.931	322
Bremen	1.274	212
Leipzig	1.072	179
Stuttgart	868	145

1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Berlin ist der Hotspot der Hotelentwicklungen

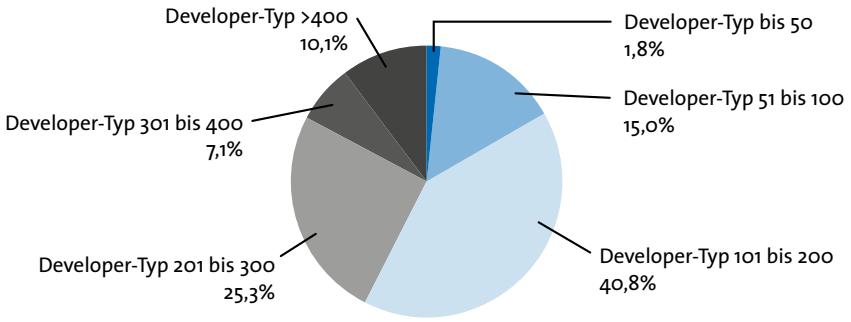
Die Neubaupipeline spiegelt das hohe Investoreninteresse in den deutschen Metropolen wider. Die Bundeshauptstadt ist mit weitem Abstand der Hotspot der Hotelentwicklungen in Deutschland. Zusammen mit dem Flughafenstandort Schönefeld wurden hier in den vergangenen sechs Jahren rund 17.300 Zimmer erstellt. Damit macht Berlin – gemessen an der Zimmeranzahl – mehr als 40% des Erstellungsvolumens der Top 10 aus. Mit signifikantem Abstand folgt der zweitplatzierte Hotelmarkt Hamburg. Von einer hohen Bautätigkeit sind auch

die Hotelmärkte in Frankfurt am Main und München geprägt. Während in der Finanzmetropole im Betrachtungszeitraum rund 4.250 Zimmer neu auf den Markt kamen, waren es in München noch knapp 4.000 Zimmer.

mittelgroße Hotels bestimmen den Markt

Die Größe der neu errichteten Hotels schwankt sehr und erreicht teils mehr als 580 Zimmer (untersuchungsrelevante Hotel-Mindestgröße: 40 Zimmer). Dennoch bestimmen Hotelneubauten mit einer Kapazität von 101 bis 300 Zimmern mit rund zwei Dritteln den Markt. Dies äußert sich auch in der durchschnittlichen Zimmeranzahl deutscher Hotelneubauten, die bei 152 Zimmern pro Hotel liegt. Auch regional sind deutliche Unterschiede in den Erstellungsgrößen zu erkennen. Während in den Magic Cities zum Teil Betriebe mit über 400 Zimmern entstehen, überschreiten in kleineren Märkten Neubauobjekte nur selten die 200-Zimmer-Grenze. In der Regel gilt bei Hotelgesellschaften eine Betriebsmindestgröße von 80 bis 100 Zimmern.

Abbildung 2.43: Hotelneubauten nach Größencluster (Zimmeranzahl) in %, 2009 – 2014[1]

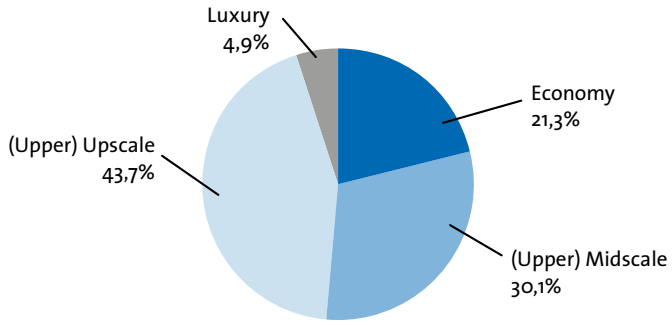


1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

B&B Hotels und Motel One sind die dominierenden Hotelmarken der vergangenen Jahre. Gemessen an der Anzahl der neu entstandenen Hotels führt B&B das Ranking an. Alternativ wird Motel One anhand der neu errichteten Zimmer auf der Pole Position der letzten sechs Jahre geführt. Die Zahlen zeigen auch die Produktunterschiede dieser beiden Marktplayer: Während Motel One sich mit 280 Zimmern pro Hotel eher auf großvolumige Hotelbauten konzentriert, fällt die durchschnittliche Hotelgröße bei B&B Hotels mit 105 Zimmern deutlich niedriger aus. Auch Ibis als Teil der Accor-Gruppe hat in den vergangenen sechs Jahren mit knapp 25 neuen Hotels deutlich an Marktdurchdringung gewonnen. Durch die Belegung auch von Standorten außerhalb der deutschen Metropolen beträgt die durchschnittliche Größe dieser Marke rund 122 Zimmer. Der expansive Economy- und Midscalemarkt hat in den letzten Jahren einen starken Entwicklungsschub im Hotelmarkt bewirkt, der auch zukünftig anhalten wird. Ferner haben weitere Marken in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen: So ist die A&O Hotels/Hostel insbesondere auf Umnutzungen von ehemaligen Bürogebäuden spezialisiert. 13 Hotels mit durchschnittlich 235 Zimmern wurden von 2009 bis 2014 von A&O Hotels/Hostel neu im Economy-Segment etabliert. Ebenso platziert mit Express by Holiday Inn die Intercontinental-Gruppe ein Produkt im Midscale-Bereich, das sich neben den übrigen Marken der Gruppe sehr gut auf dem deutschen Hotelmarkt entwickelt hat und an Marktdurchdringung gewinnt.

Abbildung 2.44: Hotelneubauten nach Qualität in %, 2009 – 2014[1]



1 geschätzter Wert für 2014 (Berechnungsstand: Dezember 2014)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Der Schwerpunkt aller Hoteleröffnungen der vergangenen Jahre lag auf dem (Upper) Upscale-Segment (4*/4*+). Dabei waren die Fertigstellungen einerseits von etablierten Marken geprägt. Andererseits kamen bislang nicht in Deutschland vertretene Marken wie Indigo (IHG-Gruppe) oder Barceló hinzu. Mit neuen Marktteilnehmern wie beispielsweise Jumeirah und Waldorf Astoria erweiterte sich u.a. auch das Angebot im Luxury-Segment (5*/5*+).

Wie bereits erwähnt hat der Hotelmarkt 2014 in Deutschland mit einem Transaktionsvolumen von 3,1 Mrd. Euro ein deutliches Ausrufezeichen gesetzt. Maßgeblich für den starken Anstieg sind zwei Portfoliotransaktionen aus dem ersten Halbjahr: Der Verkauf eines europäischen Portfolios von Moor Park Capital Partners an Accor sowie der Verkauf eines europäischen Portfolios von Holiday Inn, Holiday Inn Express und Crown Plaza Hotels an Apollo Real Estate. Der erstgenannte Deal umfasste insgesamt 86 Hotels, davon 67 in Deutschland und elf in den Niederlanden, der zweitgenannte Deal beinhaltet 18 Hotels in Europa, davon elf in Deutschland. Wie auch 2013 waren auf Käuferseite vor allem Corporates und Eigennutzer sowie private Investoren und Family Offices aktiv, auf Verkäuferseite zählten zur stärksten Gruppe Vermögensverwalter, gefolgt von Opportunity- und Private-Equity-Fonds sowie Corporates und Eigennutzer.

2.6.3 Ausblick 2015

anhaltend hohe Aktivität im Hotelinvestmentmarkt zu erwarten

Aufgrund der weiterhin günstigen Rahmenbedingungen ist auch im Jahr 2015 mit einer anhaltend hohen Aktivität auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt zu rechnen. Nach dem deutlichen Anstieg im vergangenen Jahr dürften die Transaktionsumsätze 2015 leicht zurückgehen; sie werden jedoch deutlich oberhalb des 10-Jahres-Durchschnittswerts in Höhe von 1,5 Mrd. Euro bzw. des Jahres 2013 liegen. Das anhaltend niedrige Zinsniveau und auch der persistente Kapitalstrom sowie das für außereuropäische Investoren derzeit günstige Wechselkursniveau dürften dem Markt zusätzliche Impulse geben. Der Markteintritt bzw. Ausbau vorhandener Kapazitäten erscheint für nicht-europäische Investoren aktuell attraktiv. Zudem lassen sich im Schnitt mit Hotelimmobilien (neben Logistikimmobilien) höhere Renditen als mit Büro- oder Einzelhandelsimmobilien erzielen.

2.7 Fazit

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 40,5 Mrd. Euro (Berechnungsstand: Dezember 2014) investiert, so viel wie seit 2007 nicht mehr. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um knapp ein Drittel. Das Stimmungshoch zum Jahresende lässt sich insbesondere auf die nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen zurückführen. Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche moderat positive Signale, die wiederum das deutlich gestiegene Transaktionsvolumen erklären können: Allein dieser Wert zeigt, welch großes Interesse Investoren weiterhin an Objekten in Deutschland haben. Gerade die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben Top-Standorten in Deutschland erfreuen sich seit mehreren Jahren großer Beliebtheit – Core-Objekte gelten spätestens seit der Finanz- und Wirtschaftskrise (und fehlenden Investitionsalternativen) als vergleichsweise sichere Investments.

Die Gründe für die anhaltend gute Nachfrage nach Büro- und anderen Gewerbeflächen sind vielfältig: Der Urbanisierungstrend zieht die Menschen in die Städte. Davon profitieren auch viele Unternehmen aus anderen Branchen, die den potenziellen Kunden wie auch den nachgefragten Fachkräften in die Agglomerationsräume folgen. Gesamtwirtschaftlich profitiert das analysierte Immobiliensegment von einem weiterhin robusten Arbeitsmarkt, steigenden Löhnen und einem guten Konsumklima. Es wird davon ausgegangen, dass – trotz der geopolitischen Risiken – die Wachstumserwartungen 2015 zunehmen werden. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach erstklassigen Büro- und anderen Gewerbeflächen. Diese legen durch Projektentwicklungen zwar fast überall zu, jedoch kann das Angebot als nicht ausreichend klassifiziert werden: Gerade im Büroimmobiliensegment trifft eine gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Agglomerationsräumen. Der seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nur verminderte Start von neuen Projekten verknappt auch 2015 das Angebot: Steigende Spitzenmieten und ein weiterer Abbau der Leerstände werden erwartet. Bei den Nettoanfangsrenditen wird 2015 nur noch mit einer geringen Reduktion, eher einer Seitwärtsbewegung, gerechnet.

2.8 Anhang

Klassifikation der Standorte:

Die RIWIS-Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen (A-, B-, C- und D-Städte, in Klammern Anzahl der Städte je Kategorie) unterteilt.

- A-Städte (7): Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Bsp.: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. m², Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 m², Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 16 Euro/m².
- B-Städte (14): Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Bsp.: Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. m², Umsätze i.d.R. über 35.000 m², Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 12 Euro/m².
- C-Städte (22): Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.
- D-Städte (84): kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Die genaue Zuordnung der Standorte kann aus der folgenden Tabelle entnommen werden.

Abbildung 2.45: Klassifikation der Standorte

Rang	Stadt	Klassifikation	Rang	Stadt	Klassifikation	Rang	Stadt	Klassifikation
1	Berlin	A	44	Albstadt	D	87	Landshut	D
2	Düsseldorf	A	45	Aschaffenburg	D	88	Leverkusen	D
3	Frankfurt (Main)	A	46	Bamberg	D	89	Lüdenscheid	D
4	Hamburg	A	47	Bayreuth	D	90	Ludwigshafen	D
5	Köln	A	48	Bergisch Gladbach	D	91	Lüneburg (Stadt)	D
6	München	A	49	Bottrop	D	92	Marburg	D
7	Stuttgart	A	50	Brandenburg (Havel)	D	93	Minden	D
8	Bochum	B	51	Bremerhaven	D	94	Moers	D
9	Bonn	B	52	Chemnitz	D	95	Neubrandenburg	D
10	Bremen	B	53	Coburg	D	96	Neumünster	D
11	Dortmund	B	54	Cottbus	D	97	Neuss (Stadt)	D
12	Dresden	B	55	Dessau	D	98	Oberhausen	D
13	Duisburg	B	56	Detmold	D	99	Offenburg	D
14	Essen	B	57	Düren (Stadt)	D	100	Oldenburg	D
15	Hannover	B	58	Eisenach	D	101	Paderborn (Stadt)	D
16	Karlsruhe	B	59	Flensburg	D	102	Passau	D
17	Leipzig	B	60	Frankfurt (Oder)	D	103	Pforzheim	D
18	Mannheim	B	61	Friedrichshafen	D	104	Plauen	D
19	Münster	B	62	Fulda (Stadt)	D	105	Ratingen	D
20	Nürnberg	B	63	Fürth	D	106	Ravensburg (Stadt)	D
21	Wiesbaden	B	64	Gelsenkirchen	D	107	Recklinghausen (Stadt)	D
22	Aachen	C	65	Gera	D	108	Remscheid	D
23	Augsburg	C	66	Gießen (Stadt)	D	109	Reutlingen (Stadt)	D
24	Bielefeld	C	67	Görlitz	D	110	Rosenheim	D
25	Braunschweig	C	68	Göttingen (Stadt)	D	111	Salzgitter	D
26	Darmstadt	C	69	Greifswald	D	112	Schweinfurt	D
27	Erfurt	C	70	Gütersloh (Stadt)	D	113	Schwerin	D
28	Erlangen	C	71	Hagen	D	114	Siegen (Stadt)	D
29	Freiburg (Breisgau)	C	72	Halberstadt (Stadt)	D	115	Solingen	D
30	Heidelberg	C	73	Halle (Saale)	D	116	Stralsund	D
31	Kiel	C	74	Hamm	D	117	Suhl	D
32	Lübeck	C	75	Hanau	D	118	Trier	D
33	Magdeburg	C	76	Heilbronn	D	119	Tübingen (Stadt)	D
34	Mainz	C	77	Herne	D	120	Ulm	D
35	Mönchengladbach	C	78	Hildesheim (Stadt)	D	121	Villingen-Schwenningen	D
36	Mülheim (Ruhr)	C	79	Ingolstadt	D	122	Weimar	D
37	Offenbach (Main)	C	80	Jena	D	123	Wilhelmshaven	D
38	Osnabrück	C	81	Kaiserslautern	D	124	Witten	D
39	Potsdam	C	82	Kassel	D	125	Wolfsburg	D
40	Regensburg	C	83	Kempten (Allgäu)	D	126	Würzburg	D
41	Rostock	C	84	Koblenz	D	127	Zwickau	D
42	Saarbrücken (Stadt)	C	85	Konstanz (Stadt)	D			
43	Wuppertal	C	86	Krefeld	D			

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2015

Manuel Jahn und Kristina Herwig – GfK

Das Wichtigste in Kürze

Eine hohe Erwerbstätigkeit, steigende Reallöhne und ein niedriges Zinsniveau sorgten im letzten Jahr für eine niedrige Sparquote und ein insgesamt sehr gutes Konsumklima. Die Konsumentenstimmung, die mit dem GfK Konsumklimaindex gemessen wird, lag das gesamte letzte Jahr auf einem hohen und stabilen Niveau. In das neue Jahr startet der Konsumklimaindex mit einem erneuten Anstieg.

Auch die Kaufkraft wird nach unseren Schätzungen 2015 nominal um 572 Euro pro Kopf bzw. 2,74% ansteigen. Inflationsbereinigt wird es einen Kaufkraftzuwachs von immerhin noch 1,3% geben. Dieser Zuwachs wird voraussichtlich nicht dem stationären Einzelhandel zugutekommen.

Denn das zunehmende Wachstum des Distanzhandels trifft auf eine Konsolidierung des stationären Handels. In einigen Branchen – wenngleich nicht allen – ist eine Umschichtung vom stationären zum Online-Handel zu beobachten. Im letzten Jahr hat der Distanzhandel wieder zweistellige Wachstumsraten verbuchen können und ging unter allen Betriebstypen als eindeutiger Gewinner hervor. Sein erneutes Wachstum generiert der Online-Handel u.a. durch die Erschließung neuer Sortimente.

Dass der Ladeneinzelhandel dennoch kein Auslaufmodell ist, zeigt sich daran, dass der Einzelhandel seine Umsätze immer noch weit überwiegend stationär erzielt. Zudem gehen die Wachstumsraten des Online-Handels in einigen Sortimenten bereits zurück. Nach 2014 wird der Umsatz des stationären Einzelhandels aber 2015 zum zweiten Mal in der Geschichte sichtbar Anteile an den Distanzhandel verlieren und ein um ein Prozent niedrigeres Niveau als 2014 von 403,9 Mrd. Euro erreichen.

Bezogen auf Gesamtdeutschland rechnen wir mit einer leichten Absenkung der Verkaufsfläche. Im Gegensatz dazu steigt der Anteil der Verkaufsflächen in den Einkaufsmetropolen und hier insbesondere in den Einkaufslagen sowie in neuen Einkaufszentren noch an, da in nahezu allen Innenstädten der deutschen Einkaufsmetropolen Verkaufsflächen von expansiven Händlern mehr nachgefragt werden, als Flächen verfügbar sind. Diese neuen Flächen in den großen Städten können allerdings nicht die bundesweite Reduktion von Flächen im Zuge der Standortkonsolidierung der Händler kompensieren.

Auch einige neue Namen finden sich seit dem letzten Jahr in der deutschen Einzelhandelslandschaft, vor allem ausländische Labels. Allen voran seien hier die beiden polnischen Marken Reserved und CCC genannt. Wegen den grundsätzlich günstigen Rahmenbedingungen in Deutschland sollte sich dieser Trend fortsetzen. Händler, die den Anforderungen des Marktes und der Konsumenten nicht Stand halten, mussten auch 2014 in die Insolvenz, u.a. Strauss Innovation, Weltbild und Mexx. Die Konsolidierung wird anhalten und neben Insolvenzen auch verstärkt zu Unternehmensübernahmen führen, um sich der Zukunft besser stellen zu können.

Unbeeindruckt von den strukturellen Herausforderungen des Einzelhandels legte das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien um fast 6% zu und erreichte laut CBRE einen Wert von 9,2 Mrd. Euro. Mit über 41% des gesamten Einzelhandelstransaktionsvolumens wurde dabei der größte Anteil in Fachmarktzentren investiert. Diese gelten in Zeiten niedriger Renditen als Investmentalternative, da ihre Renditen noch weit oberhalb der historischen Tiefststände anderer Assetklassen liegen.

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien

3.1.1 Situation 2014

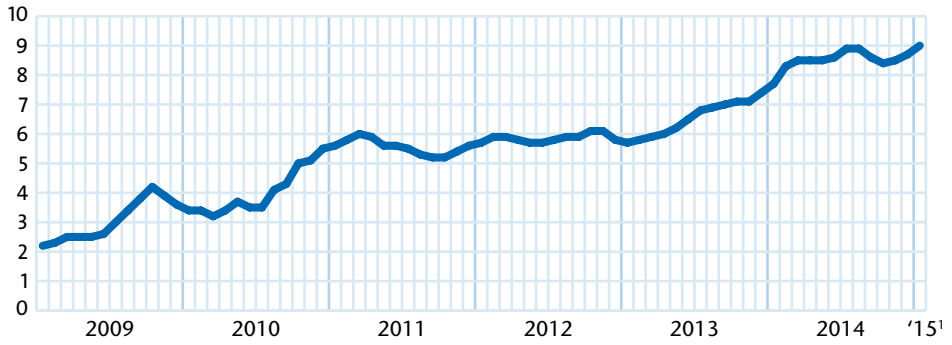
im europäischen Vergleich kaufen nur die Briten mehr online ein als die deutschen Konsumenten

Nach 24 Jahren ist Deutschland wieder Fußballweltmeister. Was die Europa-Meisterschaft nächstes Jahr bringen wird, steht noch in den Sternen. Bei den Ausgaben der Konsumenten im E-Commerce ist Deutschland im vorletzten Jahr Vize-Europameister geworden, wie Schätzungen des britischen Centre for Retail Research ergeben haben. Nur in Großbritannien gaben die Konsumenten 2013 mehr im E-Commerce aus als in Deutschland. Wird das Wachstum des Online-Handels betrachtet, belegt Deutschland im europäischen Vergleich allerdings wieder die Spitzenposition. Welche Auswirkungen hat dies auf den stationären Einzelhandel und damit auf die Chancen und Risiken von Handelsimmobilien?

Konsumklimaindex auf sehr hohem Niveau

Trotz externer Störeinflüsse durch internationale Krisenherde lag die Konsumentenstimmung seit Beginn des Jahres 2014 auf einem sehr hohen, stabilen Niveau und erwies sich robust gegenüber negativen außenwirtschaftlichen Einflüssen. Der Aufwärtstrend des Indexes setzte sich seit der Lehman-Pleite im September 2008 auch 2014 fort. Von der guten Konsumstimmung profitiert auch der deutsche Einzelhandel. Sein Wachstum findet primär über den Absatzkanal E-Commerce statt, aber auch an ausgewählten Metropolenstandorten sowie bei bestimmten Betreibern des filialisierten Einzelhandels. In den übrigen Bereichen ist die Stimmung derzeit Belastungen ausgesetzt, die durch den Online-Handel noch verstärkt werden.

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex



1 vorläufiger Wert

Quelle: GfK

Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort

Zu den Veränderungen im Ladeneinzelhandel, die im direkten Zusammenhang mit dem E-Commerce gesehen werden, zählen der allgemeine Rückgang der Passantenfrequenzen in allen Standortkategorien. Nicht an allen Standorten können Frequenzrückgänge durch höhere Konversionsraten ausgeglichen werden.

Negative Auswirkungen auf das Mietniveau sind aber nur dort zu verzeichnen, wo mangels Mieterinteresse Leerstände drohen. In gemanagten Immobilien können durch Branchenmixanpassungen sogar Mietsteigerungen erzielt werden.

zunehmende Insolvenzen von Handelsunternehmen

Das Vermietungsrisiko nimmt insbesondere in B-Standorten zu. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind Handelsunternehmen am stärksten von Insolvenzen betroffen, so auch 2014, wie beispielsweise Fink Schuhe + Sport aus Wiesbaden. 23 Filialen wurden im März von der Merkur Shoe Group übernommen, zwei weitere folgten. Dennoch mussten 13 Standorte geschlossen werden.

Der auf Food spezialisierte Restposten-Discounter Lemmi, der in Nordrhein-Westfalen 24 Standorte hatte, meldete einen Monat später Insolvenz an, wofür der in dieser Branche noch nicht ausgeprägte Online-Handel allerdings nicht verantwortlich gemacht werden kann. Im Dezember wurde bekannt, dass das Konzept, das Lebensmittel z.B. aus Überproduktion oder Re-Importen noch unter den üblichen Discounterpreisen verkauft, wiederbelebt werden soll.

Nachdem der vom Eigentümer Sun Capital geplante Verkauf gescheitert war, musste Strauss Innovation Ende Januar einen Antrag auf Schutzschirmverfahren stellen, konnte sich in den nächsten Monaten jedoch durch den Einstieg des Mühleck Family Office als Investor und durch Flächenkonsolidierung aus der Schieflage retten.

Auch die Weltbild-Verlagsgruppe, zu der neben den Weltbild-Filialen auch die Vertriebsschienen Jokers, Hugendubel, Weiland und Wohlthat'sche gehören, wurde im Januar 2014 zahlungsunfähig. Die Kooperation mit Hugendubel wurde kurz danach gelöst und 53 Filialen geschlossen. Im August konnte mit dem Investor Droege ein neuer Kapitalgeber gewonnen werden. Auch Bertelsmann hat seine Buchclubs geschlossen, die wirtschaftlich nicht mehr tragfähig waren.

Das Modelabel Strenesse musste wegen drohender Zahlungsunfähigkeit im April einen Insolvenzantrag einreichen. Fortan wurden einige Standorte geschlossen. Auch die Textilkette Madonna musste gegen Ende letzten Jahres ein Schutzschirmverfahren beantragen. Nachdem Mexx zunächst am Hauptsitz in Amsterdam Insolvenz anmelden musste, folgten noch Ende des Jahres auch die deutschen Töchterunternehmen.

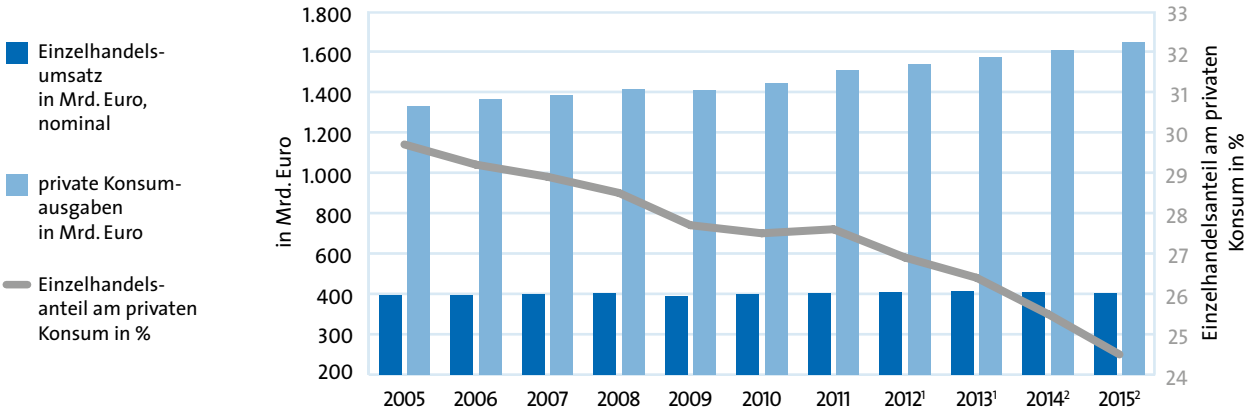
Ob in erster Linie der wachsende Online-Handel verantwortlich gemacht werden muss, wenn im Zuge von Insolvenzen Handelsketten ganz vom Markt verschwinden oder lediglich einige unrentable Filialen geschlossen bzw. an günstigere Standorte verlagert werden, oder ob es sich um den ganz normalen Wandel handelt, dem der Handel seit eh und je unterlegen ist, dürfte je nach Fall sehr unterschiedlich zu beurteilen sein. Der Online-Handel hat aber zumindest eine beschleunigende Wirkung auf das Ausscheiden weniger rentabler Handelskonzepte.

Rückgang der Verkaufsflächen

Festzuhalten ist, dass auch 2014 die Fertigstellung neuer Handelsflächen die im Zuge zunehmender Marktbereinigung abgängigen Verkaufsflächen nicht ganz kompensieren konnte und die Verkaufsfläche erneut um 0,1% auf 117,8 Mio. m² zurückging.

Außer Frage steht, dass der private und staatliche Konsum zu den Haupttriebfedern der deutschen Konjunktur zählt. Und auch wenn der Einzelhandelsanteil am privaten Konsum weiterhin schrumpft, trägt der Einzelhandel trotz des Strukturwandels zur Stabilisierung der Wirtschaft bei.

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

Im Vergleich zum Online-Handel stößt der stationäre Handel bei seinen Bemühungen allerdings auf zum Teil ganz erhebliche Restriktionen. Ob durch das restriktive deutsche Planungsrecht, durch Beschränkungen der Ladenöffnungszeiten oder höhere Tarife, der Wettbewerb mit dem E-Commerce ist nicht immer fair. Ein Abbau von Beschränkungen oder ein Weg zur Gleichberechtigung wäre erforderlich, um den Strukturwandel abzufedern.

3.1.2 Betriebstypen

Mit Ausnahme der Supermärkte büßten 2014 alle stationären Betriebsformen des deutschen Einzelhandels gegenüber dem Distanzhandel Marktanteile ein. Auch 2015 wird sich diese Tendenz fortsetzen.

Absatzkanal E-Commerce gewinnt weiter an Bedeutung

Nach unserer Prognose wird der Anteil des Distanzhandels am gesamten Einzelhandelsumsatz von 10,9% 2014 auf 12,5% 2015 steigen. Die Attraktivität des E-Commerce legt dabei durch wachsenden Komfort und technologische Innovationen im Zusammenhang mit mobilen Anwendungen (m-Commerce) noch einmal zu.

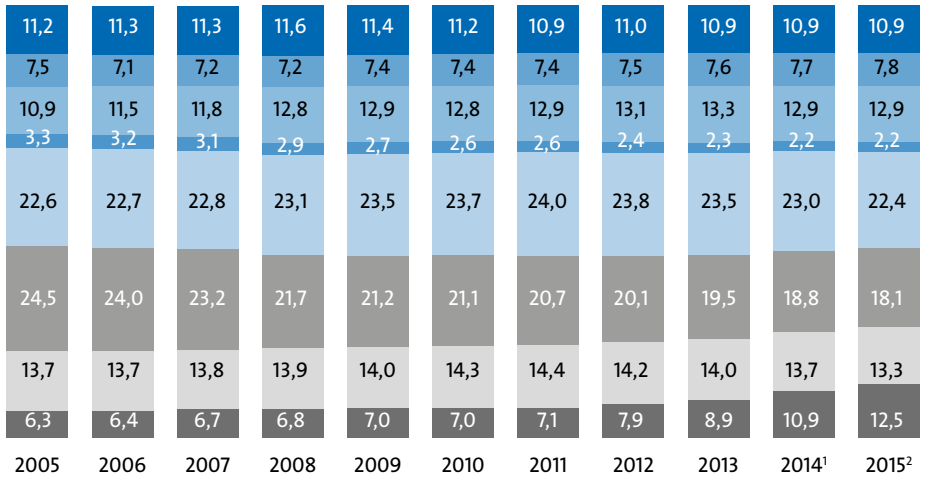
Wie das Textilpanel der GfK analysiert hat, wird beim Modekauf jeder vierte Euro online ausgegeben. Nicht alle Sortimente lassen solche hohen Marktanteile erwarten. Auch ist die Entwicklung nach Sortimenten recht unterschiedlich: Online-Handelssortimente der ersten Stunde, wie beispielsweise Bücher, haben nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Verbreitung von E-Books ihre Wachstumsgrenze bereits erreicht, während großvolumige Sortimente aufgrund innovativer Logistik- und Lieferkonzepte sowie hochwertigere Waren aufgrund der Professionalisierung des E-Commerce erst am Anfang ihrer Entwicklung stehen.

Online-Handel mit Lebensmitteln scheint nach wie vor nicht richtig Fuß zu fassen

Der Online-Handel mit Lebensmitteln hat noch immer kaum Verbreitung gefunden. Bewegt sich der Umsatzanteil der Onlineanbieter am Gesamtumsatz des periodischen Bedarfsbereichs noch deutlich im unteren einstelligen Bereich, dürften sich für die Zukunft gerade hier noch Wachstumspotenziale zeigen. Allen voran möchte Amazon mit dem in den USA schon seit 2007 am Markt agierenden Konzept ‚Amazon fresh' Umsatzpotenziale in Deutschland erschließen.

Rewe und Edeka haben bereits in Projektform eigene Konzepte gestartet, befinden sich aber noch in der Testphase. Nach und nach ist eine deutschlandweite Etablierung vorgesehen. Und auch die Discounter, allen voran Lidl, planen hier nachzuziehen. Mit Blick auf die Onlineshops der Lebensmittelmärkte wird allerdings deutlich, dass die ersten Schritte mit logistisch einfacheren Artikeln gegangen werden, bevor man sich an frische Lebensmittel heranwagt. Demzufolge sind die Wachstumschancen für Online-Angebote im Lebensmittelbereich (noch) als begrenzt einzustufen.

Abbildung 3.3: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz in %



1 vorläufige Werte

2 Prognose

Quelle: GfK

Die Betriebsform **filialisierter Non-Food-Einzelhandel**, die alle filialisierten Anbieter, die typischerweise in Innenstädten, Stadtteillagen und Shoppingcentern vorzufinden sind, umfasst, musste von 2013 auf 2014 einen leichten Marktanteilsrückgang von 13,8% auf 13,7% hinnehmen. Für 2015 prognostizieren wir eine weiterhin durchwachsene Umsatzentwicklung und gehen davon aus, dass der Non-Food-Einzelhandel weitere Umsätze an den Distanzhandel abgeben muss. Dabei darf jedoch nicht vergessen werden, dass ehemals ausschließlich stationäre Filialisten inzwischen nicht zu vernachlässigende Umsatzanteile über Cross-Channeling mit online getätigten Verkäufen erzielen.

Deutschland bleibt beliebtes Expansionsziel für Einzelhändler

Deutschland bleibt einer der führenden Märkte für Einzelhändler weltweit. Vor allem für europäische Händler ist Deutschland ein beliebtes Ziel für den Markteintritt. Die Modekette Reserved aus Polen hat im letzten Jahr ihre ersten deutschen Filialen eröffnet und ist weiterhin expansiv unterwegs. Mit dem Schuhlabel CCC kam ein weiteres polnisches Format auf den deutschen Markt. Auch das schwedische DOB-Label Odd Molly in Bochum und der französische Kindermode-Versender Vertbaudet in Nürnberg hatten ihre Premiere in Deutschland. Der schwedische Einrichtungsladen Granit und die auf Körperpflegeprodukte spezialisierte Kette Sabon sind Ende 2014 in Köln mit ihren ersten deutschen Shops gestartet.

neue Namen in der Einzelhandelslandschaft

Weitere neue Namen in der Einzelhandelslandschaft sind: Reisenthel, die französischen Labels Eleven Paris und das Biscuit- und Confiseriekonzept La Cure Gourmande, das Denim-Label Denham aus den Niederlanden, das spanische Kindermodenkonzept Nanos sowie das spanische Schuhkonzept Pretty Ballerinas, das Trendlabel Bimba y Lola, das britische Lingerie-Format Agent Provocateur und die italienische Schuhmarke Bagatt.

deutscher Luxuseinzelhandel im Strukturwandel

Unter den Pionieren auf dem deutschen Markt finden sich zunehmend Luxus- und Designermarken, für die es wichtiger wird, sich in den großen Städten zu präsentieren. In diesem exklusiven Segment kann ein Strukturwandel beobachtet werden: Immer mehr Luxus-Labels eröffnen eigene Stores und rücken davon ab, ihre Waren über Multilabel-Stores zu vertreiben. So hat beispielsweise Modezar Karl Lagerfeld im letzten Jahr erste eigene Stores in Deutschland eröffnet. Nach Berlin und Frankfurt geht im zweiten Halbjahr 2015 ein dritter Store in Düsseldorfs berühmter Luxusstraße Kö an den Markt. Armani Jeans hat seine ersten eigenen Stores im letzten Jahr in der Mall of Berlin, im Hamburger Alstertal-Einkaufszentrum, in der Dresdner Altmarkt-Galerie und im Kölner Rheincenter eröffnet. Geplant sind 30 Stores in Deutschland und Österreich. Das italienische Modehaus Fendi ist seit Anfang 2014 mit einem ersten eigenen Store in Münchens exklusiver Maximilianstraße vertreten.

Leidtragende dieses Strukturwandels sind immer mehr die hochwertigen und lang etablierten inhabergeführten Modekaufhäuser, die zu den **traditionellen Fachgeschäften** gehören, beispielsweise Eickhoff aus Düsseldorf, der letztes Jahr aufgab und die Räumlichkeit an Dior verkaufte. Der Marktanteil der traditionellen Fachgeschäfte sank 2014 von 19,3% auf 18,8% und wird unserer Einschätzung nach 2015 auf 18,1% fallen.

Am anderen Ende des Angebotsspektrums konnten die **Fachmärkte**, zu denen alle preis- und verkehrsorientierten Betriebsformen zählen, die vornehmlich in weniger zentralen Lagen angesiedelt sind und mittlere bis große Flächen belegen, ihren Marktanteil nicht halten. Zwischen 2013 und 2014 fiel der Anteil von 23,5% auf 23,0% und dürfte 2015 bei 22,4% liegen.

Transformation des Drogeriemarktes zum Nahversorger mit Bio-Lebensmitteln

Um ihre Marktposition weiter auszubauen, drängen die Drogeriemärkte flächenseitig in den Lebensmittelbereich, hier vor allem über das Angebot von zunehmend nachgefragten Bio-Produkten. So kooperieren dm und die im Großraum Hamburg agierende Kette Budnikowsky mit Alnatura, Rossmann bietet die Eigenmarke enerBiO an. Lediglich der ohnehin auf diverse Hartwarensortimente fokussierte Anbieter Drogerie Müller hält sich diesbezüglich zurück. Diese Entwicklung im Drogeriebereich zeigt eine Transformation vom Drogeriemarkt zum Nahversorger mit Bio-Lebensmitteln an.

Die deutsche Baumarktbranche hat die Folgen der Praktiker-Insolvenz weitestgehend überwunden. Zwar sind noch nicht alle ehemaligen Praktiker-Standorte einer neuen Nutzung zugeführt, aber durch die Übernahme von weiteren 13 ehemaligen Max-Bahr-Standorten durch XXXLutz konnten innerhalb von sieben Monaten nach Bekanntgabe der Insolvenz alle ehemaligen Standorte der Praktiker-Tochter verwertet werden.

Die zum britischen Baumarktkonzern Kingfisher zugehörige Marke Screwfix, die auf Handwerker spezialisiert ist, hat im letzten Jahr vier Kleinst-Baumärkte im Testgebiet Rhein-Main eröffnet. Mit dem Großflächenkonzept Castorama hatte Kingfisher bereits Anfang der 1990er Jahre den Markteintritt in Deutschland versucht, war damals jedoch nicht erfolgreich gewesen.

Die deutschen **Warenhäuser** mussten im letzten Jahr weiterhin Markteinteile einbüßen. Für 2015 prognostizieren wir einen Marktanteil von 2,2%.

Karstadt bleibt das Sorgenkind des deutschen Warenhausgeschäfts

Als großes Sorgenkind gilt nach wie vor Karstadt. Karstadt-Investor Berggruen, der die Warenhauskette 2010 aus der Insolvenz übernommen hatte, musste Anfang letzten Jahres feststellen, dass die Karstadt-Warenhäuser, die das Unternehmen saniert hatte, nicht besser laufen als die Standorte, die nicht saniert wurden. Das operative Geschäft wurde Mitte August 2014 von der österreichischen Signa-Gruppe übernommen, was dem Vernehmen nach zu bereits deutlich mehr Struktur und Klarheit im Unternehmen geführt hat.

Kaufhof konnte nicht zuletzt durch Sortimentsanpassungen den Umsatz im letzten Geschäftsjahr stabil halten. Durch Schließung der Multimedia-Abteilungen wurde mehr Fashion auf die Fläche gebracht, was dem Vernehmen nach zu bereits deutlich mehr Struktur und Klarheit im Unternehmen geführt hat.

Beide Warenhausketten werden Standorte schließen. Karstadt gibt die Niederlassungen in Hamburg-Billstedt, Stuttgart, Köln, Göttingen, Paderborn und Frankfurt/Oder auf. Zum Jahreswechsel wurde das Kaufhof-Haus in Düsseldorf in der Berliner Allee geschlossen. Mitte bzw. Ende 2015 folgen Kaufhof-Schließungen in Augsburg und Heilbronn. Während die Signa Fusionsinteresse mit Kaufhof immer offen transportierte, hat Metro dies erstmals zumindest nicht ausgeschlossen.

Im letzten Jahr hat sich der Preiskampf im deutschen **Lebensmittelhandel** weiter verschärft. Das preisbedingte Wachstum der letzten Jahre verlangsamt sich dadurch, so dass sich die Marktanteile von Lebensmitteldiscountern, Supermärkten und SB-Warenhäusern konsolidieren.

Die **Lebensmitteldiscounter** hatten letztes Jahr aufgrund von Preiskämpfen und Nachbereinigungen Einbußen ihres Marktanteils von 13,1% auf 12,9% hinnehmen müssen. Für dieses Jahr dürften sie den Marktanteil stabil halten können.

Um sich wieder mehr von den Vollsortimentern abgrenzen zu können, die wiederum in den vergangenen Jahren mit dem Ausbau ihrer günstigeren Handelsmarken den Lebensmitteldiscountern Konkurrenz gemacht hatten, hatten die Discounter – allen voran Aldi – im letzten Jahr ihre Preise stark gesenkt. Auch durch die Aufnahme vom Markenprodukten konnte die Preisreduzierung nicht kompensiert werden.

Neben der Flächenbereinigung durch Schließung unprofitabler Standorte stehen Erweiterungen der Standardverkaufsfläche von 800 auf 1.200 m² auf der Prioritätenliste der Discounter.

Die **Supermärkte** konnten 2014 ihren Marktanteil von 7,6% auf 7,7% um 0,1 Prozentpunkte geringfügig steigern. Auch für 2015 gehen wir von einem Zuwachs aus, da das positive Konsumumfeld insbesondere die Produktinnovationen der Vollsortimenter stützt.

Test gastronomischer Konzepte bei Supermärkten

So testet die Rewe-Gruppe u.a. gastronomische Angebote in den Supermärkten. Nachdem die Testphase für „Mady by Rewe“ im August beendet wurde, ist das neue Konzept „Oh Angie“ nun im Quartier 205 (nun „The Q“) in Berlin zu besichtigen. Konkurrent Edeka will ebenfalls gastronomische Konzepte systematisch in den Läden etablieren. Auch Migros investiert in die Tegut-Standorte, setzt allerdings eher auf eine Modernisierung der Märkte.

Im Juli wurde bekannt, dass der Tengelmann-Konzern den Verkauf seiner Kaiser's-Tengelmann-Märkte plant. Edeka bekundete Interesse. Die Prüfung beim Kartellamt läuft.

Die **SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte** konnten 2014 ihren Marktanteil von 10,9% halten und dürften auch in diesem Jahr diesen Anteil stabil halten können. Allerdings gelingt es nicht allen Anbietern dieser Betriebsform, ihre Konzepte erfolgreich an die sich ändernden Verbrauchertrends anzupassen.

Die Rewe-Gruppe hat alle ehemaligen Toom-SB-Warenhäuser auf Rewe Center umgeflaggt. Einige Märkte wurden zudem umgebaut. Weitere Umbauten sollen in diesem Jahr folgen. Damit steht Rewe noch am Anfang eines Prozesses, der bei Edeka auch sieben Jahre nach der Integration der Marktkauf-SB-Warenhäuser in die Regionalgesellschaften noch nicht abgeschlossen ist.

Kaufland, Globus und die E-Center von Edeka treiben die Expansion voran, Globus u.a. auch durch die Eröffnung von Standorten, die vom Wettbewerber real,- übernommen wurden, der sich wiederum von unrentablen Filialen trennt. Die SB-Warenhäuser sehen sich nicht selten mit einer restriktiven Genehmigungspraxis konfrontiert, die ihr Expansionstempo hemmt.

3.2 Perspektiven 2015 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz

3.2.1 Kaufkraftprognose

GfK Kaufkraft: Deutsche haben durchschnittlich 572 Euro mehr

GfK prognostiziert für das Jahr 2015 eine Kaufkraftsumme von 1.732,4 Milliarden Euro für Gesamtdeutschland. Bezogen auf die 80.767.463 Einwohner (Stand 1.1.2014) ergibt sich ein Wert von 21.449 Euro pro Kopf. Damit werden die Deutschen im Jahr 2015 durchschnittlich nominal 572 Euro – rund 2,74% – mehr für Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten als im Vorjahr zur Verfügung haben. Unter Kaufkraft versteht man das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

regionale Kaufkraftverteilung im Jahr 2015

Angesichts der von Eurostat prognostizierten Inflationsrate von 1,4% und der stabilen Lohnentwicklung können sich die Bundesbürger nicht nur über den nominalen, sondern auch über einen leichten realen Kaufkraftzuwachs pro Kopf von rund 1,3% freuen.

Sechs der 16 Bundesländer weisen eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Kopf auf. Die ostdeutschen Bundesländer holen auf, liegen aber noch immer unter dem gesamtdeutschen Pro-Kopf-Durchschnitt.

Die Top 10 der Stadt- und Landkreise bleiben bis auf zwei Wechsel unverändert. So verdrängt der Stadtkreis Erlangen mit einem Indexwert von 124,9 den Landkreis Dachau (Index: 123,6) von Platz 8. Der Landkreis Stormarn schafft es mit einem Indexwert von 120,7 erneut in die Top 10. Dafür rutscht der Landkreis Miesbach heraus.

Noch immer ist der Landkreis Starnberg bundesweit der Kreis mit der höchsten Kaufkraft (pro Kopf). Der Landkreis Görlitz bildet das Schlusslicht. Die Schere zwischen Arm und Reich schließt sich allerdings etwas: Die Kaufkraft pro Kopf in Starnberg stieg gegenüber dem Vorjahr nur moderat auf 31.479 Euro pro Kopf. Sie liegt somit 47% über dem Durchschnitt. Der Landkreis Görlitz hingegen konnte aufholen und erreicht im Jahr 2015 im Schnitt 16.645 Euro und damit immerhin knapp 53% der durchschnittlichen Kaufkraft der Starnberger. Der absolute Abstand zwischen dem kaufkraftstärksten und -schwächsten Kreis verringerte sich somit von fast 15.500 Euro auf nur noch 14.835 Euro.

Kaufkraft variiert innerhalb der Bundesländer stark

Die regionale Kaufkraft liegt nicht nur zwischen Ost und West sowie der Mitte und dem Süden Deutschlands relativ weit auseinander. Auch innerhalb der einzelnen Bundesländer variiert sie zum Teil erheblich. Dabei sind die Unterschiede jedoch nicht in allen Bundesländern gleich stark ausgeprägt.

Unter allen Bundesländern weist Bayern die größte Spreizung der Kaufkraft zwischen den einzelnen Kreisen auf. Der Landkreis Starnberg liegt mit 31.479 Euro klar an der Spitze, während die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft im Landkreis Freyung-Grafenau mit 18.243 Euro nur 58% davon erreicht.

Bayern ist in 96 Kreise aufgeteilt – weit mehr als jedes andere Bundesland aufweist. Allein durch diesen hohen regionalen Detaillierungsgrad ist eine höhere Spreizung zu erwarten. In Hessen zeigt sich jedoch ein ähnliches Bild, obwohl es nur in 26 Kreise untergliedert ist. Die durchschnittliche Kaufkraft im Werra-Meißner-Kreis (18.719 Euro) liegt um 39% niedriger als im weniger als 200 Kilometer entfernten Hochtaunuskreis (30.824 Euro pro Kopf). Der absolute Ab-

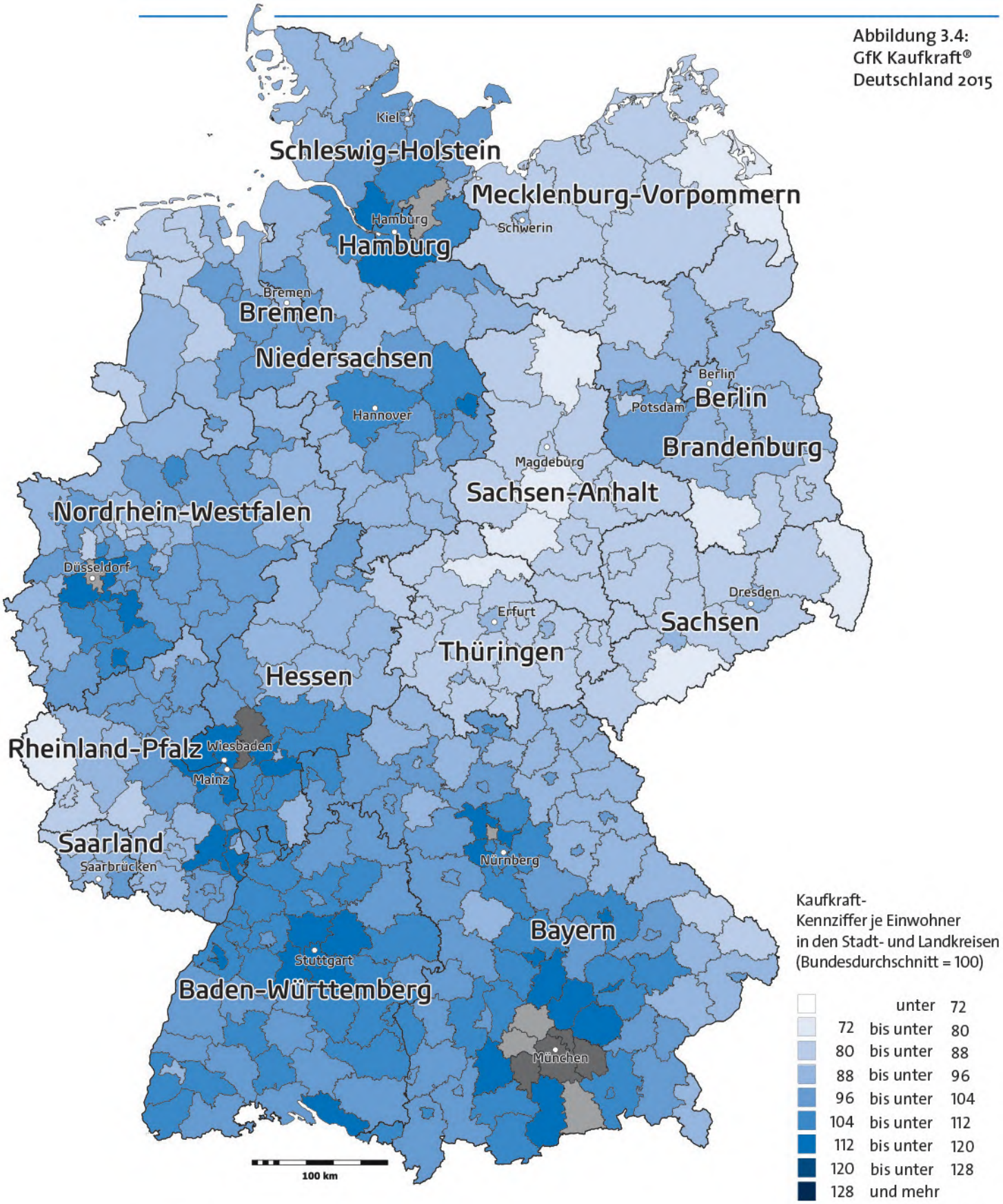
stand zwischen den Extremen erreicht damit in Hessen mit 12.105 Euro pro Kopf einen ähnlichen Wert wie in Bayern (13.236 Euro pro Kopf).

Ganz anders sieht es in Sachsen aus: Das deutschlandweite Schlusslicht Görlitz liegt nur 15% unterhalb des kaufkraftstärksten Kreises in Sachsen – Dresden (19.488 Euro pro Kopf). Damit haben die Einwohner Dresdens lediglich 2.843 Euro mehr für den Konsum zur Verfügung als die des Landkreises Görlitz. Was die Verteilung der Kaufkraft angeht, ist das Bundesland Sachsen somit wesentlich homogener als Bayern und Hessen.

Die Spreizung hängt mit der absoluten Höhe der Kaufkraft zusammen: In Bundesländern mit hoher durchschnittlicher Kaufkraft wie Bayern und Hessen ist auch das Ausmaß der Spreizung sehr hoch. Entsprechend ist in Bundesländern mit niedriger Kaufkraft auch die Spreizung gering – dies ist im gesamten Osten sowie im Saarland zu beobachten. In der Mitte – sowohl im Hinblick auf die Spreizung als auch auf die durchschnittliche Kaufkraft – liegen Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Hier beträgt die Spreizung zwischen 6.020 und 8.068 Euro, die Kaufkraft pro Kopf zwischen 21.005 und 21.611 Euro. Einzige Ausnahme: Baden-Württemberg hat eine hohe Kaufkraft, während die Spreizung mit 5.300 Euro relativ gering ist.

Bundesländer, in denen sich insgesamt eine hohe Kaufkraft entwickelt hat, zeigen eine größere Heterogenität. Einzelne Kreise haben sich über einen langen Zeitraum positiv entwickelt und dadurch andere Regionen im selben Bundesland „abgehängt“. In Regionen mit insgesamt niedriger Kaufkraft – wie beispielsweise im Osten – ist diese Dynamik noch nicht so weit fortgeschritten: „Leuchttürme“ wie Dresden, Jena oder Potsdam zeigen zwar eine höhere Kaufkraft als das Umland, der Abstand ist aber (noch) moderat. Starnberg hingegen entwickelt sich seit Jahrzehnten sehr positiv, was zu einem starken Gefälle im Vergleich zu bayerischen Regionen mit moderater Entwicklung – etwa Bayerischer Wald / Oberpfalz – geführt hat.

Abbildung 3.4:
GfK Kaufkraft®
Deutschland 2015



Quelle: GfK

Karte erstellt mit RegioGraph

Kaufkraft in Europa 2014 um rund 2% gestiegen

Insgesamt standen den europäischen Verbrauchern für das Jahr 2014 etwa 8,83 Billionen Euro für ihre gesamten Ausgaben sowie zum Sparen zur Verfügung. Dies entspricht einer Kaufkraft von 13.112 Euro pro Einwohner im Durchschnitt der 42 Studienländer. Damit haben die Europäer rund 2% mehr zur Verfügung als 2013. Für die Verbraucher in vielen Ländern bedeutet dies auch real eine leichte Steigerung. Die Inflationsrate lag 2014 laut der Europäischen Zentralbank für die 28 in der Europäischen Union zusammengeschlossenen Länder bei 1%.

Zwischen den Ländern in Europa gibt es beträchtliche Unterschiede, wie viel die privaten Verbraucher für ihre Konsumausgaben verwenden können. Während etwa das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen in Norwegen 30.560 Euro beträgt, liegt es in Bulgarien im Landesschnitt bei 3.097 Euro, also bei rund einem Zehntel.

Das Europaranking hat sich im Jahr 2014 verändert: Dänemark ist um zwei Plätze auf Rang fünf in Europa aufgestiegen. Um jeweils einen Rang konnten Deutschland, Großbritannien, Malta, Litauen, Estland, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Kosovo und Weißrussland vorrücken. Albanien verlor mit vier Rängen am stärksten und kommt nun auf dem drittletzten Platz. Schweden verlor drei Ränge, landet aber immerhin noch auf Rang 8. Tschechien rutschte zwei Ränge ab, Belgien, Zypern und die Türkei jeweils einen. In vielen Fällen ist dies auf Wechselkursverluste anderer Währungen gegenüber dem Euro zurückzuführen. Die GfK Kaufkraft wird zur europaweiten Vergleichbarkeit in Euro ausgewiesen.

Eine relativ harte Grenze im Wohlstandsgefälle zeichnet sich nach wie vor zwischen den West- und Nordeuropäern auf der einen Seite sowie den Zentral-, Ost- und Südeuropäern auf der anderen Seite ab. Zwar haben die kaufkraftschwachen Länder in den vergangenen Jahren langsam aufgeholt. Aufgrund der Finanzkrise mussten sie jedoch teils deutliche Rückschläge hinnehmen.

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. Sehr viele kleine Portemonnaies machen sehr viel mehr Konsummasse aus 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.

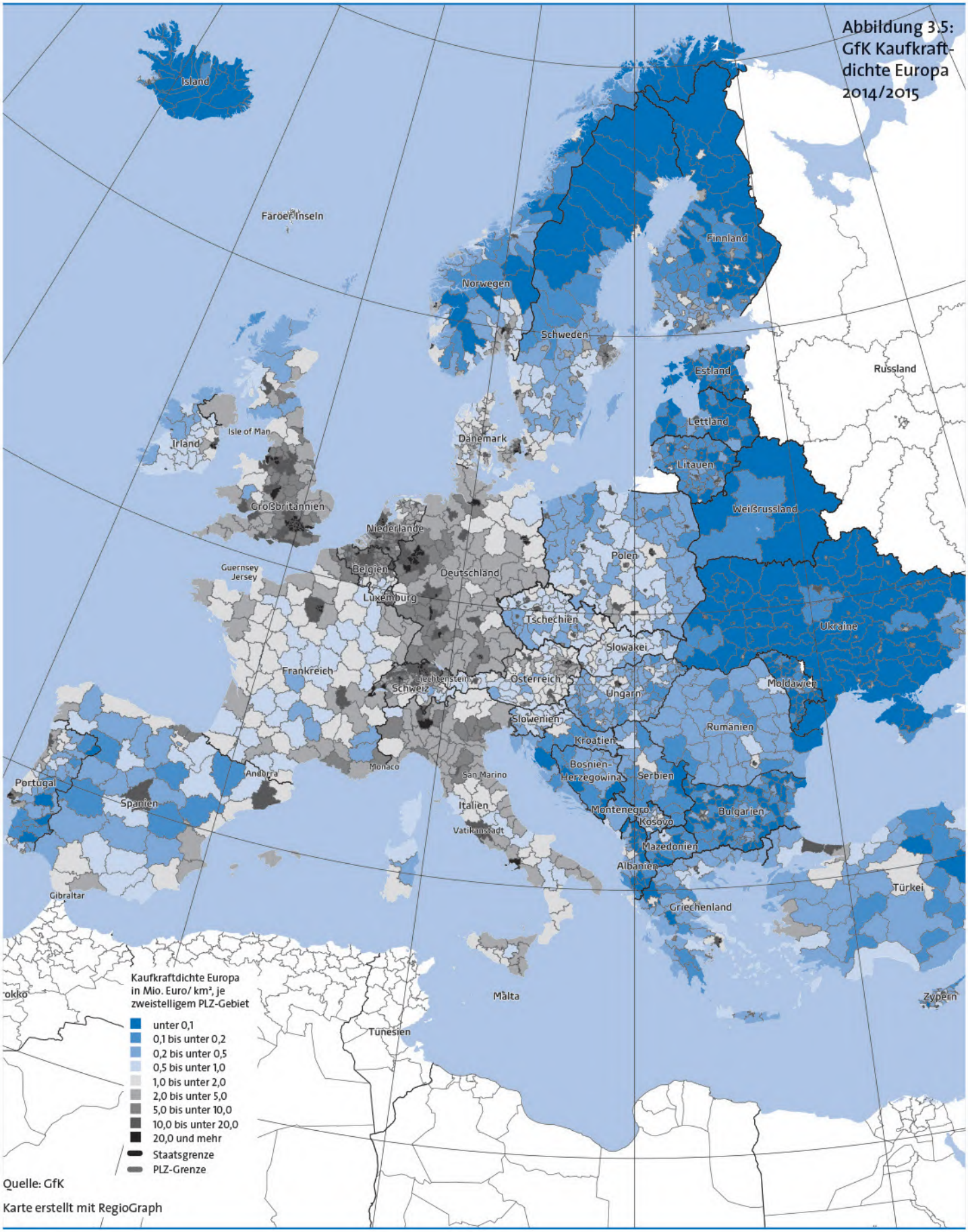


Abbildung 3.5: GfK Kaufkraftdichte Europa 2014/2015

Quelle: GfK

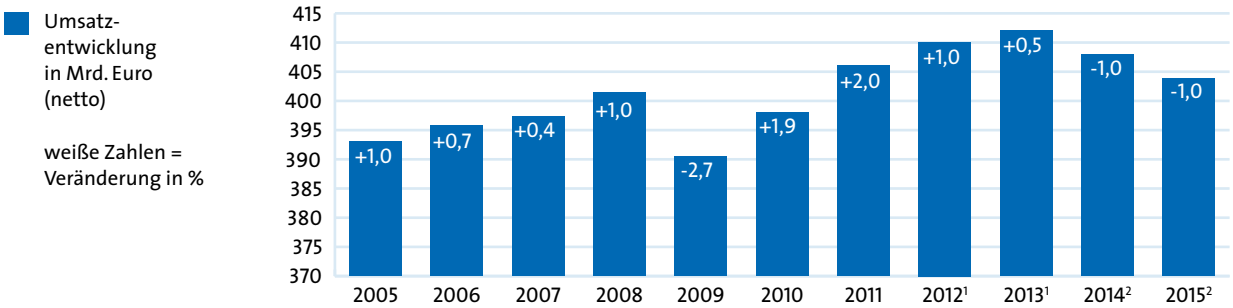
Karte erstellt mit RegioGraph

3.2.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes

erneut Umsatzrückgänge beim stationären Einzelhandel prognostiziert

Nach unserer vorläufigen Hochrechnung hat der stationäre Einzelhandel – hierin ist nicht der Distanzhandel mit dem weiter wachsenden Online-Handel enthalten – 2014 ein Umsatzvolumen von 408,0 Mrd. Euro erreicht. Im Vergleich zu 2013 stellt das einen Rückgang des Einzelhandelsumsatzes in Verkaufsräumen um 1,0% dar. Für 2015 prognostizieren wir einen erneuten Rückgang des stationären Einzelhandelsumsatzes um weitere 1,0% auf 403,9 Mrd. Euro.

Abbildung 3.6: Umsatzentwicklung des deutschen Ladeneinzelhandels (nominal in Mrd. Euro)



1 vorläufige Werte

2 Prognose

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

Diese vorsichtige Erwartung für die Entwicklung des stationären Einzelhandels 2015 steht scheinbar im Widerspruch zu den sonst guten Rahmenbedingungen in Deutschland. Eine hohe Erwerbstätigkeit und ein niedriges Zinsniveau sorgen für eine niedrige Sparquote und ein insgesamt sehr gutes Konsumklima.

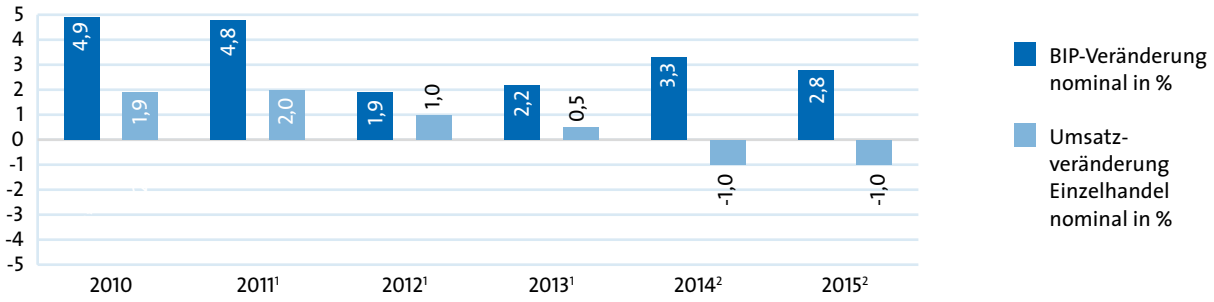
Der Einzelhandel erzielt seine Umsätze zwar weiterhin zu größten Teilen stationär. Trotzdem wird der Ladeneinzelhandel erneut zugunsten des E-Commerce Umsatzrückgänge hinnehmen müssen, wenngleich die Wachstumsraten des Online-Handels zurückgehen. Nach 2014 wird der Umsatz des stationären Einzelhandels nun 2015 zum zweiten Mal in der Geschichte sichtbar Anteile an den Distanzhandel verlieren.

Änderung des Konsumenten-verhaltens vom Produkt- zum Erlebniskonsum

Der erwartete reale Zuwachs der Kaufkraft im Jahr 2015 wird demnach nicht dem stationären Einzelhandel zugutekommen. Der deutsche Konsument gilt als gesättigt. In Zeiten unbegrenzter Produkt- und Serviceverfügbarkeit bewertet der Verbraucher immer stärker den immateriellen Zusatznutzen. Daraus ergibt sich für den Einzelhandel ein neues Denken jenseits von Preis und Positionierung. Statt Mengenabsatz tritt die Strategie in den Vordergrund, ein Teil des Lebens, der Gefühle und der Identitäten der Konsumenten zu werden.

Dank des starken Wachstums im Distanzhandel wird der gesamte Einzelhandelsumsatz um bis zu 0,9% ansteigen. Der Non-Food-Bereich dürfte keine Umsatzsteigerungen mehr verbuchen können. Trotz seines rückgängigen Umsatzes ist der Ladeneinzelhandel 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 stationären Einzelhandelsumsatzes zeigt.

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



1 vorläufige Werte

2 Prognose

Quelle: GfK auf Basis des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden; BIP aus ifo Konjunkturprognose 2014/2015, Dezember 2014

3.3 Investments in Einzelhandelsimmobilien

Im Jahr 2009 hatte sich die Lehman-Pleite zu einer veritablen Immobilien- und Bewertungskrise in nahezu allen westlichen Staaten ausgeweitet. Ein Immobilienzyklus ging auch im letzten Winkel Europas innerhalb kurzer Zeit zu Ende, Milliardenwerte verpufften. Waren zuvor Bewertungen und Beleihungen auch fragwürdiger Immobilienkonzepte von ungetrübtem Optimismus geprägt, schlug die Stimmung plötzlich in das Gegenteil um. Hiervon waren auch Handelsimmobilien in Deutschland betroffen, insbesondere solche, die in undurchsichtigen Verbriefungsstrukturen zu umfangreichen Portfolios gebündelt wurden und keinen Blick mehr auf die Situation des Einzelobjektes ermöglichten.

Im Jahr sechs nach Lehman sind Handelsimmobilien wieder sehr beliebt bei den Investoren

Wie wir in den vergangenen Jahren sehen konnten, hat sich die Zurückhaltung gegenüber Einzelhandelsimmobilien weitgehend aufgelöst. Unabhängig davon, ob dies – wie zu hoffen wäre – mit der wachsenden Professionalität in der Branche einhergeht, ist die Lust auf Einzelhandel quasi alternativlos. Als nunmehr andauernder Glücksfall für die Branche hat sich die Niedrigzinspolitik der EZB erwiesen, die Handelsimmobilien mit Mietrenditen von 5% schon als Hochzinsanlage erscheinen lassen.

Allerdings bleibt die Lehmankrise der Beginn einer neuen Zeitrechnung für Immobilieninvestments, die wesentlich von einem hohen Sicherheitsbedürfnis der Anleger geprägt ist. Dies führte im wie auch immer zu definierenden Core-Segment zur Entwicklung von Liebhaberpreisen, die es für die Vielzahl ausschüttungsorientierter Vehikel mittlerweile nahezu unmöglich macht, bei gängigen Investmentkriterien überhaupt noch geeignete Objekte zu finden.

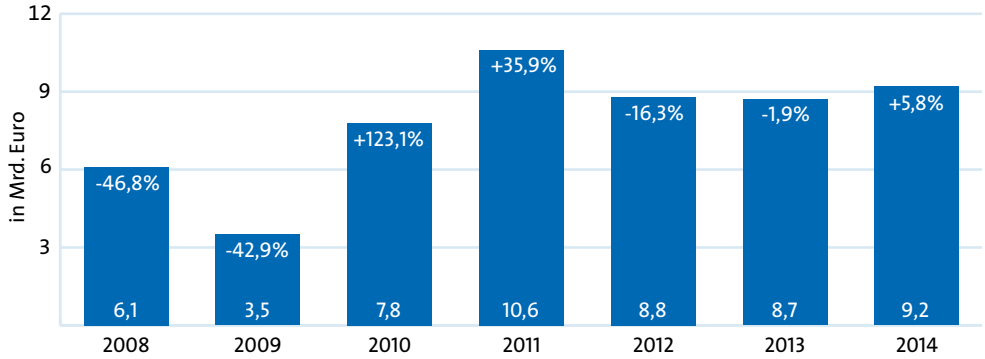
In der Folge sind sogenannte Trophy-Buildings, d.h. zumeist große, lang etablierte, mit erstklassigen Mietverträgen unterlegte Handelsimmobilien de facto kaum mehr fungibel. Bei diesen gefühlten „Null-Prozentern“ (nach Abzug von Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten) handelt es sich um etablierte, meist große Shoppingcenter oder Geschäftshäuser in den 1a-Einkaufslagen der großen Metropolen, also dort, wo mehr Core nicht geht.

Vergangene Immobilienzyklen haben gezeigt, dass in Perioden des Nachfrageüberhangs die Investmentkriterien aufgeweicht werden. Entweder wird „Core" umdefiniert oder der Zielfokus wird auf „Core plus"-Assets ausgedehnt. Insofern überrascht die aktuell wieder aufflammende Nachfrage auch nach Produkten, die vor wenigen Jahren nicht mit der Kneifzange angefasst worden wären, wenig.

jeder fünfte im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investierte Euro floss in Einzelhandelsimmobilien

Anders als von mehreren Maklerhäusern prognostiziert, konnte das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien die 10-Mrd.-Euro-Grenze im Investmentjahr 2014 nicht ganz erreichen. Dennoch hat das Investmentvolumen im Vergleich zu 2013 (8,7 Mrd. Euro) trotz knappen Produkts wieder zugelegt und liegt zum Jahresende laut Angaben von CBRE bei gut 9,2 Mrd. Euro. Das entspricht einer Steigerung von 5,8% gegenüber dem Vorjahr. Investments in Retailobjekte machen damit über 20% des gesamten deutschen Immobilientransaktionsvolumens von rund 39,8 Mrd. Euro aus.

Abbildung 3.8: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien in Mrd. Euro



Quelle: GfK, CBRE

Während im ersten Halbjahr 2014 der größte Deal der Verkauf des Christie-Portfolios für 400 Mio. Euro von Prudential an ein Joint Venture von Morgan Stanley und Redos war, wurden in der zweiten Jahreshälfte mit der 50%-Beteiligung von Unibail-Rodamco am Centro Oberhausen und dem gemischt genutzten Palaisquartier mit 535 bzw. 800 Mio. Euro die größten Deals des Jahres abgeschlossen.

Transaktionsvolumen von 9,2 Mrd. Euro

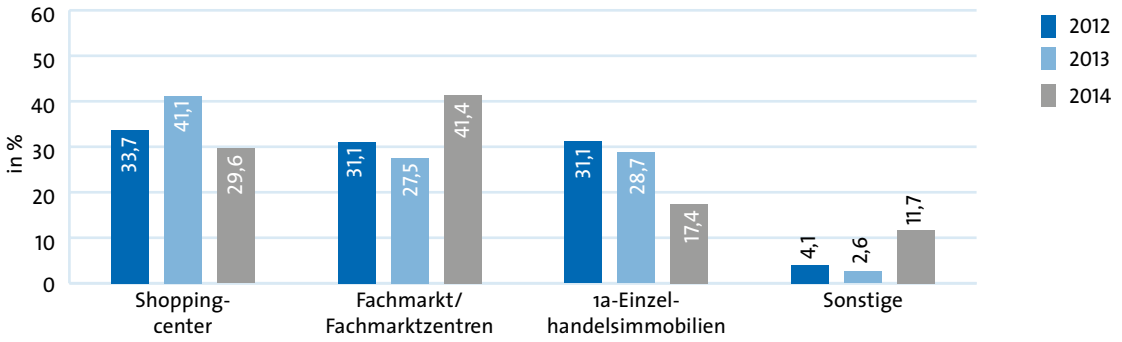
Die Nachfrage nach Core-Objekten blieb auch 2014 ungebrochen hoch, das Angebot von risikoarmen Objekten reichte jedoch wie immer nicht aus. Die sehr starke Fokussierung auf das eher kleine Core-Marktsegment brachte zuletzt daher Kaufpreise hervor, bei denen indirekte Investments kaum mehr wirtschaftlich dargestellt werden konnten. In der Folge blieb das Anlagekapital nicht selten liegen.

Weniger sicherheitsorientierte Anleger haben aber auch außerhalb der gewohnten Investmentstrategien investiert, also außerhalb des Core-Segments. Davon haben vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren profitiert, die dem allgemeinen Verständnis nach die Core-Kriterien nicht erfüllen. Denn da Fachmarktzentren in der Regel nicht in den tradierten Einkaufslagen, sondern vielmehr im Umland der Städte oder in eher ländlichen Gegenden zu finden sind, entsprechen sie den Anforderungen an die Core-Lagequalität nicht. 2014 fand somit eine Verschiebung der Lagepräferenzen hin zu Value-add-Objekten statt.

Dominierten 2013 Shoppingcenterdeals den Markt, waren 2014 Fachmarktzentren und Fachmärkte die wichtigste Assetklasse.

Da Fachmarktzentren auch bei Händlern und Konsumenten immer häufiger erste Wahl sind, ziehen Investoren nun nach, was sich bereits deutlich in der Transaktionsstatistik widerspiegelt: Nahmen Shoppingcenter 2013 noch den größten Anteil am Transaktionsvolumen ein, haben die Anteile am Gesamtvolumen von Shoppingcentern und Fachmärkten nun gewechselt. Im Jahr 2014 haben Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,8 Mrd. Euro über 41% des gesamten Volumens ausgemacht.

Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen, Anteile in %



Quelle: GfK, CBRE

Der größte Deal in diesem Segment war der Verkauf des Christie-Portfolios (Kaufpark Eiche, Havel-Park, Kaufpark Dresden, Einkaufzentrum Wust). Für 300 Mio. Euro wurden u.a. auch 340 Netto-Discounter von Dansk Supermarket an die Saling-Stiftung verkauft.

Auch wenn das Transaktionsvolumen von Shoppingcentern von rund 3,6 Mrd. Euro (41,1%) auf rund 2,7 Mrd. Euro (29,6%) sank, wurden zahlreiche Einkaufszentren am Markt gehandelt. So wechselten 2014 beispielsweise die Kö-Galerie in Düsseldorf (300 Mio. Euro), die Neumarkt-Galerie in Köln (295 Mio. Euro) und das Allee-Center in Remscheid (140 Mio. Euro) den Eigentümer, allesamt Center, die nicht im klaren Core-Bereich liegen.

In der Assetklasse der Geschäftshäuser dominierten wie auch im letzten Jahr die Warenhausimmobilien, mit den Verkäufen von sieben Karstadt-Häusern und neun ehemaligen Hertie-Standorten, überwiegend durch das Highstreet-Konsortium bzw. CR Investment Management. Insgesamt verbleiben nun elf Hertie-Immobilien, die noch verfügbar sind. Der Anteil der gehandelten Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen fiel mangels Angebot und lag zum Ende 2014 bei 1,6 Mrd. Euro bzw. 17,4%.

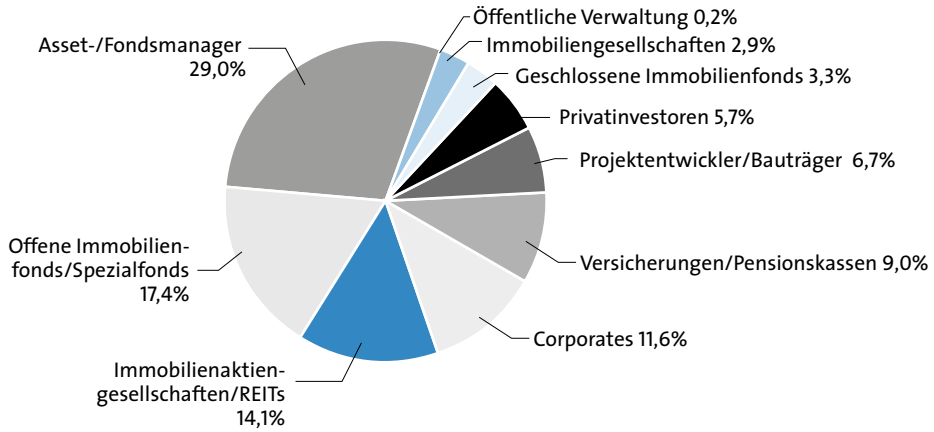
Abbildung 3.10: Große Einzelhandelstransaktionen 2014 (Auswahl)

Stadt		Verkaufspreis in Mio. Euro
Frankfurt am Main	Palaisquartier (gemischt genutzt, Einzelhandel: MyZeil Shoppingcenter)	800
Oberhausen	Centro Oberhausen (Beteiligung 50%)	535
diverse	Christie-Portfolio (Kaufpark Eiche, Havel-Park, Kaufpark Dresden, EKZ Wust)	400
diverse	Silo-E-Portfolio	350
Düsseldorf	Kö-Galerie	300
diverse	340 Netto-Discounter	300
Köln	Neumarkt Galerie	295
diverse	83 Supermärkte	256
diverse	Sokrates-Portfolio (10 real,- Märkte)	200
Hannover	Kröpcke-Center	180-190
Remscheid	Allee-Center	140
diverse	70 Aldi-Märkte	140
München	Isartor City (gemischt genutzt, Einzelhandelsmieter Globetrotter)	120
diverse	Kaufland-Portfolio (8 SB-Warenhäuser und weitere Fachmärkte)	114
München	Mona	100
Hanau	Kinzigbogen	60
Kerpen	Erft Karree	55
Hamburg, Berlin	Tondo Center, Cladow-Center, Supermarkt	51
diverse	39 Einzelhandelsimmobilien	50
Hannover	2 Geschäftshäuser (gemischt genutzt)	50
Lübeck	Plaza Center	48
Groß-Gerau	Helvetia Parc	42
diverse	Delta-Portfolio	37
München	Life	35
Hamburg	Nedderfeld-Center	35
Berlin-Adlershof	Fachmarktzentrum	31
München	Fürst 51 (Geschäftshaus)	30
Stuttgart	Geschäftshaus Century (gemischt genutzt)	30
Augsburg	Fuggerstadt Center	30
Peißen	Halle-Center	27
diverse	3 innerstädtische Geschäftshäuser	26
diverse	3 Baumärkte	26
Koblenz, Siegen	2 Geschäftshäuser	24
Bramsche, Nordenham, Riegelsberg	SB-Warenhaus, Nahversorgungszentren	23
Bischberg-Trosdorf	Main-Regnitz-Center	40
Neuwied	Rhein-Wied-Center	20
Bretten (bei Karlsruhe)	Kraichgau-Center	20
Bruchsal	Fachmarktzentrum	20
Aachen	Lust for Life / Galeria Kaufhof	k.A.
diverse	Andreas-Portfolio (8 real,- Märkte plus weitere)	k.A.
diverse	Möbelhäuser	k.A.
diverse	27 Edeka-Märkte	k.A.
Remscheid, Paderborn	2 ehemailge Max Bahr-Märkte	k.A.
Kulmbach	Fritz (Einkaufszentrum)	k.A.
Ingolstadt	Theresiencenter	k.A.
Berlin	Hackeschen Quartier	k.A.
Leipzig	Geschäftshaus (Mieter TK Maxx)	k.A.
Krefeld	Schwanenmarkt	k.A.
Fulda	Emaillierwerk	k.A.
Frankfurt am Main	Zeilgalerie (Beteiligung 10% + 45%)	k.A.
Buxtehude	Rathausquartier	k.A.
Hannover	Galerie Luise	k.A.
Hamburg	Lurup Center	k.A.
Speyer	Wartturmcenter (Fachmarktzentrum)	k.A.
Erding	Fachmarktzentrum	k.A.
München	Einzelhandel- und Logistikimmobilie	k.A.
Essen	Kettwiger Tor	k.A.
Bonn	Tannenbusch-Center	k.A.
Dortmund	Westfalenforum	k.A.
Berlin	Kudamm-Karree	k.A.
Rostock	3 innerstädtische Geschäftshäuser	k.A.
Mannheim	L15 16	k.A.
Wiesbaden	Lilien Carré	k.A.
München, Hamburg-Neustadt, Hamburg-Wandsbek, Bremen, Iserlohn, Düsseldorf, Berlin-Wilmersdorf	Karstadt	k.A.
Itzehoe, Elmshorn, Niebüll, Remscheid, Minden, Köln, Hilden, Höxter, Husum	ehemalige Hertie-Standorte	k.A.

Quelle: GfK, CBRE, Savills

Verkäufer	Käufer
KP Investments	Deutsche Asset & Wealth Management und ECE
Stadium Group	Unibail-Rodamco
Prudential	Morgan Stanley und Redos
Treveria	CR Investment Management / Sunrise Properties UK Limited
Blackstone und ECE	Allianz Real Estate
Dansk Supermarket	Saling-Stiftung
Signature Kapitel	Deka Immobilien
Taurus Investment Holding	Prudential und Pramerica Real Estate
Delek	Metro
Centrum	Unilmmo
Deutsche Asset & Wealth Management	Union Investment
BlackRock Investment Management	GIG Grundbesitz
UBS Real Estate	Allianz Real Estate
Aerium	GLL Real Estate Partners
Salvis Consulting und OFB	KGAL-Gruppe
Ten Brinke und Matthias Klein	Deka Immobilien
Nesseler Grünzig Gruppe	Catalyst Capital
k.A.	Schroder Property Investment Management
NAI apollo	diverse
Georgstraße Objekt 1 GmbH & Co. KG	Alte Leipziger Lebensversicherung
Capital & Regional (Capreg) und Ares Management	Invesco Real Estate
k.A.	Rockspring Property Investment Manager
CIT	Privatinvestor
Accumulata Immobilien Development	Hahn Gruppe
Jovian Capital	Deka Immobilien Investment
Waypoint Real Estate	TLG Immobilien
Development Partner und Bucher Properties	KGAL
Bülow	Union Investment
DCM Deutsche Capital Management AG	Activum SG Advisory GmbH
A&M Captiva	American Realty Capital
unbekannter Investor	F&C Reit Deutschland
k. A.	MAS Real Estate
k. A.	Hamborner Reit
Internos	GRR Real Estate Management
Cheyne Capital	VIB Vermögen
regionale Investoren	Greenman
Taurus Investment Holding	Hahn Gruppe
Inwo Industrie- und Wohnbauten	TIAA Henderson Real Estate
Joint Venture aus zwei institutionellen Investoren	Landmarken
angelsächsischer Investor	Newport
Kröger-Ruck	Mann Mobila
Gentum Immobilien	Generali Real Estate
k. A.	Landmarken
Anterra Projektentwicklung	Futura Vermögensverwaltungsgesellschaft
Hans Mayr Bau	SV SparkassenVersicherung
IVG Institutional Funds	Deka Immobilien
DIC Asset	Aachener Grund
Blackstone und ECE	Internationales Family-Office
OFB projektentwicklung	ImmobilienWerte
RFR Holding	Deutsche Rückversicherung, Waterkant
Karl-Heinz Ebert, lokaler Projektentwickler	Aberdeen Asset Management
k. A.	Accom Immobilien Holding
Norddeutsche Grundvermögen Bau- und Entwicklungsgesellschaft	CBRE Global Investors
k. A.	Publity Performance
Hahn	KGAL
BGP Investment	MCAP Global Finance
unbekannter sonstiger Investor (Deutschland)	Union Investment Real Estate
unbekannter geschlossener Fonds (Europa)	unbekannter Privatinvestor/Family Office
unbekannter Investor	unbekannter sonstiger Asset-Manager (Deutschland)
Ballymore Group	Cells Bauwelt
The Sixth Augusta Syndicate Germany	Quantum Immobilien
DC Values	Alte Leipziger Lebensversicherung
Barclays Bank	Orion Capital Managers
Highstreet Konsortium und andere	diverse
CR Investment Management und andere	diverse

Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2014



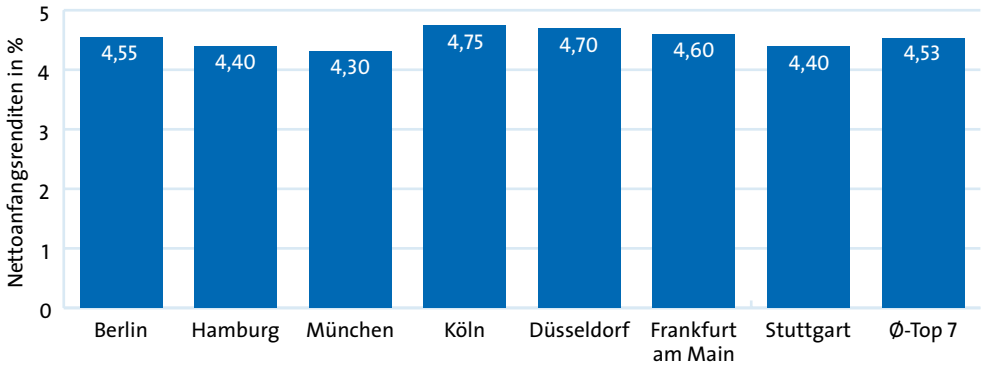
Quelle: GfK, CBRE

Asset- und Fondsmanager investierten am meisten

Vier Käufergruppen vereinten im letzten Jahr über 70% des gesamten Transaktionsvolumens auf sich: Mit 29,0% investierten die Asset-/Fondmanager am meisten, gefolgt von den offene Immobilien- bzw. Spezialfonds (17,4%), Immobilienaktiengesellschaften/REITs (14,1%) und Corporates (11,6%).

Dabei haben sich die Anteile der jeweiligen Investorentypen am Transaktionsvolumen verschoben. Immobilienaktiengesellschaften/REITs haben ihren Anteil von 8,1% auf 14,1% deutlich gesteigert. Noch deutlicher haben Asset-/Fondsmanager ihre Transaktionen in Einzelhandelsimmobilien gesteigert. In 2014 nahm ihr Anteil noch 11,2% ein. In 2014 lag er mit 29,0% bei nahezu dem Dreifachen. Im Gegensatz dazu haben die Privatinvestoren die Höhe ihrer Transaktionen nahezu um die Hälfte zurückgefahren (von 11,2% auf 5,7%). Gleiches gilt für die Versicherungen und Pensionskassen (von 16,0% auf 9,0%) und die offenen Immobilien- und Spezialfonds (von 32,5% auf 17,4%).

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



Quelle: GfK, CBRE

leicht steigende Renditen für Geschäftshäuser

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Nettoanfangsrenditen für High-Street-Immobilien trotz eines unverändert großen Interesses seitens der Investoren und eines gleichzeitig knappen Angebots in diesem Segment leicht angestiegen. 2014 erreichten die Renditen der 7 Top-Einkaufsmetropolen Deutschland einen Durchschnittswert von 4,53%. Angeführt werden sie von Köln mit 4,75%.

3.4 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen

steigende Verkaufsfläche vs. sinkende Einzelhandelsumsätze

In allen Einkaufsmetropolen Deutschlands steigt die Verkaufsfläche weiter an, wobei die Umsätze im Einzelhandel sinken. In den ganz zentralen Lagen ist jedoch die gegenteilige Entwicklung zu beobachten. Deshalb können dort auch keine negativen Entwicklungen der Mieten, sondern mindestens gleichbleibende, wenn nicht sogar steigende Mieten registriert werden.

Auch wenn die Entwicklung einiger Städte etwas an Schwung verloren hat, bleibt der deutsche Markt weiterhin im Fokus nationaler wie internationaler Retailer. Dadurch herrscht ein hoher Druck auf die 1a-Lagen, da eine Vielzahl der expandierenden Einzelhandelsunternehmen ausschließlich diese Flächen nachfragen. In nahezu allen Einkaufsmetropolen Deutschlands gibt es daher den gemeinsamen Versuch von Stadtplanern und Projektentwicklern, neue 1a-Lagen zu schaffen.

Die Situation und Perspektive der deutschen Einkaufsmetropolen stellt sich – erstmals in der Geschichte des Frühjahrsgutachtens die Einkaufsmetropole Stuttgart inbegriffen – wie folgt dar:

3.4.1 Berlin

City West wieder mehr im Fokus der Projektentwickler

Die City West, mit den Zentrumsbereichskernen Zoo (u.a. Tauentzienstraße und Kurfürstendamm) sowie Wilmersdorfer Straße, ist in den letzten Jahren wieder mehr in den Fokus von Projektentwicklern gerückt, nachdem seit der Wiedervereinigung aufgrund eines erheblichen Nachholbedarfes gerade in der City Ost viele Projektentwicklungen vorangetrieben wurden. Gerade der Bereich um Ku'damm und Tauentzien weist nach einer gewissen Ruhepause wieder eine hohe Entwicklungsdynamik auf. Mit den Planungen von Hines, am Bahnhof Zoo etwa 9.200 m² Einzelhandelsfläche zu realisieren, und der Umstrukturierung des Kudamm Karrees könnte dieser Bereich perspektivisch seine bereits sehr hohe Attraktivität noch steigern.

Gerade im Bereich Ku'damm/Tauentzien besteht eine sehr starke Nachfrage, so dass hier Höchstmieten bis zu 330 Euro/m² erreicht werden. Diese Nachfrage hat bisher aber kaum in die umliegenden Straßen ausgestrahlt – allerdings gibt es dort bislang auch kaum passende, nachfragegerechte Objekte.

Während das Projekt Zoo an einer frequenzstarken Achse zwischen Bahnhof und Ku'damm zumindest an die Laufwege der 1a-Lage andocken kann, wird das Bikini auf absehbare Zeit eine Sonderlage bleiben. Eine Konkurrenz für die über viele Jahrzehnte etablierten Adressen Kurfürstendamm und Tauentzien stellen beide Projekte nicht dar.

Die im April eröffnete, innovative und experimentelle Concept-Mall Bikini Berlin hat keine auf den Massenkonsum ausgerichteten Ankermieter, sondern zielt auf ein individuelles Konzept ab. Dabei befindet man sich weiterhin in der Lern- und Optimierungsphase.

In der City Ost hat die Mega-Mall Mall of Berlin eröffnet

In der historischen Mitte City Ost mit den Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz ist vor allem auf das im Herbst letzten Jahres am sog. Wertheim-Areal eröffnete Einkaufszentrum LP12/ Mall of Berlin hinzuweisen. Nachdem sich die Eröffnung verzögert hatte, wurde

die Mall of Berlin Ende September letzten Jahres mit einigen am deutschen Markt neuen Labels eröffnet. Eine Erweiterung bis Herbst dieses Jahres ist angedacht. Dann stehen rund 320 Geschäfte und 100.000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. LP12 ist damit das größte europäische innerstädtische Einkaufszentrum.

Der Entwickler der Mall of Berlin, HGHI, plant gemeinsam mit dem Eigentümer des Karstadt-Standorts am Kurfürstendamm, Signa, die Neuentwicklung des Hauses. Der Umbau soll dieses Jahr starten. Eine Verkleinerung der Warenhausfläche und Etablierung einer Mall ist nicht unwahrscheinlich. Dazu sollen weitere Objekte im Umfeld angekauft werden, um ein ausreichend großes Einkaufszentrum realisieren zu können.

Nachdem HGHI auch die Entwicklung des Schultheiss-Quartiers in Berlin-Moabit übernommen hat, soll mit dem Bau bald gestartet und das Shoppingcenter innerhalb von zwei Jahren realisiert werden.

neue Hoffnung für das Kudamm Karree

Am Ku'damm gibt es neue Hoffnung für das Kudamm Karree. Seit Jahren ist eine Neupositionierung im Gespräch. Jetzt hat sich die Münchner Cells Bauwelt der Herausforderung angenommen, will die Passage bis 2020 umbauen und nach Möglichkeit die vom Abriss bedrohte Boulevardbühne erhalten.

Hinter dem Alexa ist in der Voltairestraße nach ebenfalls vielen Anläufen die Freizeit- und Erlebnismall „Volt" geplant. Ab 2018 sollen rund 9.750 m² Handelsfläche mit einem Hotel sowie Event- und Erlebnisangebote wie beispielsweise eine Surfwelle entstehen.

Im Entwicklungsgebiet Pankower Tor konnte eine Einigung von Senat und Projektentwickler zur Realisierung eines Einkaufszentrums mit rund 30.000 m² und dem Möbelhaus Höffner mit rund 44.000 m² Verkaufsfläche erzielt werden.

Nachdem sich Multi Development aus der Projektentwicklung zurückgezogen hat, hat Freo das ehemalige Projekt Spree Shopping an der O2 Arena in Friedrichshain übernommen und wird es als Forum Friedrichshain entwickeln.

steigende Touristenzahlen fangen wachsenden Wettbewerb auf

Mittlerweile gibt es nahezu 70 Shoppingcenter in Berlin. Ein Ende des Entwicklungstrends ist noch nicht in Sicht. In den nächsten Jahren werden u.a. durch die beschriebenen Entwicklungen rund 100.000 m² neue Verkaufsfläche entstehen. Die bereits ausgeprägte Wettbewerbsintensität wird in Berlin also noch zunehmen. Das steigende Angebot kann zumindest an innerstädtischen Standorten zum Teil durch die Nachfrage von Touristen aufgefangen werden, da sich die Anzahl der Gästeankünfte und Übernachtungen in Berlin in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt hat und weiter steigt.

Die Hauptstadt an der Spree ist auch im letzten Jahr für viele Retailer die erste Anlaufstation für die Eröffnung eines Pilotstores gewesen. Für Aufsehen hat im April 2014 die Eröffnung des japanischen Retailers Uniqlo auf der allerdings schwachen Seite des Tauentziens gesorgt. Uniqlo übernahm die ehemalige Fläche von Nike (Niketown), die Anfang letzten Jahres auf 2.600 m² in das Europa-Center umgezogen sind. Nicht mit der ersten deutschen, aber mit der ersten Berliner Niederlassung wird das polnische Label Reserved am Tauentzien den von Puma genutzten Store beziehen.

Berlin kann sich nicht nur mit zahlreichen Pilotstores, sondern auch mit den größten Flagship-Stores in Deutschland schmücken: Das polnische Schuhlabel CCC hat am Alex auf rund 2.000 m² eröffnet, die Drogeriekette Rossmann in der Wilmersdorfer Straße auf rund 1.600 m² und der Hersteller von Designermöbeln Habitat auf ca. 1.700 m² in der Potsdamer Straße.

Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[5]
Bevölkerung[1]	3.404.037	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.501.872	3.375.222	3.421.829	↗
GfK-Kaufkraft-Index	96,2	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	97,1	↗
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	16.976	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	17.490	→
davon in der City in Mio. Euro	2.150	2.180	2.140	2.200	2.240	2.260	2.250	2.350	↗
in % gerundet	13	13	12	13	13	13	13	13	
Einzelhandels-zentralität	107,0	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	105,3	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	4.512	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	4.712	↗
davon in der City[3] in 1.000 m²	510	521	521	537	537	542	547	639	↗
in % gerundet	11	12	11	12	11	12	12	14	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	→
Ladenmieten[4]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[5]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	230	250	260	270	280	320	330	330	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	8,7	4,0	3,8	3,7	14,3	3,1	0,0	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	155	150	150	160	160	170	170	170	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	-3,2	0,0	6,7	0,0	6,3	0,0	0,0	

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 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

5 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

3.4.2 Hamburg

Der Hamburger Einzelhandel ist seit Jahren durch einen kontinuierlichen Verkaufsflächenanstieg gekennzeichnet. Der größte Teil der Flächenzuwächse ist jedoch nicht in der Innenstadt, sondern im übrigen Stadtgebiet zu verzeichnen.

seit Jahren kaum Flächenzuwächse in der Hamburger City

Die Hamburger Innenstadt hat demgegenüber seit der Eröffnung der Europa-Passage im Jahr 2006 kaum an Fläche hinzugewonnen. Sie verfügt – nicht zuletzt aufgrund der polyzentalen Standortstruktur im Hamburger Einzelhandel – über einen geringen Flächenanteil von rund 13%. Seit Jahren hat hier keine nennenswerte, quantitative Entwicklung stattgefunden.

Der Nachfrageüberschuss nach modernen Einzelhandelsflächen in guten und sehr guten Lagen wird von allen Kennern der Situation in der Hamburger Innenstadt unisono konstatiert. Ladenleerstand ist in diesen Lagen praktisch nicht vorhanden. Eine Reihe von Einzelhandelsentwicklungen in der Hamburger Innenstadt zielt auf den derzeitigen Nachfrageüberschuss. Dabei werden auch Lagen entwickelt, die bisher einzelhändlerisch kaum oder gar nicht profiliert sind.

So werden derzeit mehrere Geschäftshäuser in der Innenstadt für den Einzelhandel entwickelt. Am Alten Wall, der Schnittstelle zwischen City Ost und City West, realisiert Art-Invest in einer Passage mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche für ein Angebot für Premium- und Luxusmarken.

Die Stadthöfe an der Stadthausbrücke werden für 220 Mio. Euro von Quantum Immobilien mit Einzelhandel, Hotel, Wohnungen und Büros am früheren Standort der Stadtentwicklungsbehörde zwischen Neuem Wall, Stadthausbrücke und Großen Bleichen entwickelt. Dem Vernehmen nach ist von rund 5.000 m² Mietfläche für überwiegend kleinteiligen Einzelhandel auszugehen. Gegenüber dem in Kürze eröffnenden Frankonia-Projekt am Großen Burstah entwickelt Quantum das ehemalige Allianz-Areal ab 2016.

BIDs sind in Hamburg ein erfolgreiches Modell

Alle genannten Projektentwicklungen sind Teil eines Business Improvement Districts (BID). Hamburg übernimmt nach wie vor eine Vorreiterrolle bei deutschen BIDs. Nahezu 40 Mio. Euro wurden bereits durch das Engagement privater Eigentümer im Rahmen der BID-Entwicklungen erfolgreich investiert. Gerade in Hamburg kann beobachtet werden, dass BIDs in der Nachbarschaft neue BIDs fördern. Neben zahlreichen anderen ist das im August 2014 beschlossene BID Nikolai-Quartier bislang das umfangreichste.

Realisierung des südlichen Überseequartiers durch Unibail-Rodamco

Als Teil der Innenstadt[1] ist die HafenCity aktuell noch von deutlich untergeordneter Bedeutung, da die kritische Masse fehlt, um als Einkaufsdestination von Kunden wahrgenommen zu werden. Innerhalb der nächsten sechs Jahre plant die mfi mit ihrer französischen Mutter Unibail im südlichen Überseequartier eine Mall mit rund 60.000 m² Verkaufsfläche und einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Kino, Kreuzfahrtterminal, Büros, Wohnungen und Hotel.

neue Flagship-Stores in der Hansestadt

Auch ausländische Labels suchen Hamburg immer häufiger als Heimathafen. Im letzten Jahr haben u.a. der japanische Sportartikelhersteller Asics, das Taschenlabel Property aus Amsterdam und die französische Schuhmarke Herschung neu eröffnet. Zudem konnte die Ankunft des schwedischen Sportfilialisten Stadium auf der Mönckebergstraße begrüßt werden. Die türkische Modekette Koton wird dem Vernehmen nach nächstes Jahr in der Spitalerstraße, wo Höchstmieten bis zu 300 Euro/m² gezahlt werden, im Neubau am jetzigen Vattenfall-Haus-Standort einen der ersten deutschen Läden eröffnen.

1 vgl. Innenstadtkonzept 2014 der Stadt Hamburg

Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	1.754.182	1.770.629	1.772.100	1.774.224	1.746.813	1.798.836	1.734.272	1.746.342	↗
GfK-Kaufkraft-Index	106,5	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	110,3	↗
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	10.330	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	10.748	↘
davon in der City in Mio. Euro	1.816	1.843	1.841	1.905	1.935	1.995	1.985	2.000	↗
in % gerundet	18	17	18	18	18	18	18	19	
Einzelhandels-zentralität	114,2	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	110,9	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	2.475	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	2.695	↗
davon in der City[3] in 1.000 m²	313	316	318	324	326	341	345	345	↗
in % gerundet	12	12	12	12	12	12	13	13	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	→
Ladenmieten[4]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[5]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	220	235	245	245	258	275	290	300	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	6,8	4,3	0,0	5,3	6,6	5,5	3,4	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	138	150	160	165	174	185	195	200	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	8,7	6,7	3,1	5,5	6,3	5,4	2,6	

1 Stand 1. Januar des Jahres

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

3 neue Innenstadtabgrenzung laut dem Innenstadtkonzept 2014 der Stadt Hamburg

4 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

5 Trend
↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

Außerhalb der Innenstadt wird der französische Sportartikelhändler Decathlon in den Neubau des rund 12.000 m² großen Geschäftshauses W1 am ehemaligen C&A-Standort in Wandsbek einziehen. Die Eröffnung ist für nächstes Jahr geplant.

Primark wird es möglicherweise auch bald in der zweitgrößten Stadt Deutschlands geben. Das Karstadt-Warenhaus in Hamburg-Billstedt, das mit dem Billstadt-Center eine funktionale Einheit bildet, wird dieses Jahr im Zuge der Konsolidierung schließen und für den irischen Textildiscounter umgebaut werden.

Ebenfalls wird das ehemalige Hertie-Haus in Barmbek neu entwickelt. Nachdem der Kaufvertrag zwischen dem vorherigen Entwickler Development Partners und der Insolvenzverwaltung von Arcandor aufgrund besonderer Planungsanforderungen gescheitert war, machen nun die Investoren TransArt und OFB weiter.

3.4.3 München

München weiterhin Spitzenreiter bei den Mieten

In der Vergangenheit wurden die Entwicklungen in der Münchner Innenstadt stark durch den stetigen Anstieg der Mieten getrieben. Mit Höchstmieten von bis zu 360 Euro/m², die im letzten Jahr in der Kaufingerstraße erzielt werden, erreicht die bayerische Landeshauptstadt nach wie vor die Spitzenwerte in Deutschland.

Aufgrund der hohen Mieten, verbunden mit einer Flächenknappheit, entwickelte sich in der City eine hohe Dynamik, auf noch nicht einzelhändlerisch vorgeprägte Lagen und B-Lagen auszuweichen. Die Hofstatt in der Sendlinger Straße ist ein prominentes Beispiel für eine Entwicklung abseits der Haupteinkaufslage. Ein Teil der Flächennachfrage konnte damit abgefangen werden. Ob sich die Lage analog zu den Fünf Höfen zu einer 1a-Lage entwickeln wird, muss sich noch zeigen.

Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandels erfolgreich

Auch zukünftig wird diese Entwicklung weiter verfolgt. Die Stadt München hatte Ende 2013 die Alte Akademie in der Neuhauser Straße mittels eines Erbbaurechtes an Signa vergeben. Signa will die Immobilie für den Einzelhandel umbauen. Dem Vernehmen nach sind die Verhandlungen mit der Stadt München aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes jedoch recht schwierig.

Anfang nächsten Jahres wird die Hugendubel-Filiale am Marienplatz geschlossen werden. Nach einer Sanierung des Objektes wird Telekom die Fläche beziehen.

Im starken Wettbewerb zum Einzelhandel in der Innenstadt stehen die Shoppingcenter im übrigen Stadtgebiet. Um langfristig ihre Marktposition zu behaupten, werden Erweiterungen und Modernisierungen notwendig sein.

Shoppingcenter stehen in starkem Wettbewerb zur City

Das PEP beispielsweise, eins der beiden großen traditionellen Shoppingcenter in München, soll um bis zu 9.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Die Riem Arcaden werden nach ihrem zehnjährigen Bestehen renoviert, um sich gegenüber dem starken Wettbewerb in der City zu rüsten.

Da die Flächennachfrage in München weiterhin hoch ist, ist auch der Bau neuer Shoppingcenter im Gespräch, die sich jedoch zunächst den planerischen Hürden stellen und dann in dem vorhandenen Wettbewerb etablieren müssen.

Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	1.294.608	1.311.573	1.326.807	1.330.440	1.353.186	1.410.741	1.388.308	1.407.836	↗
GfK-Kaufkraft-Index	124,1	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	128,7	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	9.464	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	10.323	→
davon in der City in Mio. Euro	2.890	2.900	2.830	2.890	2.950	3.030	3.070	3.150	→
in % gerundet	31	30	29	29	29	30	30	31	
Einzelhandels-zentralität	121,5	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	114,0	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	1.619	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	1.785	↗
davon in der City in 1.000 m²	446	446	446	446	448	465	479	490	↗
in % gerundet	28	27	27	27	26	27	28	28	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3	→
Ladenmieten[3]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	285	300	310	310	330	340	350	360	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	5,3	3,3	0,0	6,5	3,0	2,9	2,9	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	180	200	200	200	210	215	220	230	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	11,1	0,0	0,0	5,0	2,4	2,3	4,5	

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

Mehr Bewegung ist bei gemischt genutzten Entwicklungen festzustellen. So entsteht z.B. auf dem ehemaligen Gelände von Metro das Projekt Schwabinger Tor. Neben Büro, Hotel, Kita und Gastronomie werden auch neue Einzelhandelsflächen realisiert.

Die Carpet Company und die französischen Labels Iro und Nature & Découvertes hatten in München ihren Markteintritt.

Nachdem Gap sich 2003 nach acht Jahren vom deutschen Markt wieder verabschiedet hatte, hat der US-Filialist im Mai 2014 für einige Tage einen Pop-up-Store eröffnet. Eine Rückkehr nach Deutschland ist allerdings vorerst laut Unternehmensmeldungen nicht geplant.

3.4.4 Köln

Dynamik der rheinischen Einkaufsmetropole hat an Schwung verloren

Die Entwicklungen in Köln haben an Schwung verloren. Stand die rheinische Einkaufsmetropole bislang für Dynamik und massenkonsumtaugliche, trendige Young Fashion Labels, ist derzeit nicht erkennbar, in welche Richtung sich Köln weiterentwickeln wird. Der Innenstadteinzelhandel galt lange Zeit als unantastbar im hochverdichteten Nordrhein-Westfalen. Es bestand dadurch keine Notwendigkeit, in die Aufenthaltsqualität zu investieren, was sich inzwischen als Manko erweist. Nahezu alle Lagen in Köln weisen einen hohen Filialisierungsgrad auf, allerdings sind die bestehenden Einkaufsbereiche wenig ausdifferenziert bzw. profiliert. So fehlt in Köln beispielsweise eine eindeutig erkennbare Luxuslage.

Zukünftig einige wenige Projektentwicklungen geplant

Zukünftig stehen einige wenige Projektentwicklungen an.

Zehn Jahre nach der Eröffnung von Peek & Cloppenburg an der Schildergasse, soll das Weltstadthaus unter Hinzunahme eines benachbarten Grundstücks erweitert werden.

Bis Ende dieses Jahres wird innerhalb des Gürzenich-Quartiers ein mehrgeschossiger Neubau errichtet, in dem auch Platz für rund 2.000 m² neue Einzelhandelsfläche sein wird.

Am Wallrafplatz soll der ehemalige Standort der Kristallpassage bis Ende 2015 mit einem neuen Geschäftshaus bebaut werden, das auf drei Etagen neben Büroflächen 1.500 m² Einzelhandelsfläche umfassen wird. Durch diese Entwicklung kann das Profil als eine der Niveaulagen innerhalb der Kölner Innenstadt geschärft werden.

Schließlich hält sich seit längerer Zeit das Gerücht am Markt, dass Apple in der ehemaligen Pohland-Filiale in der Schildergasse einen Store eröffnen könnte, könnte. Von regionaler Bedeutung sowohl für Köln als auch Bonn wird sich dagegen das zum Speckgürtel zwischen beiden Städten im Bau befindliche Shoppingcenter Huma St. Augustin entwickeln. In günstiger Lage zu den Kaufkraftpotenzialen der Region sind rund 140 Shops mit knapp 40.000 m² Verkaufsfläche geplant. Bis zum Jahr 2017 soll das Projekt in zwei Abschnitten realisiert werden.

Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	989.766	995.397	995.420	998.105	1.007.119	1.017.155	1.024.373	1.034.175	↗
GfK-Kaufkraft-Index	107,8	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	109,1	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	6.481	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	6.936	↘
davon in der City Mio. Euro	1.510	1.520	1.504	1.540	1.565	1.595	1.580	1.620	→
in % gerundet	23	23	23	23	23	23	23	23	
Einzelhandels-zentralität	125,3	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	122,5	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	1.523	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	1.578	↗
davon in der City in 1.000 m²	300	300	293	299	303	303	305	314	↗
in % gerundet	20	19	19	19	19	19	20	20	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	→
Ladenmieten[3]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	250	255	250	260	265	275	275	280	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	2,0	-2,0	4,0	1,9	3,8	0,0	1,8	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	140	135	130	140	145	155	150	153	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	-3,6	-3,7	7,7	3,6	6,9	-3,2	2,0	

1 Stand 1. Januar des Jahres

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

3 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

4 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

3.4.5 Düsseldorf

Dem Düsseldorfer Innenstadt-Einzelhandel ist es trotz umfangreicher Bauarbeiten im Zuge des Projektes Kö-Bogen sowie der U-Bahn-Baumaßnahmen gelungen, seine ausgesprochen starke Position zu behaupten. Diese stützt sich auf ein umfangreiches Angebot mit einer sehr vielfältigen Mischung aus Luxus-, Niveau-, Konsum- und Trendlagen. Dabei präsentiert sich die Königsallee, umgangssprachlich Kö genannt, wo Höchstmieten bis zu 265 Euro/m² erzielt werden, mit ihrer Vielfalt an Luxusmarken in Kombination mit Flagship-Stores internationaler Filialisten als eine der stärksten Luxuslagen Deutschlands, speziell auch hinsichtlich der Passantenfrequenzen. Hier hat im Frühjahr letzten Jahres das Tochterunternehmen der Prada-Gruppe, Miu Miu, seinen ersten Store in Deutschland eröffnet. Perspektivisch wird aufgrund der hohen Nachfrageüberhänge trotz des in der City erfolgten Flächenzuwachses von einer weiterhin eindeutig positiven Mietentwicklung ausgegangen.

weiterhin positive Mietentwicklung

Die Entwicklungstendenzen am aktuellen Rand sind für die Innenstadt zunächst eindeutig positiv, so z.B. durch die neuen Angebote im Kö-Bogen (u.a. Breuninger), die im 4. Quartal 2013 ans Netz gegangen sind und nun allmählich in den Markt hineinwachsen.

positives Resultat für die Schadowstraße durch den Kö-Bogen eher überschaubar

Langsam kehrt nach dem Rummel um den fertiggestellten Kö-Bogen I, 2013 mit 400 Mio. Euro eine der beiden größten Einzelhandelstransaktionen des Jahres, wieder Normalität ein. Derweil muss jedoch festgestellt werden, dass der Kö-Bogen weniger dazu beiträgt, die Schadowstraße zu stärken, als vielmehr die tradierte Luxuslage Kö anzugreifen.

Bis 2017 entwickelt ein Joint Venture aus der Centrum- und der B&L-Gruppe das Stadtentwicklungsprojekt weiter und baut den Kö-Bogen 2, der weitere 14.600 m² neue Mietfläche für den Einzelhandel schafft. Sportscheck konnte bereits als Mieter gewonnen werden.

Kürzlich wurde mit dem Umbau der ehemaligen Kaufhof-Immobilie an der Berliner Allee begonnen. Jahrzehntelang als Warenhaus genutzt, soll aus der Single-Tenant-Immobilie nun ein Multi-Tenant-Objekt mit dem Namen „Crown“ (ehemals „The Rock“) entstehen und bis zum Frühjahr 2017 Platz für Einzelhandels- und Büromieter sowie für ein Hotel haben. Für Einzelhandel sind rund 17.500 m² vorgesehen, davon ein großer Teil für die Nahversorgung.

Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	577.505	581.122	584.217	586.217	588.735	592.393	593.682	598.686	↗
GfK-Kaufkraft-Index	113,8	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	117,7	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	4.069	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	4.243	↘
davon in der City Mio. Euro[2]	1.550	1.560	1.510	1.480	1.480	1.500	1.530	1.570	→
in % gerundet	38	38	37	36	35	35	36	37	
Einzelhandels-zentralität	127,7	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	119,8	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	810	839	849	925	954	960	976	997	↗
davon in der City in 1.000 m²	323	331	331	330	335	343	369	352	→
in % gerundet	40	40	39	37	35	36	38	35	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	→
Ladenmieten[3]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	210	215	215	225	225	250	255	265	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	2,4	0,0	4,7	0,0	11,1	2,0	3,9	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	125	120	115	120	120	125	125	130	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	-4,0	-4,2	4,3	0,0	4,2	0,0	4,0	

1 Stand 1. Januar des Jahres

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

3 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

4 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

3.4.6 Frankfurt am Main

starker Wettbewerb erschwert Anlaufphase des Skyline Plazas

Die Lage zwischen Innenstadt, Nord-West-Zentrum und Main-Taunus-Zentrum erschwert sichtlich die Anlaufphase des Skyline Plaza. Das Shoppingcenter scheint seinen Platz noch nicht gefunden zu haben und verfügt mit dem im Entwicklungsstadium befindlichen Europaviertel noch über keine ausreichende Awareness beim Konsumenten.

Durch weitere Entwicklungen in der Frankfurter City dürfte die Situation für das im Herbst 2013 eröffnete Center nicht leichter werden.

Das ehemalige Gebäude der BHF-Bank in der Neuen Mainzer Straße, Ecke Neue Rothofstraße wird beispielsweise zu einem modernen Büro- und Geschäftshaus mit dem Namen „ma | ro“ umgebaut, das bis Ende des Jahres u.a. Platz für bis zu neun Läden mit insgesamt rund 3.800 m² neue Mietfläche bieten soll und den Luxus-Shoppingbereich im Frankfurter Opernviertel weiter stärken dürfte. Gerade die letztes Jahr fertiggestellte Entwicklung One Goetheplaza der Freo zeigt das Potenzial im Premium- und Luxussegment der Stadt.

Innenstadt mit weiteren Potenzialen

Auch in konsumigen Lagen bietet die Frankfurter Innenstadt durchaus noch Potenziale, die derzeit nicht voll ausgeschöpft werden.

Der Internethändler Zalando hat nach Berlin-Mitte im Mai letzten Jahres sein zweites Outlet in der Leipziger Straße in der über ein Jahrzehnt leer stehenden alten Kaufhof-Immobilie in Frankfurt-Bockenheim eröffnet, in der Artikel aus der Vorsaison und Rücksendungen mit kleinen Schäden reduziert verkauft werden, die sich nicht mehr im Netz verkaufen lassen.

Außerhalb der Innenstadt ist das Dauerprojekt Honsell-Dreieck endgültig nicht mehr für ein Shoppingcenter vorgesehen. Hier werden anstatt eines rund 35.000 m² großen Shoppingcenters nun nur rund 2.000 m² Verkaufsflächen realisiert.

Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	662.001	659.021	664.838	671.927	688.191	691.518	687.775	701.350	↗
GfK-Kaufkraft-Index	108,0	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	114,3	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	3.980	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	4.216	↘
davon in der City Mio. Euro	1.218	1.234	1.300	1.320	1.340	1.365	1.350	1.380	↗
in % gerundet	31	31	33	32	32	32	31	33	
Einzelhandels-zentralität	116,6	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	105,9	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	985	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	1.127	↗
davon in der City in 1.000 m²	222	227	252	251	251	252	260	273	↗
in % gerundet	23	23	24	24	24	24	24	24	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	→
Ladenmieten[3]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	210	215	215	225	225	250	255	265	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	2,4	0,0	4,7	0,0	11,1	2,0	3,9	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	125	170	170	160	155	160	165	165	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	36,0	0,0	-5,9	-3,1	3,2	3,1	0,0	

1 Stand 1. Januar des Jahres

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

3 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

4 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

3.4.7 Stuttgart

Milaneo und Gerber nahezu zeitgleich eröffnet

Nahezu zeitgleich sind im letzten Jahr in der baden-württembergischen Landeshauptstadt zwei neue Einkaufszentren eröffnet worden. Ende September ist das am Rande des Haupteinkaufsbereiches der Stuttgarter Innenstadt gelegene Center Das Gerber an den Markt gegangen. Neben einem Angebotsschwerpunkt im Young-Fashion-Segment spielen nahversorgungsorientierte Angebote sowie der Foodcourt eine wichtige Rolle im Centerkonzept.

Mit dem ansprechend gestalteten Center sind auch neue Einzelhandelskonzepte in die Stuttgarter Innenstadt gekommen; in deutlich größerem und spektakulärerem Umfang ist dies mit dem Shoppingcenter Milaneo erfolgt, das zudem mit Primark über den aktuell anziehungsstärksten Young-Fashion-Anbieter verfügt.

Das Milaneo liegt außerhalb des tradierten Haupteinkaufsbereiches der Stuttgarter Innenstadt im City-Erweiterungsgebiet Europaviertel, ist ebenfalls stark auf das Segment Young Fashion ausgerichtet und verfügt hier über eine sehr große Angebotskompetenz. Mit dem Magneten Primark werden aktuell sehr hohe Besucherzahlen – mit großteils (sehr) jungem Publikum – generiert.

Primark und Reserved bald mit jeweils zwei Standorten in Stuttgart?

Die längerfristigen Effekte des Milaneo auf die Innenstadt werden nicht zuletzt auch von der Standortpolitik von Primark imStuttgarter Raum abhängen. Denn Ende letzten Jahres wurde von der Signa Holding ein Bauantrag zum Umbau der Karstadt-Filiale in der Innenstadt gestellt. Für eines der sechs Karstadt-Häuser, die schließen sollen, könnte den Gerüchten zufolge Primark als Mieter für den ab Juni 2015 frei werdenden Standort in Frage kommen.

Auch das derzeit stark expansive polnische Label Reserved hat im Milaneo seine zweite deutsche Filiale eröffnet und dürfte für eine hohe Anziehung sorgen. In wenigen Monaten wird Reserved jedoch auch die Filiale von Hugendubel in der Königstraße übernehmen. Sollte neben Reserved auch Primark zusätzlich zur Filiale im Milaneo auch in der Stuttgarter Innenstadt eröffnen, dürfte dieses erneut Bewegung in den Stuttgarter Einzelhandel bringen.

Im September 2014 hat die vorerst letzte große Niederlassung des Outdoor-Händlers Globetrotter in der Tübinger Straße im Gerberviertel auf 4.500 m² eröffnet.

Auch durch das derzeit von Breuninger im Bau befindliche Projekt Dorotheen Quartier wird sich die Einzelhandelslandschaft in der Stuttgarter City weiterentwickeln. Eine gelungene Vollvermietung vorausgesetzt, könnte sich das mit dem anvisierten Premiuangebot geplante Dorotheen Quartier im Gegensatz zum Gerber und Milaneo zu einem Quartier mit einem besonderen und wertigeren Charakter entwickeln und der Stadt einen echten städtebaulichen Mehrwert bieten.

Abbildung 3.20: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Stuttgart

Eckdaten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[4]
Bevölkerung[1]	592.569	593.923	597.176	600.068	601.646	606.588	613.392	604.297	↗
GfK-Kaufkraft-Index	106,9	107,7	108,4	109,6	110,1	111,5	111,7	112,4	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	4.290	4.385	4.060	3.919	4.110	4.183	4.199	4.116	→
davon in der City Mio. Euro	1.670	1.680	1.666	1.630	1.700	1.730	1.670	1.670	↘
in % gerundet	39	38	41	42	41	41	40	41	
Einzelhandels-zentralität	131,3	130,2	129,2	125,9	125,0	123,3	121,7	120,9	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	850	875	889	900	912	912	920	1.009	↗
davon in der City in 1.000 m²	322	332	332	334	345	345	347	373	↗
in % gerundet	38	38	37	37	38	38	38	37	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	→
Ladenmieten[3]	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	220	230	240	240	245	260	270	280	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	4,5	4,3	0,0	2,1	6,1	3,8	3,7	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	110	130	130	130	135	140	140	150	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	–	18,2	0,0	0,0	3,8	3,7	0,0	7,1	

1 Stand 1. Januar des Jahres

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

3 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

4 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

Abbildung 3.21: GfK Kaufkraftindex

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	96,2	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	97,1	↗
Hamburg	106,5	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	110,3	↗
München	124,1	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	128,7	→
Köln	107,8	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	109,1	→
Düsseldorf	113,8	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	117,7	→
Frankfurt am Main	108,0	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	114,3	→
Stuttgart	106,9	107,7	108,4	109,6	110,1	111,5	111,7	112,4	→

Abbildung 3.22: Einzelhandelsumsatz in Mio Euro[2]

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	16.976	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	17.490	→
Hamburg	10.330	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	10.748	↘
München	9.464	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	10.323	→
Köln	6.481	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	6.936	↘
Düsseldorf	4.069	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	4.243	↘
Frankfurt am Main	3.980	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	4.216	↘
Stuttgart	4.290	4.385	4.060	3.919	4.110	4.183	4.199	4.116	→

Abbildung 3.23: Einzelhandelszentralität

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	107,0	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	105,3	→
Hamburg	114,2	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	110,9	→
München	121,5	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	114,0	→
Köln	125,3	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	122,5	→
Düsseldorf	127,7	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	119,8	→
Frankfurt am Main	116,6	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	105,9	→
Stuttgart	131,3	130,2	129,2	125,9	125,0	123,3	121,7	120,9	→

Abbildung 3.24: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (in 1.000 m²)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	4.512	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	4.712	↗
Hamburg	2.475	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	2.695	↗
München	1.619	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	1.785	↗
Köln	1.523	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	1.578	↗
Düsseldorf	810	839	849	925	954	960	976	997	↗
Frankfurt am Main	985	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	1.127	↗
Stuttgart	850	875	889	900	912	912	920	1.009	↗

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

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

Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt

Abbildung 3.25 : Gesamt-Verkaufsfläche in m² pro Einwohner

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	→
Hamburg	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	→
München	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3	→
Köln	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	→
Düsseldorf	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	→
Frankfurt am Main	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	→
Stuttgart	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	→

Abbildung 3.26: City-Höchstmiete (Läden 80 – 120 m², in Euro/m²)[2]

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	230	250	260	270	280	320	330	330	→
Hamburg	220	235	245	245	258	275	290	300	↗
München	285	300	310	310	330	340	350	360	↗
Köln	250	255	250	260	265	275	275	280	↗
Düsseldorf	210	215	215	225	225	250	255	265	↗
Frankfurt am Main	210	215	215	225	225	250	255	265	↗
Stuttgart	220	230	240	240	245	260	270	280	↗

Abbildung 3.27: City-Höchstmiete (Läden 300 – 500 m², in Euro/m²)[2]

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
Berlin	155	150	150	160	160	170	170	170	→
Hamburg	138	150	160	165	174	185	195	200	↗
München	180	200	200	200	210	215	220	230	↗
Köln	140	135	130	140	145	155	150	153	↗
Düsseldorf	125	120	115	120	120	125	125	130	↗
Frankfurt am Main	125	170	170	160	155	160	165	165	→
Stuttgart	110	130	130	130	135	140	140	150	↗

1 Trend: ↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend
2 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt
Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt

3.5 Exkurs: Handelsimmobilien im Zeichen des Zeitenwechsels

Im Jahre 2020 rund 50.000 Läden weniger als heute? Gewaltige Leerstandsszenarien am Horizont? Der Handel braucht den Ort nicht mehr? Einzelhandel ohne Zukunft?

Headlines, die alles andere als Sicherheit vermitteln. Und dennoch verzeichnet der Investmentmarkt für deutsche Einzelhandelsimmobilien auch im sechsten Jahr nach Lehman ein ununterbrochenes Interesse in- und ausländischer Investoren. Betongoldrenditen, die zum Teil noch immer weit über denen anderer Anlagen liegen, in Verbindung mit der anhaltenden Liquiditätsflut des Kapitalmarktes heizen die Nachfrage weiter an. Auch Akteure, die sicherheitsorientierte Anlagen suchen, kommen an dem Renditeversprechen von Handelsimmobilien nicht vorbei.

Auf der anderen Seite trifft der Optimismus der Investoren auf das anhaltende Interesse in- und ausländischer Einzelhändler, die Deutschland nach wie vor als einen der attraktivsten Märkte weltweit ansehen. Die dezentrale Städtestruktur mit gleichwertigen Metropolen, starken Groß- und Mittelstädten bei insgesamt stabilen Rahmenbedingungen sucht weltweit ihresgleichen.

Einzelhandel aus der Sicht von Investoren

Die hohe Liquidität ist Ursache und Folge der schwelenden Finanzkrise zugleich. Auch im sechsten Nachkrisenjahr bleibt Sicherheit ein wichtiger Grundsatz der Investmentgremien, sodass auch hohe Barmittel besser geparkt als vorschnell investiert werden. Immobilien – und hier ganz besonders die Handelsimmobilie – versprechen in der Theorie ein besonders attraktives Chance-Risiko-Profil: attraktive Verzinsung bei günstiger Risikoposition. Dementsprechend groß ist die Suche nach Core-Objekten im Handelsimmobiliensektor. Allerdings bleibt das Angebot an solchen Immobilien anhaltend knapp, da es in der Natur der Sache liegt, dass sich weder 1a-Lagen noch Top-Einkaufszentren beliebig mehren lassen.

Der Nachfrageüberhang im Core-Segment von Handelsimmobilien hat die Spitzenrenditen 2014 auf bis zu 4% gedrückt. 2015 dürften die anhaltend interessierten, aber besonders risikoaversen Versicherungen und Versorgungswerke das hohe Preisniveau bestätigen. An einigen innerstädtischen Standorten ausgewählter Einkaufsmetropolen erwarten wir, dass für gut vermietete Geschäftshäuser sogar die Spitzenwerte aus dem Vorkrisenjahr 2007 getoppt werden. Auch große, lang etablierte Shoppingcenter mit regionaler Ausstrahlung zählen zu den gesuchten Anlagen, deren Renditen in Richtung Rekordniveau gedrückt werden dürften.

Fachmarktzentren als günstige Investmentalternative

Im Segment der Fachmarktzentren bewegen sich die Renditen dagegen generell noch klar oberhalb der historischen Tiefststände, die 2007 und 2008 mehr durch hohe Leverage-Hebel denn von Sachverstand getrieben waren. Fachmarktzentren – revitalisiert oder im Neubau – rutschten 2014 nur vereinzelt noch über die 6%-Marke.[2] Da deren Anteil aber schon rd. 40% am Gesamtanlagevolumen in Einzelhandelsimmobilien ausmacht, dürften die Preise künftig auch auf breiterer Front steigen.

2 Netto-Anfangsrendite gem. CBRE bei 5,7%, ohne Transaktionskosten.

Die aktuell noch recht entspannte Situation im Fachmarktsegment trifft auf ein zwischenzeitlich überwiegend komplett gewandeltes Bild dieser Assetklasse. Zu früheren Zeiten noch als hässliches Entlein betrachtet, bei dem lediglich die Mietverträge, aber nicht das Standortpotenzial als Wertindikator gesehen wurde, kristallisiert sich ein sehr viel differenzierteres Bild heraus.

Die gewachsene Transparenz in diesem Sektor, vor allem angetrieben durch einige Initiativen wie den Hahn Retail Property Report, den MEC Fachmarktzentren und den GfK Performance Report, hat sicherheitsorientierte Investoren in die Lage versetzt, den Blick für die Besonderheiten dieser Handelsimmobilienklasse zu schärfen und mit besseren Informationen belastbare Chance-Risiko-Profile zu erstellen.

Während der Höhepunkt des letzten Immobilienzyklus von hohem Fremdkapitaleinsatz bei geringer Assetgüte geprägt war, hat sich aktuell ein Wettbewerb um gut positionierte Top-Produkte eingestellt, bei dem hoher Eigenkapitaleinsatz eher die Regel als die Ausnahme ist. Wegen der leicht verbesserten wirtschaftlichen Situation auf europäischer und globaler Ebene, attraktiven Finanzierungskonditionen sowie einer leicht zunehmenden Risikobereitschaft sowohl auf Investoren- wie auf Bankenseite rechnen wir auch im Non-Core-Bereich mit einer zunehmenden Renditekompression, wenn sorgfältige Due-Diligence-Prüfungen eine entsprechende Güte bestätigen.

Definition Fachmarktzentren

Fachmarktzentren bilden (meist) eine bauliche Einheit und verfügen zusätzlich über ein gemeinsames Management. Das Fachmarktzentrum bündelt dabei großflächige Einzelhandelsformate und ergänzt sie durch kleinflächige Anbieter. Die Erschließung der Geschäfte erfolgt in der Regel über den Parkplatz, vereinzelt auch über eine innenliegende Mall. Meist handelt es sich um verkehrsgünstige Standorte, die an Hauptein- bzw. Hauptausfallstraßen liegen und ausreichend kostenlose Parkplätze bieten. Der Erfolg von Fachmarktzentren gründet auf Funktionalität. Im Vordergrund steht der regelmäßige, preisorientierte Versorgungs- und Zieleinkauf.

wesentliche Trends bei der Entwicklung von Fachmarktzentren

Losgelöst von Schreibtischdefinitionen erfüllt eine Vielzahl von Fachmarktzentren das wesentlichste Qualitätskriterium: nachhaltige stabile Miet-Cashflows. Mit dem Ziel, Wertminderungsrisiken zu minimieren, werden Fachmarktinvestitionen üblicherweise mit pro-aktiven Asset-Management-Strategien gekoppelt. Mit sogenannten Manage-to-Core-Strategien können zudem positive Wertänderungsrenditen erzielt werden, was auch risikoaversen Investoren ermöglicht, in diesen Markt einzusteigen.

Innovation durch hybride Malls

Sowohl im Neubau als auch bei der Revitalisierung von Centern ist festzustellen, dass mit dem Interesse risikoaverser Investoren zunehmend Elemente des Shoppingcenters in Fachmarktzentren Berücksichtigung finden. Hierzu zählen die Erweiterung des Angebots um Läden, die bisher eher auf High Streets und in Shoppingcentern anzutreffen waren, sowie ein höherer Gastronomieanteil. Für diesen neuen Betriebstypus hat sich der von GfK geprägte Begriff hybride Mall durchgesetzt. Dieser Centertypus zeichnet sich durch höhere Mieterträge, wertigere Gestaltung der Gebäude, die Schaffung überdachter, mallähnlicher Bereiche und die weitere Professionalisierung des Centermanagements aus.

Eine Vielzahl von Fachmarktzentren ist zudem in soziodemografisch stabilen oder sogar wachsenden Regionen abseits der ausgereizten Metropolenstandorte angesiedelt, die insgesamt durch gute Fundamentaldaten charakterisiert sind.

starke Entwickleraktivitäten

Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage ziehen auch Projektentwicklungen im Fachmarktsegment an. Dabei handelt es sich sowohl um Neubauten als auch um die Restrukturierung und Modernisierung bestehender Fachmarktanlagen. Hohe Vorvermietungsstände bei Neuplanungen und Refurbishments, bereits im Vorfeld der Baustelleneinrichtung, spiegeln das große Interesse auch seitens der Mieter wider. Auf besonderes Interesse stoßen dabei möglichst große Anlagen, da hier sowohl die Möglichkeiten zur Konzept- und Branchenmixoptimierung als auch die Umsatz- und Mietpotenziale je Quadratmeter am größten sind.

Fachmarktzentren aus Sicht der Einzelhändler

Während die Entwickler- und Investmentbranche auf potenzielle Wertsteigerungshebel setzt, verfolgt der Handel die Optimierung seiner Vertriebskanäle. Da Fachmarktentwicklungen in den letzten Jahren generell ein Trading-up zeigen, sind die Voraussetzungen günstig, dass die Kalkulation für beide Seiten aufgeht: Steigerung der Mieterlöse auf der einen und Steigerung der Flächenproduktivitäten auf der anderen Seite.

günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis

Die Vermietungsstatistiken der deutschen Maklerhäuser signalisieren etwa seit Mitte 2012 eine zunehmende Vorsicht der Expansionsmanager bei neuen bzw. zusätzlichen Standorten. Insgesamt gesehen ist die Vermietungsleistung in Deutschland weiterhin positiv. Während die traditionellen Innenstadt-, Stadtteil- und Shoppingcenterlagen kaum mehr Zuwächse verzeichnen, legt die Expansion in Fachmärkten weiterhin zu. Treiber dieser Entwicklung ist vor allem die Erkenntnis des Einzelhandels, dass Zusatz-Umsatz in Fachmarktzentren mit weniger Investitionsbedarf als auf High Streets oder in Shoppingcentern generiert werden kann. Auch der laufende Betrieb ist in Fachmarktzentren insbesondere durch geringeren Personaleinsatz kostengünstiger zu gestalten.

Perspektiven für den stationären Handel[3]

Preisbewusstsein der deutschen Konsumenten

Es ist zu erwarten, dass die Preissensibilität der deutschen Konsumenten anhält. Sie sollte weiterhin den diskontierenden Einzelhandel und damit die preisorientierten Fachmärkte/Fachmarktzentren tragen und gegebenenfalls auch die Entstehung neuer Discountkonzepte befördern.

Zeitmangel bestimmt das Einkaufsverhalten

Beschäftigte arbeiten heutzutage meist länger und flexibler als früher und müssen oft lange Anfahrtswege zur Arbeit auf sich nehmen. Unterm Strich bleibt so immer weniger Zeit für das Einkaufen. Nah an den Ausfallstraßen gelegen und problemlos von einem zentralen Parkplatz aus zu erreichen, kann der Verbraucher seinen Versorgungseinkauf im Fachmarktzentrum effizient erledigen.

Onlineboom kein Widerspruch zu Fachmarkt

Der Onlineboom lockt die Kunden aus den Läden. Aber je nach Betriebstyp unterscheidet sich das Bedrohungspotenzial durch den Onlinehandel. Da die Kunden weiterhin ihren Lebensmitteleinkauf stationär und nicht im Netz erledigen, bieten sich für Non-Food-Fachmärkte im Fachmarktzentrum Kopplungs- und Agglomerationseffekte im Zusammenspiel mit stationären Angeboten, die den täglichen Bedarf decken.

3 Quelle: GfK White Paper: „Fachmarktzentren: quadratisch, praktisch, gut“, Januar 2014.

Verbraucher wählen beim Einkauf das „Naheliegende“

Verbraucher wählen zunehmend Einkaufsstätten, die wohnortnah in integrierter Lage anzutreffen sind. Als Mischform von Fachmarktzentrum und Shoppingcenter bieten hybride Malls dem Konsumenten wohnortnah Shoppingcenter-Qualitäten, die ansonsten nur in den größeren Städten und Verdichtungsräumen geboten werden. Insofern können Fachmärkte den Wunsch des Kunden nach einem kalkulierbaren, komfortablen und wetterfesten Einkaufserlebnis erfüllen.

Fachmarktzentren aus Sicht der Konsumenten

Vorangestellt: Bei der Lektüre von Fachmedien der Online-Wirtschaft stellt sich der stationäre Einzelhandel generell als Auslaufmodell dar. Auch die Immobilienbranche setzt sich mit diesem Szenario auseinander, wenngleich weniger apokalyptisch. Wie im Speziellen die Betriebsform Fachmarktzentrum durch die Auswirkungen des Online-Handels betroffen ist, wird allerdings auch unter Einzelhandelsexperten kontrovers diskutiert. Es ist nicht auszuschließen, dass die Meinungsbildung stark interessengeleitet ist. So wundert es nicht, dass Investoren und Betreiber großer Shoppingcenter eine andere Meinung äußern als diejenigen, die sich auf Fachmarktzentren spezialisiert haben.

positive Einstellung von Mietern und Verbrauchern

Kundenbefragungen lassen derzeit allerdings keine generellen Schwächen des Typus Fachmarktzentrum erkennen. Im Gegenteil fallen die Bewertungen über die Jahre recht positiv aus, auch 2014 waren keine Auffälligkeiten zu beobachten.[4] Nach aktuellen Untersuchungen von GfK ist es 2014 zu keinen generellen Umsatzrückgängen bei rund 260 untersuchten Fachmarktzentren mit über 10.000 m² Verkaufsfläche gekommen, während der stationäre Einzelhandel insgesamt um 1% verloren hat.

Bei nüchterner Betrachtung – und unter Berücksichtigung der spezifischen Funktionen des Fachmarktzentrums für die Versorgung der Bevölkerung – kann der absehbaren Zukunft grundsätzlich mit Gelassenheit begegnet werden. Risiken werden auch künftig ganz überwiegend im Objekt selber, in seiner Konzeption und in seinen lokalen Standortbedingungen zu suchen und zu finden sein.

Fachmarktzentren profitieren von langfristigen Trends

Die Einstellungen des Konsumenten dagegen, die Entwicklung seiner Einkaufspräferenzen, unterliegen sehr langfristigen Trends, die gegenüber den Immobilienzyklen als noch langwelliger angesehen werden müssen. Das Beharrungsvermögen des Verbrauchers äußert sich in wesentlichen handelsrelevanten Dimensionen, nämlich im Wunsch nach Stabilität und Verlässlichkeit, nach Vertrauen und Bindung sowie nach funktionalem und emotionalem Nutzen des Einkaufens. Im Verhalten führt dies zur Ausbildung von Routinen und Traditionen und von lokalen Bezügen, die dem unmittelbaren Lebensumfeld eine hohe Bedeutung geben. Die Kontinuität dieser Elemente bedingt, dass sich Wandel prinzipiell langsam vollzieht.

Routine als wesentlicher Kontinuitätsfaktor

Ein starker Kontinuitätsfaktor ist der funktionale Nutzen, den Einkaufsstätten haben. Das Fachmarktzentrum punktet mehr als jede andere Einkaufsstätte mit Orientierung, Effizienz und Bequemlichkeit. Fachmarktzentren werden routiniert angelaufen und entlasten den Verbraucher in der Weise, dass nicht mehr überlegt werden muss, wo und wie einzukaufen ist. Die sehr verlässliche Verfügbarkeit des „gelernten“ Einkaufskorbs bei gleichzeitig attraktivem Preisniveau, meist in Verbindung mit eingespielten Wegen, schafft Bindung und wiederum Kontinuität, die in der Weise bisher kein Online-Händler erzielen konnte.

Bedeutung des Lokalkolorits

Neben dem funktionalen Nutzen erfüllen Fachmarktzentren auch emotionalen Nutzen. Emotion ist nicht zu verwechseln mit dem „Erlebnis“, das in Innen-

4 Empirische Ergebnisse liegen aus regelmäßigen Umfragen der Hahn AG sowie aus objektspezifischen Abfragen der MEC sowie der GfK vor.

städten oder großen Shopping-Malls Nachfrage jenseits des Bedarfs schaffen soll. Schon die als Routine gelebte Kaffeepause in der Vorkassenzone eines Verbrauchermarktes hat einen nicht zu unterschätzenden Stellenwert für das eigene Wohlbefinden, sei es als gemeinschaftliches Erleben, sich Verwöhnen oder Belohnung. Dabei spielt die Lage einer Einkaufsstätte emotional eine ebenso wichtige Rolle. Der Einkauf im eigenen lokalen Umfeld bestimmt ganz unmittelbar die eigene Wohn- und Lebensqualität. Für große Teile der Bevölkerung, die nicht im Umfeld gewachsener, urbaner Stadtteilzentren der Metropolen leben, haben die dezentral angeordneten Fachmarktzentren diese wichtige emotionale Funktion übernommen.

Kontinuität als Grundlage langfristiger Investitionen

Fachmarktzentren haben aus Sicht des Konsumenten damit eine weit über die eindimensionale Betrachtung von Preis und Verfügbarkeit hinausgehende Bedeutung in der Gestaltung des täglichen Lebens. Die Kontinuität der damit verbundenen Verhaltensweisen stellt eine gute Grundlage für langfristige Immobilieninvestitionen auch in Zeiten wachsender Einkaufsalternativen dar.

Die rund 260 gemanagten Fachmarktzentren mit jeweils über 10.000 m² Verkaufsfläche repräsentieren nach unseren groben Schätzungen einen Marktwert von rund 12 Mrd. Euro. Nach Auswertung von Transaktionsstatistiken der großen Maklerhäuser wurden allein 2014 Fachmarktcenter-Deals in Höhe von rund 3,8 Mrd. Euro registriert, was zeigt, wie groß das Interesse der Anleger ist. Die zunehmende Professionalisierung, die durch eine höhere bauliche Qualität von Neubauten, eine größere Zahl an erfolgreichen Refurbishments und stärker angepasste Mieterkonzepte gekennzeichnet ist, legt nahe, Fachmarktzentren als eigenständige Assetklasse zu betrachten.

Die durchschnittliche Raumleistung von rd. 3.200 Euro (brutto, je Quadratmeter Verkaufsfläche) liegt nach Auswertungen des GfK Fachmarktzentren Performance Reports erwartungsgemäß weit entfernt von den Leistungsdaten deutscher Shoppingcenter, die sich noch bei rd. 4.000 Euro, allerdings mit abnehmender Tendenz, bewegen.

für Fachmarktzentren gelten andere Lagekriterien

Die besten Fachmarktzentren finden sich übrigens nicht zwingend in zentralen Lagen der Metropolräume. Eines der Top-Fachmarktzentren liegt auf der grünen Wiese. Etablierte und erfolgreiche Fachmarktzentren älteren Baujahrs wurden seinerzeit vornehmlich in abseitigen Gewerbegebietslagen errichtet, die nicht in das Stadtgefüge integriert und oftmals auch nicht von den Hauptstraßenachsen einsehbar sind. Da diese Standorte in den Jahrzehnten ihres Bestehens aber als „gelernt" betrachtet werden müssen, spielen typische Lagefaktoren nicht immer die entscheidende Rolle.

Fazit

Wenngleich bei nicht wenigen aktuellen Deals Anzeichen zyklischer Übertreibung auszumachen sind, haben Fachmarktzentren und der Umgang mit ihnen in den letzten Jahren deutlich an Kontur gewonnen. Trotz der zunehmenden „Hybridisierung", d.h. der Integration von shoppingcentertypischen Elementen, bleiben Fachmarktzentren eine eigene Assetklasse. Dafür gibt es zu viele spezifische Charakteristika und Aufgaben, die den Fachmarktzentren eigen sind und einen spezifischen Umgang erfordern. Mögliche strukturelle Risiken infolge des wachsenden Online-Handels sind derzeit weder empirisch noch aus dem Verbraucherverhalten abzuleiten. Im Gegenteil haben Fachmarktzentren für den Konsumenten eine weit über die eindimensionale Betrachtung von Preis und Verfügbarkeit hinausgehende Bedeutung in der Gestaltung des täglichen Lebens. Die Kontinuität der damit verbundenen Verhaltensweisen stellt eine gute Grundlage für langfristige Immobilieninvestitionen auch in Zeiten wachsender Einkaufsalternativen dar.

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2015

Harald Simons – empirica ag

Das Wichtigste in Kürze

Das Jahr 2014 dürfte mit einem Anstieg von nur noch 2,7% (I-III 2014 zu I-III 2013) nominal das Ende des Mietpreisanstiegs in (West-) Deutschland markiert haben, in Ostdeutschland fand ohnehin kein nennenswerter Mietpreisanstieg statt. Dafür spricht, dass der Anstieg der Mieten sich bereits deutlich verlangsamt hat und dass die regionale Breite des Mietpreisaufschwungs sich verkleinert hat – in nur noch 57% aller Kreise in Deutschland sind die Mieten um nominal über 2% gestiegen, während der Anteil der Kreise mit sinkenden nominalen Mieten sich auf über 10% erhöht hat. Da zudem die Baufertigstellungen gestiegen sind und im Jahre 2015 auf 270.000 weiter steigen dürften, wächst das Wohnungsangebot nun hinreichend stark, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen.

Hinter diesem deutschen Durchschnittswerten verbergen sich allerdings erhebliche regionale Unterschiede – ohnehin lässt sich praktisch der gesamte Mietpreisanstieg auf eine Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands zurückführen, von der eine kleine Zahl von „Schwarmstädten" profitiert. Aber auch in den sieben Top-Städten ist der steigende Mietpreistrend gebrochen. In München stiegen die Mieten noch mit 3,2% am stärksten, aber trotzdem nur noch halb so stark wie im Vorjahr (6,9%). In Frankfurt (-1,2%) und Düsseldorf (-0,6%) sanken die Mieten sogar leicht. Für das Jahr 2015 rechnen wir nur noch mit geringen Wachstumsraten.

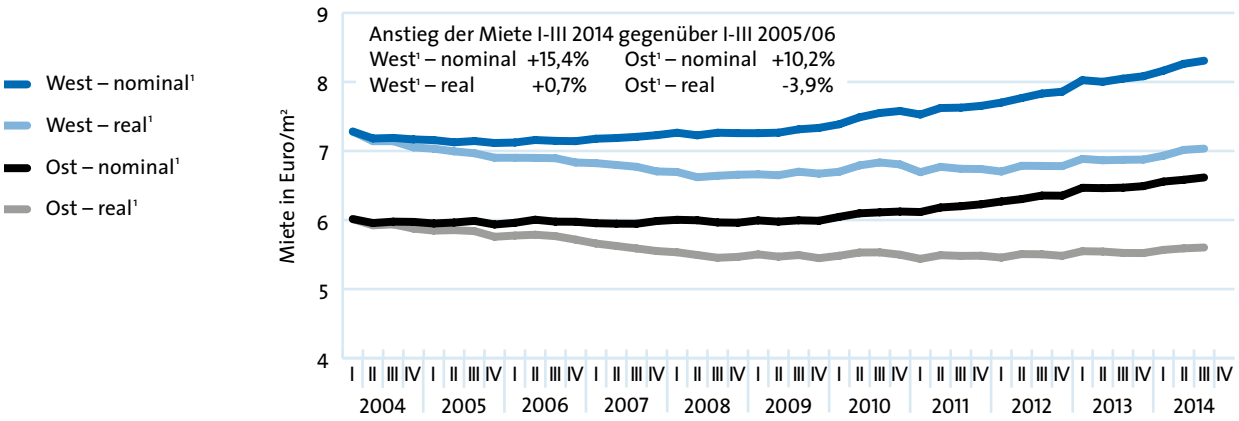
Die Kaufpreise sind 2014 wiederum stärker als die Mieten gestiegen, allerdings in den meisten Städten bereits mit geringerer Rate als im Vorjahr. Aufgrund der bereits eingetretenen oder anstehenden starken Anstiege der Baufertigstellungen rechnen wir nicht mehr mit größeren Preissprüngen – zumindest würden diese sich nicht mehr rechtfertigen lassen. Vielmehr deuten erste Anzeichen auf eine Marktsättigung im höherpreisigen Segment hin. Denkbar sind daher sogar sinkende Mieten und Kaufpreise im höherwertigen (Neubau-) Segment, während für normalen Bestandswohnungen die Mieten und Preise noch etwas steigen könnten.

Mittelfristig wird die zentrale Frage für die verschiedenen Wohnungsmärkte in Deutschland sein, inwieweit sich das beobachtbare Schwarmverhalten insbesondere junger Menschen – Fortzug aus den ländlichen Räumen und unattraktiven Städten und konzentrierter Zuzug in wenige attraktive Städte und Regionen – trotz steigender Mietdifferenziale weiter fortsetzt und verstärkt. Eine gut begründbare Verstärkung würde weiterhin den Neubau von Wohnungen in wenigen Städten erzwingen und damit das Schwarmverhalten nochmals verstärken, während in den meisten Regionen Deutschlands der Wohnungsüberschuss zu sinkenden Mieten, Preisen, Leerstand und Verfall führt.

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Auch im Jahr 2014 stiegen die Wohnungsmieten in Deutschland weiter an. Die um Qualitätsveränderungen bereinigten Angebotsmieten der Referenzwohnung (60-80 m², höherwertige Ausstattung, gebaut in den letzten 10 Jahren) in Westdeutschland stiegen nominal um 2,7% (Mittelwert I-III 2014 zu I-III 2013), in Ostdeutschland (ohne Berlin) um 2,1%, und damit etwas stärker als die allgemeine Preissteigerung. Real betrug der Mietanstieg 1,7% im Westen und 1,1% im Osten. Damit haben die Mieten, zumindest in Westdeutschland, real fast wieder das Niveau von 2004 erreicht und den Mietrückgang der zweiten Hälfte der 1990er und der ersten Hälfte der 2000er Jahre wieder ausgeglichen.

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2014, 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

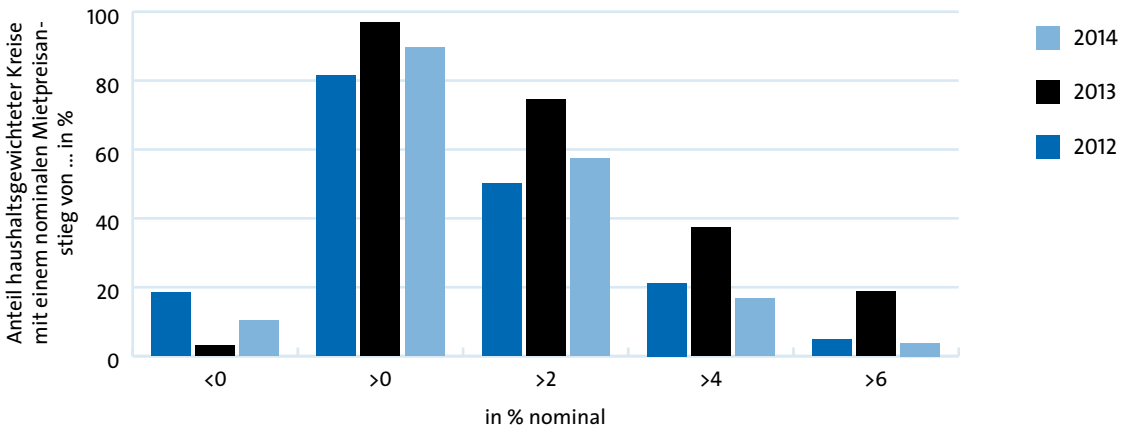
Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Mietanstieg flacht ab

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anstieg der Mieten von 3,3% (d.h. I-III 2013 zu I-III 2012) in Westdeutschland auf jetzt 2,7% wieder abgeflacht, in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 2,5% auf 1,9%. Wir interpretieren diese Abflachung des Anstiegs als ein Auslaufen des Mietpreisanstiegs in Deutschland, d.h. die Zeiten der Mietpreisanstiege sind praktisch vorüber. Dafür spricht auch, dass die Breite des Aufschwungs am Wohnungsmarkt abnimmt. Stiegen 2013 noch in 75% aller (haushaltsgewichteten) Kreise die Mieten[1] nominal um mindestens 2%, war dies 2014 nur noch in 57% aller Kreise der Fall. Nochmals deutlicher ist der Verlust der Aufschwungbreite bei den Kreisen mit höherem Anstieg. Der Anteil der Kreise mit einem Anstieg von mindestens 4% ist von 37% auf 17% gesunken, der Anteil mit mehr als 6% von 18% auf nur noch 4%.

1 Im Gegensatz zur vorherigen Abbildung wird hier auf alle Angebot und nicht nur auf die Baujahrgange der letzten 10 Jahren zurückgegriffen. Die Mieten/Preise für den Neubau sind nach unten abgesichert aus dem einfachen Grund, dass bei sinkenden Mieten/Preisen der Neubau von Wohnungen eingeschränkt wird. Dies ist bei bereits gebauten Wohnungen nicht der Fall.

Abbildung 4.2: Breite des Mietpreisaufschwungs, 2012 – 2014



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

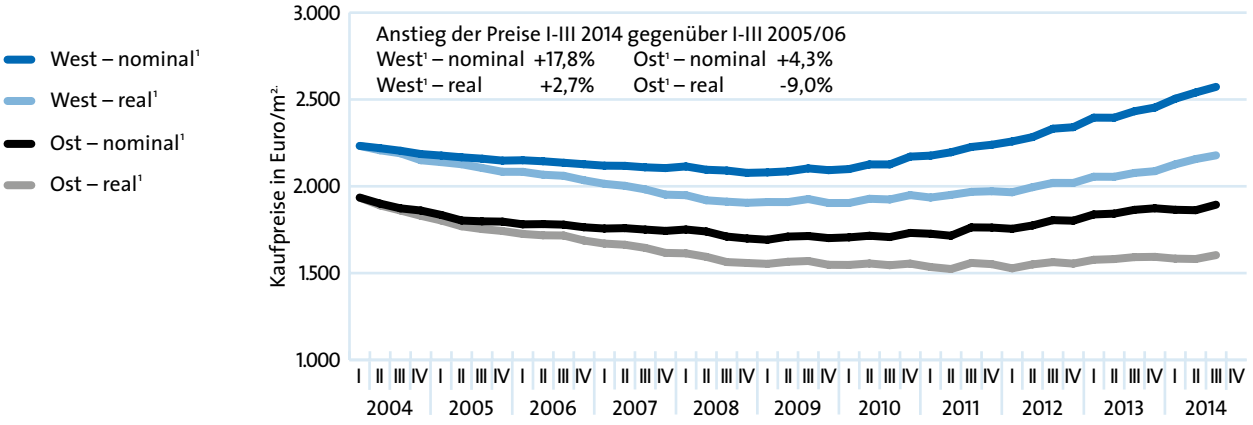
Auch die Kaufpreise entwickelten sich positiv. Die Angebotspreise für die Referenzwohnung im Eigentumssegment (60-80 m², höherwertige Ausstattung, gebaut in den letzten 10 Jahren) stiegen gegenüber dem Vorjahr im früheren Bundesgebiet nominal um 5,5% und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt (+2,4%) oder die Mieten.

Anstieg der Kaufpreise hat sich in Westdeutschland beschleunigt

Im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2013 zu I-III 2013) hat sich der Anstieg in Westdeutschland 2014 sogar von 5,1% auf 5,5% noch etwas beschleunigt. Dieser Anstieg lässt sich derzeit gerade noch mit einem Nachholprozess erklären, der Preisanstieg setzte im Vergleich zur Miete erst im Jahre 2010 und damit später ein, dafür aber stiegen die Preise etwas steiler. Dieser Aufholprozess ist allerdings nun beendet. Wie auch die Mieten, so haben auch die Kaufpreise real das Niveau von 2004 wieder erreicht. Ein weiterer überproportionaler Anstieg der Kaufpreise lässt sich zukünftig nicht mehr als Nachholprozess rechtfertigen.

In Ostdeutschland (ohne Berlin) stiegen die Kaufpreise, ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau, nur um 1,4% und sind damit noch weit entfernt von den realen Werten des Jahres 2004.

Abbildung 4.3: Hedonische Angebotspreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2014, in Euro/m²



1 ohne Berlin

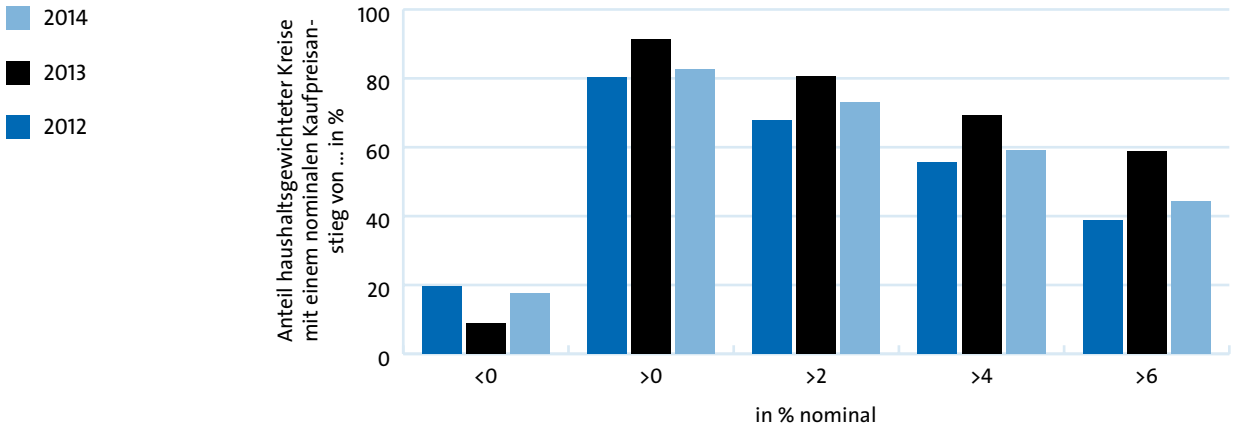
Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

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

Kaufpreisanstieg hat an Breite verloren

Trotz des Anstiegs der Kaufpreise hat allerdings der Aufschwung im Markt für Eigentumswohnungen bereits jetzt an Breite verloren. Während im Jahr 2013 (I-III 2013 zu I-III 2012) noch in 81% aller (haushaltsgewichteten) Kreise die Angebotspreise um mehr als 2% stiegen, war dies im Jahr 2014 nur noch in 73% aller Kreise der Fall. Der Anteil der Kreise mit sehr hohen Steigerungen (>6%) ist von 59% auf 44% gesunken während gleichzeitig der Anteil der Kreise mit nominal sinkenden Angebotspreisen von 9% auf 18% stieg. Der Verlust an Marktbreite ist bei ausschließlicher Betrachtung der jüngeren Baujahrgänge nicht ganz so deutlich, aber auch hier erkennbar (siehe dazu weiter das folgende Kapitel). Allerdings kann die Betrachtung der Preisentwicklung der neuesten Baujahrgänge in die Irre führen, da bei schwacher Nachfrage hier nicht die Preise sinken, sondern das Bauvolumen.

Abbildung 4.4: Breite des Kaufpreisaufschwungs, 2012 – 2014

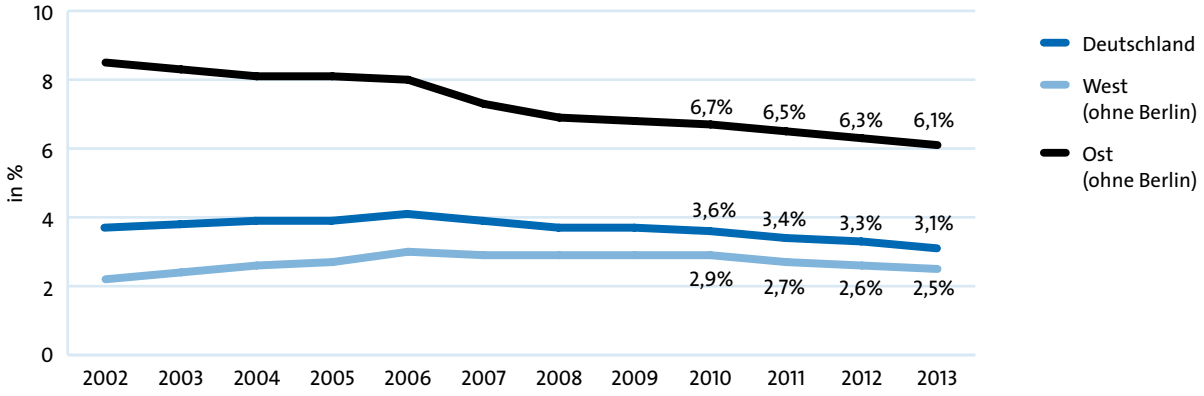


60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahrgänge; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Der Wohnungsleerstand ist in den letzten Jahren – analog zu den steigenden Mieten und Preisen – weiter gesunken. Der „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ zeigt den Leerstand marktaktiver Geschosswohnungen, d.h. Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind. Die Leerstandsquote sank von 3,6% im Jahr 2009 auf 3,3% Ende 2012 und im Jahr 2013 nochmals um 0,2 Prozentpunkte auf 3,1%. Er entspricht damit derzeit in etwa der Fluktuationsreserve von 2% bis 3%, die allgemein für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird.

Abbildung 4.5: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2001 – 2013



Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

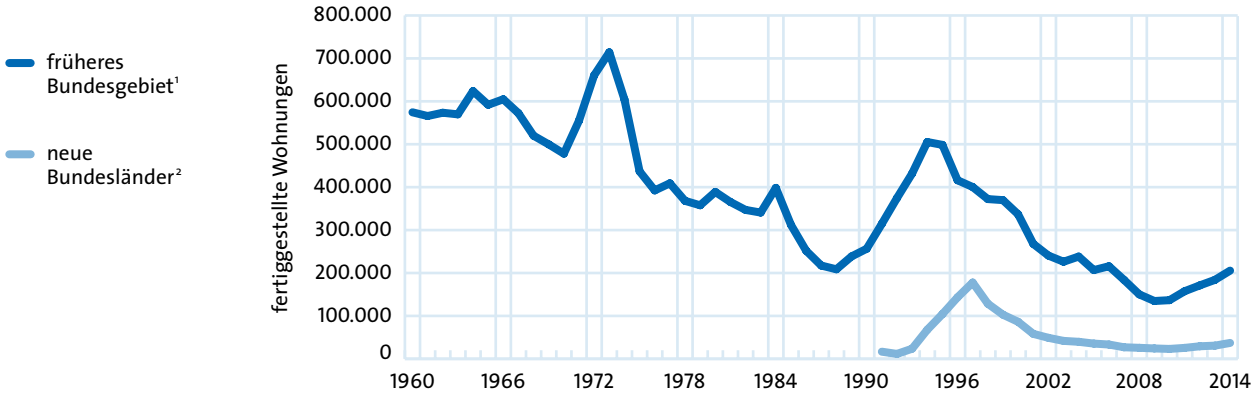
Anstieg der Miet- und Kaufpreise grundsätzlich fundamental begründet

Der Anstieg der Miet- und Kaufpreise ist grundsätzlich fundamental begründet. Allerdings fällt es angesichts der erheblichen regionalen Unterschiede immer schwerer, einen aussagekräftigen bundesdeutschen Mittelwert festzustellen – siehe dazu weiter die Kapitel 4.3 und 4.5.

Die Wohnungsnachfrage wächst in Deutschland unauffällig und langsam, auch wenn die starke Zuwanderung den Anstieg der Wohnungsnachfrage zuletzt etwas beschleunigt hat. Die Zahl der Haushalte in Deutschland ist zwischen 2005 – dem unteren Wendepunkt auf dem Wohnungsmarkt – und 2013 um rund 1,65 Mio. (4,3%) oder rund 210.000 pro Jahr gestiegen.[2] Dabei unterschätzt die Entwicklung der Zahl der Haushalte die Entwicklung der Wohnungsnachfrage, da in aller Regel eine Wohnung Vorrausetzung für die Neugründung eines Haushalts ist. Wie hoch die mögliche latente, „aufgestaute“ Wohnungsnachfrage ist, ist unbekannt.

2 Die einmalige Korrektur der Ergebnisse des Zensus 2011 wurde dabei herausgerechnet.

Abbildung 4.6: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer, 1960 – 2014



1 ab Berichtsjahr 2005 ohne Berlin-West

2 ab Berichtsjahr 2005 einschl. Berlin-West

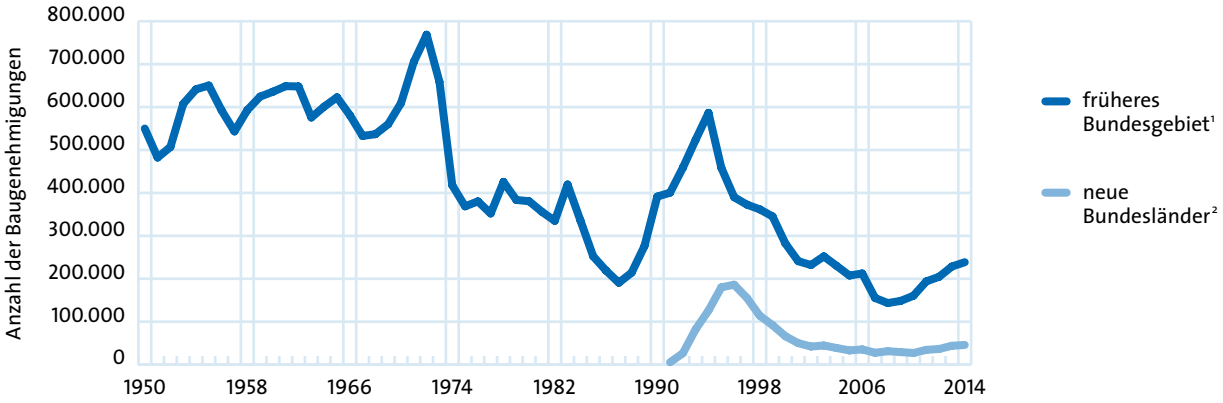
Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt

Im gleichen Zeitraum, also zwischen 2005 und 2013, wurden insgesamt rund 1,55 Mio. oder 195.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der Wohnungen, die durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung vom Markt genommen wurden, ist eine Lücke entstanden, die durch den Abbau des Wohnungsleerstands geschlossen wurde. Die Wohnungsbaulücke ist dabei aber vor allem in der 2000er Jahren entstanden. Zuletzt übersteigt die Zahl der Fertigstellungen die Zahl der neuen Haushalte leicht, so dass sich das aufgelaufene Defizit zumindest nicht weiter erhöhen dürfte. Präziser lässt sich dies nicht berechnen, da sowohl auf der Nachfrageseite (aufgestaute Nachfrage) als auch auf der Angebotsseite (sonstige Wohnungsabgänge, nicht genehmigte Wohnungszugänge und Wohnungsteilungen) die Ungenauigkeiten in der Datengrundlage zu groß sind.

Zahl der Baufertigstellungen nimmt zu

Für das Jahr 2014 erwarten wir, dass die Zahl der Baufertigstellungen nochmals angestiegen sein dürfte. Wurden im Jahr 2013 noch rund 215.000 neue Wohnungen fertiggestellt, so dürften es im Jahr 2014 gut 240.000 Wohnungen gewesen sein. Dies dürfte ausgereicht haben, um die zusätzliche Nachfrage mindestens zu decken.

Abbildung 4.7: Baugenehmigung für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer 1950 – 2014



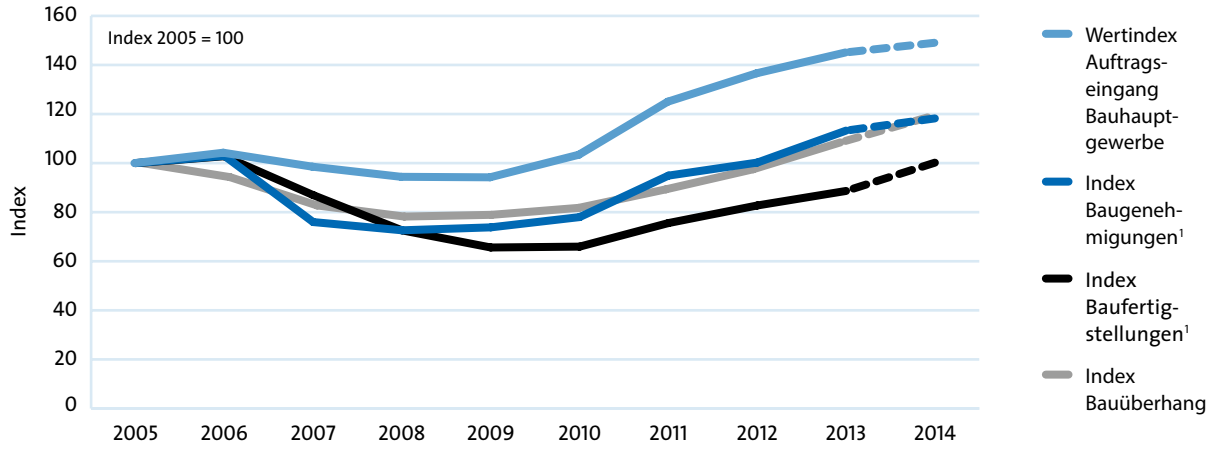
1 ab Berichtsjahr 2005 ohne Berlin-West

2 ab Berichtsjahr 2005 einschl. Berlin-West

Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt

Für das Jahr 2015 rechnen wir wiederum mit einer weiteren Steigerung der Baufertigstellungen auf gut 270.000 Wohnungen. Dafür spricht vor allem, dass die Zahl der Baugenehmigungen – hochgerechnet auf Basis der Baugenehmigungen von Januar bis September 2014 – im Jahr 2014 auf über 280.000 (2013: 272.000) gestiegen sein dürften, was zu einem nochmaligen Wachstum des Bauüberhanges führen wird. Zwar ist der Anstieg im Vergleich zum Zeitraum zwischen 2012 und 2013 (+31.000 gegenüber 2012) deutlich geringer ausgefallen, aber es verbleibt eben ein Anstieg. Auch der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau hat weiter, wenn auch nur leicht, zugenommen. Im Ergebnis könnten im nächsten Jahr erste Befürchtungen aufkommen, dass die Neubauzahlen – zumindest in einigen Segmenten – die Nachfrage übersteigen, siehe dazu weiter Kapitel 4.3.

Abbildung 4.8: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2014



1 Wohnungen

Quelle: Statistisches Bundesamt

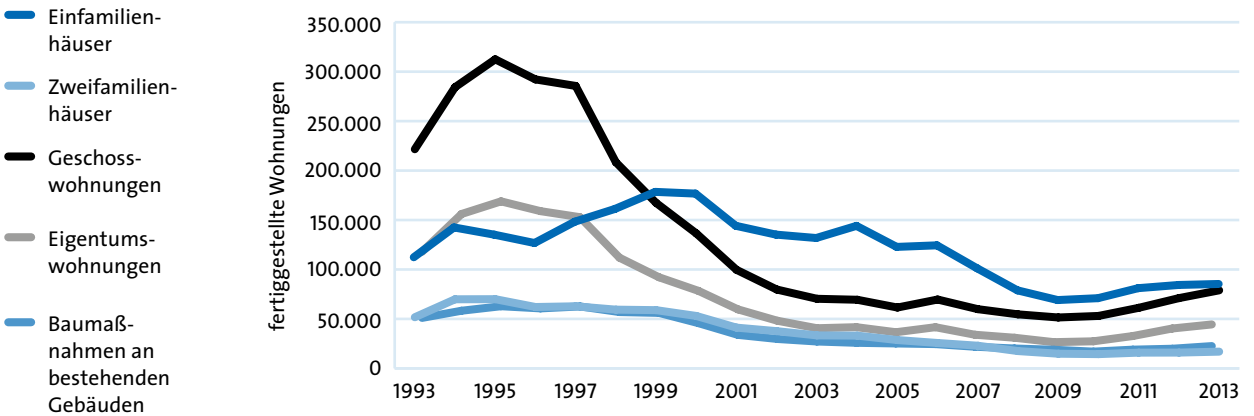
Der erfreuliche Anstieg der Zahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen um zusätzliche 55.000 Einheiten seit dem unteren Wendepunkt im Jahre 2009 wurde zu rund der Hälfte vom Geschosswohnungsbau getragen. Der Ein- und Zweifamilienhausbau stieg um 18.000 Wohnungen (33% des Anstiegs), der Rest verteilt sich auf Wohnheime (+6.100) und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+3.700). Der stärkere Zuwachs im Geschosswohnungsbau hat damit auch die Zusammensetzung des Wohnungsneubaus verändert. Wurden noch 2009 erst 33% aller Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen neu errichtet, waren es 2013 immerhin schon 37%.

Haupttreiber des Neubaus: Eigentumswohnungen

Haupttreiber waren dabei die Eigentumswohnungen, deren Anteil von 17% auf 20% stieg oder anders ausgedrückt: zwei von drei zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsneubau waren Eigentumswohnungen, die sowohl selbstgenutzt oder vermietet werden können.

Der klassische Mietwohnungsbau (Geschosswohnungen, nicht aufgeteilt) konnte seinen Anteil hingegen nicht ausbauen und stieg damit nur proportional auf zuletzt 34.500 Einheiten im Jahr 2013. Weiterhin wird damit der Neubau vor allem von Selbstnutzern und Kleinanlegern getragen, die einzelne Wohnungen errichten bzw. erwerben.

Abbildung 4.9: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2013



Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt, empirica

4.2 Ausblick auf das Jahr 2015 – Deutschland

deutlich verlangsamter Mietpreisanstieg

Das Jahr 2014 dürfte das Ende des nominalen Mietpreisanstiegs in Deutschland markiert haben. Dafür spricht, dass der Anstieg der Mieten sich bereits deutlich verlangsamt hat, die regionale Breite des Mietpreisausschwungs sich verkleinert hat, die Baufertigstellungen weiter gestiegen sind und mit den Baugenehmigungen noch weiter steigen werden. Dagegen spricht zwar, dass der Leerstand weiter gesunken ist und nunmehr kaum noch zur Entlastung der Märkte beitragen kann. Da aber in den Regionen mit steigenden Mieten der Leerstand ohnehin schon niedrig war, sollte dies nicht überbewertet werden. Es liegt auf der Hand, dass eine Stagnation der Mieten im Mittelwert Deutschlands nicht ausschließt, dass in einzelnen Städten, einzelnen Lagen und einzelnen Segmenten weiterhin die Mieten steigen können.

Kaufmarkt beruhigt sich

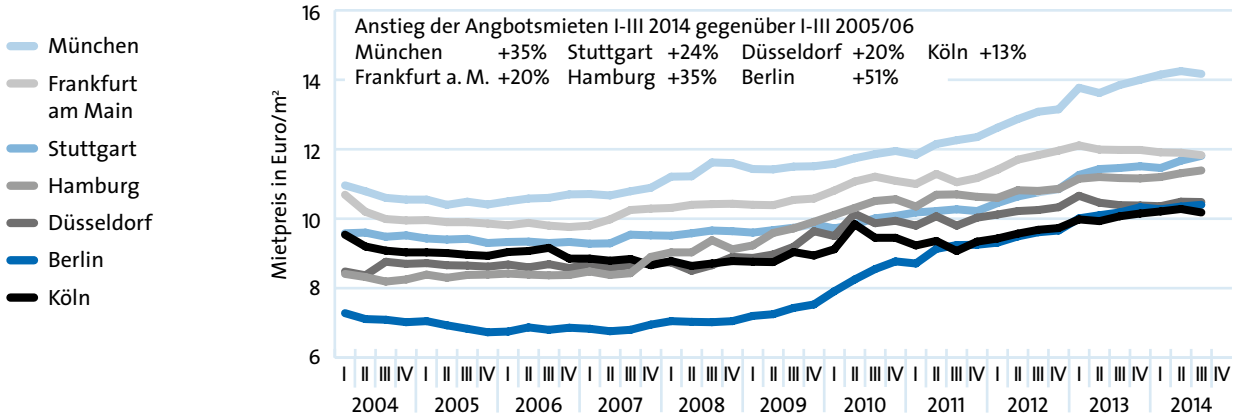
Auch der sich zuletzt dynamischer entwickelnde Kaufmarkt dürfte sich beruhigen. Zwar sind die Preise für die neueren Wohnungen im Jahr 2014 (I. – III. Quartal) nochmals deutlich gestiegen, aber zum einen ist bei allen Bestandswohnungen bereits ein Rückgang des Anstieg feststellbar, zum anderen fand der Anstieg auf kleiner werdender regionaler Basis statt. Zudem haben die Kaufpreise ihren Rückstand gegenüber den Mieten – entstanden durch einen verzögerten Wendepunkt – aufgeholt, so dass das Nachholpotenzial aufgelöst ist. Der Vervielfältiger Kaufpreis zu Miete hat wieder das Niveau von 2004 erreicht. Für einen weiteren Anstieg des Vervielfältigers und damit der Kaufpreise spricht noch das historisch niedrige Zinsniveau. Eine solche Entwicklung hieße allerdings, dass bei steigenden Zinsen mit einer Korrektur zu rechnen wäre. Insofern ist zu hoffen, dass die Marktteilnehmer sich nicht dazu verleiten lassen, zu hohe Preise zu zahlen. Die spekulative Hoffnung auf einen nochmaligen gar mehrjährigen Anstieg der Preise wird jedenfalls unerfüllt bleiben. Auch wird die Mietpreisbremse zu einem höheren Angebot an Kaufwohnungen zulasten des Mietwohnungsangebots führen, so dass auch von der Angebotsseite nochmals ein preisdämpfender Effekt ausgeht. Selbstverständlich bedeutet ein Ende des Kaufpreisanstiegs nicht, dass nicht doch in einzelnen Städten, einzelnen Lagen und einzelnen Segmenten noch Steigerungspotenzial vorhanden ist. Diese Gelegenheiten aber nutzen zu können, setzt eine sehr sorgfältige Auswahl voraus.

4.3 Der Wohnungsmarkt in den Top-7-Städten

Die Angebotsmieten der Referenzwohnung (60-80 m², höherwertige Ausstattung, gebaut in den letzten 10 Jahren) sind in den Top-7-Städten (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München) im Jahr 2014 (I-III 2013 – I-III 2014) kaum mehr gestiegen. Am stärksten stieg die Miete in München mit 3,2% gegenüber dem Vorjahr, gefolgt von Berlin mit 2,4%, Köln und Stuttgart 2,3% sowie Hamburg 1,1%, während in Frankfurt (-1,2%) und Düsseldorf (-0,6%) die Mieten sanken.

Dies ist in allen betrachteten Städten ein deutlicher Trendbruch im Vergleich zum Vorjahresvergleich (I-III 2012 zu I-III 2013). Damals legten die hedonischen Mieten noch um Werte zwischen 3,0% in Düsseldorf bzw. 3,2% in Frankfurt und 7,2% in Stuttgart bzw. 6,9% in München zu.

Abbildung 4.10: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2014



60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung, erbaut in den letzten 10 Jahren; Strukturbruch durch neue Datenquelle; Berechnung des Anstiegs durch Verkettung der Datensätze

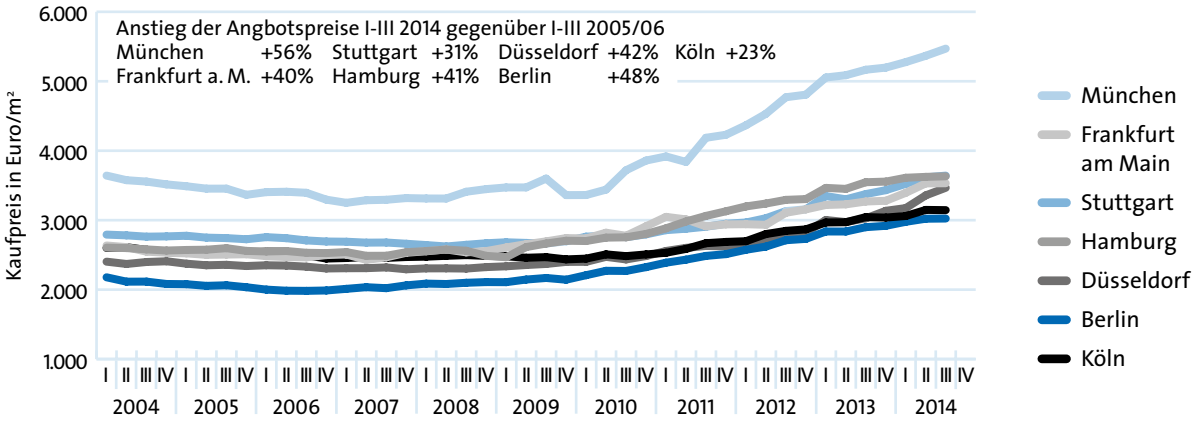
Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empiricasysteme.de)

Angebotspreise für Eigentumswohnungen weiter gestiegen

Nicht ganz so deutlich – und damit ähnlich wie in Deutschland insgesamt – ist die Veränderung bei den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen. Diese stiegen in allen betrachteten Städten weiter an. Am stärksten stiegen die Kaufpreise in Düsseldorf mit 11,1%, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt mit 7,6%, München (5,3%), Berlin (5,2%) sowie Köln (4,1%) und Hamburg (3,9%). Zumindest in den meisten Städten hat sich allerdings die Steigerungsrate deutlich abgeschwächt, im Vorjahreszeitraum stiegen die Kaufpreise in München (12%), Hamburg (7,5%) noch fast doppelt so stark. Auch in Berlin (8,5%), Köln (7,6%) und Stuttgart (7,6%) waren die Wachstumsraten noch deutlich höher. In Frankfurt hat sich hingegen der Preisanstieg kaum von 8,2% auf 7,6% abgeschwächt und in Düsseldorf sogar noch leicht von 10,7% auf 11,1% beschleunigt.

Über den gesamten bisherigen Aufschwung, d.h. seit 2005/2006, sind die Preise für die Referenz-Eigentumswohnungen damit in München um 56%, in Berlin um 48%, in Düsseldorf um 42% gestiegen, gefolgt von Hamburg (41%), Frankfurt (40%), Stuttgart (31%) und Köln (23%). Mit Ausnahme von Berlin sind damit in allen Städten über den gesamten Aufschwung betrachtet die Kaufpreise deutlich stärker gestiegen als die Mieten. In der Spitze (Düsseldorf und Frankfurt) war der Anstieg doppelt so stark.

Abbildung 4.11: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2014



60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung, erbaut in den letzten 10 Jahren; 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)

steigende Nachfrage durch Zuzug junger Menschen

Der deutliche Anstieg der Wohnungsmieten und Kaufpreise in den Top-7-Städten über den letzten Zyklus ist zunächst fundamental begründet. Alle sieben Städte sind mehr oder weniger starke „Schwarmstädte", vgl. Kapitel 4.5, denen es gelingt, gegen den demografischen Trend insbesondere junge Menschen anzuziehen. Diese „Zusammenrottung" junger Menschen in attraktiven Städten ist die zentrale Ursache für die steigende Nachfrage und die anziehenden Mieten in einigen Städten bei gleichzeitig sinkender Nachfrage in den meisten anderen Landesteilen.

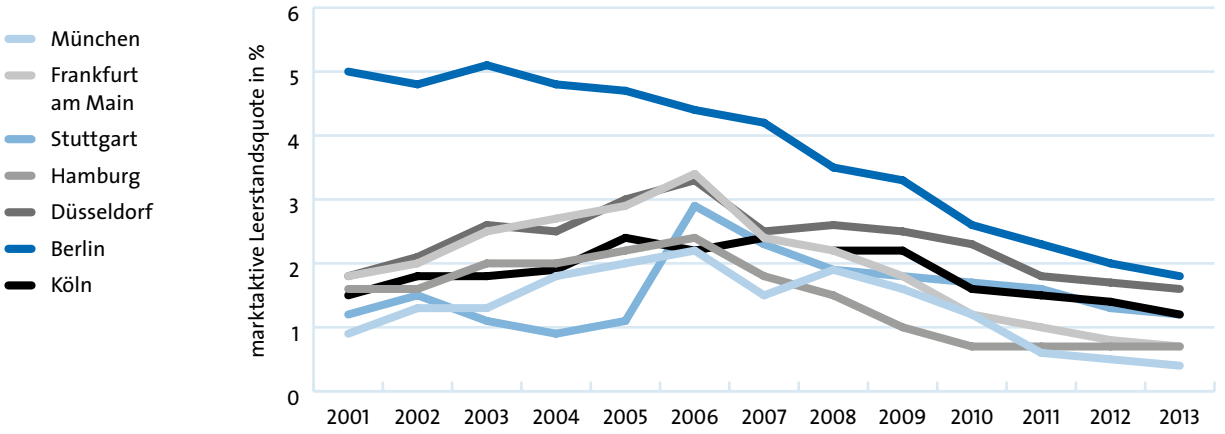
Die Nachfrage nach Wohnungen ist in allen Städten im Zeitraum von 2006 bis 2013 stärker gestiegen als das Angebot. Die Zahl der Haushalte stieg um den Faktor 1,2 (Frankfurt) bis Faktor 6 (Berlin) stärker als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Ein direkter Vergleich verbietet sich aber, da auf der Nachfrageseite[3] die Zahl der Haushalte die tatsächliche Wohnungsnachfrage unterschätzt – schließlich verfügt ein Haushalt per Definition über Wohnraum, so dass ausgerechnet die wohnungsuchenden Haushalte nicht erfasst werden – und auf der Angebotsseite durch Abriss, Änderung des Nutzungszweckes, nicht genehmigte Fertigstellungen oder Wohnungsteilungen nur ein Teil der Veränderungen erfasst wird. Dies dürfte insbesondere in Berlin der Fall sein, das aus einer Phase der hohen Wohnungsüberschüsse kommt. Während in Städten wie München die Möglichkeiten, Wohnraum im Bestand durch Wieder- oder Umnutzung von Einliegerwohnungen, Kellerwohnungen und sonstigen Wohnungen in Nichtwohngebäuden etc. in den letzten 10 oder 20 Jahren bereits ausgenutzt wurden, hat Berlin hier noch eher Potenziale.

Trotzdem lässt sich aus dem Vergleich zumindest ein Hinweis auf die Stärke der Veränderung der relativen Knappheit entnehmen. Demnach sind insbesondere in Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart und München in den letzten acht bis zehn Jahren deutlich zu wenige Wohnungen gebaut worden, während in Frankfurt und Köln dies nur abgeschwächt der Fall war. In Berlin war zwar der Anstieg der

3 Hinzu kommt, dass der Stichprobenfehler des Mikrozensus auf Ebene der Städte sehr groß ist und zu unerklärlichen Sprüngen in den Datenreihen führt. Dies gilt insbesondere für Köln.

Nachfrage deutlich höher als der des Angebots, Berlin konnte aber bislang durch den starken Abbau hoher Leerstände den Wohnungsmarkt entlasten. Im Jahr 2013 ist schließlich in allen Städten der Leerstand marktaktiver Wohnungen, die direkt vermietbar sind, unter 2% gesunken, so dass hiervon kaum mehr eine direkte Entlastung ausgehen kann.

Abbildung 4.12: Marktaktive Leerstandsquote der Top-7-Städte, 2001 – 2013



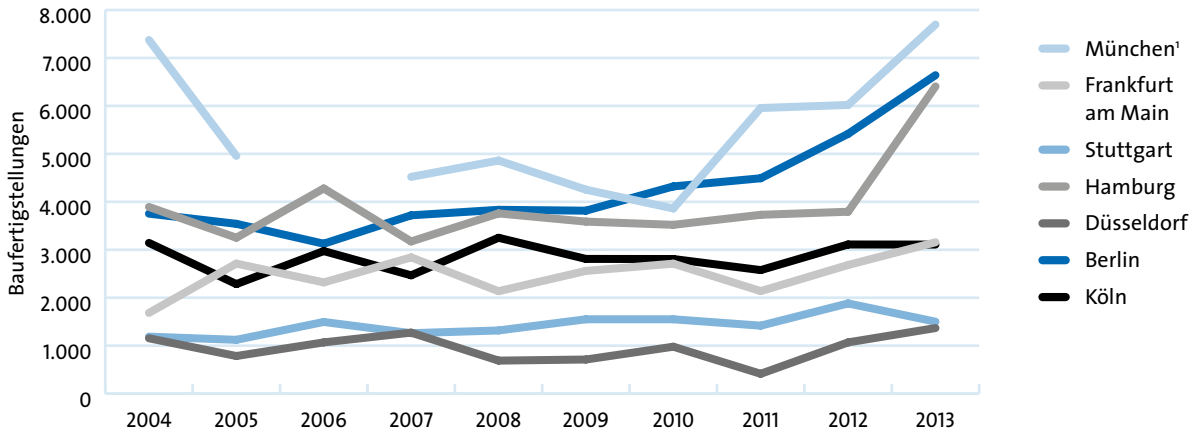
Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

Weiterhin ist die Wohnungsbautätigkeit in den Städten höchst unterschiedlich. Während in München im Jahr 2013 5,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in Berlin nur 1,9. Allerdings sollten die Niveauunterschiede auch nicht überbewertet werden, da sie auch deutlich vom Zuschnitt der Stadtgrenzen abhängig sind. Während die Stadt München nur den Kern einer Metropolregion abdeckt, entspricht in Berlin, aber auch in Hamburg das gesamte Stadtgebiet praktisch der Metropolregion. Für einen Niveauvergleich müsste daher eher der Bereich innerhalb des S-Bahnrings in Berlin mit der Stadt München verglichen werden. Für aussagekräftiger halten wir daher den Zeitvergleich.

Bautätigkeit steigt

In den letzten Jahren ist dabei die Bautätigkeit zumindest in den drei Großstädten Hamburg, Berlin und München deutlich angestiegen. So ist in den letzten zwei Jahren – trotz aller Schwankungen der Baufertigstellungszahlen – die Zahl der neuen Wohnungen in München von rund 4.500 in den Jahren bis 2010 auf rund 7.500 (5,5 pro 1.000 Einwohner) gestiegen. Auch in Berlin gelang es, einen deutlichen Anstieg von etwa 3.800 auf 6.600 (1,9 pro 1.000 Einwohner) zu realisieren, wenn auch im Vergleich auf noch niedrigem Niveau. Der mehr als beeindruckende Anstieg in Hamburg im Jahr 2013 dürfte zwar zum Teil Vorzieheffekten geschuldet sein und sollte nicht ganz zum Nennwert interpretiert werden, es verbleibt aber ein starker Anstieg auf 6.400 Wohnungen oder 3,7 pro 1.000 Einwohner. In den kleineren der untersuchten Städte war hingegen der Anstieg nicht so deutlich oder er ist ganz ausgeblieben. Angesichts des im Vergleich allerdings recht hohen Ausgangsniveaus von fast 3 bis 4 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner, insbesondere in Frankfurt, Köln und Stuttgart, sollte dies nicht überbewertet werden.

Abbildung 4.13: Baufertigstellung von Wohnungen, 2004 – 2013



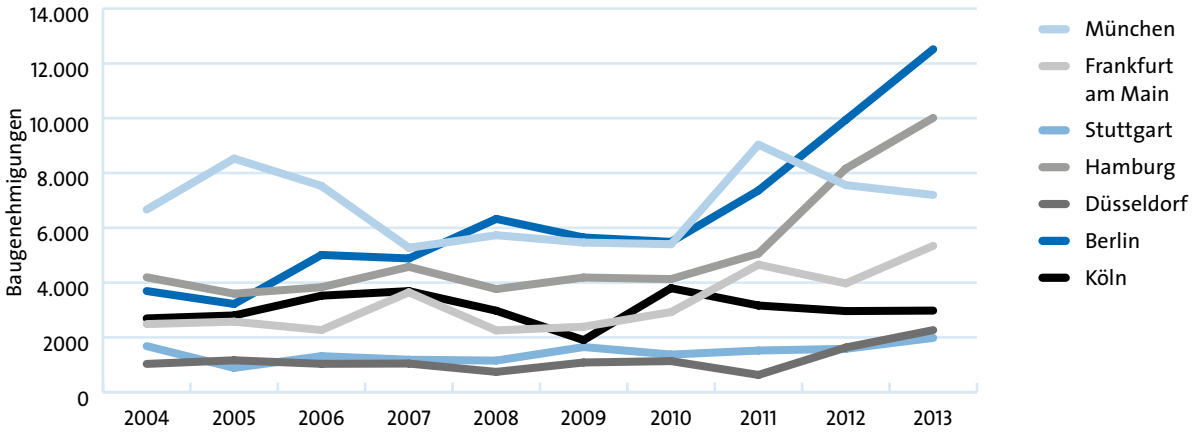
1 2006 in München durch Nachmeldungen verzerrt

Quelle: empirica Regionaldatenbank (destatis)

Zahl der Baugenehmigungen deutlich gestiegen

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen, als vorlaufender Indikator zum Wohnungsbau, zeigt in den meisten Städten einen deutlichen Anstieg. In Hamburg und Berlin, aber auch in Frankfurt und Düsseldorf verdoppelte sich je die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2013 im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2008 bis 2010. In Stuttgart und München waren es zuletzt 30% bzw. 40% mehr. Einzig Köln fällt aus dem Rahmen, die Zahl der Baugenehmigungen hat sich praktisch nicht verändert.

Abbildung 4.14: Baugenehmigungen von Wohnungen, 2004 – 2013



Quelle: empirica Regionaldatenbank (destatis)

Der starke Anstieg der Baufertigstellungen in Hamburg, Berlin und München muss von den Märkten verarbeitet werden, dies gilt erst recht angesichts der hohen Genehmigungszahlen, die auf ein stark steigendes Wohnungsangebot schließen lassen. Derzeit liegen zwar keine statistisch validen und interregional vergleichbaren Erkenntnisse über die Art des Neubaus vor – abgesehen von Datensammlungen größerer Projekte –, aber ein bedeutender Teil dürfte wie in Deutschland insgesamt (siehe Abbildung 4.9) im Eigentumssegment erstellt worden sein, zudem meist im hochwertigen Segment. Dieses Segment gilt all-

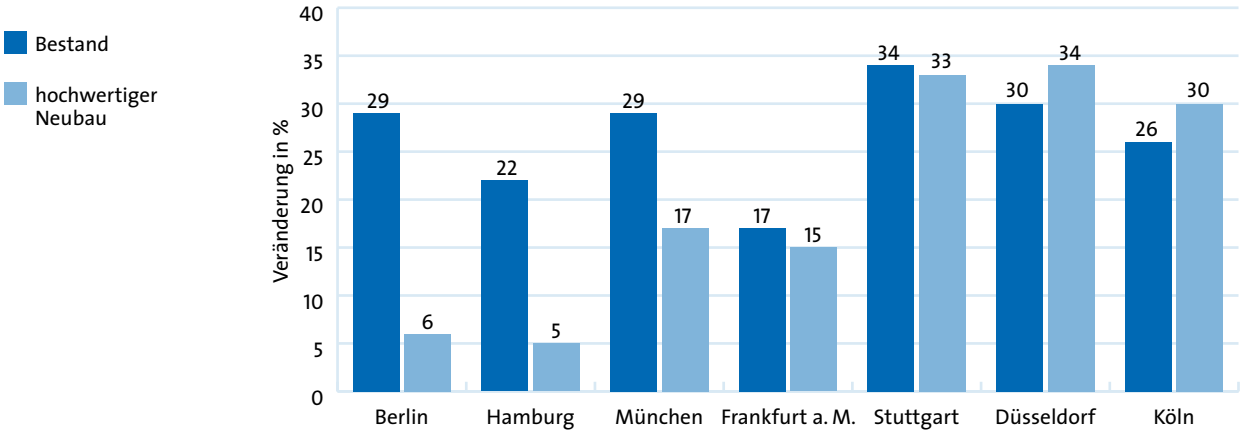
gemein als wichtiger und dem Gesamtmarkt vorlaufender Indikator, auch wir verwenden diesen entsprechend. Und in diesem Segment deuten erste Indizien auf eine Marktsättigung hin.

In der folgenden Abbildung ist die Preisentwicklung für hochwertigen Neubau im Vergleich zur Preisentwicklung des gesamten Bestandsmarktes in den letzten elf Quartalen dargestellt. Sehr deutlich zeigt sich, dass in Berlin und Hamburg, aber auch in München die Preisentwicklung dieses Segments hinter der Preisentwicklung des Bestands zurückbleibt, natürlich von unterschiedlichem Niveau aus. Auch weitere, eher anekdotische Evidenz deutet darauf hin, dass zumindest in Berlin, Hamburg und abgeschwächt München in diesem kleinen Marktsegment ein Überangebot droht – auch mit dem Blick auf die überall steigenden Genehmigungszahlen. So berichten uns Marktakteure, dass kleinere Wohnungen stärker nachgefragt werden oder – sehr bildhaft – dass Neubauten heute eher von unten nach oben (vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss) vermarktet werden. Dies war vor kurzem noch andersherum.

mittleres Preissegment in Zukunft stärker im Fokus

Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Eigentumsmarkt vor Veränderungen steht, und empfehlen eine sehr intensive Markt- und Konkurrenzanalyse vorzuschalten. Wir gehen davon aus, dass in Zukunft das mittlere Preissegment stärker in den Fokus rücken wird.

Abbildung 4.15: Veränderung des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen (Median in Euro/m²), I 2012 – III 2014



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empiricasysteme.de)

4.4 Ausblick auf 2015 – Top-7-Städte

In der Gesamtzusammenschau gehen wir davon aus, dass die Mieten für die Referenzwohnung (60-80 m², hochwertig, erbaut in den letzten 10 Jahren) in den meisten der Top-7-Städte nicht mehr oder zumindest mit deutlich geringerer Rate als zuletzt steigen werden. Im Gesamtmarkt könnten die Bestandsmieten für andere Wohnungen noch etwas stärker steigen, aber insgesamt bei weitem nicht mehr mit den Raten der letzten Jahre.

Gegen steigende Angebotsmieten spricht zudem die Einführung der Mietpreisbremse, die voraussichtlich zur Jahresmitte erfolgen wird. Entgegen einer weit verbreiteten Meinung führt die Mietpreisbremse nicht nur zu einer Abbremsung des Mietenanstiegs, sondern zu einer Senkung der Durchschnittsmieten der angebotenen Wohnungen. Die Ursache ist einfach: Neu vermietet werden schließlich nicht Wohnungen, die im letzten Jahr bereits einmal vermietet worden sind, sondern vielmehr Wohnungen, die vor mehreren Jahren das letzte Mal vermietet wurden. Für diese aber wurden vom Vormieter nicht die Neuvertragsmieten des letzten Jahres gezahlt, sondern die niedrigeren Bestandsmieten, die nun aber nicht erhöht werden dürfen. Im Ergebnis sinkt die Durchschnittsmiete der angebotenen Wohnungen. Dieser Mietpreisbremseneffekt ist aber insofern nur künstlich, als die eigentliche Knappheitsmiete davon unberührt bleibt bzw. diese sich sogar noch erhöht.

künstlicher Mietpreisbremseneffekt bei gleichbleibender bzw. erhöhter Knappheit

Abbildung 4.16: Ausblick auf das Jahr 2015, Top-7-Städte

	Miete 2014[1] in Euro/m²	Anstieg 2014[1]	Aussichten 2015	Kaufpreis 2014[1] in Euro/m²	Anstieg 2014[1]	Aussichten 2015
München	14,2	3,2%	2%	5.400	5,3%	2%
Frankfurt am Main	11,3	1,1%	0%	3.500	7,6%	2%
Hamburg	11,9	-1,2%	0%	3.600	3,9%	0%
Köln	10,3	2,4%	2%	3.100	4,1%	2%
Berlin	10,2	2,3%	1%	3.000	5,2%	1%
Düsseldorf	10,4	-0,6%	0%	3.300	11,1%	4%
Stuttgart	11,6	2,3%	2%	3.600	7,6%	3%

1 I.–III. Quartal

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empiricasysteme.de)

Entsprechendes gilt für den Kaufmarkt. Hier allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass der hier prognostizierte nur noch schwache Anstieg sich bislang noch nicht deutlich in der bisherigen Entwicklung abzeichnet. Ein weiterer Anstieg aber würde zu sehr hohen Vervielfältigern führen, so dass diese Preise dann nicht mehr dauerhaft zu rechtfertigen wären. Dies gilt vor allem dann, wenn das Zinsniveau endlich wieder normale Höhen erreicht. Insbesondere die hohen Preisanstiege in Düsseldorf waren bereits dieses Jahr nicht mehr zu rechtfertigen.

4.5 Schwarmstädte

Die Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist schon erstaunlich. Die Zahl der Einwohner ist in den 2000er Jahren um rund 2 Mio. Einwohner gesunken. Zwar steigt derzeit die Einwohnerzahl dank Zuwanderung aus dem Ausland wieder etwas an, aber insgesamt betrachtet geht die Zahl der Einwohner zurück und sämtliche Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren Rückgang aus. Noch vor wenigen Jahren beherrschte das Thema Schrumpfung die wohnungspolitischen Debatten. Fraglich schien nur zu sein, ab wann in welcher Stadt die Schrumpfung beginnt. Die „Wohnungsfrage" schien gelöst.

Wohnungsknappheit trotz schrumpfender Bevölkerung?

Heute, nur wenige Jahre später, ein völlig anderes Bild. Wohnungsknappheit, Verdrängung, Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und die Forderung nach einer Subventionierung des Wohnungsneubaus und des sozialen Wohnungsbaus dominieren die Diskussion. Was ist da eigentlich los? Wie kann eine schrumpfende Bevölkerung eine Wohnungsknappheit produzieren?

In der öffentlichen Debatte wird häufig mit einer „Reurbanisierung" argumentiert, d.h. mit einer allgemeinen Rückbesinnung auf die Lebensqualitäten in der Stadt, die die Menschen vom platten Land und den öden Vorstädten zurück in die Kernstädte wandern ließen.

Dies aber ist in dieser Schlichtheit falsch. Zum einen hält die Suburbanisierung in vielen Städten weiter an und verstärkt sich derzeit mit steigenden Mieten und Preisen wieder. Die stärkere Nachfrage in Städten ist daher nicht in Umzügen oder geringen Fortzügen aus oder in die Umlandgemeinden begründet. Dies zeigt sich bereits daran, dass von den 44 Landkreisen oder kreisfreien Städten in Deutschland mit mehr als 5% Bevölkerungswachstum zwischen 2000 und 2013 22 Umlandkreise von Kernstädten sind (v.a. von München, Hamburg, Berlin, aber auch rund um Bremen oder Freiburg).

Zum anderen wächst bei weitem nicht in allen Städten die Nachfrage. Vielmehr ist nur in 65 von 107 kreisfreien deutschen Städten (60%) zwischen 2000 und 2013 die Zahl der Einwohner gestiegen, darunter nur in 36 Städten (34%) um mehr als 5%. In 42 kreisfreien Städten (40%) ist hingegen die Zahl der Einwohner gesunken, von diesen liegen 32 in Westdeutschland.

Dabei liegen Wachstum und Schrumpfung sehr nah beieinander. So ist in Gera die Zahl der Einwohner zwischen 2000 und 2013 um 13% gesunken, in Weimar hingegen um 5,7% gestiegen. In Krefeld ging die Bevölkerungszahl um 2,2% zurück, in Düsseldorf stieg sie um 5,6%. In Schweinfurt waren es minus 2,5%, in Coburg minus 4,3%, während in Würzburg die Bevölkerung um 4,8% anstieg, in Bamberg um 2,1%, alle vier Städte sind nur rund eine Stunde voneinander entfernt. In Braunschweig waren es plus 3,5%, im benachbarten Salzgitter hingegen minus 9,8%. Berlin wuchs um 6,5%, Frankfurt an der Oder schrumpfte zeitgleich um 18,3%.

heterogene Umverteilung der Bevölkerung durch Wanderungen

Diese heterogene Umverteilung der Bevölkerung wird durch Wanderungen verursacht. Damit aber stellt sich die Frage, wie und warum sich die Bevölkerung umverteilt und wie lange diese Umverteilung noch anhält oder anhalten kann oder in welchen Regionen es weiter zu steigender Nachfrage und damit Mieten und Kaufpreisen kommt und in welchen die Realmieten weiter sinken werden.

Diese Verschiebungen der Bevölkerung durch Wanderung werden wie üblich weit überwiegend von der wanderungsaktiven Gruppe der 20- bis 35-Jährigen

(z.T. auch bis 40 Jahre) verursacht. Andere Altersgruppen tragen nur wenig zum Wanderungsvolumen und damit zur Umverteilung der Bevölkerung bei, insbesondere wenn auf Fernwanderungen abgestellt wird und Umzüge zwischen benachbarten Kreisen nicht berücksichtigt werden. Die Altersgruppe der heute 20- bis 35-Jährigen ist aber deutlich schwächer besetzt als im Jahr 2000 – damals fielen noch einige geburtenstarke Jahrgänge in diese Gruppe. Heute ist sie durch die „Pillenknick-Generation" in Ost und West besetzt und die Generationen des Geburteneinbruchs in Ostdeutschland wachsen nun hinein.

Schwarmverhalten wanderungsaktiver junger Menschen

Damit aber die weniger werdenden wanderungsaktiven jungen Menschen solch starke Bevölkerungsverschiebungen mit massiven Auswirkungen nicht nur auf die Wohnimmobilienmärkte verursachen können, muss die Wanderungsneigung stark gestiegen sein – ein neues „Schwarmverhalten".

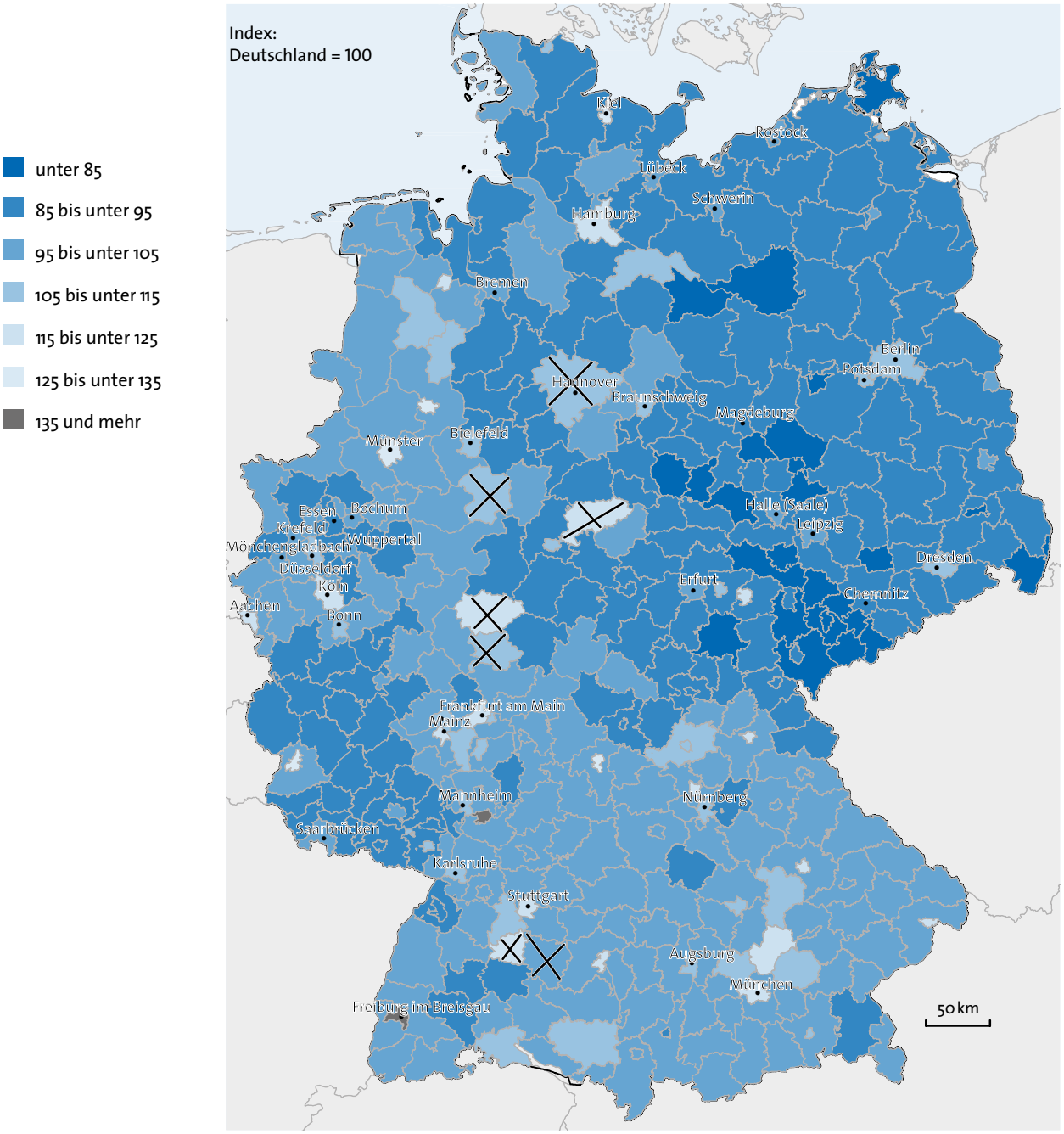
Tatsächlich konzentrieren sich die 20- bis 35-Jährigen heute weit stärker räumlich auf bestimmte Städte als zuvor (vgl. Abbildung 4.18). Während im Jahr 2000 in der Fläche Westdeutschlands der Anteil junger Menschen weitgehend durchschnittlich war und im Wesentlichen nur in dem „Entleerungskeil" – so ein geflügeltes Wort in den späten 1990er Jahren – von Rügen zum Ruhrgebiet und wieder zurück in die Lausitz der Anteil junger Menschen unterdurchschnittlich war, so hat sich das Bild völlig geändert. Abgesehen von einigen Resten sind auch im Westen praktisch flächendeckend junge Menschen nur noch unterdurchschnittlich vertreten. Gleichzeitig sind im Westen wie im Osten einzelne herausragende Städte entstanden, die von weit überdurchschnittlich vielen jungen Menschen bevölkert werden. Dies sind die neuen Schwarmstädte. Ein Ost-West-Unterschied besteht nicht mehr.

Der Begriff der Schwarmstädte soll dabei verdeutlichen, dass aus den meisten Dörfern und Städten einzelne junge Leute aufsteigen, einen Schwarm bilden und in einzelne, ausgesuchte Städte und zum Teil auch Stadtteile als Schwarm einfallen und dort die Wanderungsbilanz, den Wohnungsmarkt, aber vor allem auch das Straßenbild dominieren.

Anstieg der Zahl der Schwarmstädte mit stark steigenden Mieten

Im Jahr 2000 existierten nur vier Städte, in denen der Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 30% über dem Bundesdurchschnitt lag: Münster, Heidelberg, Freiburg und Würzburg. Im Jahr 2013 waren es 25 Städte: Kiel, Osnabrück, Münster, Darmstadt, Frankfurt am Main, Trier, Kaiserslautern, Mainz, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg, Tübingen, Ulm, München, Passau, Regensburg, Bamberg, Bayreuth, Erlangen, Würzburg, Rostock, Dresden, Leipzig und Jena. Dies sind die Städte mit stark steigenden Mieten.

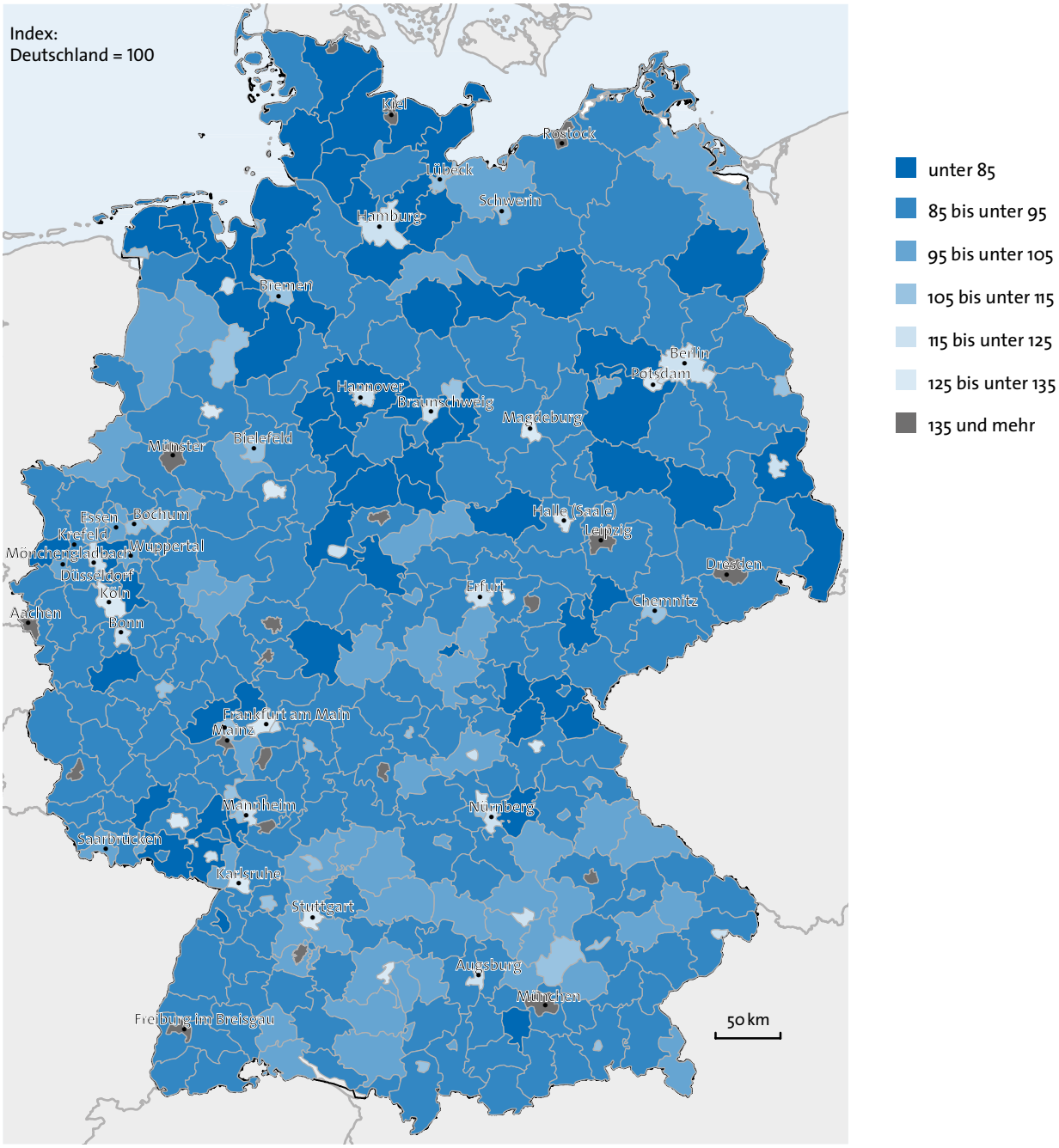
Abbildung 4.17a: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000



Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt erfolgte nur für das Jahr 2011.

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

Abbildung 4.17b: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2011

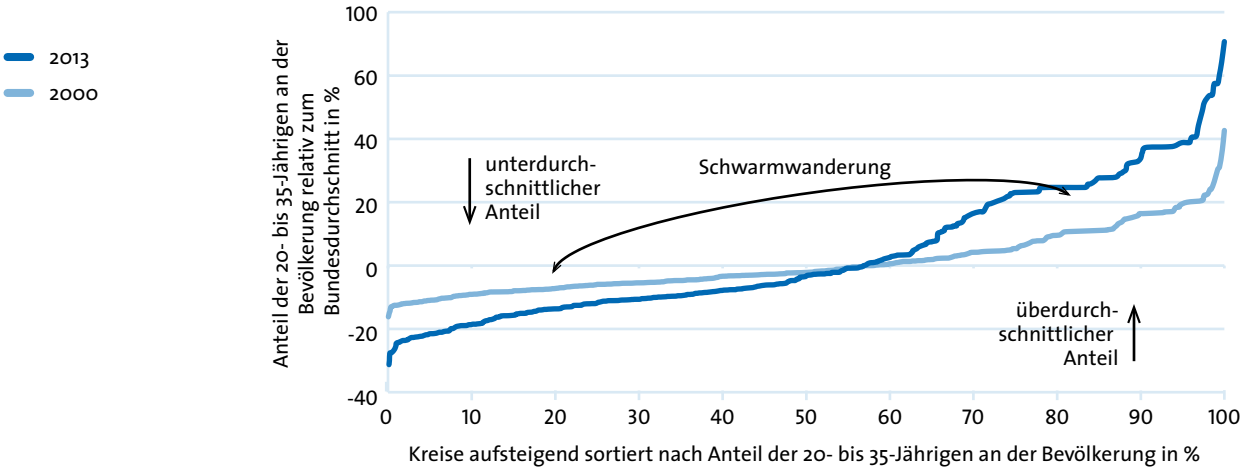


Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt erfolgte nur für das Jahr 2011.

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

Gleichzeitig existierte im Jahre 2000 noch kein Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16% unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 war bereits in 52 Kreisen oder kreisfreien Städten der Anteil der Jungen um 20% oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt. Dies sind vor allem sehr ländliche Kreise wie Osterode am Harz, Friesland, Uckermark, aber auch verstädterte Räume wie der rheinisch-bergische Kreis, der Hochtaunuskreis oder Bad Dürkheim. Auch einzelne Städte wie Suhl, Baden-Baden, Pirmasens oder Mühlheim fallen in diese Gruppe.

Abbildung 4.18: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2013



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

Die Quantitäten sind beeindruckend. So ist in Leipzig die Zahl der 20- bis 35-Jährigen um über 38.000 Personen höher, als es bei regional gleichmäßiger Entwicklung zwischen 2000 und 2013 zu erwarten gewesen wäre. In Berlin sind es +92.000 junge Menschen, in Trier +8.300, in Kiel +12.000 und im beschaulichen Landau in der Pfalz +2.000. Im Gegensatz dazu ist die Zahl der jungen Erwachsenen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte um 12.600 geringer als bei gleichmäßiger Entwicklung, im Landkreis Harz -9.900 und im Kreis Unna -13.900. Aber auch aus reichen oder wirtschaftsstarken Landkreisen wie Starnberg (-2.700), Sigmaringen (-3.000), Altötting (-1.000) oder Main-Taunus-Kreis (-4.700) wandern die jungen Erwachsenen ebenso ab wie aus Städten wie Salzgitter (-2.800), Remscheid (-2.500) oder Frankfurt/Oder (-3.200).

Bildungsausweitung zieht junge Menschen in die Hochschulstädte

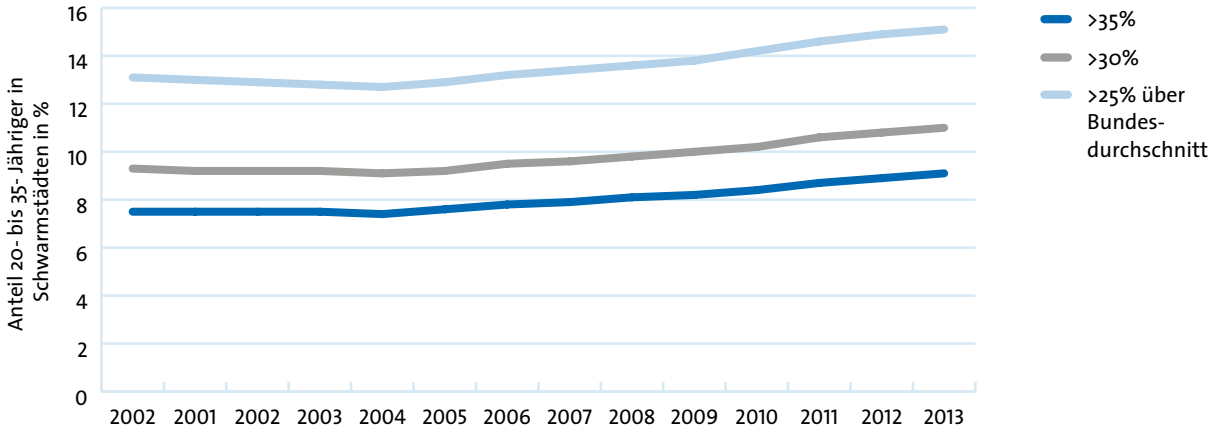
Zwei bzw. drei Erklärungen für dieses neue „Schwarmverhalten" bieten sich an. Zum einen dürfte die Bildungsausweitung eine erhebliche Rolle spielen. Der Anteil eines Geburtsjahrgangs, der ein Studium aufnimmt, ist zwischen 2000 und 2013 von 33,3% auf 52,2% gestiegen. Da aber die Aufnahme eines Studiums häufig mit einer Wohnortverlagerung in die Hochschulstädte einhergeht, hat die Bildungsausweitung eine erhebliche räumliche Wirkung, die zulasten der ländlichen Räume geht. Zwar wird ein Teil der „neuen" Studenten zum Hochschulort pendeln und ein Teil nach Abschluss des Studiums wieder zurückkehren. Insgesamt aber werden nun über 50% eines Jahrgangs zumindest einen Teil ihres Lebens in einer Hochschulstadt verbringen und sich dort eine Wohnung, einen Freundeskreis, einen Lebenspartner und eine Arbeitsstelle suchen.

Der zweite Erklärungsansatz ist eine „Zusammenrottung“ junger Menschen. Die Gruppe der heute 20- bis 35-Jährigen bildet die erste Nach-Babyboomergeneration, d.h. es sind vergleichsweise wenige. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Ein solches Schwarmverhalten ist völlig plausibel. Erst durch eine solche Zusammenrottung gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses „junge Lebensgefühl“ entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Während in Gera die Zahl der Treffpunkte junger Menschen ständig abnimmt, wird in Leipzig häufiger ein neuer Club aufgemacht. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: „Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.“ Ob diese Zusammenrottung als psychologische Begleitmusik der Bildungsausweitung oder als eigenständige Ursache betrachtet wird, sei dahingestellt. Beide Erklärungsansätze sind in jedem Falle dauerhaft und nicht kurzfristiger Natur. Vielmehr lassen sich über die Standortwahl von Unternehmen oder die Innovationskraft der jungen Menschen durchaus weiterverstärkende Wirkungsketten herleiten.

Fluchtwanderungen aus sich entleerenden Städten und Landkreisen möglich

Falls überwiegend der erste Erklärungsansatz – Bildungsausweitung – zutreffen würde, hieße dies, dass sich die Entwicklung abflachen würde, da ein erneuter Anstieg der Studienanfänger um weitere 10 oder 20 Prozentpunkte eines Jahrganges nicht zu erwarten ist. Zudem dürfte die bisherige Entwicklung durch die doppelten Abiturjahrgänge überzeichnet gewesen sein. Dies aber dürfte bestenfalls einen Teil der Entwicklung erklären. Für die folgende Abbildung wurde der Anteil der jungen Menschen in Deutschland, die in Schwarmstädten in verschiedenen Definitionen (Anteil der 20-35-Jährigen überdurchschnittlich um mindestens x%) leben, berechnet. Erkennbar ist, dass der Anstieg bereits 2005 einsetzte, während die doppelten Abiturjahrgänge vor allem 2011 und 2012 die Schulen verließen und die Bildungsexpansion 2007 einsetzte. Trotzdem kann die für das Jahr 2013 erkennbare leichte Abflachung des Anstiegs entsprechend interpretiert werden, würde aber bedeuten, dass es nur zu einem Abflachen des Anstiegs führt.

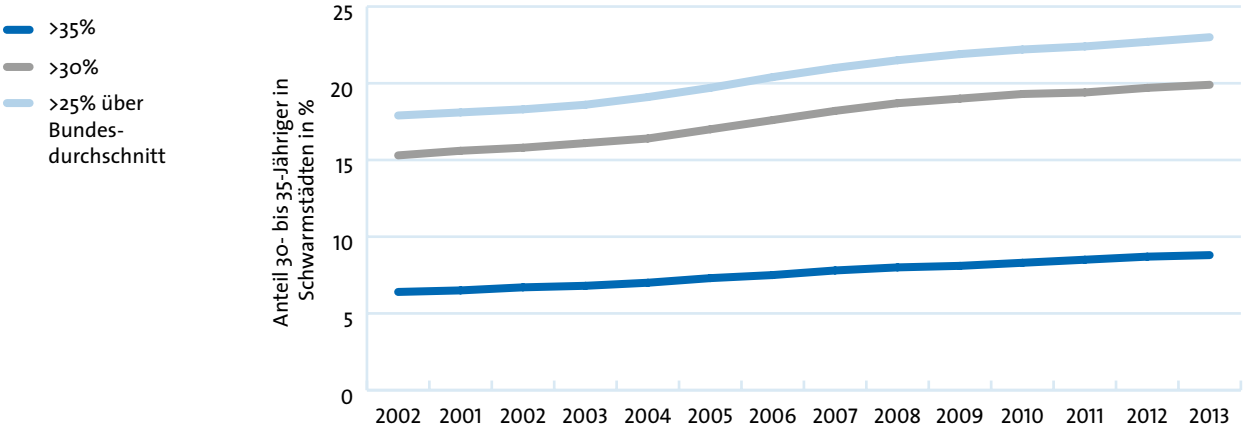
Abbildung 4.19: Anteil der 20- bis 35-Jährigen, die in Schwarmstädten leben, 2000 bis 2013



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

Gegen eine überwiegende Bedeutung der Bildungsexpansion spricht aber vor allem auch, dass das beschriebene Schwarmverhalten in der Altersgruppe 30 bis 35 noch deutlicher hervortritt, die nicht durch die Bildungsexpansion und doppelte Abiturjahrgänge beeinflusst sind. Zwar ändert sich die Zusammensetzung der Schwarmstädte erwartungsgemäß etwas – Studentenstädte wie Osnabrück, Darmstadt, Kaiserslautern, Tübingen, Bamberg und Bayreuth fallen heraus und die Metropolen Berlin, Hamburg und Köln, aber auch Städte wie Bonn und Potsdam rücken in dieser Altersgruppe an die Spitze. Aber letztlich ist die Konzentrationstendenz sogar noch stärker und auch die Zahl der Schwarmstädte für 30- bis 35-Jährige ist nochmals kleiner.

Abbildung 4.20: Anteil der 30- bis 35-Jährigen, die in Schwarmstädten leben, 2000 bis 2013



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

weitere Entwicklung des Schwarmverhaltens schwer prognostizierbar

Fraglich ist die weitere Entwicklung. Wird sich das Schwarmverhalten verstärken oder in Zukunft wieder abflachen? Sofern, wie dargestellt, die „Zusammenrottungsthese" überwiegen sollte, ist tendenziell mit einer weiteren Verstärkung des Schwarmverhaltens zu rechnen. Schließlich erhöht jeder Umzug in eine Schwarmstadt dessen Vitalität und Vielfalt und senkt gleichermaßen die der Abwanderungsregion. Zudem lassen sich über die Standortwahl von Unternehmen oder die Innovationsfähigkeit der jungen Erwachsenen weitere verstärkende Wirkungsketten leicht herleiten.

Dagegen spricht, dass das Schwarmverhalten auch die Preise in den Schwarmstädten erhöht. Dies betrifft in erster Linie die Wohnungsmärkte. Die steigenden Wohnungsmieten könnten dafür sorgen, dass ein Teil der schwärmenden jungen Erwachsenen sich doch für eine Zukunft in den günstigeren Dörfern und Städten entscheidet. Entscheidend ist das Verhältnis der Mietkosten – oder wie Joan Robinson es auf den Punkt brachte: „Relative Preise regieren die Welt". In Frankfurt an der Oder kostet derzeit die Neuanmietung einer Wohnung 5,25 Euro/m², in Berlin hingegen 7,62 Euro/m² (hedonische Miete, höherwertige Ausstattung unabhängig von Baujahr, 60 – 80 m²). Trotzdem sind morgens die Züge von Berlin nach Frankfurt/Oder voll mit Studenten der dortigen Universität, die lieber pendeln, als dort zu wohnen. Mit steigenden Mieten in Berlin werden mehr und mehr Studenten sich entscheiden oder entscheiden müssen in Frankfurt zu wohnen, so dass vielleicht einmal so viele dort wohnen, dass auch einige Studentenkneipen überleben können und sich ein studentisches Milieu entwickeln kann. So zumindest die Hoffnung.

Gegen eine weitere Entwicklung entlang der bisherigen Gleise spricht aber vor allem, dass sich die Zahl junger Leute weiter vermindern wird.

Dies aber ist zunächst ein zweischneidiges Argument. Es könnte zwar bedeuten, dass der Wachstumsdruck auf die Schwarmstädte abnimmt. Das parallele Ausbluten anderswo aber vermindert sich dadurch nicht, sondern endet erst mit dem Ausgeblutetsein. Für die ausblutenden Regionen bedeutet also eine demografisch bedingte Abschwächung keine Aussicht auf Besserung.

Wachstumsdruck würde sich ungleichmäßig abschwächen

Vor allem dürfte ein Rückgang der potentiell schwärmenden jungen Menschen nicht dazu führen, dass der Wachstumsdruck auf die Schwarmstädte sich gleichmäßig abschwächt. Vielmehr müssen sich die – sofern die Zusammenrottungsthese zutrifft – jungen Menschen stärker zusammenrotten, um bei geringer werdender Zahl weiterhin einen für sie attraktiven, vitalen Wohnstandort zu erhalten. Dies heißt, dass die Zahl der Schwarmstädte abnimmt, und damit weiter, dass einige der heute noch wachsenden Städte demnächst schrumpfen. Aus Sicht einer heutigen Schwarmstadt hieße dies, dass der Schwarm weiterzieht. Investitionen in diese „unechten“ oder „nicht-mehr-lange“-Schwarmstädte wären dann verloren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine gleichgewichtige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ein sehr schmaler Grat ist. In einer Stadt mit 1.000 Haushalten ist der Wohnungsmarkt bei rund 1.030 Wohnungen ausgeglichen (3% Fluktuationsreserve). Bei nur 1.000 Wohnungen herrscht eine scharfe Wohnungsnot mit erheblichen Wirkungen auf Preise und Mieten. Bei 1.060 Wohnungen allerdings herrscht ein Wohnungsüberangebot, das neben sinkenden Preisen und Mieten Sorgen um Leerstand, Verwahrlosung und Verfall aufkommen lässt. Der Unterschied sind aber nur 60 Wohnungen bei 1.000 Haushalten.

Die Entwicklung geeigneter Analyse- und Prognoseinstrumente zur Kategorisierung der heutigen Schwarmstädte steht allerdings noch aus.

5 Frühjahrsgutachten Nachfrageverhalten 2015

Michael Kiefer und Jan Hebecker – ImmobilienScout24

Das Wichtigste in Kürze

Suchanfragen von Nutzern auf Immobilienplattformen sind eine wichtige Quelle, um Informationen über die Wohnwünsche der Nachfrager zu erhalten. Etwa 20% aller Suchenden hinterlassen neben ihrer Suchanfrage ihre Herkunftsadresse. Hiervon kann hergeleitet werden, von welcher Herkunftsregion in welche Zielregion die Nachfrage fließt. Anhand dessen lässt sich eine Vielzahl neuer Erkenntnisse über das regionsspezifische Suchverhalten der Nachfrager gewinnen. Im Rahmen der vorliegenden Analyse sind die personalisierten Suchanfragen genutzt worden, um das Suchverhalten in Bezug auf den Mietwohnungsmarkt und den Eigentumswohnungsmarkt zu untersuchen.

Eine überdurchschnittlich große Nachfrage nach Mietwohnungen wird insbesondere in den Metropolen, Großstädten und dem Umland der Wachstumsregionen erkennbar. Die Suchbilanz in diesen Regionen ist deutlich positiv. Es suchen viel mehr Nachfrager von außerhalb in diesen Städten und deren Umland, als Menschen von dort in einer anderen Region nach einer Mietwohnung suchen. Anders ist es in den wachstumsschwachen, häufig ländlich geprägten Regionen. Sie sind durch eine negative Suchbilanz gekennzeichnet, weil die Menschen in anderen Regionen nach Wohnraum suchen, am häufigsten in den Metropolen. Innerhalb der Metropolen kommt der größte Anteil der Nachfrage von den Suchenden aus der Metropole selber. Die Anteile der sogenannten Eigengesuche variieren zwischen 78,0% in Berlin und 56,9% in Frankfurt. Den größten Anteil der externen Gesuche generieren die Metropolen aus dem übrigen Bundesgebiet. Während in Berlin aber nur 4,6% der Nachfrage aus den Umlandgemeinden kommt, sind es in Frankfurt am Main 18,2%. Menschen, die innerhalb ihres derzeitigen Wohnortes nach einer Wohnung suchen, tun das überwiegend in ihrem derzeitigen Wohnbezirk. In Berlin suchen durchschnittlich etwa 87% in ihrem derzeitigen Wohnbezirk nach einer neuen Wohnung, während es in Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart nur etwa 70% sind. Besonders häufig werden zentrale, innenstadtnahe Lagen bei der Suche nachgefragt. Das Beispiel Berlin verdeutlicht, dass Nachfrager aus unterschiedlichen Herkunftsregionen eine differenzierte Zahlungsbereitschaft haben.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist noch stärker auf wachstumsstarke Metropolräume und Ballungszentren konzentriert, als die Mietwohnungsnachfrage. Lediglich in der Region München, dem Rhein-Neckar-Raum und Teilen des verstädterten Rhein-Ruhr-Raums weisen auch die Umlandgemeinden eine positive Suchbilanz auf. Darüber hinaus verzeichnen Ferienregionen wie die Nordseeinseln, die Ostseeküste, die gesamte Bodenseeregion und das Alpenvorland einen besonders hohen Nachfrageüberschuss. In den ländlichen Regionen ist eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen häufig nicht vorhanden oder nur sehr schwach ausgeprägt. In den Metropolen suchen vor allem die eigenen Bewohner nach einer Eigentumswohnung. Die Anteile der Eigengesuche variieren zwischen 71,0% in Berlin und 60,9% in Frankfurt. Während in Berlin 18,2% der Nachfrager nach einer Eigentumswohnung aus dem übrigen Bundesgebiet kommen, wohnen nur 3,6% der Nachfrager in den Umlandgemeinden. In Frankfurt sind es hingegen 16,0% der Suchenden, die im übrigen Bundesgebiet wohnen, und fast 21,0% in den Umlandgemeinden. In den Metropolen variiert der Durchschnitt der Suchenden, die innerhalb ihres derzeitigen Wohnbezirks nach einer Eigentumswohnung suchen, zwischen 88% in Berlin und 64% in Frankfurt. In allen Metropolen werden zentrale innenstadtnahe Lagen besonders häufig gesucht, obwohl diese in den vergangen Jahren die größten

Preissteigerungen erfahren haben. Die aus den Nachfragen ermittelte maximale Zahlungsbereitschaft der Suchenden ist in den vergangenen Jahren ebenfalls besonders stark gestiegen. Die Zahlungsbereitschaft der Suchenden variiert nach ihrer Herkunftsregion. Während die maximale Zahlungsbereitschaft der Suchenden am eigenen Wohnort in München bei 7.400 Euro/m² liegt, beträgt die maximale Zahlungsbereitschaft die Suchenden am eigenen Wohnort in Berlin mit 3.500 Euro/m² weniger als die Hälfte.

5.1 Analyse der Immobiliennachfrage

Immobilienanzeigen verlagern sich weiter von Print- auf Onlinemedien

Zielsetzung und Methodik – Immobilien werden zunehmend über Online-Portale oder Internetauftritte von Maklerunternehmen und Immobilienentwicklern angeboten und vermarktet. Im Vergleich zu Immobilienannoncen in Printmedien hat sich der Gehalt der in Immobilienanzeigen enthaltenen Informationen vervielfacht. Neben ausführlichen Objektbeschreibungen enthalten die Anzeigen vielfältige Informationen hinsichtlich Größe, Baualter, Zustand und Ausstattung der Immobilie. Zudem gehören Fotos, Grundrisse und häufig auch Lage- und Umfeldinformationen zum Exposé. Die statistische Auswertung dieser Informationen und Nutzbarmachung für den Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren enorm an Bedeutung gewonnen. Durch den gestiegenen Informationsgehalt der Anzeigen können Nachfrager auch immer genauer eingrenzen, nach welcher Art von Objekt in welchem Umfeld sie suchen möchten. Nachfrager geben dabei ihre Suchkriterien und Wohnpräferenzen an, grenzen die Lage der gewünschten Immobilie ein und lassen sich über ihre hinterlegten Gesuche zeitnah über das Marktgeschehen informieren.

neue Analyseverfahren für das Nachfrageverhalten erhöhen die Transparenz des Marktes

Mit der umfangreichen Analyse dieser eingestellten Suchanfragen lassen sich nun erstmals gesicherte statistische Informationen über das Suchverhalten und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland feststellen. Unter dem Oberbegriff Big Data Analytics ist die Auswertung großer – bis dahin nicht zugänglicher – Datenmengen zunehmend in das Interesse der Informationsverarbeitung getreten. Der Mehrwert des Informationsgewinns wird unter anderem in einer genaueren und schnelleren Marktforschung, einem zielgenauen und an Idealtypen orientierten Marketing, der Erkennung von Cross- und Upselling-Potenzialen im E-Commerce, aber auch in der Analyse komplexer Stoffwechselprozesse in der Genforschung gesehen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion zum Datenschutz geht es nicht darum, das Suchverhalten des einzelnen Individuums zu ermitteln, sondern das von Vergesellschaftungen auf aggregierter Ebene der Ortsteile, Städte und Kreise zu untersuchen.

Mit der Auswertung gespeicherter Suchanfragen können Online-Portale das Suchverhalten von Nutzergruppen und damit die Nachfrage nach Immobilien analysieren, für die Immobilienwirtschaft nutzbar machen und die Transparenz der Märkte erhöhen. Im Rahmen der diesjährigen Nachfrageanalyse wird das Suchverhalten nicht nur anhand des Nachfrageziels ausgewertet, sondern auch anhand der Herkunftsregion. Die Datenbasis für das Wohnsegment umfasst in diesem Jahr knapp 4 Millionen Gesuche und damit etwa genauso viele wie im Vorjahr. Allerdings verlagert sich die Immobiliensuche zunehmend auf mobile Endgeräte wie z.B. Smartphones oder Tablet-Computer. Von Mobilgeräten werden mittlerweile knapp 30% der gespeicherten Gesuche eingestellt, mit steigen-

der Tendenz. Etwa 20% aller Suchenden hinterlassen neben ihrer Suchanfrage ihre Herkunftsadresse. Aus dieser kann hergeleitet werden, von welcher Herkunftsregion in welche Zielregion die Nachfrage fließt. Mit Hilfe dieser Auswertungen lässt sich eine Vielzahl neuer Erkenntnisse über das regionsspezifische Suchverhalten der Nachfrager gewinnen.

Steigende Mietpreise in den Metropolen und Großstädten haben in den vergangenen Jahren zu einer anhaltenden Diskussion über das Fehlen von ausreichendem Wohnraum und schließlich zum politischen Beschluss der Mietpreisbremse geführt. Das folgende Kapitel befasst sich daher ausgiebig mit der Entwicklung und dem aktuellen Suchverhalten auf dem Mietwohnungsmarkt. Auch der Markt für Eigentumswohnungen hat in Folge der Finanzmarktkrise und langfristig niedriger Zinsen einen deutlichen Nachfragezuwachs erlebt, der zu stark gestiegenen Kaufpreisen geführt hat. Kapitel 5.3 widmet sich vor diesem Hintergrund explizit der Nachfrage auf dem Eigentumswohnungsmarkt.

5.2 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich

Zur Untersuchung des Nachfrageverhaltens auf dem Mietwohnungsmarkt sind insgesamt knapp 2 Millionen Suchanfragen von unterschiedlichen Nutzern analysiert worden, die auf dem Portal mit Angaben zur Adresse des Suchenden zwischen den Jahren 2010 und 2014 hinterlegt wurden. Allein in den ersten 11 Monaten des Jahres 2014 waren deutschlandweit etwa 400.000 Gesuche auf der Immobilienplattform gespeichert, die nicht älter als 12 Monate sind und die als Grundlage der Analyse herangezogen wurden.

5.2.1 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich

Großstädte und Metropolen werden nach wie vor stark nachgefragt

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Metropolen der Wachstumsregionen bleibt unverändert groß. Diese Regionen weisen weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang auf, der derzeit nicht durch ein entsprechendes Angebot abgedeckt wird.

Die Auswertung der Suchanfragen in den Bundesländern im Verhältnis zu den dortigen Mietwohnungshaushalten verdeutlicht, dass die Stichprobe des Jahres 2014 in einem repräsentativen Verhältnis zur Anzahl der Mietwohnungshaushalte in den einzelnen Bundesländern steht. Der Anteil der Gesuche in den einwohnerstarken Bundesländern entspricht annähernd dem prozentualen Anteil der Haushalte in Mietwohnungen in diesen Bundesländern in Bezug auf das gesamte Bundesgebiet. Lediglich Berlin ist in der Stichprobe deutlich überrepräsentiert, während Brandenburg, Bremen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und das Saarland unterrepräsentiert sind. Die Gesuche kommen insbesondere in den einwohnerstarken Bundesländern zum größten Anteil aus dem eigenen Bundesland. In Nordrhein-Westfalen (90,6%), Bayern (85,2%), Baden-Württemberg (83,4 %), Hessen (82,7%) und Niedersachsen (81,6%) suchen mehr als 80% der Menschen in ihrem Herkunftsbundesland nach einer Wohnung. Deutlich niedriger ist diese Quote in den Stadtstaaten Hamburg (63,6%) und Bremen (56,3%), aber auch in Brandenburg (57,9%), Mecklenburg-Vorpommern (61,3%) und dem Saarland

(62%). Hier suchen die Menschen zwar auch zu einem hohen Prozentsatz nach einer Mietwohnung innerhalb des Bundeslandes, in dem sie derzeit leben, aber die Quote der Menschen, die über die Grenzen des Bundeslandes ziehen wollen, ist mit etwa 40% deutlich größer. Dieser Zusammenhang lässt sich bei den Stadtstaaten auf die Suburbanisierung zurückführen. Bei den Flächenländern in Ostdeutschland sind vermutlich ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Wanderungen in wirtschaftliche Gunsträume von größerer Bedeutung.

Abbildung 5.1: Gesuche Mietwohnungen nach Bundesland

Säulengrafiken
- Gesuche
- Haushalte mit Mietwohnungen

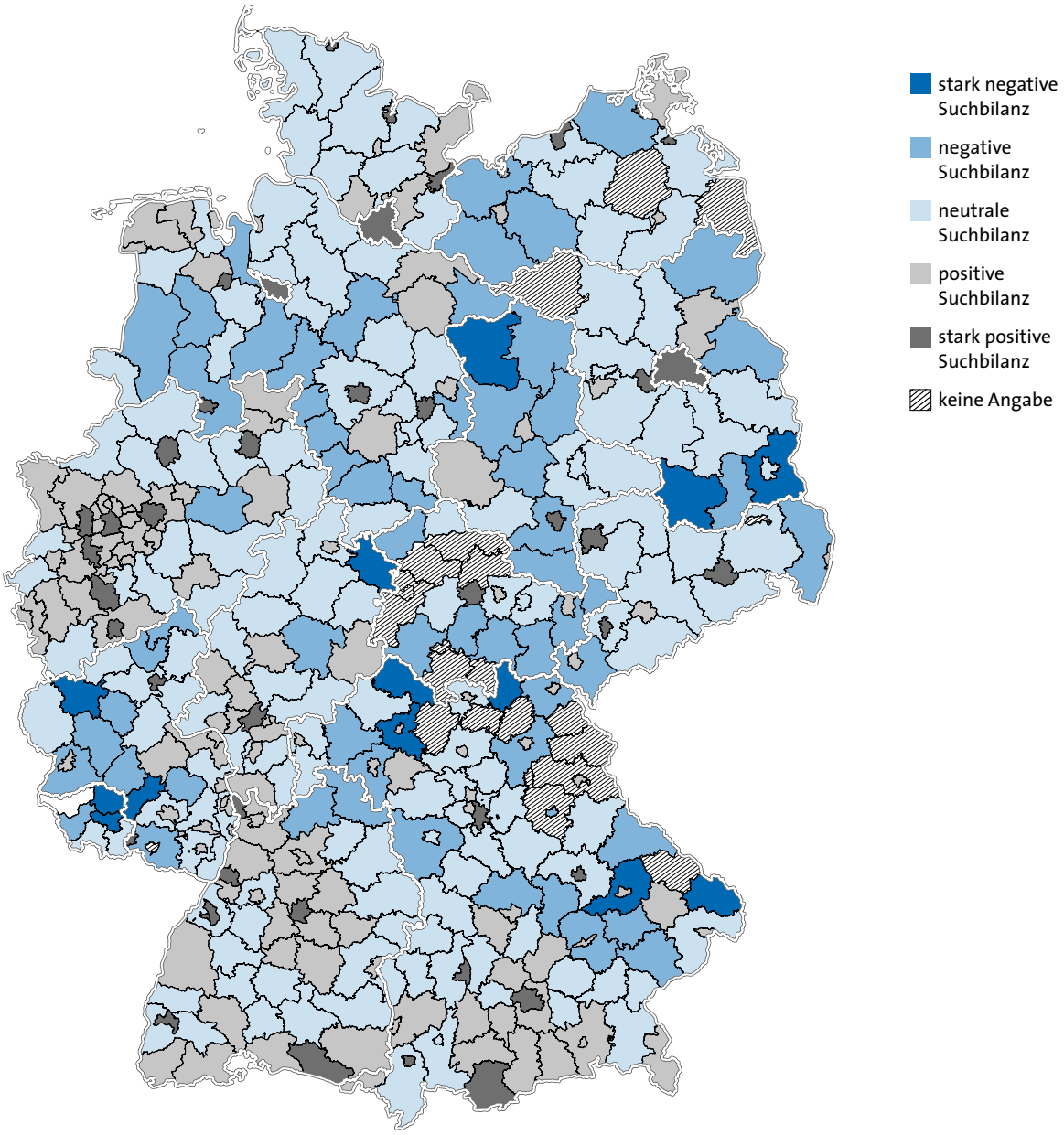
Tortengrafiken
- eigenes Bundesland
- anderes Bundesland
- Top suchendes Bundesland

Gesuche nach Bundesland		Anteil gesamtdeutsch		Herkunft der Gesuche
Nordrhein-Westfalen	103.194	25,4% / 21,4%	1,5% Hessen, 7,9%	90,6%
Bayern	67.355	16,6% / 15,0%	3,5% Baden-Württemberg, 11,3%	80,2%
Berlin	58.226	14,4% / 5,0%	5,2% Brandenburg, 16,8%	78,1%
Baden-Württemberg	48.644	12,0% / 12,6%	3,7% Bayern, 12,9%	83,4%
Hessen	42.118	10,4% / 7,3%	4,0% Nordrhein-Westfalen, 13,3%	82,7%
Niedersachsen	21.177	5,2% / 9,6%	5,3% Nordrhein-Westfalen, 13,1%	81,6%
Hamburg	20.055	4,9% / 2,5%	9,3% Schleswig-Holstein, 27,0%	63,6%
Rheinland-Pfalz	11.691	2,9% / 4,7%	10,1% Hessen, 16,9%	72,9%
Schleswig-Holstein	8.932	2,2% / 3,5%	9,2% Hamburg, 18,7%	72,1%
Sachsen	8.930	2,2% / 5,4%	4,0% Bayern, 22,3%	73,6%
Brandenburg	5.677	1,4% / 3,1%	25,3% Berlin, 16,9%	57,9%
Bremen	2.455	0,6% / 0,9%	22,7% Niedersachsen, 21,0%	56,3%
Mecklenburg-Vorpommern	2.341	0,6% / 2,1%	6,7% Berlin, 32,0%	61,3%
Sachsen-Anhalt	2.237	0,6% / 3,0%	5,0% Nordrhein-Westfalen, 24,0%	71,0%
Thüringen	1.909	0,5% / 2,8%	5,1% Hessen, 27,8%	67,1%
Saarland	560	0,1% / 1,2%	10,0% Rheinland-Pfalz, 28,0%	62,0%

Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Eine Einordnung des Suchverhaltens auf der Ebene von Städten und Kreisen verdeutlicht, welche Räume eine positive, neutrale oder negative Suchbilanz aufweisen. Die Suchbilanz bildet das Verhältnis der aus einer Stadt bzw. einem Kreis getätigten Gesuche in eine andere Stadt bzw. einen anderen Kreis (abfließende Gesuche) ab sowie die aus einer anderen Region in diese Stadt oder diesen Kreis getätigten Gesuche (einfließende Gesuche). Dies wiederum wird ins Verhältnis zu den im jeweiligen Kreis insgesamt getätigten Gesuchen gestellt.

Abbildung 5.2: Suchbilanz nach Mietwohnungen in Städten und Kreisen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

positive Suchbilanz in vielen Metropolräumen und Großstädten

Eine Vielzahl der Metropolräume und Großstädte in Deutschland weist eine stark positive Suchbilanz auf. Das heißt, dass hier deutlich mehr Menschen von außerhalb suchen, als dass Menschen aus diesen Städten außerhalb der Stadtgrenzen suchen. In den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf ist die Nachfrage nach Wohnungen besonders groß. Aber auch Großstädte im Ruhrgebiet wie Dortmund und Essen oder Großstädte im Osten wie Dresden, Leipzig und Erfurt weisen eine positive Suchbilanz auf.

Auch das verdichtete Umland der Metropolen (Hamburg, Rheinschiene, Rhein-Main-Gebiet, Stuttgart und München) ist durch eine positive Suchbilanz gekennzeichnet. Die Suchenden weichen hierhin bei ihrer Wohnraumsuche aus, weil die Nachfrage in den Metropolen häufig so groß ist, dass die Mietpreise in

den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Im übrigen Deutschland ist diese Suburbanisierung der Wohnungsnachfrage deutlich schwächer ausgeprägt. Dies lässt auf einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in diesen Metropol- und Großstadtregionen schließen.

periphere ländliche Kreise mit negativer Suchbilanz

Auf der anderen Seite sind es vor allem die peripheren ländlichen Kreise, in denen deutlich mehr Menschen außerhalb des Kreises nach einer Wohnung suchen, als dass Menschen in ihrem eigenen Kreis oder von außerhalb suchen. Das trifft u.a. auf ländliche Regionen in der Eifel, im Bayerischen Wald, in der Oberpfalz, im Fichtelgebirge, im Voigtland und in der Rhön zu, die stark an Nachfrage zugunsten anderer Regionen verlieren. Insgesamt verzeichnen vor allem ländliche Kreise sowohl in West- als auch in Ostdeutschland im Vergleich zu anderen Regionen eine stark negative Suchbilanz.

5.2.2 Nachfrageverhalten im ländlichen Raum

Die Nachfrage aus den wachstumsschwachen ländlichen Räumen ist zu einem überproportionalen Anteil auf die wachstumsstarken Metropolen gerichtet. Der Anteil der Wohnungsgesuche aus dem ländlichen Raum in die Metropolen hat in den vergangen 5 Jahren um 6% zugenommen.

In den vergangenen Jahren konnte eine zunehmende Veränderung des Wanderungsverhaltens in Deutschland beobachtet werden. In sogenannten Schrumpfungsregionen wandern die Menschen aus den ländlichen Umlandgemeinden in die zentralen Orte und überregional in die großen Metropolen. In Wachstumsregionen wandern die Menschen in sogenannte Schwarmstädte ab, die vor allem junge Menschen der Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen anziehen. Ein gleichbleibendes Wohnungsangebot in diesen Städten führt dazu, dass insbesondere Mieter in stark nachgefragten, zentralen Lagen aufgrund des Preisanstiegs in periphere Lagen bzw. in den suburbanen Raum verdrängt werden.[1]

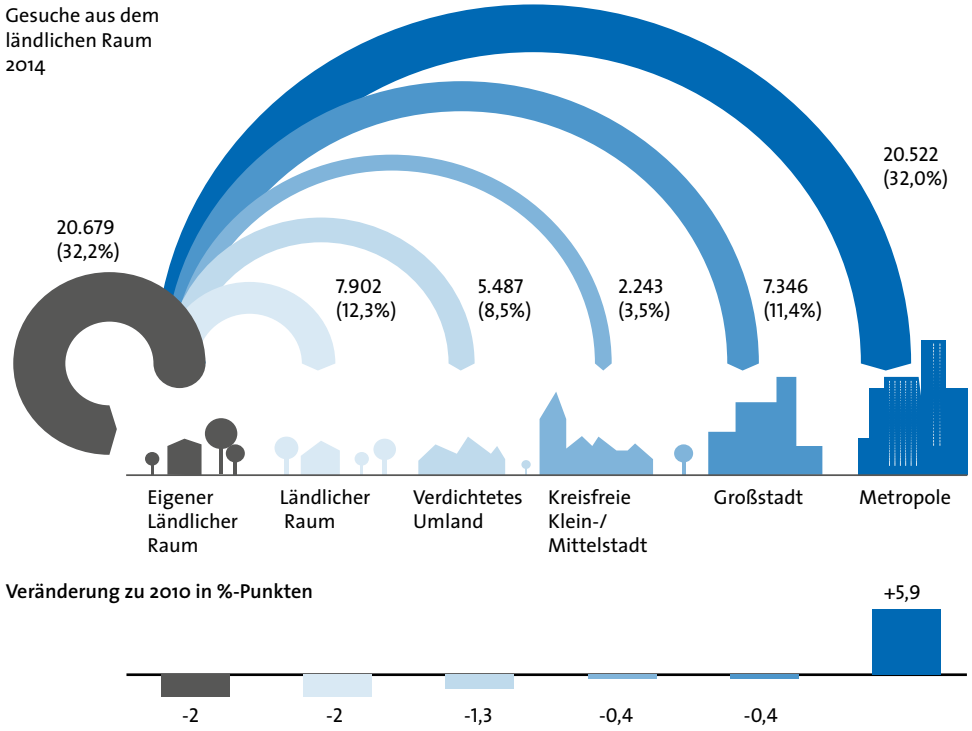
Anhand der eingestellten Suchanfragen aus ländlichen Kreisen des gesamten Bundesgebiets wird in diesem Kontext der Frage nachgegangen, in welche Kreistypen die Gesuche aus den ländlichen Räumen gerichtet sind. Nach der These des unterschiedlichen Wanderungsverhaltens in Schrumpfungs- und Wachstumsregionen sollte sich die Nachfrage aus den wachstumsschwachen ländlichen Regionen verstärkt auf die benachbarten Großstädte richten und von dort in die Metropolen. Im Rahmen der Untersuchung wurde die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gewählte Abgrenzung der Stadt- und Kreistypen zugrunde gelegt.[2] Anhand einer Stichprobe aus dem Jahr 2010 wurde zudem untersucht, ob sich das Verhalten der Suchenden in den vergangen 5 Jahren verändert hat.

Von den insgesamt rund 64.000 Gesuchen, die im Jahr 2014 von Bewohnern eines ländlichen Kreises im Zusammenhang mit der Suche nach einer Mietwohnung auf dem Online-Portal eingestellt wurden, waren etwa 32% auf den eigenen Kreis gerichtet. Etwa 12% suchten in einem anderen (benachbarten) ländlichen Kreis nach einer Wohnung. Nur 3,5% suchten in einer kreisfreien Klein- bzw. Mittelstadt. Dagegen richteten 11% ihr Wohnungsgesuch auf eine Großstadt und 32% auf einen Metropolkern. Unterstellt man zudem, dass es

1 Braun, Reiner (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica paper 219.
2 BBSR Kreistypen der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung 2011

vor allem die Suchenden der Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen sind, die außerhalb ihres ländlichen Heimatkreises überwiegend in den Metropolen nach einer Wohnung suchen, so bestätigt sich in diesem Ergebnis die starke Anziehungskraft, die Schwarmstädte auf diese Altersgruppe ausüben und die in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Nachfrage in diesen Städten geführt hat. Während die Nachfrage in allen anderen Kreistypen stagnierte (kreisfreie Klein- und Mittelstädte und Großstädte) oder rückläufig war (eigener bzw. anderer ländlicher Raum, verdichtetes Umland), stieg die Nachfrage in den Metropolräumen in den vergangenen 5 Jahren um fast 6%.

Abbildung 5.3: Gesuche von Mietwohnungen aus dem ländlichen Raum



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen 2010 und Januar bis November 2014)

Mit Hilfe der hinterlegten Suchanfragen lässt sich feststellen, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen sehr stark auf die Metropolräume konzentriert, soweit sie nicht auf den eigenen ländlichen Raum gerichtet ist. Es scheint daher, als würde den zentralen Orten in den Schrumpfungsregionen im bundesdeutschen Vergleich nicht so eine große Bedeutung zukommen wie angenommen. Vielmehr versuchen die Suchenden direkt in die Metropolen zu wandern. Dass hier ein Missverhältnis zu den tatsächlichen Wanderungen vorliegt, könnte darauf zurückzuführen sein, dass sich die Suchpräferenzen eines erheblichen Anteils von Suchenden derzeit nicht in den Metropolen realisieren lassen und daher unerfüllt bleiben. Diese Erkenntnis spricht dafür, dass noch viel mehr Suchende direkt in die Metropolen wandern und dadurch den Druck auf den Markt weiter erhöhen würden, wenn ihre Suchpräferenzen realisierbar wären. Die Realisierung bezahlbaren Wohnraums in den Metropolen sollte daher zukünftig eine besonders große wohnungspolitische Bedeutung erfahren, damit die Großstädte weiterhin attraktiv für die einströmenden jungen Bevölkerungsgruppen bleiben und die ansässige Bevölkerung nicht aus angestammten Quartieren verdrängt wird.

zentrale Orte in Schrumpfungsregionen weniger gefragt als erwartet

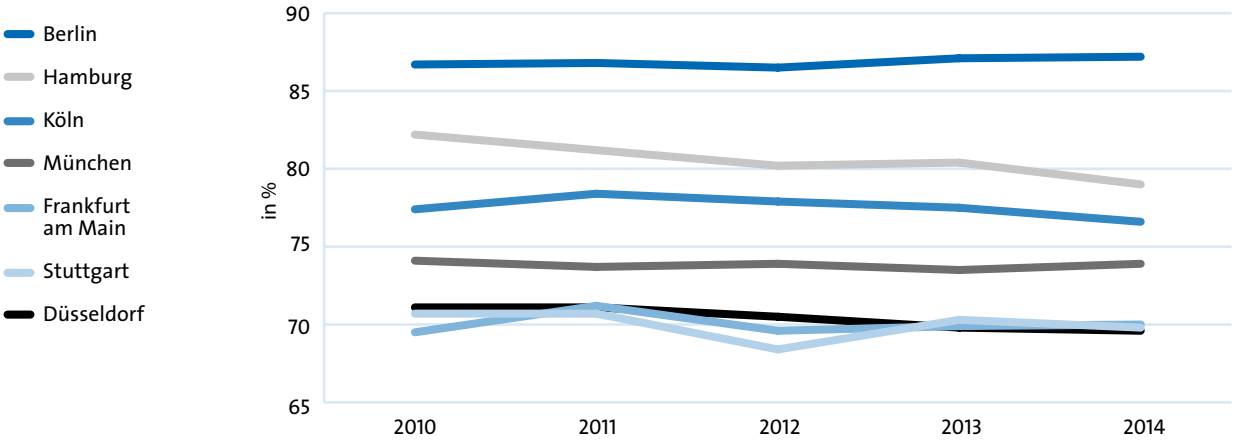
5.2.3 Nachfrageverhalten in den Metropolen

Der Anteil der Menschen, die aus Berlin kommen und innerhalb der Stadt eine Wohnung suchen, ist deutlich größer als in anderen Metropolen.

Beim Vergleich des Suchverhaltens der Menschen, die derzeit in einer Metropole wohnen, sind deutliche Unterschiede im Suchverhalten erkennbar. Während in Berlin etwa 87% der Suchenden, die derzeit in Berlin leben, innerhalb Berlins nach einer Mietwohnung suchen, sind es in Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf im Durchschnitt nur knapp 70% der Suchenden, die in ihrer Herkunftsstadt nach einer Wohnung suchen. Auch in München ist die Quote derjenigen Bewohner, die in München nach einer Wohnung suchen, mit etwa 73% deutlich geringer als in Berlin, Hamburg oder Köln. Diese Niveauunterschiede scheinen in Zusammenhang mit dem hohen innerstädtischen Mietpreisniveau in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen München, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart zu stehen und mit einer in diesen Regionen weiter vorangeschrittenen Suburbanisierung. Findet man die gewünschte Wohnung nicht, muss man notgedrungen ins Umland ziehen, um dort den erforderlichen Wohnungsbedarf zu decken. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Mieten in den vergangenen Jahren ist der Anteil der Menschen, die innerhalb der Stadtgrenzen der Metropolen suchen, nahezu auf unverändertem Niveau geblieben. Lediglich in Hamburg wird eine Zunahme von etwa 5% der Suchenden erkennbar, die nun außerhalb der Hansestadt nach einer Wohnung suchen.

Wohnungssuche innerhalb der Stadtgrenzen trotz Mietpreisanstiegs

Abbildung 5.4: Anteil der Gesuche von Mietwohnungen von Suchenden innerhalb ihrer Herkunftsmetropole



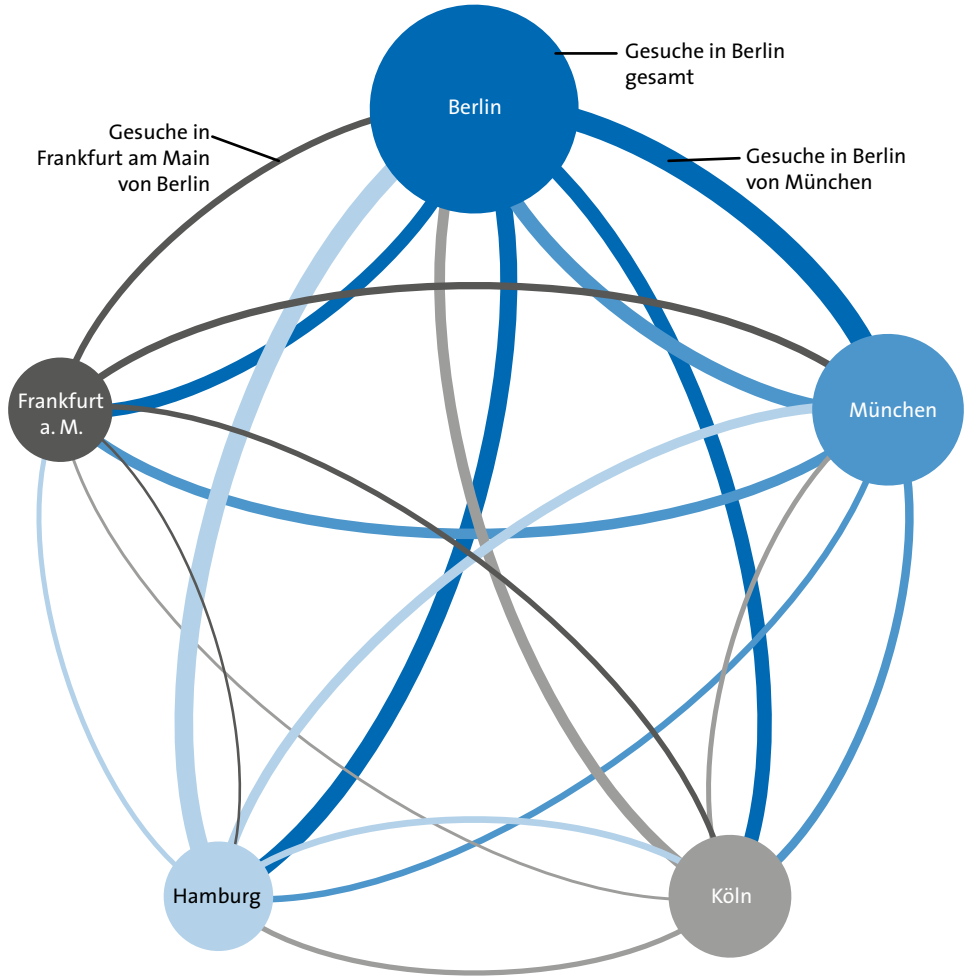
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen 2010 bis November 2014)

Die Betrachtung der Suchbilanzen zwischen den Metropolen verdeutlicht, dass in Berlin jeweils mehr Menschen aus einer anderen Metropole nach einer Wohnung suchen, als dass Menschen aus Berlin in einer der anderen Metropolen nach einer Wohnung suchen. Während sich der Austausch zwischen den übrigen Metropolen annähernd ausgeglichen darstellt, ist die Nachfrage aus den Metropolen nach Berlin deutlich größer. Vor allem viele junge Menschen zieht es in die neue Boom-Town. In Berlin ist daher in den vergangenen Jahren vor allem die Altersgruppe der jungen Berufstätigen überdurchschnittlich gewachsen. Das ist unter anderem auf einen Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze insbesondere in der Internetbranche zurückführen. Aber auch in anderen Wirtschaftszweigen

Berlin liegt im Trend

sind zahlreiche Arbeitsplätze entstanden, so dass sich die Arbeitslosenquote weiter rückläufig entwickelte. Berlin holt wirtschaftlich im bundesdeutschen Vergleich weiter auf, was sich auch in den Preissteigerungen der vergangenen Jahre für Mietwohnungen bemerkbar macht. Bei unverändert hoher Nachfrage wird sich auch der Wohnimmobilienmarkt in der Bundeshauptstadt deshalb in den kommenden Jahren weiter positiv entwickeln. Betrachtet man den Austausch zwischen den Metropolen, zieht es Berliner, die außerhalb der Stadtgrenze suchen, besonders häufig nach Hamburg und München.

Abbildung 5.5: Suchbilanzen Mietwohnungen zwischen den Metropolen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

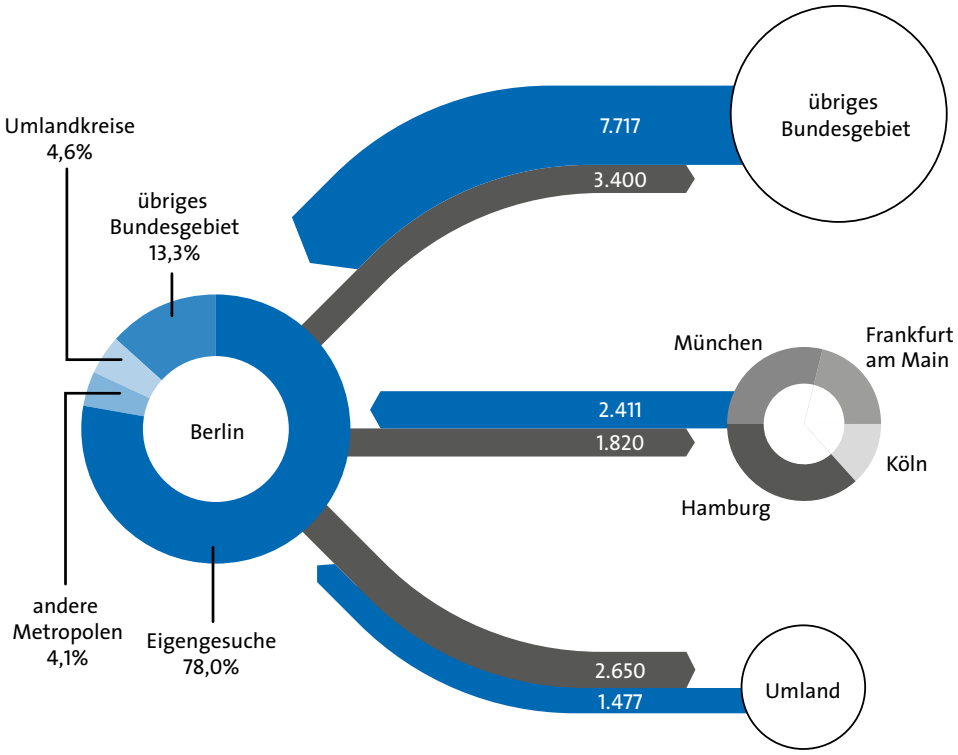
Berlin

Unter allen Metropolen verfügt Berlin über den größten Anteil an Bewohnern, die im Jahr 2014 innerhalb des eigenen Stadtgebiets nach einer Wohnung gesucht haben (78,0% Eigengesuche). Etwa 4,6% der Gesuche nach Mietwohnungen kamen aus dem Umland, 4,1% aus anderen Metropolen und 13,3% aus dem übrigen Bundesgebiet. Damit hat Berlin sowohl in Bezug auf die Umlandkreise als auch hinsichtlich des übrigen Bundesgebiets die niedrigste Quote aller Metropolen.

positive Suchbilanz mit Ausnahme der Kreise im unmittelbaren Umland

Die weitaus größte externe Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin kommt aus dem übrigen Bundesgebiet. Es suchen fast doppelt so viele Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet nach einer Mietwohnung in Berlin, als dass Menschen aus Berlin im übrigen Bundesgebiet nach einer Wohnung suchen. Auch gegenüber den anderen Metropolen ist die Suchbilanz Berlins positiv. Lediglich in Bezug auf die Kreise im unmittelbaren Umland ist die Suchbilanz von Berlin negativ. Es suchen mehr Menschen aus Berlin im Umland von Berlin nach einer Wohnung, als dass Brandenburger aus diesen Kreisen in Berlin nach einer Wohnung suchen.

Abbildung 5.6: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Berlin 2014



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

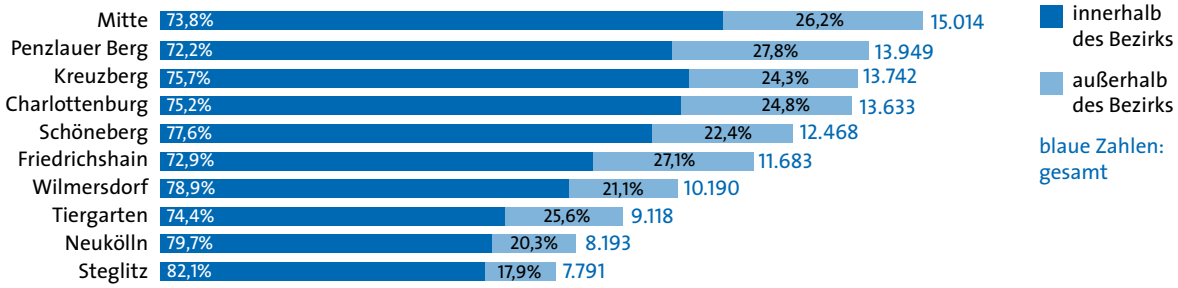
Schere zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten auseinandergegangen

Wenn Berliner nach einer neuen Wohnung suchen, tun sie das vor allem innerhalb des Stadtgebiets von Berlin. Dabei müssen die Suchenden immer häufiger auch deutliche Preissteigerungen in Kauf nehmen, denn die Schere zwischen den Bestandsmieten und Neuvertragsmieten ist in Berlin in den vergangenen fünf Jahren deutlich auseinandergegangen. Mit steigenden Einkommen sind die Berliner bereit, für mehr Wohnkomfort auch mehr Geld auszugeben. Am anderen Ende der Entwicklung stehen die Haushalte mit geringem Einkommen, die sich die Mieten in den stark nachgefragten, ehemals günstigen Innenstadtlagen oft nicht mehr leisten können und deshalb in günstigere Stadtteile ausweichen.

Innenstadtbezirke wie Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Charlottenburg, Schöneberg und Friedrichshain sind in Berlin besonders nachgefragt. Diese Ortsteile verfügen über große Altbaubestände, eine gute Verkehrsanbindung innerhalb des S-Bahnrings und zumeist über eine gute infrastrukturelle Nahversorgung. Der Anteil der Berliner, die in diesen Ortsteilen wohnen und außerhalb des Bezirks nach Wohnraum suchen, liegt über dem Berliner Durchschnitt von 78,0%. In Mitte (26,2%), Prenzlauer Berg (27,8%) und Friedrichshain (27,1%) suchen

jeweils mehr als ein Viertel der Bewohner nach einer Mietwohnung außerhalb ihres Bezirks. Dieses Suchverhalten scheint die These zu stützen, dass sich angestammte Mieter den eigenen Ortsteil aufgrund gestiegener Mieten nicht mehr leisten können und in andere Bezirke ausweichen müssen. Je weiter man in die Randbezirke kommt, desto größer wird der Anteil der Suchenden, die weiterhin innerhalb ihres aktuellen Wohnbezirks nach einer Wohnung suchen. Hier liegt die Quote der Menschen, die innerhalb des Bezirks suchen, teilweise über dem Berliner Durchschnitt. Daraus lässt sich folgern, dass das Wohnungsangebot und die Wohnbedürfnisse der Mieter in diesen Ortsteilen noch in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen.

Abbildung 5.7: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Berliner Ortsteilen



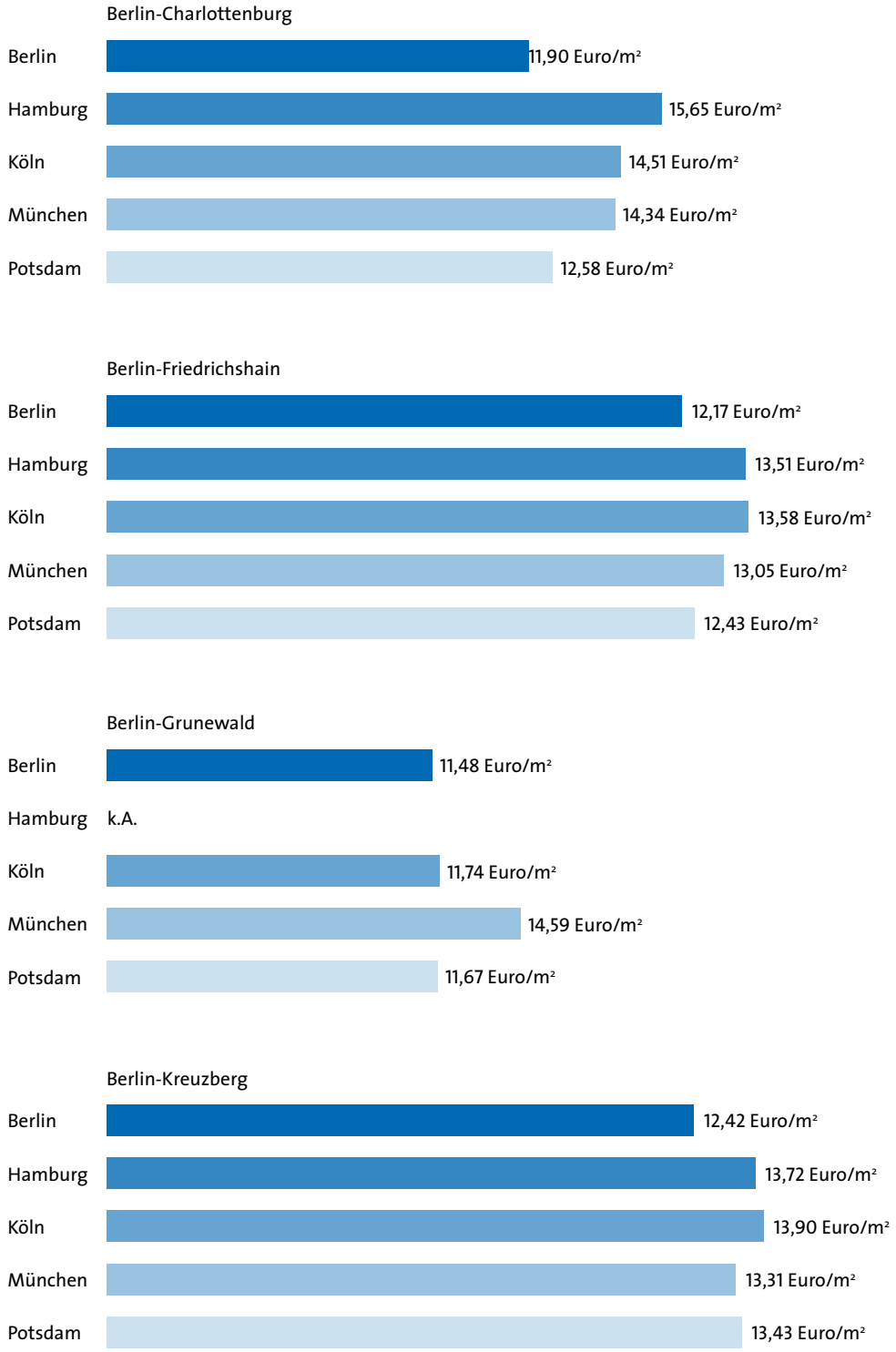
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Die maximale Zahlungsbereitschaft, die sich aus der höchsten angegebenen Nettokaltmiete und der angegebenen Mindestwohnungsgröße des Suchenden errechnet, ist ein weiterer Indikator, um Nachfrageunterschiede auf Ortsteilebene festzustellen. Gleichzeitig wurde untersucht, ob es Unterschiede in der Zahlungsbereitschaft der Suchenden je nach Herkunftsregion gibt. In den beliebten Berliner Ortsteilen Charlottenburg, Friedrichshain, Grunewald und Kreuzberg liegt die maximale Zahlungsbereitschaft der Berliner jeweils auf einem Preisniveau von etwa 12 Euro/m² Wohnfläche. Eine vergleichbare Zahlungsbereitschaft weisen in diesen Ortsteilen auch die aus Potsdam stammenden Gesuche auf. Die auswärtigen Suchenden aus Hamburg (15,65 Euro/m²), Köln (14,51 Euro/m²) und München (14,34 Euro/m²) sind insbesondere in Charlottenburg bereit, deutlich höhere Mieten für die gewünschte Wohnung zu zahlen. Diese Differenz in der Zahlungsbereitschaft zwischen den Berlinern und den Suchenden aus anderen Metropolen kann mit einem höheren Mietniveau in den anderen Metropolen zusammenhängen. Außerdem ist man als von außerhalb Zuziehender möglicherweise bereit, aus mangelnder Kenntnis des Immobilienmarktes einen höheren Preis für eine Wohnung mit den gewünschten Ausstattungsqualitäten zu zahlen.

Auch in den übrigen Ortsteilen ist die maximale Zahlungsbereitschaft der Zuzügler im Vergleich zu den Berlinern höher, wobei die Unterschiede nicht so hoch sind wie in Charlottenburg. In Kreuzberg, einem Stadtteil, der vor wenigen Jahren aufgrund seiner Sozialstruktur noch als problematisch galt, liegt die maximale Zahlungsbereitschaft derzeit bei über 12 Euro/m². Dieser angesagte Stadtteil ist besonders bei jungen Menschen beliebt, die bereit sind auf Wohnfläche zugunsten der richtigen „Kiez-Lage“ zu verzichten. In Kreuzberg entsteht derzeit eine Vielzahl an Neubauprojekten im höherpreisigen Miet- und Kaufpreissegment – als Reaktion auf die gestiegene Nachfrage in diesem Bezirk. Die

innerstädtischen Ortsteile werden auch im kommenden Jahr von der hohen Nachfrage in diesen Lagen profitieren.

Abbildung 5.8: Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen in Berliner Ortsteilen nach Herkunftsort



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

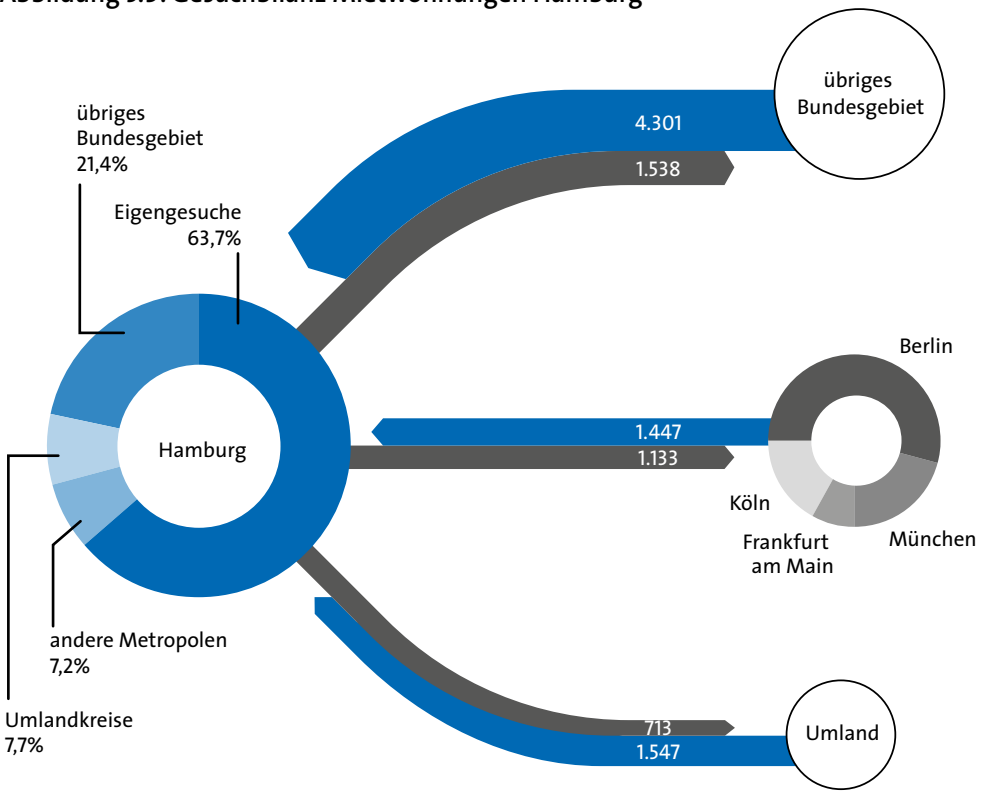
Hamburg

In Hamburg ist der Anteil der Personen, die innerhalb des eigenen Stadtgebiets nach einer Mietwohnung sucht, mit 63,7% deutlich niedriger als in Berlin. Im Vergleich zu den anderen Metropolen ist dieser Anteil durchschnittlich hoch. Mit 7,7% ist der Anteil der Personen, die in den Umlandgemeinden leben und in Hamburg nach einer Wohnung suchen, deutlich größer als in Berlin (4,6%). Im Vergleich zu den anderen westdeutschen Metropolen ergibt sich ein unterdurchschnittlicher Wert. Etwa 7,2% der Suchenden nach einer Wohnung in Hamburg kommen aus einer anderen Metropole und knapp 21,4% aus dem übrigen Bundesgebiet.

ausgeglichene Suchbilanz in Bezug auf die anderen Metropolen

Fast dreimal so viele Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet suchen nach einer Mietwohnung in Hamburg, als dass Hamburger in das übrige Bundesgebiet ziehen wollen. Eine nahezu ausgeglichene Suchbilanz weist Hamburg in Bezug auf die anderen Metropolen auf. Mehr als die Hälfte der Nachfrage aus den anderen Metropolen wird durch Berliner generiert. Etwa doppelt so viele Menschen aus den Umlandgemeinden suchen in Hamburg nach einer Wohnung, als dass Menschen aus Hamburg in das Umland ziehen wollen. Hamburg weist demnach sowohl gegenüber dem Umland als auch dem übrigen Bundesgebiet eine positive Gesuchbilanz auf und zeichnet sich gegenüber den anderen Metropolen durch ein ausgeglichenes Verhältnis aus.

Abbildung 5.9: Gesuchbilanz Mietwohnungen Hamburg

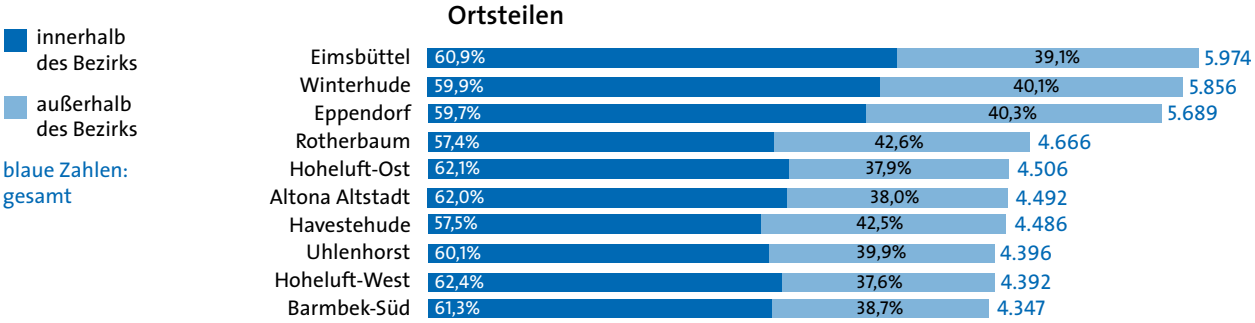


Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Die nach der Anzahl der Gesuche beliebtesten drei Hamburger Stadtteile Eimsbüttel, Winterhude und Eppendorf liegen alle sehr zentral nördlich der Innen-

stadt. Es sind Stadtteile, die über einen hohen Anteil an besonders nachgefragten Altbaubeständen verfügen und daher aufgrund ihrer zentralen Lagen, ihrer Infrastruktur und der Gebäudestruktur besonders begehrt sind. Auch die übrigen stark nachgefragten Stadtteile grenzen entweder direkt an die Innenstadt an oder liegen in einem halbkreisförmigen Korridor nördlich der Innenstadt. Die Lage in diesen Ortsteilen scheint deutlich angespannter zu sein als beispielsweise in Berlin, da etwa 40% der Menschen, die derzeit in diesen Stadtteilen wohnen, außerhalb ihres angestammten Bezirks nach einer Mietwohnung suchen. Die Angebotspreise sind in den vergangenen fünf Jahren insbesondere in diesen stark nachgefragten Bezirken deutlich angestiegen.

Abbildung 5.10: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Hamburger Ortsteilen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Es ist schwer, in diesen begehrten Wohnlagen die gewünschte Wohnung zu finden, so dass die Interessenten auf andere Stadtteillagen ausweichen. Dieser Prozess bietet aus der Perspektive der Stadtentwicklung auch Chancen, da randständische Quartiere in den Fokus von Interessenten rücken und dort zu einer strukturellen Veränderung führen können. In Hamburg sind es insbesondere wenig nachgefragte Quartiere südlich der Elbe, die an der positiven gesamtstädtischen Entwicklung nur in geringem Umfang partizipieren und mit der Durchführung der internationalen Bauausstellung einen neuen Impuls erfahren haben. Ob dieser ausreicht, um die Entwicklung nachhaltig zu beeinflussen, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

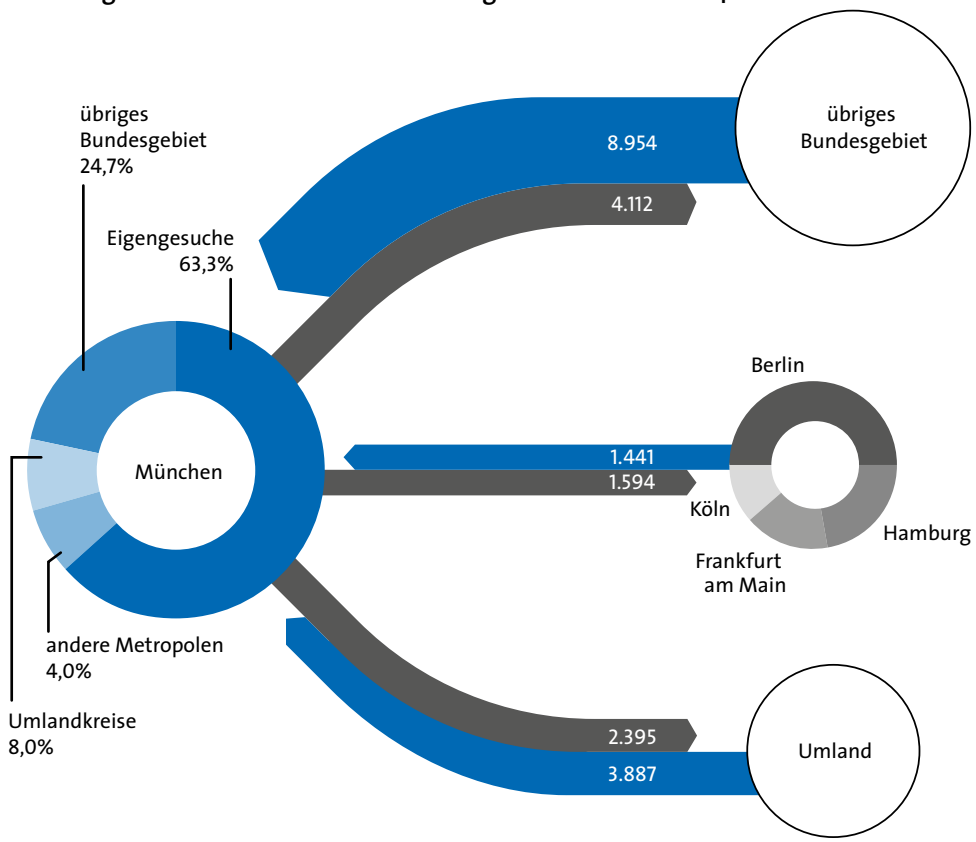
München

Angebot an preisgünstigem Wohnraum kann nicht mit der Nachfrage mithalten

In München ist der Anteil der Personen, die innerhalb des Münchner Stadtgebiets nach einer Mietwohnung sucht, mit 63,3% deutlich geringer als in Berlin (78,0%) und vergleichbar mit dem in Hamburg (63,7%). Nur in Frankfurt (56,9%) ist der Anteil der Eigengesuche noch einmal deutlich niedriger. Mit 8,0% ist der Anteil der Personen, die in einer Umlandgemeinde leben und in München nach einer Wohnung suchen, deutlich höher als in Berlin (4,6%) und vergleichbar mit dem in Hamburg (7,7%). Dieser deutlich höhere Anteil von Personen, die aus den Umlandgemeinden kommen und in München nach einer Mietwohnung suchen, ist auf die hohe Attraktivität der Stadt München als Wohnstandort zurückzuführen. Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in München kann nicht mit der sehr großen Nachfrage mithalten, so dass Suchende aus dem Umland keine Wohnung in München finden. 4% der Wohnungssuchenden aus anderen Metropolen suchen in München nach einer Wohnung

und fast 25% aus dem übrigen Bundesgebiet. Dieser besonders hohe Wert in München ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass das übrige Bundesgebiet auch weiter entfernte Umlandgemeinden Münchens beinhaltet. Diese Menschen haben vermutlich ihren Arbeitsort in München und suchen deshalb auf dem sehr angespannten Münchner Wohnungsmarkt nach einer Wohnung.

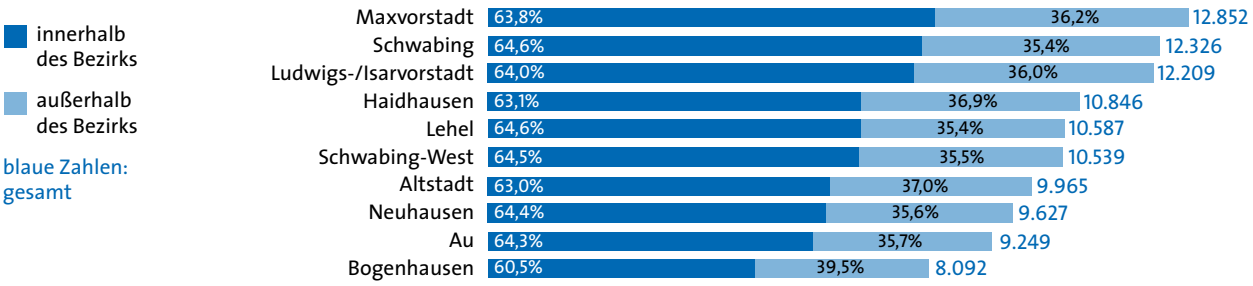
Abbildung 5.11: Gesuchbilanz Mietwohnungen in München 2014



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Es sind fast 40% mehr Bewohner aus dem Umland, die in München eine Wohnung suchen, als in entgegengesetzter Richtung. Die Attraktivität des Standorts München ist auch für die Bewohner der Umlandgemeinden ungebrochen groß, aber es erscheint vor dem Hintergrund dieser Zahlen für die Suchenden schwer, ihre Wohnwünsche in München zu realisieren. Auch aus dem übrigen Bundesgebiet ist die Nachfrage nach Wohnungen in München mehr als doppelt so hoch wie die Nachfrage aus München nach Wohnungen im übrigen Bundesgebiet. München ist vor dem Hintergrund seiner wirtschaftlichen Prosperität und dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot sowie seiner hervorragenden Infrastruktur insbesondere für gut ausgebildete, junge Arbeitssuchende eine besonders attraktive Zuzugsregion. Allerdings führt diese hohe Attraktivität und die damit verbundene Nachfrage auch zu einem Wohnungsmarkt, in dem die Nachfrage häufig nicht mehr innerhalb des Stadtgebiets abgedeckt werden kann.

Abbildung 5.12: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Münchner Ortsteilen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

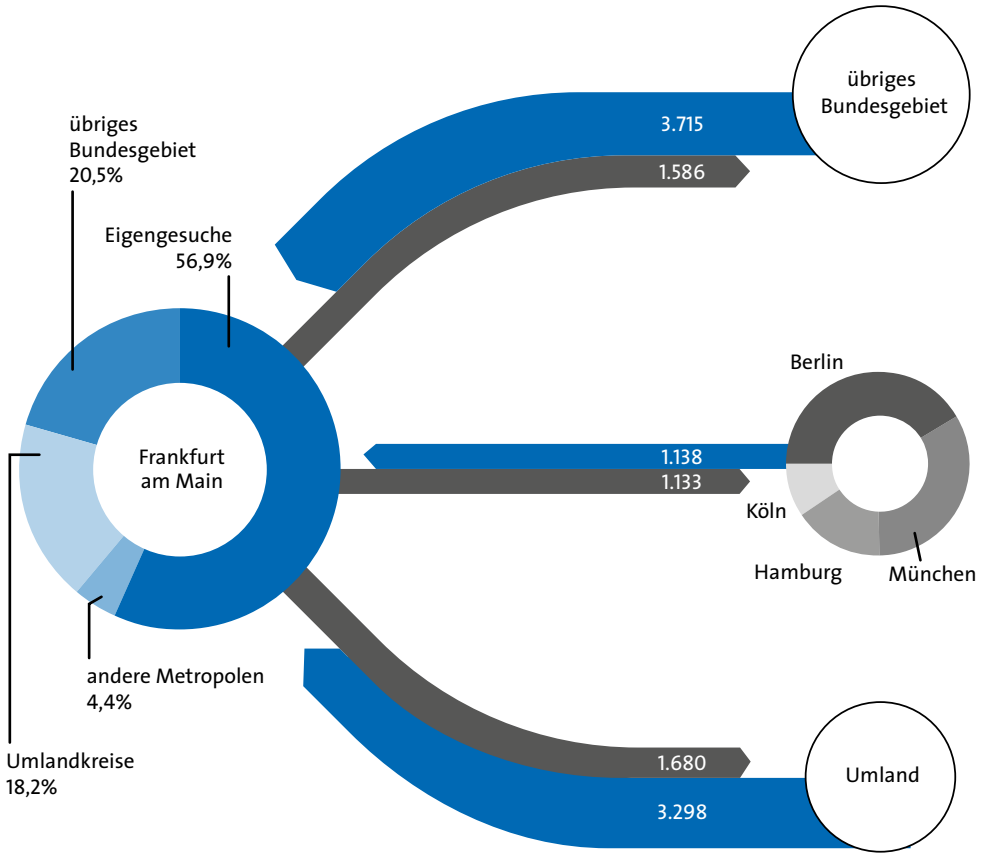
Der größte Nachfragedruck lastet in München auf den innenstadtnahen Stadtteilen Marxvorstadt, Schwabing und der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, obwohl gerade in diesen Stadtteilen die Mieten in den vergangen Jahren deutlich gestiegen sind. Insbesondere die Stadtteile entlang der Isar erfreuen sich unverändert großer Beliebtheit bei den Suchenden. Je nach Ortsteil suchen 35% bis 40% der Nachfrager in einem anderen Stadtteil nach einer neuen Wohnung. Diese Werte sind mit denen in Hamburg vergleichbar und weisen darauf hin, dass viele Suchende aufgrund der hohen Mietpreise in den Innenstadtlagen auf andere Ortsteile oder das Umland ausweichen. Denn gewöhnlich verlassen Bewohner den angestammten Wohnort nur dann, wenn sich veränderte Wohnpräferenzen nicht im Umfeld ihres unmittelbaren Wohnumfelds verwirklichen lassen.

Frankfurt am Main

hoher Anteil Suchender aus den Umlandgemeinden

In Frankfurt am Main ist der Anteil der Personen, die innerhalb des Frankfurter Stadtgebiets nach einer Mietwohnung suchen, mit 56,9% im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen am niedrigsten. Gleichzeitig ist der Anteil der Menschen, die in den Umlandgemeinden wohnen und in Frankfurt nach einer Wohnung suchen, mit mehr als 20,5% am höchsten. Frankfurt und die Rhein-Main-Region gehören zu den am stärksten suburbanisierten Regionen in Deutschland, was den hohen Anteil an Suchenden aus den Umlandgemeinden erklärt. Das Stadtgebiet von Frankfurt wird in seinem Kern durch das Bankenviertel dominiert und erst in den vergangenen Jahren wurde mit dem Europaviertel und der Aufwertung des Bahnhofsviertels der Versuch unternommen, die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort zu erhöhen. Allerdings heben sich die Wohnungsmieten an diesen Standorten deutlich vom gesamtstädtischen Niveau ab. Mit 4,4% der Wohnungssuchenden, die aus einer anderen Metropole in Frankfurt eine Wohnung suchen, ist der Anteil vergleichbar mit dem anderer Metropolen. Mit 18,2% der Nachfrager liegt der Anteil der Personen, die aus dem übrigen Bundesgebiet in Frankfurt nach einer Wohnung suchen, etwa auf einem vergleichbaren Niveau mit den Städten Hamburg (21,4%) und Köln (19,3%).

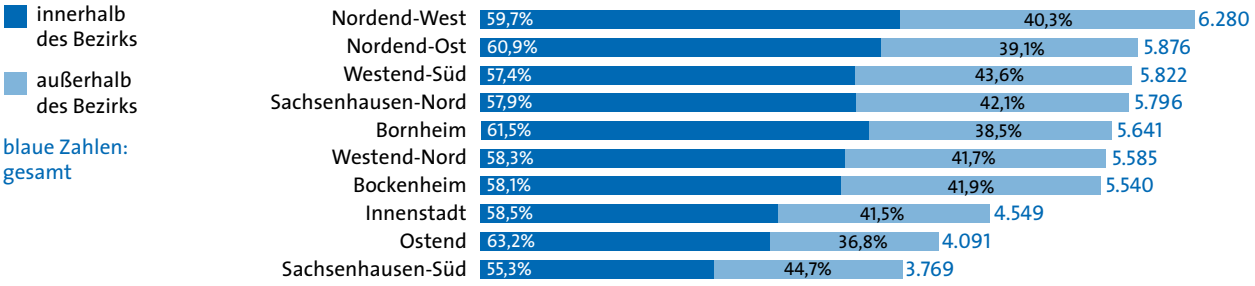
Abbildung 5.13: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Frankfurt am Main 2014



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

In Frankfurt suchen doppelt so viele Menschen aus dem Umland nach einer Wohnung als in umgekehrter Richtung. Dieser hohe Anteil an Suchenden aus dem Umland ist vergleichbar mit der Situation in München und er ist ein Beleg für die in Teilsegmenten schwierige Wohnungsmarktlage in Frankfurt. Eine große Anzahl von Menschen würde gerne aus dem Umland nach Frankfurt ziehen, findet aber hier in vielen Marktsegmenten ein knappes Wohnungsangebot vor. Auch aus dem übrigen Bundesgebiet ist die Nachfrage nach Wohnungen in Frankfurt mehr als doppelt so hoch wie die Nachfrage von Frankfurtern, die eine Wohnung im übrigen Bundesgebiet suchen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aber weiterhin so groß, dass sie trotz verschiedener Wohnungsbauprojekte das Angebot in Frankfurt deutlich übersteigt. Weitere kreative Optionen, wie die Umwandlung leer stehender Büroobjekte in Wohnungen, werden derzeit in Frankfurt verwirklicht. Der Siedlungsdruck verteilt sich auch auf die Umlandgemeinden, deren Attraktivität aber nicht mit der Stadt Frankfurt konkurrieren kann.

Abbildung 5.14: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Frankfurter Ortsteilen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

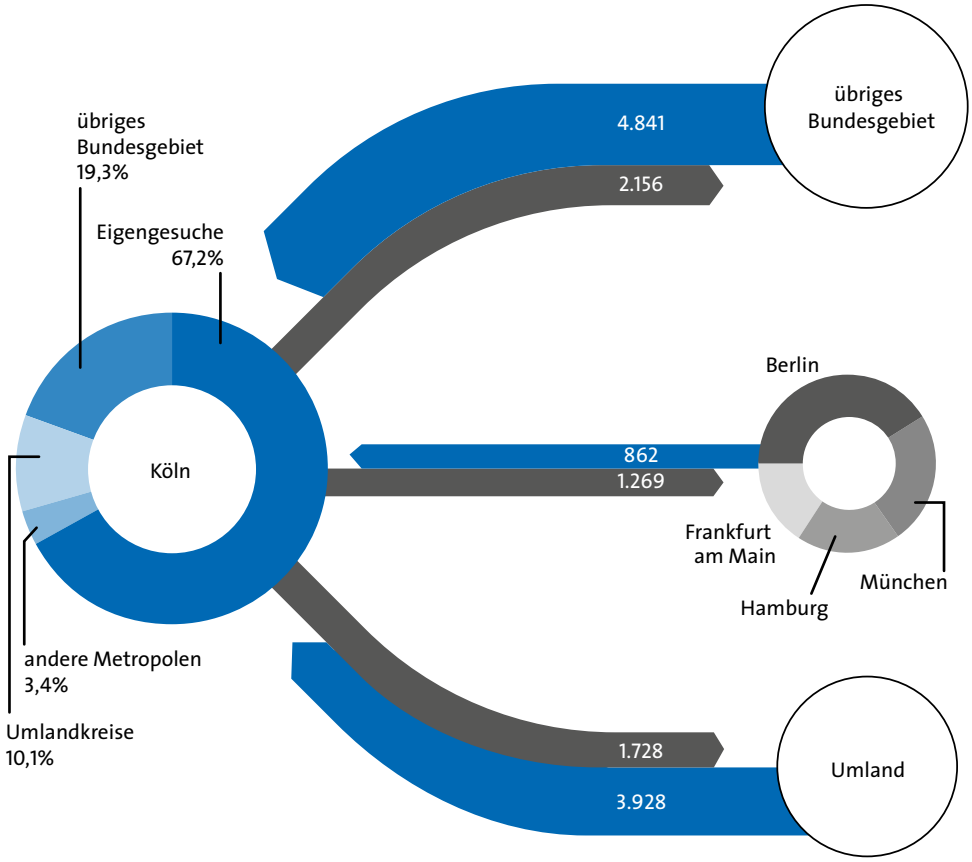
In Frankfurt lastet der größte Nachfragedruck auf den innenstadtnahen Stadtteilen Nordend, Westend, Bornheim und Bockenheim, die nördlich des Mains an die Innenstadt bzw. das Bankenviertel anschließen. Südlich des Mains ist das nördliche Sachsenhausen besonders begehrt bei den Suchenden. Die Nachfrage ist hoch, obwohl die Mieten in diesen Stadtteilen in den vergangenen Jahren besonders deutlich gestiegen sind. In den gefragtesten Frankfurter Stadtteilen sind es teilweise deutlich mehr als 40%, die eine Wohnung in einem Stadtteil außerhalb ihres derzeitigen Wohnortes suchen. Die angespannte Marktlage scheint dazu zu führen, dass immer mehr Mieter dazu bereit sind, ihren bisherigen Wohnbezirks zu verlassen. Grundsätzlich lässt sich dieses Problem nur mit einer Erhöhung des Wohnungsangebots in diesen stark nachgefragten Lagen lösen. Welche Effekte aus der Einführung der Mietpreisbremse in diesen Märkten resultieren, lässt sich erst mit einigem zeitlichen Abstand nach ihrer Einführung bewerten.

Köln

Wohnungsmarkt angespannt

In Köln ist der Anteil der Personen, die innerhalb Kölns nach einer Mietwohnung suchen, mit rund 67,2% etwas höher als die Anteile in Hamburg (63,7%) und München (63,3%). Über 10% der Nachfrage in Köln kommt aus den Umlandgemeinden und 3,4% der Suchenden leben derzeit in einer anderen Metropole. Aus dem übrigen Bundesgebiet werden derzeit knapp 20% der Gesuche generiert. In Köln ist der Wohnungsmarkt wie in den anderen Metropolen angespannt. Der leicht erhöhte Anteil an Gesuchen aus dem Umland kann mit dem insgesamt hohen Verstädterungsgrad in der Rheinschiene in Verbindung stehen, während die Wohnimmobilienmärkte in den Metropolen Berlin, Hamburg und München in stärkerem Umfang durch die zentrale Metropole geprägt werden.

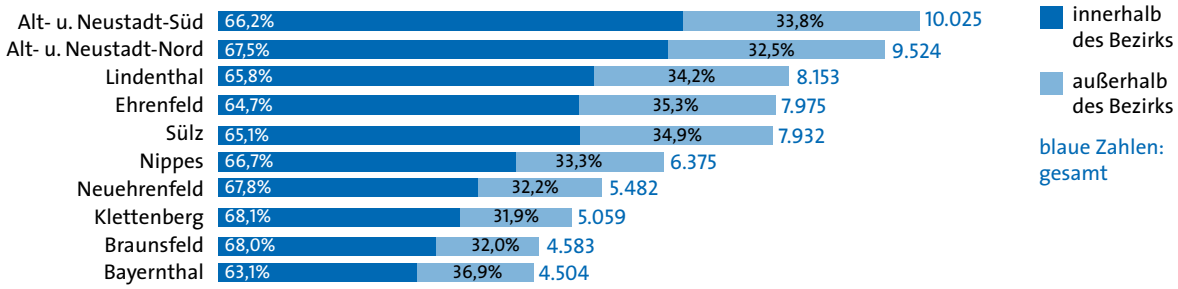
Abbildung 5.15: Gesuchbilanz Mietwohnungen in Köln 2014



Quelle: ImmobilienScout Objektdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Der größte Anteil der externen Nachfrage kommt aus dem übrigen Bundesgebiet, die mehr als doppelt so groß ist wie die Nachfrage, die aus Köln in das übrige Bundesgebiet fließt. Dieses Verhältnis veranschaulicht die große Attraktivität, die Metropolen als Zuzugsgebiete haben. Auch die Zahl der Gesuche aus den unmittelbaren Umlandgemeinden übersteigt die Gesuche, die von Köln in das Umland gerichtet sind, um mehr als das Doppelte. Zur Miete möchten die Menschen in den Innenstädten der großen Ballungsgebiete möglichst zentrumsnah mit einer guten Nahversorgung wohnen.

Abbildung 5.16: Nachfrage nach Mietwohnungen in ausgewählten Kölner Ortsteilen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Der Wunsch, zentrumsnah in der Innenstadt zu wohnen, spiegelt sich auch in der Rangfolge der Stadtteile mit der größten absoluten Nachfrage in Köln wider. Die Altstadtbezirke verbuchen mit deutlichem Abstand die größte absolute Nachfrage. Es folgen die an das Stadtzentrum angrenzenden Stadtteile Lindenthal, Ehrenfeld und Sülz, die ebenfalls stark nachgefragt werden. Mit durchschnittlich 65% ist der Anteil der Bewohner, die innerhalb ihres derzeitigen Wohnbezirks nach einer Wohnung suchen, deutlich höher als in Frankfurt oder Hamburg. Eine neue Wohnung suchen die Bewohner in Köln überwiegend in ihrem bisherigen Wohnbezirk. Allerdings lassen 35% der Suchenden, die außerhalb ihres derzeitigen Wohnbezirks suchen, darauf schließen, dass zumindest in den besonders stark nachgefragten Stadtteilen Kölns die Wohnungsmarktlage bereits deutlich angespannt ist.

5.3 Nachfrageverhalten bei Eigentumswohnungen

Nachfrageaufschwung durch historisch niedrige Zinsen

Vor dem Hintergrund historisch niedriger Zinsen hat der Markt für Eigentumswohnungen einen deutlichen Nachfrageaufschwung erlebt. In den Jahren 2010 bis 2014 ist die Anzahl der Gesuche nach Eigentumswohnungen, die nicht länger als ein Jahr auf dem Portal von ImmobilienScout24 gespeichert waren, um ein Drittel gestiegen. Waren im Jahr 2010 etwa 600.000 aktuelle Suchanfragen im Verlauf des Jahres gespeichert, lag diese Zahl im Jahr 2014 bei über 900.000 Suchanfragen. Zur Untersuchung des Nachfrageverhaltens auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind insgesamt knapp 800.000 Suchanfragen von unterschiedlichen Nutzern analysiert worden, die bei ImmobilienScout24 mit Angaben zur Adresse des Suchenden zwischen den Jahren 2010 und 2014 hinterlegt wurden. Allein in den ersten 11 Monaten des Jahres 2014 waren deutschlandweit etwa 175.000 Gesuche auf der Immobilienplattform gespeichert, die nicht älter als 12 Monate sind und die als Grundlage der Analyse herangezogen wurden.

5.3.1 Nachfrageverhalten im bundesdeutschen Vergleich

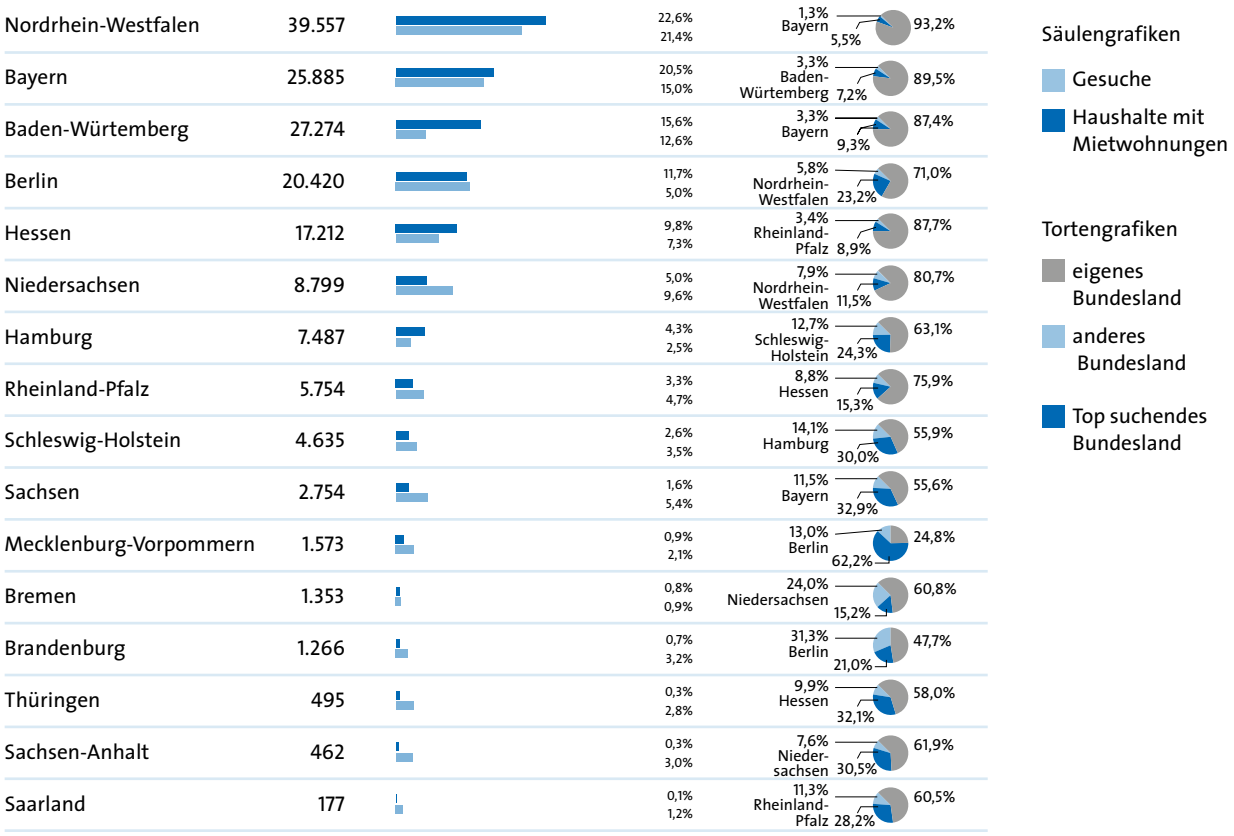
Betrachtet man die Anzahl der Suchanfragen für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bundesländern, wird deutlich, dass die Stichprobe im Verhältnis zur Anzahl der Haushalte in den Bundesländern einige Abweichungen aufweist. Das einwohnerstärkste Bundesland Nordrhein-Westfalen (22,6%) ist in einem repräsentativen Umfang zur Anzahl der Haushalte (21,4%) in der Stichprobe vertreten. Bayern (20,5%), Baden-Württemberg (15,6%), Berlin (11,7%) sowie Hamburg (4,3%) und Hessen (9,8%) sind in der Stichprobe überrepräsentiert, während in Niedersachsen (5%) und den ostdeutschen Bundesländern Brandenburg (0,7%), Mecklenburg-Vorpommern (0,9%), Sachsen (1,6%), Sachsen-Anhalt (0,3%) und Thüringen (0,3%) die Nachfrage geringer ist als der Anteil der Haushalte in diesen Bundesländern. Eigentumswohnungen werden vor allem in den Metropolen und Großstädten nachgefragt, was die höhere Quote in Stadtstaaten erklärt. In Bayern, Baden-Württemberg und Hessen sind es vor allem hohe Mietpreise in den Ballungsräumen im Verhältnis zu einem günstigen Zinsniveau, die die Nachfrage nach Eigentumswohnungen treiben. In den ländlichen geprägten Regionen Ostdeutschlands, aber auch in den Großstädten und Metropolen ist die Neigung zur Schaffung von Wohneigentum in Form

Eigentumswohnungen vor allem in Großstädten und Metropolen gefragt

einer Eigentumswohnung vor dem Hintergrund einer relativ niedrigen Mietbelastung gering ausgeprägt.

In den einwohnerstarken Bundesländern kommen die Gesuche für Eigentumswohnungen überwiegend aus dem eigenen Bundesland. In Nordrhein-Westfalen (93,2%), Bayern (89,5%), Baden-Württemberg (87,4 %), Hessen (87,7%) und Niedersachsen (80,7%) wohnen mehr als 80% der Suchenden in dem Bundesland, in dem sie auch nach einer Wohnung suchen. In den Stadtstaaten Berlin (71%), Hamburg (63,1%) und Bremen (60,8%) ist dieser Anteil geringer. Den größten Teil der Suchenden machen hier Bewohner der jeweiligen Stadt aus. Während in Hamburg als externe Suchende am häufigsten Menschen aus dem angrenzenden Schleswig-Holstein (12,7%) auftreten und in Bremen aus dem benachbarten Niedersachsen (24%), verteilen sich die Suchenden in Berlin auf das gesamte übrige Bundesgebiet. Auffallend hoch sind die Anteile der Suchenden nach einer Eigentumswohnung aus einem anderen Bundesland in Brandenburg (52,3%) und Mecklenburg-Vorpommern (75,2%).Während es in Brandenburg mit 31,3% vor allem Berliner sind, die im Umland der Bundeshauptstadt nach einer Eigentumswohnung suchen, kommen die Suchenden in Mecklenburg-Vorpommern zu 62,2% aus dem übrigen Bundesgebiet. Dies sind größtenteils Menschen, die an der Ostsee nach einer Ferienimmobilie suchen. Diese enorme Bedeutung der Eigentumswohnung als Ferienimmobilie für den regionalen Markt gibt es sonst in keinem anderen Bundesland.

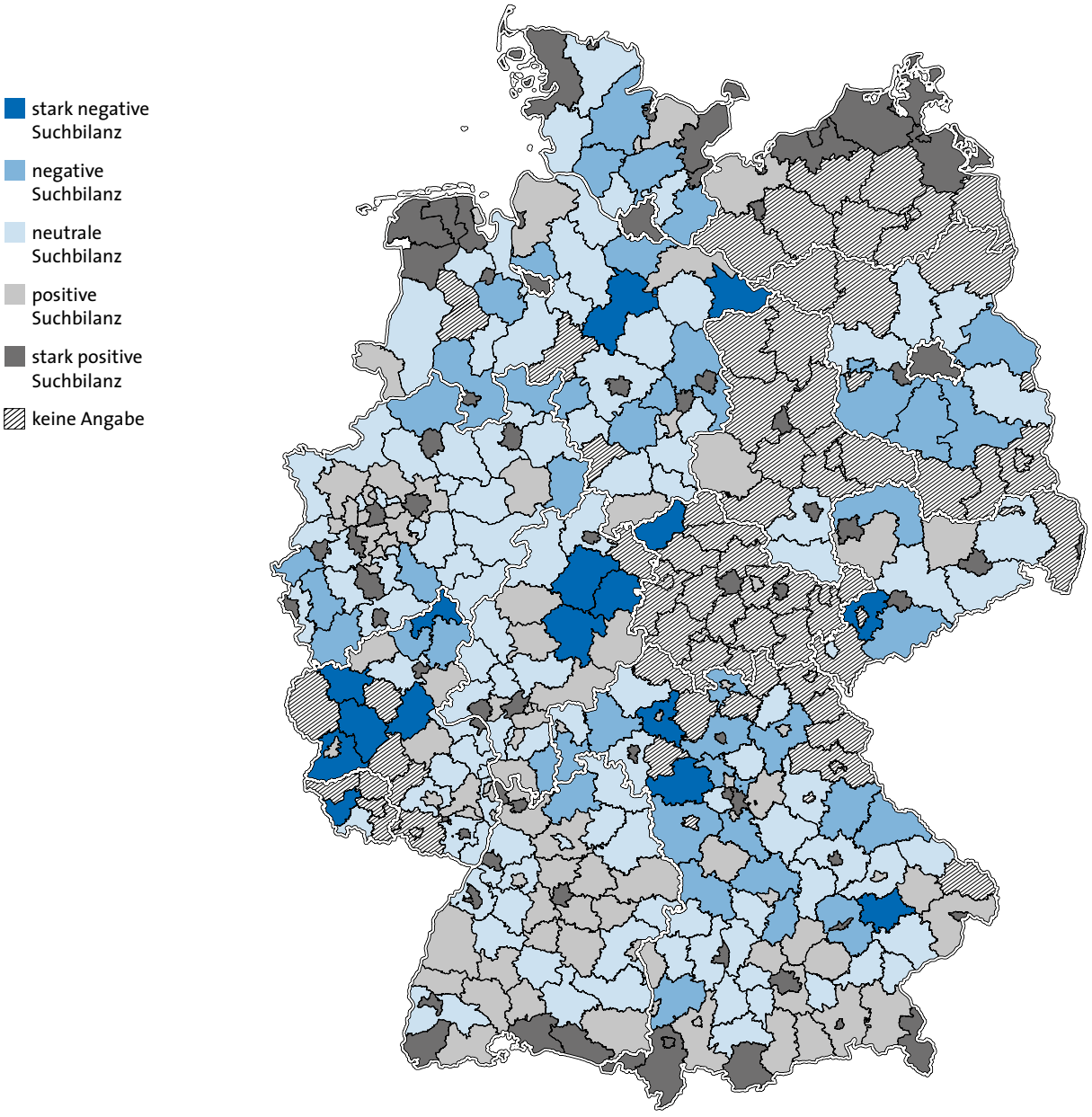
Abbildung 5.17: Gesuche Eigentumswohnungen nach Bundesland



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Eine Einordnung des Suchverhaltens auf der Ebene von Städten und Kreisen verdeutlicht, welche Räume eine positive, neutrale oder negative Suchbilanz aufweisen. Die Suchbilanz bildet das Verhältnis der aus einer Stadt bzw. einem Kreis getätigten Gesuche in eine andere Stadt bzw. einen anderen Kreis (abfließende Gesuche) ab sowie die aus einer anderen Region in diese Stadt oder diesen Kreis getätigten Gesuche (einfließende Gesuche). Dies wiederum wird ins Verhältnis zu den im jeweiligen Kreis insgesamt getätigten Gesuchen gestellt.

Abbildung 5.18: Suchbilanz Eigentumswohnungen in Städten und Kreisen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Betrachtet man die Auswertung der Gesuche auf Stadt- und Kreisebene, kristallisiert sich heraus, dass die Nachfrage auf die Metropolräume, Großstädte und Verdichtungsräume konzentriert ist. In vielen ländlich geprägten Kreisen Ostdeutschlands, aber auch in ländlichen Kreisen in Bayern, Rheinland-Pfalz und

Niedersachsen ist so gut wie keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen vorhanden (Flächen ohne Angabe). Die Metropolräume und Ballungszentren in Deutschland weisen nahezu ausnahmslos eine ausgeprägte positive Suchbilanz auf. Das heißt, dass hier deutlich mehr Menschen von außerhalb suchen, als dass Menschen aus diesen Städten außerhalb der Stadtgrenzen suchen. In den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf ist die Nachfrage nach Wohnungen besonders groß.

Bis auf wenige Ausnahmen sind aber nur die Kernstädte durch diese hohen Überschüsse in der Suchbilanz gekennzeichnet. Ausnahmen bilden die Regionen Rhein-Main, Rhein-Neckar, München und verstädterte Räume der Rhein-Ruhr-Region, in denen auch das verdichtete Umland eine positive Suchbilanz aufweist. Das hohe Preisniveau für Eigenheime und Eigentumswohnungen führt dazu, dass die Suchenden ihre Wohnraumsuche auf das Eigentumswohnungssegment im Umland ausweiten. Darüber hinaus verzeichnen Ferienregionen wie die Nordseeinseln, die Ostseeküste, die gesamte Bodenseeregion und das Alpenvorland (Oberallgäu, Garmisch-Partenkirchen und Berchtesgadener Land) einen besonders hohen Nachfrageüberschuss. Getragen wird diese Nachfrage von Suchenden, die eine Ferienimmobilie in einer dieser Regionen erwerben möchten, und von Menschen, die im Ruhestand ihren Wohnsitz in eine landschaftlich attraktive Region verlagern wollen.

hohe Nachfrage führt zur Ausweitung der Suche auf das Umland

In den ländlichen Regionen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen schwach ausgeprägt. Soweit eine Nachfrage vorhanden ist, fällt die Suchbilanz in der Regel neutral oder negativ aus. Menschen, die aus einer ländlichen Region beabsichtigen in eine Großstadt oder Metropole zu ziehen, suchen dort vornehmlich nach einer Mietwohnung (vgl. Kap. 5.2.2). Deshalb hat die Suchbilanz für Eigentumswohnungen in ländlichen Räumen nur eine geringe Aussagekraft.

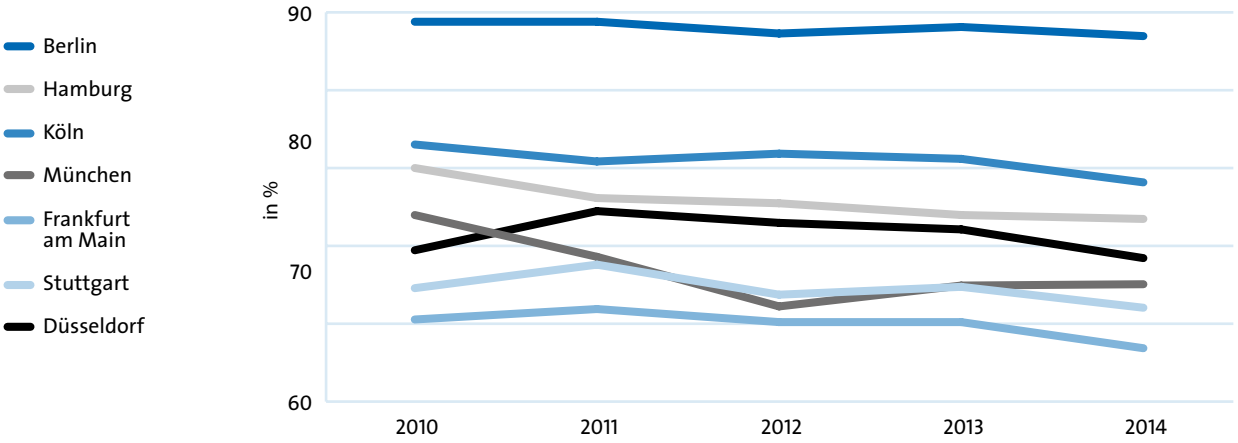
5.3.2 Nachfrageverhalten in den Metropolen

In den Metropolen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am größten. Der Anteil der Suchenden, die in der Metropole nach einer Eigentumswohnung suchen, in der sie derzeit leben, ist in Berlin mit 88% am höchsten. Dieser Anteil war in der Bundeshauptstadt in den vergangenen fünf Jahren nahezu konstant. Auch in Köln (76,8%) und Hamburg (74,0%) war der Anteil der Eigengesuche überdurchschnittlich hoch. In beiden Städten war der Anteil in den vergangenen fünf Jahren leicht rückläufig. Auf konstantem Niveau ist der Anteil mit etwa 71% in Düsseldorf geblieben. Am stärksten ist der Anteil der Eigengesuche in den vergangenen fünf Jahren in München zurückgegangen. Hier ging der Anteil von 74,3% auf 69% um mehr als 5% zurück. Besonders niedrig sind die Anteile der Eigengesuche darüber hinaus in Stuttgart (67,2%) und Frankfurt (64,1%), wobei die Anteile in den vergangenen Jahren in beiden Städten leicht rückläufig waren.

In den Metropolen Frankfurt, Stuttgart und München, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bereits ein hohes Preisniveau erreicht haben, weiten die Nachfrager aus dem Stadtgebiet ihre Suche auf das Umland aus. Dazu hat auch der weitere Anstieg der Kaufpreise in den vergangenen Jahren beigetragen. Der weitaus größte Anteil der Nachfrager sucht aber weiterhin in den Kernstädten nach Wohneigentum, und hier in den besonders nachgefragten zentralen Lagen.

Nachfrage konzentriert sich auf die zentralen Lagen der Kernstädte

Abbildung 5.19: Anteil der Gesuche von Eigentumswohnungen durch Bewohner einer Metropole in der Herkunftsstadt

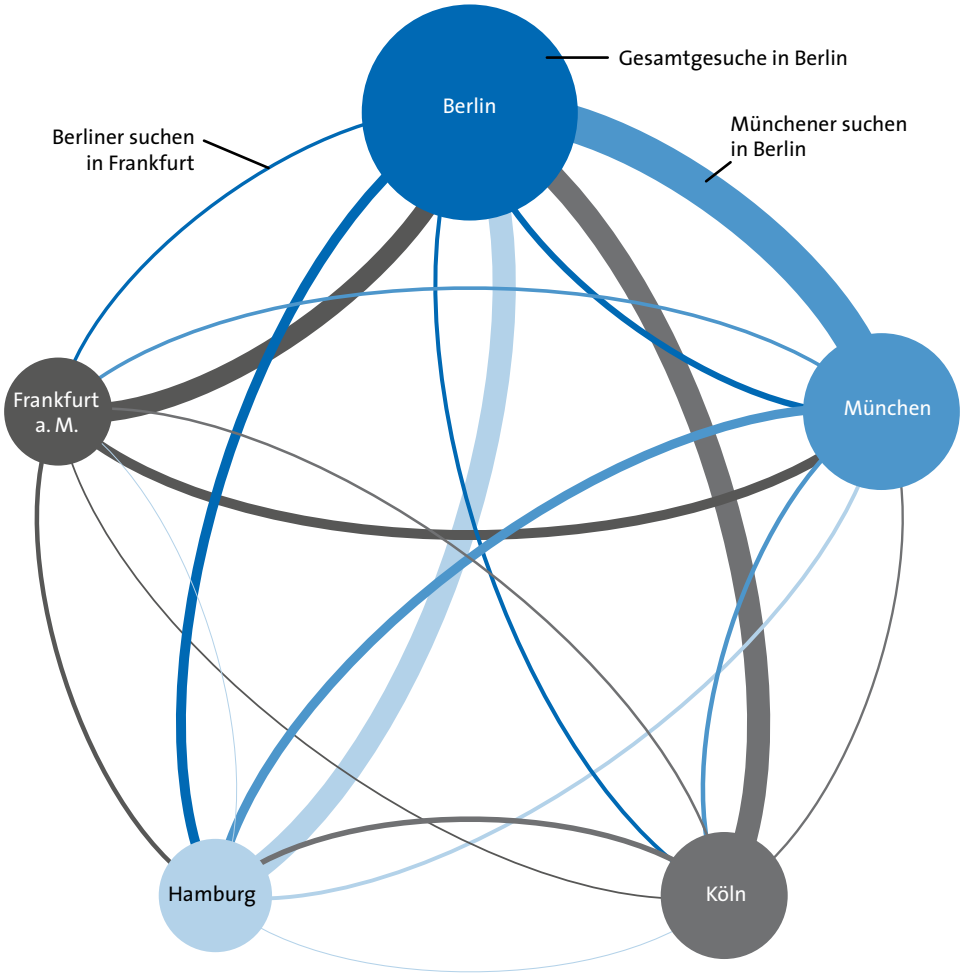


Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen 2010 bis November 2014)

Berlin mit größtem Nachfragevolumen

Das größte Nachfragevolumen unter allen bundesdeutschen Metropolen entfällt erwartungsgemäß auf Berlin. Berlin verfügt über den größten Wohnimmobilienmarkt und das größte Angebot an Eigentumswohnungen. Die Auswertung der Nachfrageverflechtungen zwischen den Metropolen offenbart, dass Berlin gegenüber allen anderen Metropolen einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweist. Insgesamt suchen knapp fünfmal so viele Nachfrager aus anderen Metropolen in Berlin nach einer Eigentumswohnung als Berliner in einer der anderen Metropolen. Dieser hohe Saldenunterschied deutet darauf hin, dass die Mehrzahl der Nachfrager aus den anderen Metropolen vor dem Hintergrund des geringeren Preisniveaus und der positiven Wachstumsperspektive eine Eigentumswohnung in Berlin als Anlageobjekt sucht. Solange sich die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen nicht ändern, wird dieser Nachfrageüberhang zugunsten der Bundeshauptstadt aufrechterhalten bleiben. Die Nachfrage der übrigen Metropolen untereinander spielt nur eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Gesamtnachfrage in der jeweiligen Metropole.

Abbildung 5.20: Suchbilanzen Eigentumswohnungen zwischen den Metropolen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Berlin

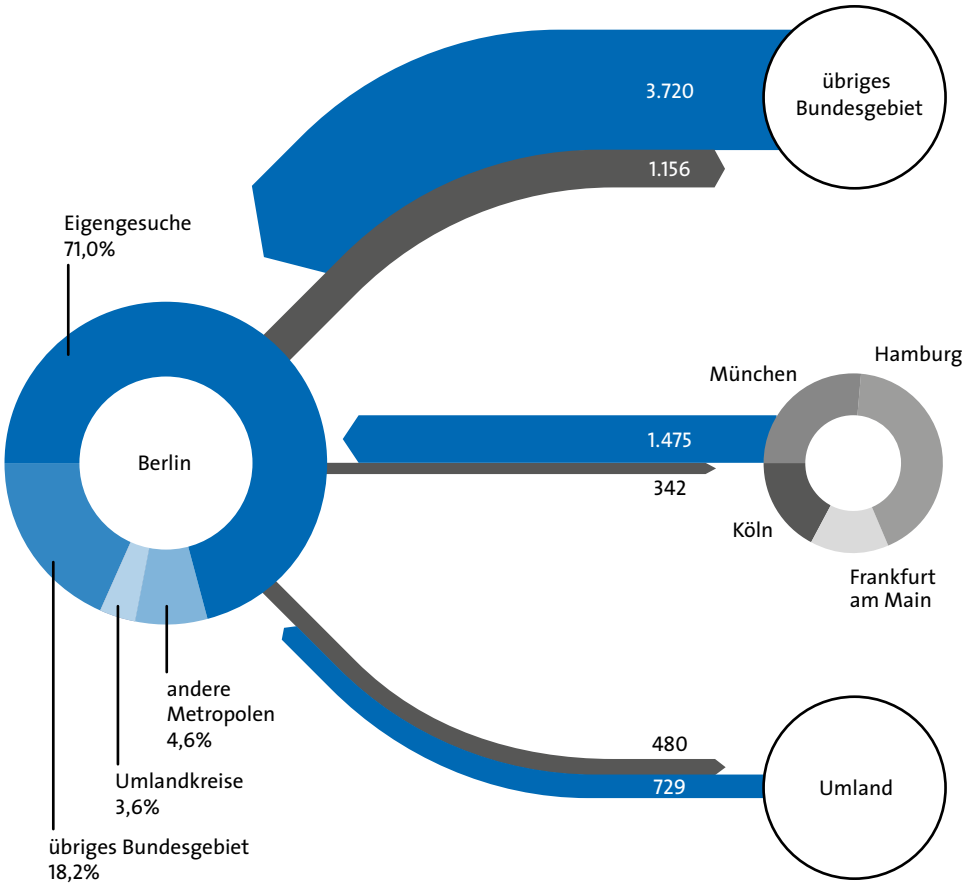
Im Vergleich der Metropolen weist das Suchverhalten der Nachfrager nach Eigentumswohnungen in Berlin in mehrerlei Hinsicht Besonderheiten auf. Bezieht man sowohl Gesuche innerhalb Berlins (Eigengesuche) sowie die aus anderen Städten und Kreisen getätigten Gesuche in die Betrachtung ein, besitzt Berlin im Jahr 2014 mit 71% den höchsten Anteil an Gesuchen, die aus der Stadt selber geniert werden. Aus den Umlandgemeinden wird mit 3,6% aller Gesuche hingegen deutlich weniger Nachfrage generiert als in allen anderen Metropolen. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage, die aus den anderen Metropolen in Berlin erzeugt wird, mit 7,2% im Vergleich zu allen anderen Metropolen am höchsten. Die Nachfrage aus dem übrigen Bundesgebiet ist mit 18,2% etwa vergleichbar mit der in anderen Metropolen.

hohe externe Nachfrage

Betrachtet man den „Wanderungssaldo“ der Gesuche für Berlin, suchen etwa dreimal mehr Nachfrager eine Eigentumswohnung zum Kauf in Berlin als Berliner außerhalb von Berlin. Nur in Berlin erreicht diese Saldendifferenz eine vergleichbare Größe. In allen anderen Metropolen ist der Saldo der Gesuche

ausgeglichener. Damit bestätigen die Ergebnisse das große Interesse externer Nachfrager an einem Wohninvestment in Berlin, wobei die internen Nachfrager mit 71% den größten Anteil an der Gesamtnachfrage beitragen.

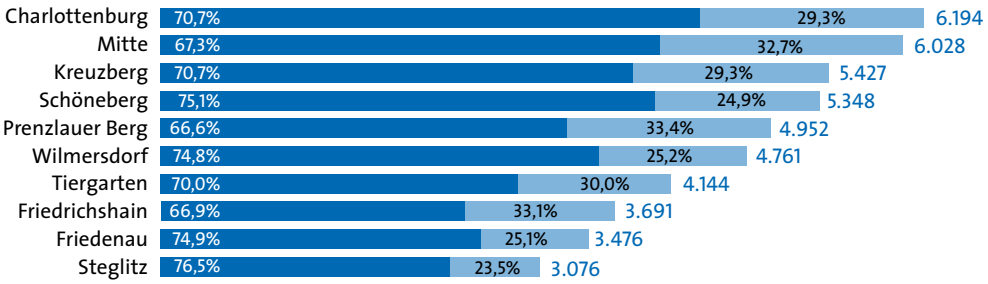
Abbildung 5.21: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Berlin 2014



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Die bei den Eigentumswohnungen am häufigsten gesuchten Wohnlagen in Berlin liegen vergleichbar der Nachfrage bei den Mietwohnungen in den Innenstadtbezirken. Besonders gefragt sind die Stadtteile Charlottenburg, Mitte, Kreuzberg, Schöneberg, Prenzlauer Berg, Wilmersdorf und Tiergarten. Diese liegen alle innerhalb des Berliner S-Bahnrings und sind durch einen hohen Anteil an Altbaubeständen gekennzeichnet. Der Anteil der Eigengesuche in diesen Stadtteilen entspricht mit etwa 70% den Eigengesuchen auf gesamtstädtischer Ebene. In Mitte (67,3%), Prenzlauer Berg (66,6%) und Friedrichshain (66,9%) wird dieser Anteil unterschritten. Das lässt sich darauf zurückführen, dass in diesen Stadtteilen in größerem Umfang von externen Suchenden nachgefragt wird und die Suchenden aus dem Bezirk auf andere Bezirke ausweichen. Demgegenüber sind die Anteile der Eigengesuche in Schöneberg (75,1%), Wilmersdorf (74,8%), Friedenau (74,9%) und Steglitz (76,5%) überrepräsentiert. Dies spricht wiederum dafür, dass die peripherereren Standorte stärker durch eine innerstädtische Nachfrage gekennzeichnet sind.

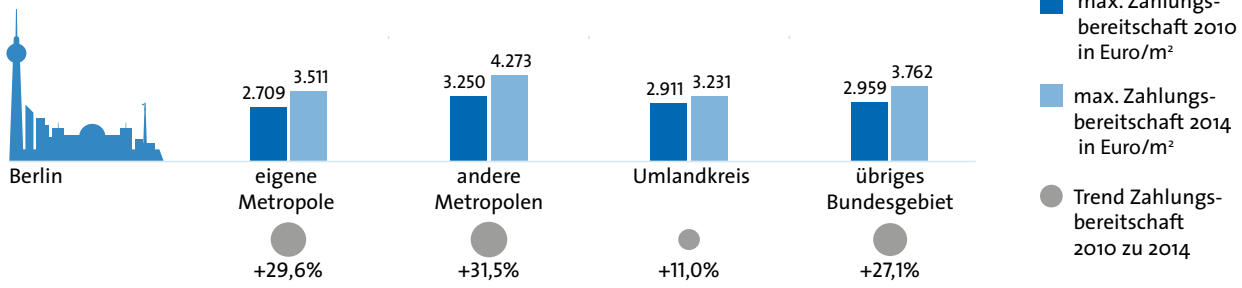
Abbildung 5.22: Berliner Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Hinsichtlich der maximalen Zahlungsbereitschaft lassen sich zwischen den Nachfragern aus Berlin und den Nachfragern aus anderen Metropolen signifikante Unterschiede erkennen. Im vergangenen Jahr waren die Berliner bereit für eine Eigentumswohnung durchschnittlich etwa 3.500 Euro/m² zu zahlen. Bei den Suchenden aus den anderen Metropolen lag die maximale Zahlungsbereitschaft bei fast 4.300 Euro/m². Suchende aus dem restlichen Bundesgebiet waren bereit für eine Eigentumswohnung in Berlin im Durchschnitt etwa 3.800 Euro/m² zu zahlen. Mit 3.200 Euro/m² war die maximale Zahlungsbereitschaft bei den Gesuchen aus den Umlandkreisen am geringsten. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahlungsbereitschaft der Berliner und der Suchenden aus den übrigen Metropolen um etwa 30% gestiegen. Bei den Gesuchen aus dem übrigen Bundesgebiet lag die Steigerung mit etwa 27% auf einem vergleichbaren Niveau, wohingegen die Zahlungsbereitschaft aus den Umlandgemeinden nur um etwa 11% zunahm. Die geringe Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus den Umlandgemeinden in Berlin spiegelt sich auch in einer geringeren Zahlungsbereitschaft und einer niedrigeren Steigerungsrate wider.

Abbildung 5.23: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Berlin nach Herkunftsregion



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

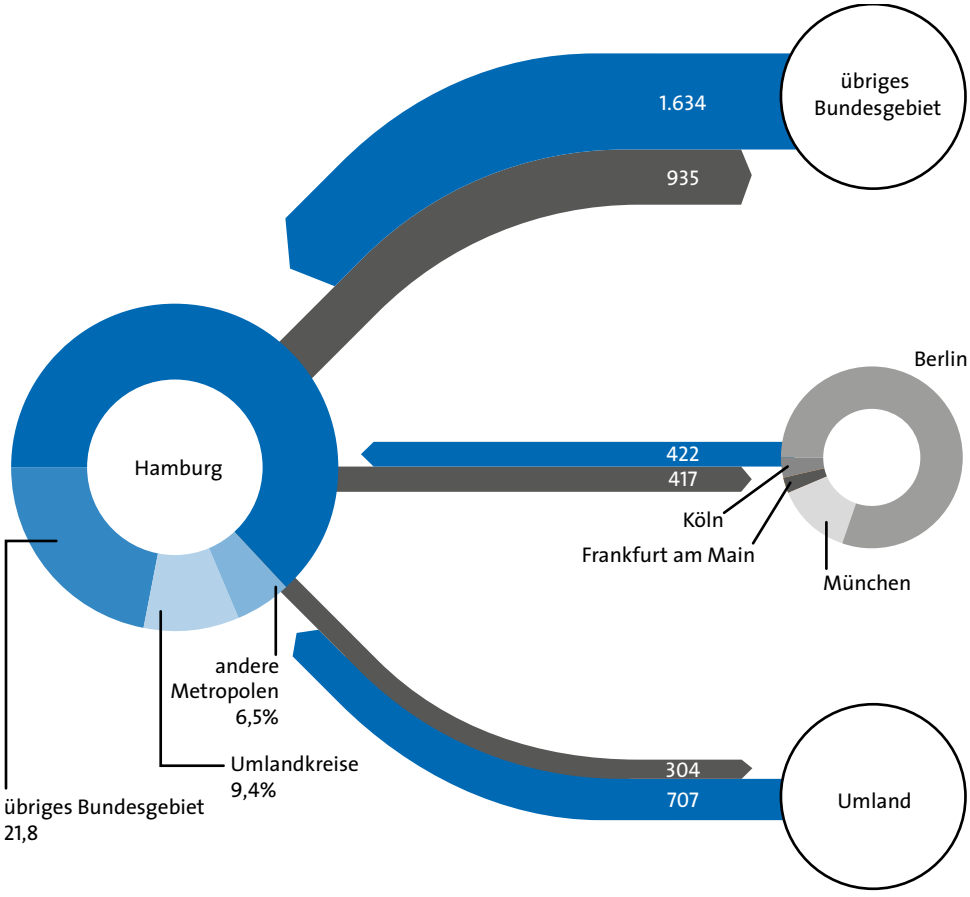
Hamburg

In Hamburg ist der Anteil der Eigengesuche nach Eigentumswohnungen mit 63,2% niedriger als in Berlin (71,0%), München (67,2%) und Köln (67,0%). Aus den Umlandgemeinden stammen 9,4% der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und damit deutlich mehr als aus dem Umland von Berlin in die Bun-

deshauptstadt (3,6%). Allerdings wird in Köln (15,4%) und Frankfurt (20,8%) deutlich mehr Nachfrage aus den Umlandgemeinden generiert. Mit 5,6% der Nachfrage aus anderen Metropolen wird nach Berlin (7,2%) die zweithöchste Quote erzielt. Der Anteil der Nachfrager aus dem übrigen Bundesgebiet ist in der Hansestadt mit 21,8% am höchsten unter allen deutschen Metropolen und vergleichbar mit dem in München (21%).

Während 21,8% der Suchenden nach einer Eigentumswohnung in Hamburg aus dem übrigen Bundesgebiet stammen, ist die Gesamtzahl der Suchenden, die aus Hamburg kommen und im übrigen Bundesgebiet nach einer Wohnung suchen, nur etwa halb so groß. Die Suchbilanz zwischen den anderen Metropolen und Hamburg hält sich in etwa die Waage, während etwa doppelt so viele Suchende in Hamburg nach einer Eigentumswohnung suchen als umgekehrt. Der Saldenüberschuss in Hamburg resultiert demnach ursächlich aus den Gesuchen, die aus den Umlandgemeinden und dem übrigen Bundesgebiet in Hamburg generiert werden.

Abbildung 5.24: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Hamburg 2014



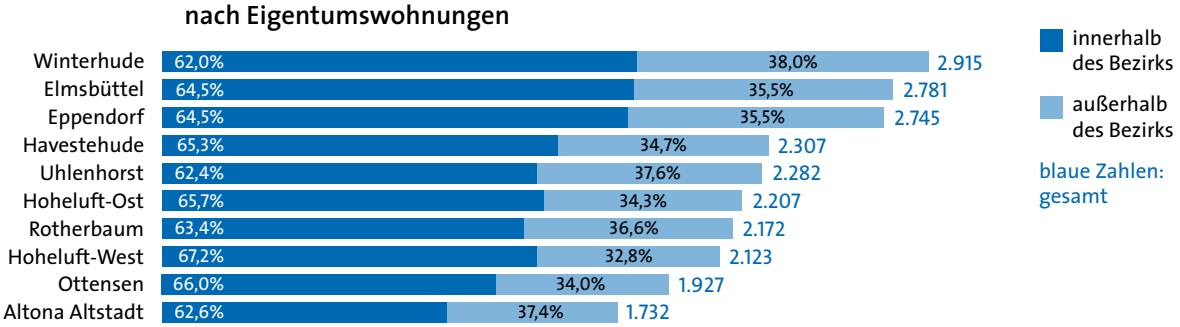
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

hohe Nachfrage in zentralen innenstadtnahen Lagen

Auch in Hamburg werden zentrale innenstadtnahe Lagen von den Nachfragern nach Eigentumswohnungen besonders häufig gesucht. Winterhude, Eimsbüttel und Eppendorf sind die nachfragestärksten Ortsteile in Hamburg. Etwa zwei Drittel der Suchenden möchten in dem Bezirk eine Wohnung erwerben, in dem sie derzeit wohnen. Etwa ein Drittel sucht außerhalb des angestammten Orts-

teils. Auch Harvestehude, Uhlenhorst und Hoheluft gehören zu den besonders beliebten innenstadtnahen Ortsteilen, die eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen verzeichnen. Größere Unterscheide bei den Anteilen der innerhalb und außerhalb ihres derzeitigen Ortsteils suchenden Haushalte werden im Rahmen der Analyse nicht erkennbar.

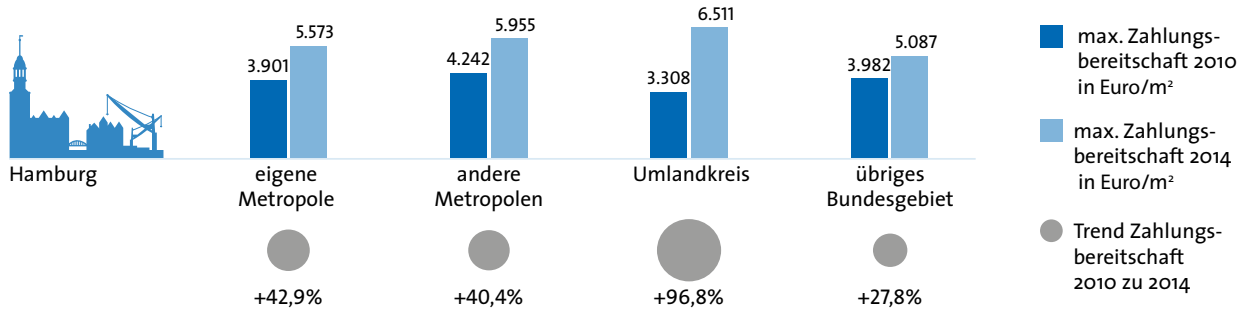
Abbildung 5.25: Hamburger Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Unterschiede werden allerdings hinsichtlich der maximalen Zahlungsbereitschaft der Suchenden in Abhängigkeit zu ihrer Herkunftsregion erkennbar. Die höchste maximale Zahlungsbereitschaft von etwa 6.500 Euro/m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung weisen in Hamburg die Suchanfragen aus den Umlandkreisen auf. Dieser Wert hat sich in den vergangenen fünf Jahren auch am deutlichsten um fast 100% erhöht. Es gibt in Hamburg demnach eine Nachfragegruppe, die aus dem Umland kommt und bereit ist, einen sehr hohen Preis für eine Eigentumswohnung in Zentrumsnähe zu bezahlen. Mit durchschnittlich knapp 6.000 Euro/m² suchen die Interessenten aus anderen Metropolen ebenfalls in einem sehr hochpreisigen Segment nach Wohnungen. Die maximale Zahlungsbereitschaft der Hamburger liegt mit 5.500 Euro/m² noch einmal knapp 10% unter diesem Wert. Die geringste durchschnittliche Zahlungsbereitschaft mit etwa 5.000 Euro/m² Wohnfläche weisen die Suchenden aus dem übrigen Bundesgebiet auf. Dieses Gefälle steht vermutlich mit dem Preisniveau in den Ursprungsregionen in Zusammenhang. In den anderen Metropolen wird der Markt für Eigentumswohnungen ebenfalls durch ein hohes Preiseniveau dominiert, während die Preise im übrigen Bundesgebiet häufig deutlich unter dem Preisniveau Hamburgs liegen.

Abbildung 5.26: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Hamburg nach Herkunftsregion

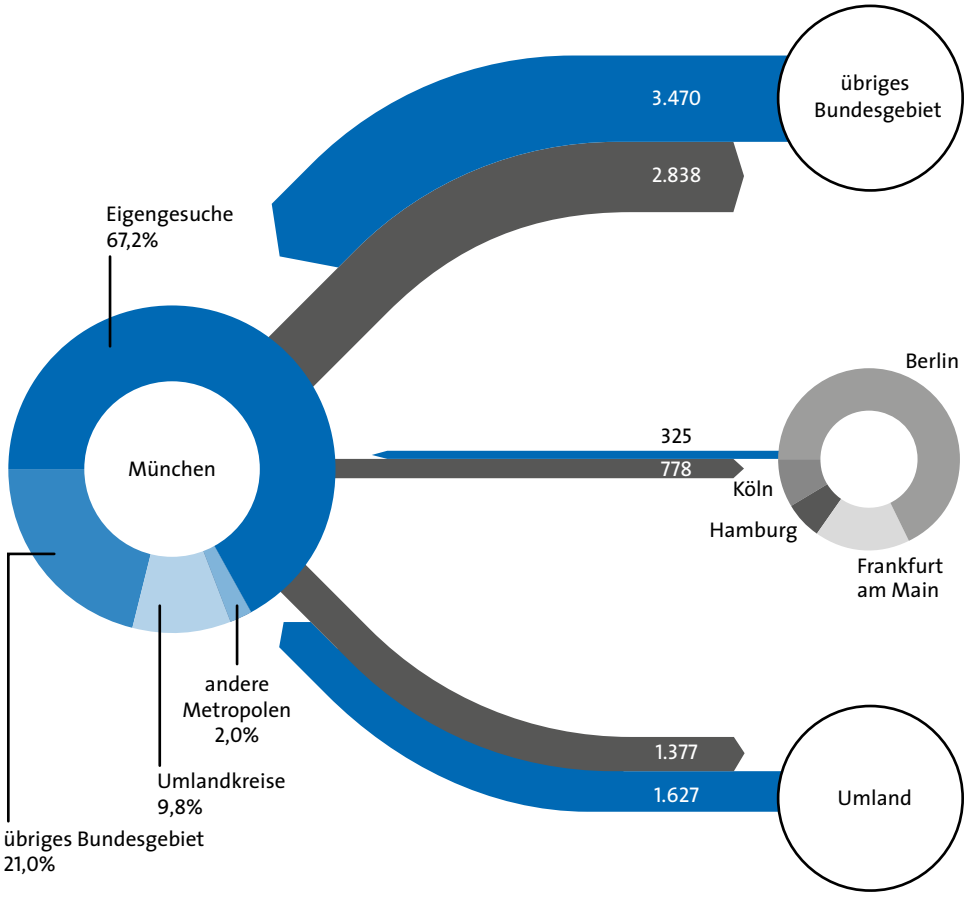


Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

München

In München ist der Anteil der Eigengesuche nach Eigentumswohnungen mit 67,2% niedriger als in Berlin (71,0%), aber höher als in Hamburg (63,2) und Frankfurt (60,0%). Aus den Umlandgemeinden kommen knapp 10% der Suchanfragen nach Eigentumswohnungen und damit deutlich mehr Nachfrage als in Berlin (3,6%). Deutlich mehr Nachfrage wird in Köln (15,4%) und Frankfurt (20,8%) aus den Umlandgemeinden generiert. Mit 2,0% ist die Nachfrage aus anderen Metropolen vergleichsweise gering. Der Anteil der Nachfrager aus dem übrigen Bundesgebiet ist in München mit 21,0% überdurchschnittlich hoch im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen und liegt auf dem Niveau von Hamburg (21%).

Abbildung 5.27: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in München 2014



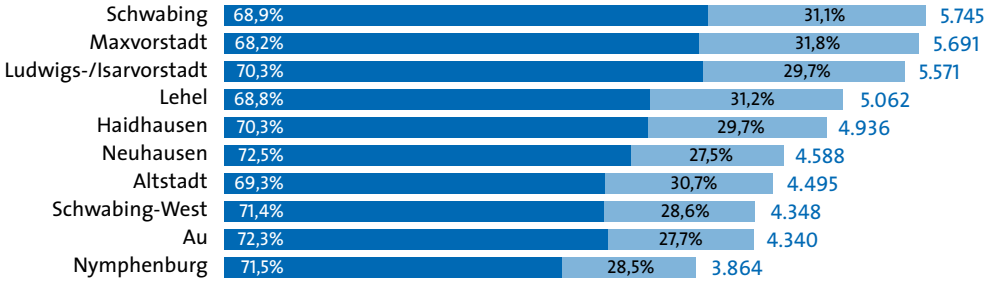
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Suchende weichen wegen hoher Kaufpreissteigerungen auf das Umland aus

München verfügt in Bezug auf das Segment der Eigentumswohnungen über eine positive Suchbilanz. Allerdings liegt die Differenz derjenigen, die jeweils in umgekehrter Richtung nach einer Eigentumswohnung suchen, nicht so weit auseinander wie in anderen Metropolen. Es suchen nur etwa 20% mehr Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet bzw. aus dem Umland nach einer Wohnung in München, als dass Menschen umgekehrt nach einer Wohnung aus München im Umland bzw. dem übrigen Bundesgebiet suchen. Diese geringe Spreizung steht in einem Zusammenhang mit den deutlichen Kaufpreissteigerungen für Wohneigentum in München. Das lässt darauf schließen, dass die Suchenden vermehrt auf das Umland bzw. auf das übrige Bundesgebiet ausweichen, um hier nach

Wohnimmobilien zu suchen. Im Verhältnis zu den übrigen Metropolen verfügt die Stadt München über eine negative Suchbilanz.

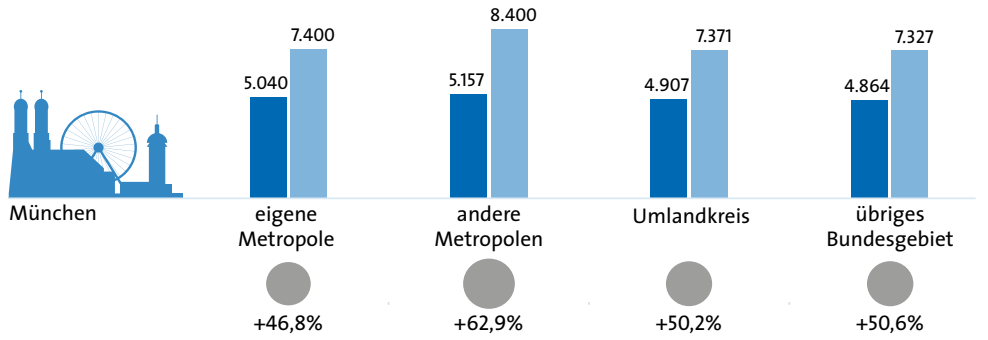
Abbildung 5.28: Münchener Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Die stärkste Nachfrage erfahren in München innenstadtnahe Stadtteile wie Schwabing, Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt, Lehel und Haidhausen, die an die zentralen Geschäftslagen in der Innenstadt angrenzen. Auch Lagen entlang der Isarauen sind in München besonders gefragt. Etwa 70% der Münchner suchen vornehmlich in ihrem aktuellen Wohnbezirk nach einer Eigentumswohnung. Etwa 30% suchen in einer Ortslage außerhalb ihres derzeitigen Wohnbezirks. Dabei variiert diese Quote unter den am stärksten nachgefragten Lagen nur in geringem Umfang.

Abbildung 5.29: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in München nach Herkunftsregion



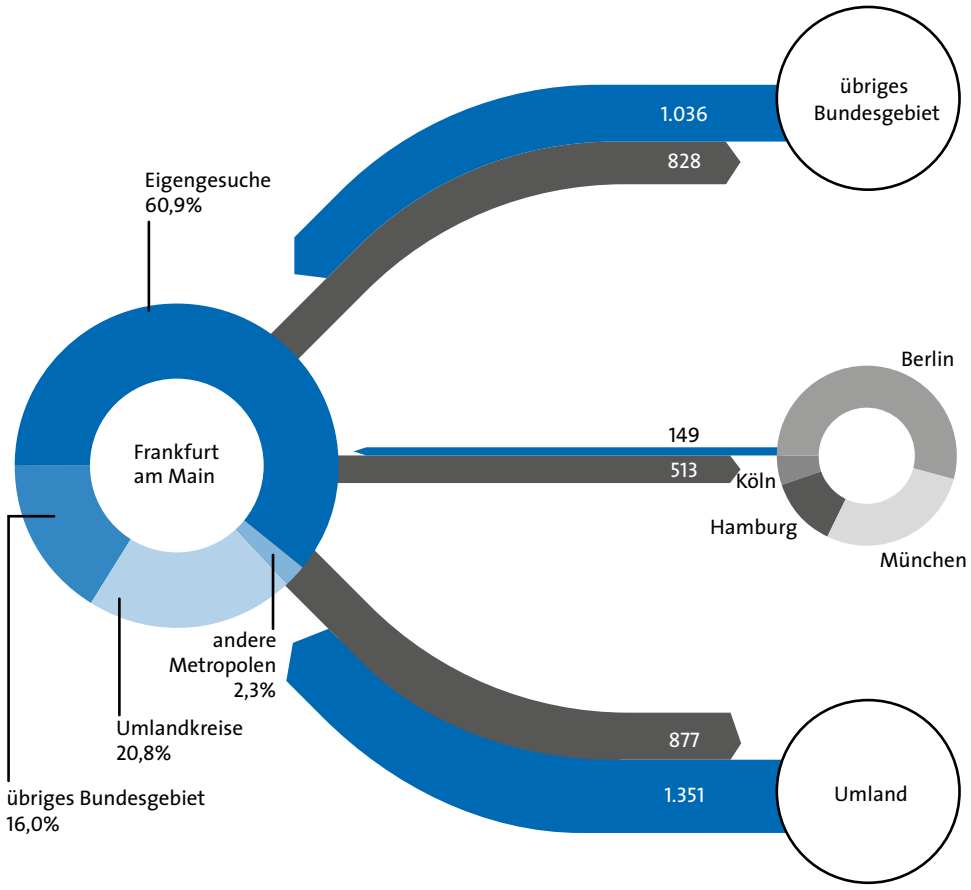
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

München weist unter allen Metropolen die höchste maximale Zahlungsbereitschaft auf, was vor dem Hintergrund des erreichten Kaufpreisniveaus nicht verwundert. Unterschiede in Bezug auf die Zahlungsbereitschaft nach Herkunftsregion der Suchenden sind erkennbar. Mit über 8.000 Euro/m² schließen die Suchenden aus den anderen Metropolen die höchsten Preise in ihre Immobiliensuche ein. Auch Suchende aus München, den Umlandgemeinden und dem übrigen Bundesgebiet sind durch eine vergleichbare maximale Zahlungsbereitschaft gekennzeichnet. Auch die Steigerungsraten der Zahlungsbereitschaft der Suchenden aus diesen Regionen sind mit etwa 50% vergleichbar. Nur die Steigerung der maximalen Zahlungsbereitschaft der Suchenden aus den anderen Metropolen ist mit über 60% deutlich höher, wobei es sich hier um eine sehr kleine Gruppe von Suchenden handelt.

Frankfurt

Den geringsten Anteil der Eigengesuche unter allen Metropolen weist die Stadt Frankfurt mit 60,0% auf. Gleichzeitig verzeichnet die Bankenmetropole mit über 20% an Gesuchen aus den Umlandgemeinden den höchsten Anteil aller Metropolen. Die Nachfrage aus dem übrigen Bundesgebiet liegt mit 16% etwas niedriger als bei den anderen Metropolen. Auch die Gesuche aus den anderen Metropolen sind mit 2,3% gering. Diese Anteile machen deutlich, dass überproportional viele Suchende aus dem Umland im Stadtgebiet von Frankfurt eine Eigentumswohnung suchen, hier aber auf ein begrenztes Angebot in den gewünschten Lagen treffen. Vermutlich sind es Menschen, die ihren Arbeitsort in Frankfurt haben und täglich aus einer Umlandgemeinde ins Zentrum pendeln. Aufgrund geringer Flächenausweisungen für Neubauten wird diese Nachfrage in den kommenden Jahren ungebrochen hoch bleiben.

Abbildung 5.30: Gesuchbilanz in Frankfurt am Main 2014

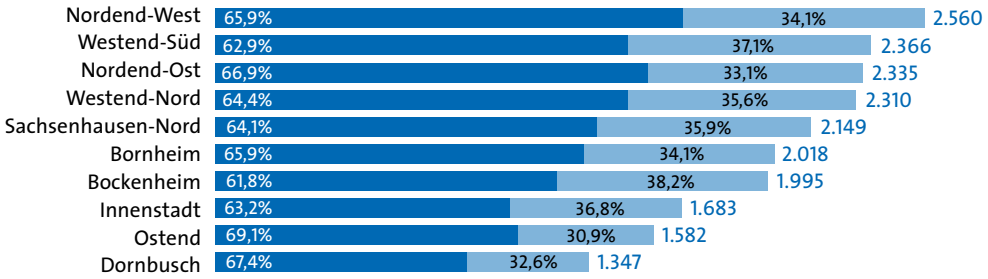


Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

attraktive innenstadtnahe Wohnlagen

Es sind die innenstadtnahen Wohnlagen wie Nordend, Westend, Sachsenhausen, Bornheim und Bockenheim, in denen die Nachfrager bevorzugt nach Eigentumswohnungen suchen. Diese Stadtteile sind durch einen hohen Anteil an Altbaubeständen und eine gute Infrastruktur attraktiv für Käufer. Die Quote der Menschen, die in ihren derzeitigen Wohnbezirken suchen, liegt im Durchschnitt bei 65%. Etwa 35% der Suchenden suchen in einem anderen Ortsteil nach einer Eigentumswohnung. Dieser Anteil ist vergleichbar mit dem in den anderen Metropolen.

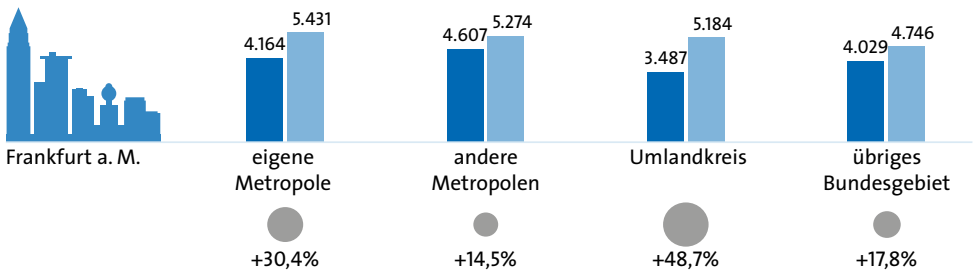
Abbildung 5.31: Frankfurter Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Hinsichtlich der maximalen Zahlungsbereitschaft liegen die Suchenden aus der eigenen Metropole, aus anderen Metropolen und den Umlandkreisen mit etwa 5.200 Euro/m² bis knapp 5.500 Euro/m² in etwa auf einem Niveau. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Zahlungsbereitschaft in den vergangenen fünf Jahren fällt auf, dass diese mit knapp 50% bei den Bewohnern der Umlandkreise mit deutlichem Abstand am höchsten war. Die Bewohner, die aus Frankfurt kommen, nehmen mit etwa 30% die zweithöchste Preissteigerung innerhalb dieses Zeitraums in Kauf, während sich die maximale Zahlungsbereitschaft bei den Suchenden aus anderen Metropolen und dem übrigen Bundesgebiet deutlich verhaltener entwickelt. Diese Differenz ist ein weiterer Hinweis darauf, dass viele Menschen, die derzeit im Umland leben, gerne Wohneigentum in Frankfurt bilden wollen und dafür bereit sind deutlich höhere Preise als in der Vergangenheit zu zahlen.

Abbildung 5.32: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Frankfurt a. M. nach Herkunftsregion



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

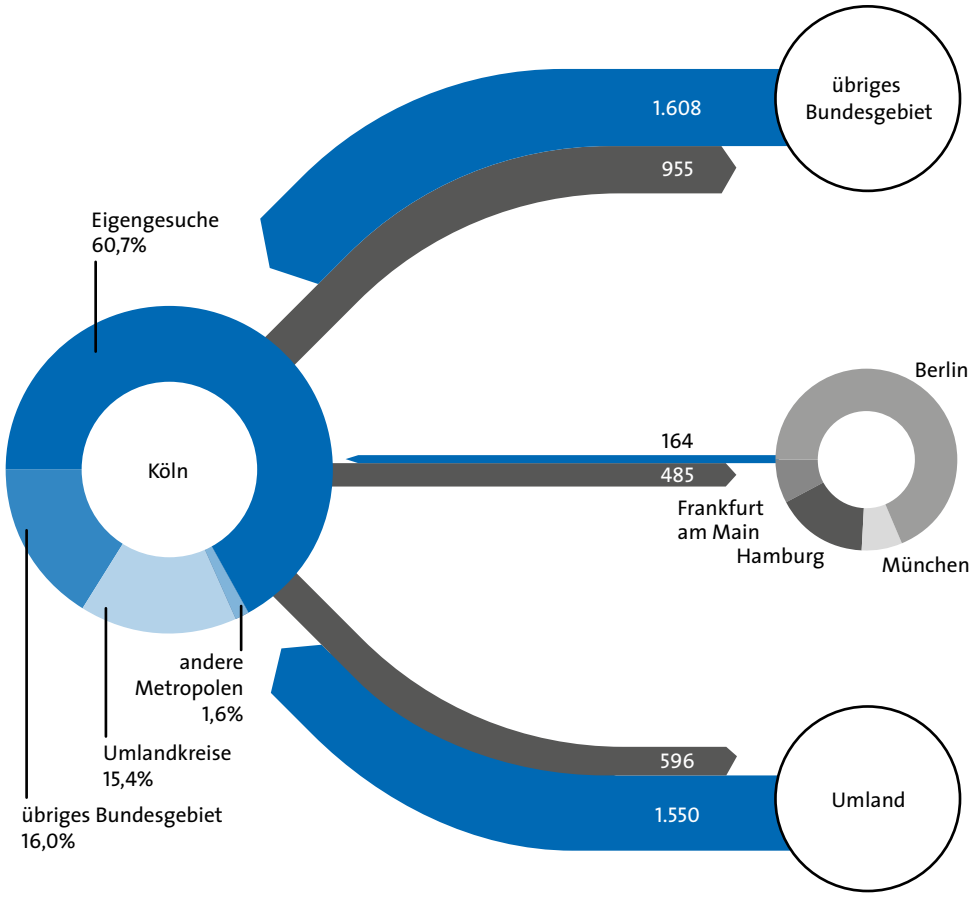
Köln

Der Anteil der Eigengesuche ist in Köln mit etwa 67,0% im Vergleich zu den anderen Metropolen überdurchschnittlich hoch und liegt auf einem Niveau mit dem Anteil der Eigengesuche in München (67,2%). Auch der Anteil der Menschen, die aus den Umlandkreisen in Köln eine Wohnung suchen, ist mit 15,4% überdurchschnittlich hoch und wird nur in Frankfurt (20,8%) übertroffen. Überdurchschnittlich viele Haushalte aus den Umlandkreisen spielen mit dem Gedanken in Köln eine Eigentumswohnung zu erwerben. Derzeit scheint aber kein ausreichendes Angebot in Köln zu existieren, das den Wohnbedürfnis-

se oder dem finanziellen Rahmen der Suchenden entspricht. Der mit 16,0% etwas geringere Anteil der Suchenden aus dem übrigen Bundesgebiet im Vergleich mit den anderen Metropolen entspricht dem der Stadt Frankfurt (16,0%). Dieser geringere Anteil wird durch den hohen Anteil von Suchenden aus dem Umland kompensiert. Es gibt anteilig nur sehr wenige Suchende aus anderen Metropolen, die sich in Köln für eine Eigentumswohnung interessieren.

Umgekehrt sind es etwa dreimal so viele Suchende, die derzeit in einer anderen Metropole eine Wohnung zum Kauf suchen, und ebenso dreimal so viele Menschen aus dem Umland, die im Stadtgebiet von Köln eine Eigentumswohnung erwerben wollen, als dass Kölner im Umland nach einer Eigentumswohnung suchen. Deutlich mehr Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet suchen zudem in der Stadt Köln nach Wohneigentum als in umgekehrter Richtung.

Abbildung 5.33: Gesuchbilanz Eigentumswohnungen in Köln 2014



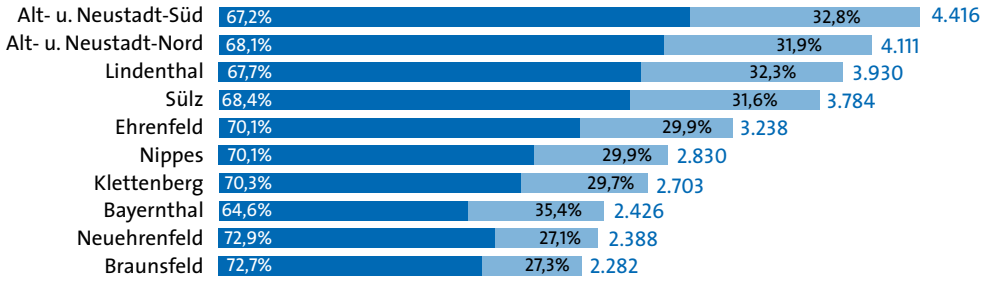
Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

innenstadtnahes Wohnen am stärksten gefragt

Unter den Stadtteilen, die am stärksten bei der Suche nach Eigentumswohnungen nachgefragt werden, sind die linksrheinischen Innenstadtbezirke sowie Stadtteile, die dem ersten und zweiten Innenstadtring folgen, besonders stark vertreten. Möglichst innenstadtnahes Wohnen ist auch in Köln das Gebot der Stunde, und wer sich die besonders stark nachgefragten Altstadt- und Neustadtlagen nicht leisten kann, versucht auf die benachbarten innenstadtnahen Bezirke auszuweichen. Zwei Drittel der Nachfrager suchen innerhalb ihres derzeitigen Wohnbezirks nach einer Eigentumswohnung und etwa ein Drittel in einem

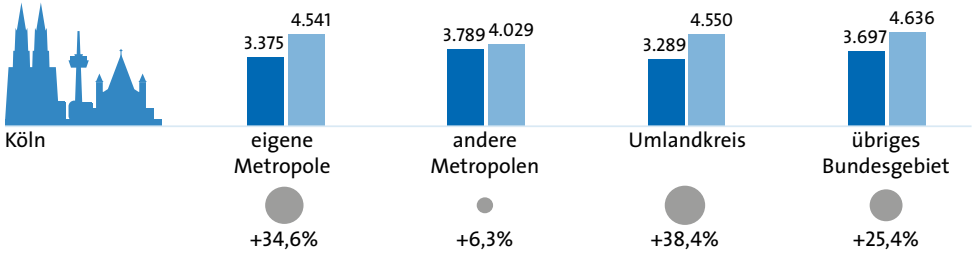
anderen Bezirk. Diese Quote schwankt zwischen den einzelnen Ortsteilen nur in geringem Umfang und entspricht der in den anderen Metropolen.

Abbildung 5.34: Kölner Ortsteile mit der größten wohnortbezogenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Abbildung 5.35: Maximale Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in Köln nach Herkunftsregion



Quelle: ImmobilienScout24 Gesuchdatenbank (gespeicherte Suchanfragen Januar bis November 2014)

Mit durchschnittlich 4.500 Euro/m² liegt die maximale Zahlungsbereitschaft in Köln deutlich niedriger als in den anderen westdeutschen Metropolen. Lediglich in Berlin liegt die maximale Zahlungsbereitschaft mit durchschnittlich weniger als 4.000 Euro/m² noch einmal spürbar unterhalb des Niveaus in Köln. Am stärksten ist in den vergangenen Jahren die maximale Zahlungsbereitschaft der Nachfrager aus den Umlandkreisen gestiegen (38,4%), gefolgt von der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager aus Köln (34,6%). Die Bereitschaft der Suchenden aus Köln und aus dem Umland, deutlich höhere Preise bei der Immobiliensuche aufzurufen, spricht für ein kleiner werdendes Angebot in günstigeren Preissegmenten. Darüber hinaus ist die Nachfrage der Kölner in den innenstadtnahen Bezirken am größten, die in den vergangenen Jahren die höchsten Angebotspreissteigerungen erfahren haben. Die Suchenden wollen möglichst in diesen zentralen Bezirken eine Immobilie erwerben und verlegen ihre Suche nicht auf periphere günstigere Bezirke.

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 Quoten 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 Sachverständigenrates 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), Ordentliches Mitglied der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften) sowie Mitglied der Expertenkommission „Stärkung von Investitionen in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie („Fratzscher-Kommission“).

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, Stadtentwicklung 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), STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H., Baden, Wien und dem Netzwerk Plan 4 21 sowie auf internationaler Ebene mit RCA Real Capital Analytics Inc., New York und Capright, Chicago. Mit ihrer 100%igen Tochter bulwiengesa appraisal GmbH bietet das Mutterunternehmen Markt- und Beleihungswertgutachten für Immobilien an, die sowohl nach deutschen Sach- und Ertragswertverfahren als auch nach Red-Book-konformen und ertragsbasierten Ansätzen (DCF-Analysen) erstellt werden.

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 25 Jahren mit dem 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 Lehraufträge am Real Estate Management Institute der European Business School in Oestrich-Winkel, an der International Real Estate Business School in Regensburg, beim Verband Öffentlicher Banken in Bonn und Berlin wie auch am REM-Studiengang der TU Berlin inne.

Mitautoren sind **Ralf Fröba** (Bereichsleiter für Büro- und Investmentmärkte), **Tobias Kassner** (Bereichsleiter für Industrie- und Logistikmärkte) und **Martin Steininger,** Chefvolkswirt der bulwiengesa AG.

GfK Geomarketing

GfK GeoMarketing ist eine 100%ige Tochter von GfK, einem international führenden Marktforschungsunternehmen. Rund 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.

GfK GeoMarketing bietet lokale, standortbezogene Lösungen an – weltweit. Dazu gehören neben der Handelsimmobilienberatung auch die Vertriebsgebietsberatung, regionale Marktdaten, digitale Landkarten sowie die Geomarketing-Software RegioGraph.

Im Bereich Real Estate Consulting begleitet GfK GeoMarketing international agierende Projektentwickler, Handelsunternehmen, Banken und Investoren bei der Analyse, Planung, Konzeption und Bewertung von Handelsimmobilien. Durch ihr europaweites Wissen zu Handelsstandorten und -objekten in Verbindung mit intensiven Vor-Ort-Recherchen unterstützt GfK Marktteilnehmer dabei, Investitionsrisiken zu reduzieren und Expansionschancen frühzeitig zu erkennen.



Manuel Jahn

Manuel Jahn leitet den Bereich Consulting bei GfK GeoMarketing. Er bringt eine gut 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 Handelsimmobilienwirtschaft erlangt. Zuvor war er im Verbund einer deutschen Immobilien- und Investmentbank mit der Entwicklung und Konzeption von Handelsimmobilien befasst, nachdem er eine Ausbildung zum Bankkaufmann und Studiengänge in Architektur und Stadtplanung abgeschlossen hatte. Manuel Jahn stellt der Immobilienwirtschaft seine Erfahrung und Vernetzung in zahlreichen Beiratstätigkeiten und Fachbeiträgen zur Verfügung. In der GfK betreut Manuel Jahn insbesondere Handelsunternehmen, Banken und Investoren bei der Konzeption und Optimierung von Handelsimmobilien, der Beurteilung von Standorten und Distributionsnetzen sowie der Überprüfung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit von Retail-Investments.

Mitautorin ist **Kristina Herwig**, Consultant Real Estate bei GfK.

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 eine Professur für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne.

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 Sur-

veyors) 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 200 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 24 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).

Die **aurelis** ist ein bundesweit tätiges Immobilienunternehmen mit den Geschäftsfeldern Asset Management, Landentwicklung und Hochbau. Das Unternehmen ist im Bereich der Value-add-Immobilien aktiv. Ziel ist es, das Potenzial einer Fläche oder einer Immobilie zu erkennen und zu realisieren. Ihr gewerbliches Mietportfolio wertet aurelis durch Revitalisierung oder Neubauprojekte auf und steigert die Vermietungsquote. In enger Kooperation mit Kommunen macht aurelis aus Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht. Die baureifen Grundstücke werden verkauft oder für eigene Hochbauprojekte genutzt. Für den Ankauf sucht das Unternehmen Flächen oder Objekte mit Wertschöpfungspotenzial in Wachstumsregionen.

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.

Bilfinger ist der führende, integrierte und international agierende Immobiliendienstleister in Europa und erbringt mit ca. 22.000 Mitarbeitern eine Leistung von 2,3 Mrd. Euro. Mit einem umfassenden Leistungsangebot für alle Immobilienarten werden Beratungs-, Entwicklungs-, Planungs-, Steuerungs- sowie Bau- und Baulogistikleistungen ebenso erbracht wie technisches, kaufmännisches und infrastrukturelles Facility Management, Center Management sowie Fonds, Property und Asset Management. Als einer der führenden europäischen Asset Manager betreut Bilfinger Immobilien im Wert von über 40 Mrd. Euro. Die Leistungen sind konsequent auf den gesamten Lebenszyklus der Objekte ausgerichtet, um nachhaltige, energiesparende und wertoptimierte Immobilien zu schaffen.

Catella ist ein europaweit führender Financial Advisor und Asset Manager, der in den Bereichen Property, Fixed-Income und Equity aktiv ist. Die große regionale Präsenz in 13 Ländern und die rund 500 Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Markterfolges. Am deutschen Immobilienmarkt ist Catella seit 1990 an 5 Standorten mit aktuell rund 80 Mitarbeitern vertreten und wird durch Catella Property Deutschland und Catella Real State AG repräsentiert. Wir bieten an den Standorten Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Frankfurt und München ein Portfolio von Dienstleistungen rund um die Immobilie, das Anleger während aller Phasen eines Investitionszyklus und Unternehmen bei individuellen Lösungen effizient beraten kann. Zum Leistungsumfang gehören: Research und Valuation, Investment und Letting, Product, Management und Development sowie Capital Markets, Equity und Debt Advisory. In München befindet sich seit 2007 die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, die Fondsprodukte für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden konzipiert. Jeder einzelne Fonds setzt dabei jeweils einen anderen Schwerpunkt – sowohl nach Regionen als auch nach Assetklassen.

Die **Commerz Real**, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, steht für mehr als 40 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 32 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Asset-Management und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Zum Fondsspektrum gehören der offene Immobilienfonds hausInvest, institutionelle Anlageprodukte sowie unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB Invest mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Flugzeuge, regenerative Energien und Immobilien. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte sowie individuelle Finanzierungsstrukturierungen für Sachwerte wie Immobilien, Großmobilien und Infrastrukturprojekte.

CORPUS SIREO ist Marktanalysen zufolge der größte unabhängige Real-Estate-Asset-Management-Dienstleister in Deutschland. Etwa 550 Mitarbeiter an 11 Standorten in Deutschland und Luxemburg betreuen im Kundenauftrag insgesamt 15 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Wohnflächen im Wert von rund 16,3 Milliarden Euro (Stand: 10/2014), darunter 2,3 Milliarden Euro institutionelles Anlagevermögen. Im Bereich Wohnprojektentwicklung ist CORPUS SIREO mit rund 500 Fertigstellungen pro Jahr ebenfalls ein führendes Bauträgerunternehmen in Deutschland. Die Immobilien-Maklersparte von CORPUS SIREO zählt zudem zu den Top 10 der deutschen Maklerhäuser.

Das Unternehmen wird regelmäßig für seine Leistungen ausgezeichnet. Laut aktuellen Rankings und Wettbewerben ist CORPUS SIREO der führende Asset Manager Deutschlands (Gesamtranking: Bell Real Estate Asset Management Report 2013, 2012, 2011; Dienstleister: Bell Real Estate Asset Management Report 2014). Zudem erhielt das Unternehmen den immobilienmanager Award 2012 in der Kategorie Management. Es wurde außerdem ausgezeichnet als wertvollste Marke im Bereich Asset Management (Immobilienmarken Award 2013, 2012, 2011) und aktivste Pressestelle der deutschen Immobilienunternehmen (Wissenschaftliche Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus 2014). Der Asset Manager zählt außerdem zu den beliebtesten Arbeitgebern der deutschen Immobilienwirtschaft (Platz 2 im Ranking Immobilien Zeitung 2014).

Die **Deka Immobilien GmbH** ist Teil des Geschäftsfeldes Immobilien (GFI), das die Immobilien-Kompetenz der Deka-Bank-Deutsche Girozentrale bündelt. Die Deka Immobilien GmbH ist neben dem weltweiten An- und Verkauf von Immobilien zuständig für die Vermietung und Verwaltung von rund 465 Gewerbeimmobilien in 23 Ländern auf fünf Kontinenten. Die Deka Immobilien GmbH ist ein Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe.

Die **Deutsche Annington** ist mit circa 211.000 eigenen und verwalteten Wohnungen sowie rund 3.400 Mitarbeitern das führende deutsche Wohnungsunternehmen. Deutschlandweit ist die Deutsche Annington an rund 550 Standorten präsent und bietet kundenorientierte Serviceleistungen. Deutschlands führendes Wohnungsunternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und bietet bundesweit Menschen ein verlässliches und bezahlbares Zuhause.

Die **Deutsche Hypothekenbank** (Actien-Gesellschaft) ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und das Kapitalmarktgeschäft mit in- und ausländischen Kunden spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung. Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux und Polen geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Hamburg, Frankfurt und München sowie in Amsterdam, London, Paris und Warschau präsent. Mit rund 400 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 29,9 Mrd. Euro zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern.

Die **DG HYP i**st die gewerbliche Immobilienbank der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken und eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland. Das Kerngeschäftsfeld ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung, die die DG HYP mit Investoren sowie als Partner der rund 1.100 Volksbanken und Raiffeisenbanken betreibt. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf Objektfinanzierungen im deutschen Markt in den Kernsegmenten Büro, Wohnungsbau und Handel. Darüber hinaus begleitet die DG HYP deutsche Kunden in selektive Auslandsmärkte. Zielkunden sind private und institutionelle Investoren, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Bauträger.

Drees & Sommer, der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben, begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 45 Jahren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Das partnergeführte Unternehmen, an weltweit 37 Standorten, setzt Maßstäbe in den Bereichen Entwicklungsberatung, Projektmanagement, Engineering, Immobilienberatung, Infrastrukturberatung und Strategische Prozessberatung. Die Wirtschaftlichkeit steht dabei stets im Vordergrund, wobei wir das nachhaltige Bauen soweit als möglich fördern. Drees & Sommer steht deshalb auch gemeinsam mit der EPEA (Internationale Umweltforschung in Hamburg) für Cradle to Cradle® in der Baubranche und bringt Bauherren, Investoren, Architekten und Produkthersteller zusammen, um das Thema voranzutreiben. All das nennen wir: „the blue way“ und betreuen auf diesem Weg mit über 1.770 Mitarbeitern rund 760 Bauvorhaben und Immobilienprojekte als unabhängiger Projektmanager.

DTZ ist weltweit im Bereich Immobiliendienstleistungen tätig und stellt für Mieter und Investoren marktführende Immobilienlösungen bereit. Dazu gehören Vermietungsagenturleistungen und Maklertätigkeiten, Beratung beim Kauf und Verkauf gewerblicher Immobilien, integrierte Immobilien- und Gebäudeverwaltung, Bewertung, Bauberatung und Projektmanagement sowie die Unterstützung von Großunternehmen rund um ihren Immobilienbestand. Darüber hinaus bieten unsere Research-Dienstleistungen unseren Kunden globales und lokales Marktwissen, Prognosen und Trendanalysen, damit sie die bestmöglichen, langfristigen Entscheidungen für ihren anhaltenden Erfolg in der Zukunft treffen können. DTZ beschäftigt heute über 28.000 Mitarbeiter an mehr als 260

Standorten in 52 Ländern weltweit. DTZ Deutschland wurde 1979 gegründet und ist heute mit 230 Mitarbeitern an den Standorten Frankfurt am Main (Zentrale), Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Leipzig sowie mehreren Shoppingcentern vertreten.

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.

formart entwickelt, errichtet und vermarktet Wohnimmobilien in Deutschland, Luxemburg und Österreich. Mit jährlich mehr als 1.200 veräußerten Wohnungen an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren ist formart einer der führenden deutschen Wohnungsentwickler. Aktuell betreut formart rund 70 Projekte mit einem Erlösvolumen von etwa 1,3 Milliarden Euro. Hierzu gehören die Konzeption von Baurecht für komplexe Grundstücke als Partner der öffentlichen Hand genauso wie die Realisierung von Mehrgenerationenhäusern, modernen städtischen Wohnformen, kompletten Wohnquartieren sowie Apartmenthäusern.

Die **EUREF AG** ist ein Berliner Immobilien-Projektentwickler mit einem angeschlossenen Architektur- und Bauleiterbüro. Seit Erwerb des Geländes um den Gasometer in Berlin-Schöneberg 2007 entwickeln Reinhard Müller und sein Team hier den EUREF-Campus. Das ca. 5,5 Hektar große Stadtquartier ist Symbol der Energiewende in Deutschland und Standort für Unternehmen aus den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Mobilität. Ökologisch und ökonomisch nachhaltige Lösungen machen den Büro- und Wissenschaftscampus – der nach Bestätigung der Deutschen Energie-Agentur (dena) bereits seit Januar 2014 die Klimaziele der Bundesregierung für 2050 erfüllt – zu einem europaweit einmaligen Zentrum für Innovationen und Zukunftsprojekte. Eine weitestgehend CO_2-neutrale Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke, dezentral erzeugte regenerative Energien, ein lokales „Micro Smart Grid“ zum Energielastmanagement, energetisch optimierte „Green Buildings“, eine Erprobungsplattform für Elektromobilität sowie eigene praxisorientierte Masterstudiengänge in Kooperation mit der TU Berlin sind die wesentlichen Kennzeichen des EUREF-Campus.

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 hoch frequentierte Fachmärkte und profitable Bürohäuser sowie Praxisflächen und einzelne Wohnungen.

HOCHTIEF Projektentwicklung entwickelt, realisiert und vermarktet seit 1991 Immobilienprojekte im In- und Ausland und gilt in Deutschland als führender Innenstadtentwickler. Büroimmobilien in Innenstadt- und citynahen Lagen bilden das Kerngeschäft. Weitere Schwerpunkte sind Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. Nachhaltige Konzepte, beste Standorte, anspruchsvolle Architektur und innovative Technik sorgen für Wertsteigerungen und Kostensenkungen.

Die **NAI apollo group** ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 25 Jahren beraten die Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das 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 140 Mitarbeitern einschließlich MBAs, Ingenieuren, Juristen, Betriebswirten, Bankern, Immobilienökonomen sowie Chartered Surveyors präsent. Partner der NAI apollo group sind apollo real estate service GmbH & Co. KG, corealis Commercial Real Estate GmbH, Cubion Immobilien AG sowie Völckers & Cie Immobilien GmbH. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte Immobiliendienstleistungsgruppe NAI apollo group über einen weltweiten Zugang zu über 6.700 Immobilienspezialisten. Zum weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung zählen 385 Partnerbüros. NAI Büros führen jährlich Transaktionen mit einem Volumen von über 20 Milliarden US-Dollar durch und betreuen im Asset- und Property Management Immobilien mit einer Gesamtfläche von über 38 Millionen Quadratmetern.