

**Zusammen-
fassung**

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2016

des Rates der Immobilienweisen

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

Im Auftrag von



Der Herausgeber

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 mehr als 20 Verbände. Er spricht damit für insgesamt 37.000 Unternehmen der Branche. Auf europäischer Ebene ist der ZIA zudem in Brüssel vertreten und agiert dort als German Property Federation.

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).

www.zia-deutschland.de

Das Frühjahrsgutachten wird unterstützt von:



Redaktion: Sabine Georgi, Peter Müller

Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer, Simone Scheurer)

Druck: Beltz Bad Langensalza

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Unter den Linden 42, 10117 Berlin

Liebe Leser,

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Damit wurde der Peak des Vorkrisenniveaus aus dem Jahre 2007 erstmals wieder erreicht. Seit mehreren Jahren hält der Boom nun an und – so sind sich die Experten einig – der Trend bleibt ungebrochen. Das Niedrigzinsumfeld und der Kurs der EZB sorgen maßgeblich für eine anhaltend hohe Nachfrage.



Doch das vergangene Jahr stand auch im Schatten der Regulierungen. Die Mietpreisbremse wurde eingeführt und weitere Eingriffe wie eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung und neue Kapitalmarktregulierungen werden entwickelt und diskutiert. Zahlreiche dieser Maßnahmen konterkarieren sogar die vorgeblichen politischen Ziele wie die Schaffung neuer bezahlbarer Wohn-, Arbeits- und Lebensräume. Flankiert wurde all dies durch eine historisch hohe Zuwanderung im Jahr 2015. Die Neuankömmlinge brauchen Unterkünfte und Integration. Dafür braucht unser Land die Immobilienwirtschaft, insbesondere für die dauerhaft Bleibenden. Nicht nur Wohnungen werden benötigt, sondern auch weitere Flächen zum Versorgen und Arbeiten.

Wie wird sich der Immobilienmarkt vor dem Hintergrund des günstigen Finanzierungsumfeldes, der starken Zuwanderungszahlen und wachsenden Herstellungskosten im Jahr 2016 entwickeln? Welche baurechtlichen Hemmnisse bestehen bei der Schaffung neuer urbaner Quartiere? Welche Folgen haben die weiteren staatlichen Eingriffe für die verschiedenen Nutzungsarten? Und wie wirken sich die veränderten regulatorischen Bedingungen für Banken, Versicherungen und Anleger auf die Immobilienwirtschaft aus?

Die internationale Wirtschaftslage, die Zinswende in den USA, der Börsencrash in China und politische Unruhen im Nahen Osten bringen die Wirtschaft in unruhiges Fahrwasser. Die deutsche Immobilienwirtschaft bleibt aber gesund. Die Nachfrage nach Immobilien als direkte und indirekte Sachwertanlagen ist insbesondere aus dem Ausland hoch. Das konjunkturelle Umfeld Deutschlands sichert unserem Land seit Jahren schon den Titel „Sicherer Hafen der Europäischen Union“.

Liebe Leser, für Ihre individuellen Herausforderungen möchten wir Ihnen auch in diesem Jahr wieder das vorliegende Frühjahrsgutachten mit seinen wissenschaftlich abgesicherten Zahlen, Daten und Fakten an die Hand geben. Prof. Lars P. Feld und unser Rat der Immobilienweisen haben sich mit den unterschiedlichsten Einflüssen auf die größten Assetklassen des deutschen Immobilienmarktes beschäftigt und fundierte Informationen aufbereitet. Dafür möchte ich mich herzlich bei den Experten bedanken.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Mattner'. The signature is fluid and stylized, with a large initial 'A' and a long, sweeping underline.

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

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2016 – Zusammenfassung

1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist in einer günstigen Verfassung und setzte im Jahr 2015 den Aufschwung des vorangegangenen Jahres fort. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat 2015 voraussichtlich um 1,7% zugenommen und wuchs damit mehr als das Produktionspotenzial. Nach der Stagnation im Zuge der europäischen Schuldenkrise in den Jahren 2012 (0,4%) und 2013 (0,3%) ist die Lage der deutschen Wirtschaft bereits das zweite Jahr in Folge stabil. Im Jahr 2016 wird das BIP voraussichtlich mit plus 1,6% wiederum oberhalb des Produktionspotenzials wachsen.

Der Aufschwung wurde 2015 durch einen robusten Arbeitsmarkt und die darauf aufbauende Ausweitung des privaten Konsums getragen, der zudem durch das anhaltend niedrige Zinsumfeld begünstigt wurde. Die Arbeitslosigkeit war 2015 auf dem niedrigsten Stand seit 1991 und die Zahl der Erwerbstätigen lag mit über 43 Mio. Personen auf einem Rekordhoch.

Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens konnte im Jahr 2015 den positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen. In den ersten beiden Quartalen wuchs das verfügbare Einkommen mit jeweils rund 3% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal. Im dritten Quartal 2015 betrug die Änderung gegenüber dem Vorjahresquartal über 4%.

Die Verbraucherpreise ohne Energie lagen im Zeitraum der negativen Veränderungsrate des HVPI bei 0,7% und somit deutlich außerhalb einer Deflationsgefahrenzone. Im September 2015 lag die Kerninflation bei 1,1%, so dass mit einem Anziehen der Verbraucherpreise gerechnet werden kann. Vor allem die Preise für Nahrungsmittel sind, ebenso wie die Preise konsumnaher Dienstleistungen, zur Mitte des Jahres 2015 deutlich gestiegen.

Seit dem Krisenjahr 2009 ist für die gewerbliche Wirtschaft eine deutliche Entspannung am deutschen Kreditmarkt sichtbar. Nach leichtem Wiederanstieg zum Ende des Jahres 2014 sanken die Werte im Jahr 2015 auf neue Rekordstände. Im Juni 2015 betrug der Anteil der gewerblichen Unternehmen, die eine restriktive Kreditvergabe meldeten, gerade einmal 14,8%. Ein ähnliches Bild zeigt sich für die ifo-Kredithürde der Bauwirtschaft. Die Zuwachsraten der vergangenen Jahre liegen nach wie vor deutlich unterhalb des Kreditwachstums der 1990er Jahre. Auch im internationalen Vergleich gibt es bislang kaum Anhaltspunkte für Befürchtungen einer kreditfinanzierten Immobilienblase. Während sich die Kredite für den Wohnungsbau in Irland und Spanien während der Boomphase fast verdreifachten, zeigen die Immobilienkredite in Deutschland noch keine Anzeichen einer solchen Entwicklung.

Der geldpolitische Kurs der EZB hat sich seit der globalen Finanzkrise weitreichend verändert. Seit 2012 lag der Leitzins kontinuierlich unter 1%. Die letzte Zinssenkung erfolgte am 10. September 2014 auf einen Zinssatz von 0,05% nahe der Nullzinsgrenze. Schon seit längerer Zeit greift die EZB zusätzlich auf einige unkonventionelle geldpolitische Maßnahmen zurück, um die Wirtschaft vor der niedrigen Inflationsrate zu schützen. Diese sank im vergangenen Jahr teilweise unter 0%. Eine Deflationsgefahr bestand aber nicht, da der Einbruch der Inflation größtenteils von den niedrigen Energiepreisen verursacht wurde. Das verdeutlicht auch der Verlauf der Kerninflation, die zwischen Februar und Oktober 2015 zwischen 1% und 1,4% lag.

Die deutschen Immobilienmärkte sind durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Insbesondere niedrige Finanzierungskosten, gestiegene Löhne und Gehälter sowie Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte im Jahr 2016 darüber hinaus durch die Zuwanderung steigen. Gemessen an einer hohen Nachfrage ist der erwartete Wachstumsbeitrag der Bauinvestitionen zum realen Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 mit rund 0,2 Prozentpunkten jedoch eher moderat.

Gründe für eine fehlende angemessene Angebotsausweitung dürften in den bestehenden und sich abzeichnenden regulatorischen Eingriffen liegen wie beispielsweise der zum 1. Juni 2015 eingeführten Mietpreisbremse, der Flächenpolitik und den Auflagen der Kommunen sowie der zum Jahresbeginn 2016 eingeführten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Vor allem die Kommunen sind in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch eine aktivere Flächenpolitik in beliebten Städten, insbesondere durch Ausweisung neuer Flächen, schnellere Baugenehmigungen oder Änderungen der Bebauungsart können sie die Grundstückspreise senken und dafür sorgen, dass sich das Wohnungsangebot an die gestiegene Nachfrage anpasst. Zudem bietet eine dichtere und höhere Bebauung Auswege, wofür eine entsprechende Änderung der BauNVO benötigt wird. Des Weiteren könnten Verringerungen kommunaler Auflagen und die Verminderung von Verpflichtungen zum Bau von Sozialwohnungen die Herstellungskosten senken und Anreize in den Wohnungsneubau setzen.

Im Jahr 2016 sollte die Politik sich daher wieder verstärkt auf die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau konzentrieren.

2 Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Historisch niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung sorgten erneut dazu, dass Immobilienanlagen in der Gunst der Investoren weit oben standen. 2015 ist das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt zum sechsten Mal in Folge angestiegen: Nach 40,5 Mrd. Euro im Vorjahr auf nunmehr 55,5 Mrd. Euro – dies entspricht einem satten Plus von 37%. Ob der Wert des Jahres 2015 erneut übertroffen und im Jahr 2016 ein neuer Rekordinvestmentwert erzielt werden kann, bleibt abzuwarten. Dennoch ist auch 2016 zumindest von einem Volumen um etwa 50 Mrd. Euro auszugehen. Die entscheidenden Determinanten dürften neben der Zinspolitik der FED bzw. EZB vor allem die Verkaufsbereitschaft der Immobilienhalter in Deutschland sein. Das Anlegerinteresse dürfte im Jahr 2016 auf jeden Fall höher als das Verkaufsangebot sein.

Büroimmobilien

Seit 2012 sind Büroimmobilien die dominierende Assetklasse am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. 2015 belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 26,1 Mrd. Euro, was etwa einem Anteil von 47% am gesamten Immobilieninvestment entspricht. Das Büroinvestmentvolumen konnte im Vergleich zum Jahr 2014 um ca. 50% bzw. 8,7 Mrd. Euro gesteigert werden. Im Bürosegment gab es in den deutschen A-Standorten wieder zahlreiche Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich; in fast allen A-Städten hat die Anzahl dieser Großtransaktionen zugenommen.

Die größten Agglomerationen profitieren weiterhin am stärksten vom Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer und demzufolge von einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigung. An allen Top-Standorten ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen. Dort, wo das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern steigt, wächst die Zahl der Bürobeschäftigten. Eine gute innerstädtische Infrastruktur sowie Universitäts- und Bildungsangebote erhöhen zudem die Wahrscheinlichkeit, dass der Anstieg auch in den kommenden Jahren anhält.

Die Top-7-Büroimmobilienmärkte

Die Wachstumsdynamik der Mieten verflachte 2015 im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren etwas. Lediglich in Berlin (+4,4% auf 24,00 Euro/m² MF/G) und in München (+1,8% auf 34,10 Euro/m²) konnte noch nennenswertes Wachstum erzielt werden. Die Mieten in den übrigen A-Standorten Hamburg (24,50 Euro/m² MF/G), Düsseldorf (24,00 Euro/m² MF/G), Köln (21,00 Euro/m² MF/G), Frankfurt am Main (35,00 Euro/m² MF/G) und Stuttgart (19,10 Euro/m² MF/G) blieben hingegen nahezu konstant. Dieser eher schwache Anstieg ist auf das momentan fehlende Angebot von modernen Neubauten in zentraleren Lagen zurückzuführen, es ist derzeit sogar von einem Nachfrageüberhang auszugehen. Dies trifft bis auf Frankfurt am Main und zum Teil in Düsseldorf bzw. Köln auf alle anderen Bürometropolen in Deutschland zu.

Die Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt) lag innerhalb der A-Standorte für zentrale Lagen in Core-Objekten bei 4,2% (40 Basispunkte unter dem Vorjahreswert und stärkster Rückgang seit 1990), die B-Standorte erreichen 5,4% (minus 30 Basispunkte, ebenfalls stärkster Rückgang). Auch an den C-Standorten gaben die Anfangsrenditen wie auch im Vorjahr um 30 Basispunkte auf 5,9% nach, an den D-Standorten um ebenfalls beachtliche 20 Basispunkte auf 6,8%. Seit dem letzten Peak 2009 gab die Nettoanfangsrendite in den A-Städten um durchschnittlich 130 Basispunkte nach. Sehr stark zeigte sich dies in Berlin mit einem Absinken um 150 Basispunkte seit 2009 (Rückgang 2014/2015: -50 Basispunkte), was Berlin mit einer Nettoanfangsrendite von derzeit 4,1% zum zweitteuersten Standort in Deutschland macht. Der Spitzenwert wird mit 3,8% (Ende 2015) weiterhin in München erzielt (Rückgang 2014/2015: -65 Basispunkte). An den anderen A-Standorten betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zwischen 30 und 40 Basispunkte. Ende 2015 erreichte Hamburg mit 4,2% den dritten Platz und löste damit Frankfurt am Main (4,4%) ab. Auf den nächsten Plätzen folgen Stuttgart mit 4,4% sowie Düsseldorf und Köln mit je 4,6% als höchstem Wert unter den A-Standorten.

Die Kaufpreise stiegen 2015 erneut deutlich – an den A-Standorten um durchschnittlich 12,2% auf 6.550 Euro/m² MF/G. Wie im vergangenen Jahr war der Anstieg in München mit +19,2% auf 9.790 Euro/m² MF-G am höchsten, gefolgt von Berlin mit +17,1% auf 6.385 Euro/m² MF/G. In den B-Standorten stiegen die Preise um durchschnittlich 7,7% auf 2.740 Euro/m² MF/G. In Mannheim, Hannover und Nürnberg werden derzeit mit jeweils ca. 3.000 Euro/m² MF/G die Top-Werte erzielt. In den C-Städten lag die Preissteigerung bei 6,3%. Die Flächen an den D-Standorten verteuerten sich durchschnittlich um 5,3% auf 1.500 Euro/m² MF/G.

Auch 2016 wird die Nachfrage nach Büroflächen hoch bleiben. Die Neubaufertigstellungen nehmen zwar etwas zu, die Nachfrage dürfte aber das Angebot deutlich übersteigen. Der Leerstand wird weiter abnehmen, besonders an den A-Standorten München, Berlin und Stuttgart kann unter Berücksichtigung des Sockelleerstandes von Vollvermietungen ausgegangen werden und die Spitzenmieten dürften vielerorts steigen.

Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind gemischt und flexibel genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Sie umfassen Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen. Zu den Unternehmensimmobilien gehören Transformationsimmobilien (umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften), Gewerbeparks, Produktionsimmobilien und Lager-/Logistikobjekte.

Aktuell weist Deutschland einen Gewerbeflächenbestand (ohne Hotels) von gut 3,13 Mrd. m² auf. Unternehmensimmobilien bilden mit gut 941 Mio. m² bzw. gut 30% nach den Industrieflächen die zweitgrößte Gruppe. Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit rund 547 Mrd. Euro bzw. mit einem Anteil von gut 26% an den Gewerbeimmobilien knapp hinter den Büroimmobilien, die 600 Mrd. Euro 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 knapp 58% aller Flächen und rund 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 Auslegung an den Produktionsvorgang eines Unternehmens sind viele Objekte nicht nutzungsreversibel oder drittverwendungsfähig.

Logistikimmobilien

Das Transaktionsvolumen von Logistik- und Umschlagimmobilien erreichte bereits 2014 mit gut 2,7 Mrd. Euro eine neue Rekordmarke. Dies entspricht einem Anteil von gut 7% am Gesamtinvestitionsvolumen in gewerbliche Immobilien. Auch wenn noch nicht alle Transaktionen aus dem Jahr 2015 bekannt sind, lässt sich bereits feststellen, dass 2015 ein enorm positives Jahr für Logistikimmobilien war: Im ersten Halbjahr 2015 kam es bereits zu Transaktionen im Wert von gut 1,4 Mrd. Euro. Das zweite Halbjahr wird weitere 1,2 bis 1,4 Mrd. Euro beisteuern. Damit erreicht der Gesamtjahresumsatz 2015 zwischen 2,6 und 2,8 Mrd. Euro. Die steigende Attraktivität von Logistikimmobilien ist auch an der starken Kompression der Nettoanfangsrenditen ablesbar. Zwischen 2010 und 2014 fielen sie im Durchschnitt um gut 1,2 Prozentpunkte von 7,4% auf 6,2%. Im Jahresverlauf 2015 standen die Nettoanfangsrenditen unverändert unter Druck, stellenweise sogar deutlich. 2016 wird die Investmentnachfrage für weiter steigende Kaufpreise und Vervielfacher sorgen. Ob die Dynamik der letzten beiden Jahre beibehalten werden kann, ist jedoch fraglich, da hier eine natürliche Grenze zu erwarten ist.

Hotelimmobilien

Die Attraktivität von Hotelimmobilien hat insbesondere in den deutschen Großstädten, allen voran Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main, stark zugenommen. Aber auch sog. B-Standorte und Lagen im Speckgürtel der Metropolen rückten 2015 verstärkt in den Fokus von Entwicklern und Investoren. So erreichte das Transaktionsvolumen 2015 nach vorläufigen Ergebnissen mit rund 3,5 Mrd. Euro ein neues Rekordniveau. In den sieben deutschen A-Städten wurde 2015 rund 56% des Neubestands in Deutschland errichtet. 2016 ist von weiteren Zuwächsen im Tourismus in Deutschland auszugehen sowie von einem angemessenen Wachstum der Zimmerkapazitäten, das, wie es aussieht, in einem gut ausgewogenen Verhältnis zum erwarteten

Nachfragewachstum steht. Für personalintensivere neue Konzepte liegt die zukünftige Herausforderung u.a. in der Rekrutierung von motivierten Fachkräften, die insbesondere in ländlichen Regionen nicht leicht zu finden sind. In diesem Zusammenhang könnte der Flüchtlingszustrom eine Hilfe sein, den Fachkräftemangel in der Hotellerie zu mildern. Alles in allem wird Deutschland auch 2016 für Entwickler, Betreiber und Investoren ein „sicherer Hafen“ sein, der auch außerhalb der Großstädte reichlich Fahrwasser besitzt.

3 Einzelhandel

In einem turbulenten Jahr 2015 hat sich das insgesamt sehr gute Konsumklima unter den deutschen Verbrauchern als wichtige Konstante herausgestellt. Die Konsumentenstimmung war das gesamte Jahr außerordentlich positiv und ist nach einem zwischenzeitlichen Dämpfer zum Jahreswechsel hin wieder gestiegen. Auch die Kaufkraft wird 2016 erneut zulegen, so dass die deutschen Verbraucher durchschnittlich nominal 430 Euro pro Kopf bzw. rund 2% mehr im Portemonnaie haben. Inflationsbereinigt wird es einen Kaufkraftzuwachs von etwa 1% geben.

Der Online-Handel hat zwar im Vergleich zu den hohen zweistelligen Wachstumsraten der vergangenen fünf Jahre ein wenig an Dynamik eingebüßt, ist aber unangefochten der Wachstumstreiber des deutschen Einzelhandels. Nachdem der E-Commerce 2015 ein nominales Umsatzplus von 12,7% erzielt hat, trägt er inzwischen 9,4% zum Gesamtumsatz der Einzelhandelsbranche bei.

Der Ladeneinzelhandel hat 2015 ein nominales Umsatzplus erzielt und 408,0 Mrd. Euro erwirtschaftet. Drei Jahre in Folge war die Verkaufsfläche für Gesamtdeutschland leicht gesunken. Im Gegensatz dazu erzielte der E-Commerce zweistellige Wachstumsraten. Gleichwohl konnte bis zum Jahreswechsel 2015 aber wieder ein leichter Zuwachs der Verkaufsfläche ermittelt werden. Dies stützt die These, dass der Ladeneinzelhandel auch zukünftig das wichtigste Vertriebsselement im Einzelhandel darstellt.

Das Transaktionsvolumen hat mit 18,1 Mrd. Euro wieder das Spitzenniveau von 2006 erreicht. Dazu beigetragen hat der Verkauf von 43 Galeria-Kaufhof-Warenhäusern. Core-Objekte treffen auf dem Transaktionsmarkt für Einzelhandelsobjekte auf unverändert hohes Investoreninteresse und halten die Renditen gerade in den Einkaufsmetropolen weiter auf historisch niedrigem Niveau. Nachdem in den Vorjahren die Investments in Fachmärkte und Fachmarktzentren immer beliebter geworden sind und 2014 über 40% des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, hat diese Assetklasse unter anderem aufgrund des Kaufhof-Rekorddeals 2015 statistisch an Boden verloren. Dennoch entfällt weiterhin der größte Anteil der Einzelhandelstransaktionen von 33,5% auf Investments in diese Assetkategorie.

Mehr als 80% des gesamten Transaktionsvolumens in Retailobjekte wurde von lediglich drei Käufergruppen gestellt. Dazu zählen die offenen Immobilienfonds/Spezialfonds (26,3%), die Asset-/Fondsmanager (26,5%) sowie die Immobilienaktiengesellschaften/REITs (28,8%). Die Anteile der jeweiligen Investorengruppen am Transaktionsvolumen haben sich verschoben. Immobilienaktiengesellschaften/REITs haben ihren Transaktionsanteil 2015 verdoppelt. Die offenen Immobilienfonds/Spezialfonds konnten ihre Transaktionsanteile um 8,9%-Punkte steigern. Im Gegensatz dazu sind für alle anderen Käufergruppen Anteilsverluste zu verzeichnen. Auch die Asset-/Fondsmanager, die 2014 die stärkste Käufergruppe stellten, mussten einen leichten Anteilsrückgang um 2,5%-Punkte hinnehmen. Die Anteile von Corporates sanken von 11,6% auf 1,6% und die der Versicherungen/Pensionskassen von 9,0% auf 5,1%.

Die Renditekompression hat 2015 zu sinkenden Nettoanfangsrenditen für High-Street-Immobilien in den großen deutschen Einkaufsmetropolen geführt. Dies gilt für alle sieben größten Städte Deutschlands und schlägt sich auch in der durchschnittlichen Nettoanfangsrendite der Standorte von 3,9% für 2015 nach 4,5% im Vorjahr nieder.

Die Top-7-Einzelhandelsimmobilienmärkte

Berlin ist seit Jahren auf der Prioritätenliste nationaler und international expansiver Filialisten ganz weit oben. So haben auch 2015 zahlreiche Retailer ihre deutschlandweit ersten Dependancen in der Bundeshauptstadt bezogen. Während die Spitzenmiete bei mittelgroßen Flächen stabil blieb, hat sich die starke Nachfrage nach kleineren Flächen in steigenden Spitzenmieten niedergeschlagen. Der Kurfürstendamm in der City West hat sich als bevorzugte Lage für Premiummarken innerhalb Berlins weiter etabliert. Auch in der City Ost mit den Standorten Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz gab es zahlreiche Neueröffnungen. Hinzu kommen im gesamten Stadtgebiet mehrere große Shoppingcenterentwicklungen, und bereits bestehende Einkaufszentren bereiten sich auf den zunehmenden Wettbewerb mit Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen oder Erweiterungen vor. Die City-Höchstmiete blieb 2015 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 170 Euro/m² bei Läden zwischen 300 und 500 m² Fläche bzw. stieg bei den mit 80 bis 120 m² kleineren Läden leicht von 330 auf 340 Euro/m² an.

In der Hamburger Innenstadt sind mit 326.000 m² Verkaufsfläche nur 12% der gesamten Verkaufsfläche der Stadt lokalisiert. Der Druck auf die guten Lagen der Innenstadt ist daher weiterhin hoch. Sie stellen eines der beliebtesten Expansionsziele nationaler und internationaler Filialisten dar. Die Spitzenmiete kleinteiliger Ladenlokale in der City hat sich mit plus 6,7% entsprechend stark auf durchschnittlich 320 Euro/m² verteuert. Die Höchstmieten für größere Flächen von 300 bis 500 m² in den Top-Lagen blieben unverändert bei 200 Euro/m². Für 2016 werden weitere Anstiege erwartet. Die Pläne für das südliche Überseequartier sind weit fortgeschritten und sollen Handel und Gastronomie attraktive innerstädtische Alternativen im städtebaulich besonderen Kontext der HafenCity offerieren. Noch zuvor wird die Fertigstellung der Premiumkonzepte Alter Wall und Stadthöfe erwartet, die Akzente in die City West bringen. Auch originäre Onlineportale suchen ihren Weg in Hamburger Einzelhandelslagen. Die Umsetzung einer Multi-Channel-Strategie ist nicht nur für den stationären Handel von essenzieller Bedeutung. Dabei rücken auch zunehmend Szene- und Trendviertel in den Fokus. So bietet der im März 2014 gestartete Online-Shop Edited nun erstmals im Schanzenviertel auch offline seine Produkte an.

In München sind die Toplagen bei Investoren weiterhin hart umkämpft. Steigende Immobilienpreise führen zwangsläufig zu weiter ansteigenden Mieten. 2015 sind die Höchstmieten für Kleinflächen von 360 auf 370 Euro/m² bzw. für Großflächen von 230 auf 240 Euro/m² gestiegen. Die Sendlinger Straße entwickelt sich langsam auch für internationale Filialisten zur Alternative. Das Traditionswirtshaus Franziskaner in der Perusastraße am Anfang der Maximilianstraße soll entmietet und zu einer Einkaufspassage umgebaut werden, was jedoch erheblichen Widerstand innerhalb der Bürgerschaft und der Politik ausgelöst hat. Im Herbst dieses Jahres wird Reserved einen seiner größten Stores in Deutschland mit ca. 3.500 m² auf der Kaufingerstraße eröffnen. Das französische Luxus-Schuhlabel Louboutin hat Ende 2015 seinen deutschlandweit ersten Shop in Münchens Maximilianstraße eröffnet. Mit Forever 21 hat ein anderer internationaler Filialist im Herbst letzten Jahres seinen weltweit größten Store in der Neuhauser Straße nach gut zwei Jahren wieder geschlossen. TK Maxx übernimmt den Standort und eröffnet im Frühjahr hier seinen europaweit größten Laden.

Die Riem Arcaden werden durch einen Neubau um rund 10.000 m² zu Bayerns größtem Shoppingcenter erweitert.

Die Entwicklungen des Einzelhandels in Köln sind weiterhin wenig dynamisch. Hinzu kommt, dass sich die Umsetzung von schon längerfristig bekannt gemachten Projekten verzögert. Beispielhaft steht hierfür die Planung eines Geschäftshauses am Wallrafplatz am Eingang der Hohen Straße. Obwohl das Projekt ursprünglich bereits Ende letzten Jahres fertiggestellt werden sollte, zeigt der ehemalige Standort der Kristallpassage noch keine Veränderungen. Auch die Gerüchte über die Eröffnung eines Apple Stores in der Schildergasse können immer noch nicht bestätigt werden. Humanic hat dagegen Köln aufgegeben und sein Geschäft in der Schildergasse verlassen. Auf dieser Ladenfläche wird Zara die größte Filiale Deutschlands mit über 5.000 m² eröffnen. Der jetzige Store in der Schildergasse wird nicht vor 2017 von Reserved übernommen. Die City-Höchstmieten bleiben unverändert bei kleinteiligen Ladengeschäften bei 280 Euro/m², bei 300 bis 500 m² großen Flächen bei 150 Euro/m².

In Düsseldorf ist die Dynamik der Expansion ungebrochen. In der Königsallee sowie in der Shadowstraße, Flingerstraße und Mittelstraße gab es eine Reihe von Neuvermietungen, die die Spitzenmietpreise in der Düsseldorfer City erneut ansteigen ließen. In der Königstraße wurden auch auf ihrer westlichen Straßenseite mit zahlreichen Neuvermietungen Akzente gesetzt. Nach Umstrukturierung der ehemaligen Kaufhof-Filiale an der Ecke Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße soll das Objekt unter dem Namen „The Crown“ Anfang 2017 mit rund 12.500 m² Verkaufsfläche und einem Generalmietvertrag mit Edeka-Feinkosthändler Zurheide sowie einem Vier-Sterne-Hotel eröffnen. In den Top-Lagen Düsseldorfs kosten Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² mittlerweile 275 Euro/m², größere Flächen zwischen 300 und 500 m² erreichen 135 Euro/m², Tendenz jeweils weiter steigend.

In Frankfurt am Main haben Neueröffnungen im hochpreisigen Segment die Mieten in der Frankfurter City weiter steigen lassen. Erstmals konnte 2015 somit die Spitzenmiete bei kleinteiligen Flächen die 300-Euro/m²-Marke erreichen. Die Mieten für Flächen zwischen 300 und 500 m² bleiben dagegen relativ stabil bei 170 Euro/m². Am Standort der Zeilgalerie sind Großflächen für mehrgeschossige Flagshipstores geplant. Die Zukunft des ehemaligen Hako-Schuhhauses an der Hauptwache am Eingang zur Zeil ist weiterhin fraglich. Auf dem ehemaligen Rundschau-Areal sollen knapp 3.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie zur Belebung des hinteren Bereichs der Shoppingmall MyZeil beitragen; mit einer Fertigstellung vor 2018 ist allerdings nicht zu rechnen.

Nachdem in Stuttgart die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche durch die Ende 2014 eröffneten Einkaufszentren Milaneo und Das Gerber zunächst deutlich angestiegen ist, ist diese u.a. durch die Schließung von Karstadt in der Innenstadt wieder leicht zurückgegangen. Das Gerber hat ein schwieriges erstes Jahr hinter sich. Im Milaneo dagegen dürften sich die Frequenzerwartungen erfüllt haben. Vor allem Familien und junge Leute finden sich zum Treffen und Shoppen ein. In der Hauptlage Königstraße liegen die Höchstmieten bei bis zu 280 Euro/m² für Ladenflächen von 80 bis 120 m². Größere Flächen von 300 bis 500 m² kosten nach wie vor eine Monatsmiete von 150 Euro/m².

4 Wohnen

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7% (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2%. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreissteigerungen mehr beobachten und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. Inflationsbereinigt haben die Angebotsmieten nach nunmehr vier Jahren des realen Anstiegs in Westdeutschland wieder das Niveau aus dem Jahr 2004 erreicht und damit die jahrelangen Rückgänge bis Ende der 2000er Jahren wieder ausgeglichen. In Ostdeutschland ist dies nicht der Fall.

Deutschland spaltet sich demografisch, zwischen ausgewählten Schwarmstädten, die junge Menschen anziehen, und anderen Regionen. Entsprechend steigen in den Schwarmstädten die Mieten, während sie anderenorts stagnieren oder sogar – von bereits niedrigem Niveau aus – sinken. In insgesamt 269 von 402 oder 67% aller Kreise oder kreisfreien Städten sind die Mieten um mehr als 2% gestiegen, in 58 (14%) um mehr als 5%. Gesunken sind die Mieten in 34 (8,5%) Kreisen.

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben. Mit einem Anstieg von 7,2% im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2014 zu I-III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar beschleunigt. Eine Abflachung des Anstiegs ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2% gestiegen. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise. In 70% der Kreise sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um mehr als 2% gestiegen, in 50% sogar um mehr als 6%. Gleichzeitig sind aber in fast jedem vierten Kreis (23,4%) die Preise gesunken. Die Unterschiede in der Entwicklung sind bei den Kaufpreisen deutlich stärker als bei den Mieten, d.h. die Marktteilnehmer erwarten, dass sich die demografische Spaltung weiter verstärken wird.

Die Top-7-Wohnimmobilienmärkte

Die Angebotsmieten der Wohnungen (60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre) sind in den Top-7-Städten (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München) im Jahr 2015 (I-III 2014 zu I-III 2015) durchweg gestiegen. Am stärksten stieg die Miete in München mit 7,4% gegenüber dem Vorjahr, gefolgt von Stuttgart mit 6,8%. In Berlin stiegen die Mietpreise um 4,4%, in Frankfurt um 3,8%. In Köln und Düsseldorf war eine Mietpreiserhöhung von jeweils 3% zu beobachten. Die geringste Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr wurde mit 1% in Hamburg gemessen. Obwohl im Vorjahreszeitraum (I-III 2013 zu I-III 2014) in Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt die Mietpreise leicht sanken (zwischen 0,2% und 0,4%), konnte sich dieser Trend nicht fortsetzen. Auch die moderaten Vorjahrespreissteigerungen in Stuttgart mit 1,2% und München mit 2,7% konnten sich nicht auf diesem Niveau einpendeln. Nur in Köln und abgeschwächt in Berlin beschleunigte sich die Mietsteigerung nicht.

Auch die Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen hat im Jahr 2015 (I-III 2014 zu I-III 2015) noch einmal angezogen. In allen betrachteten Städten stiegen diese weiter an. Am stärksten stiegen die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr in Stuttgart mit 18,8%, gefolgt von Berlin mit 14,4%. In München (12,9%), Köln (12,5%) und Frankfurt (11,7%) stiegen die Kaufpreise ebenfalls im zweistelligen Prozentbereich. In

Hamburg stiegen die Kaufpreise um 9,4%, in Düsseldorf waren es 8,7%. Somit bleibt auch im Bereich der Kaufpreise die erhoffte Trendwende aus.

Die Leerstände liegen in allen Top-7-Städten nun alle unterhalb der 2%-Marke, zum Teil unter 1%. Dies ist deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve und weist darauf hin, dass aus den Leerständen kaum mehr mit Entlastung für den Wohnungsmarkt zu rechnen ist.

Mit Ausnahme von München erreichte die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2014 einen neuen Höchststand. In Hamburg, Berlin und Düsseldorf wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wie noch vor fünf Jahren, in den anderen Städten waren es zwischen +23% (Stuttgart) und +73% (Frankfurt). Auf 1.000 Einwohner gerechnet erreicht Frankfurt mit 6,2 Fertigstellungen den höchsten Wert, gefolgt von München (4,7) und Hamburg (4,0). In allen Top-7-Städten übersteigen damit die Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner den bundesdeutschen Mittelwert von 3,3. Nur in Berlin wurden 2014 mit 2,5 noch weniger gebaut – dies dürfte sich aber im Jahr 2015 bereits deutlich geändert haben.

Ausblick auf das Jahr 2016

Ohne die starke Zuwanderung von Flüchtlingen wäre das Bild für 2016 ziemlich eindeutig. Der Mietpreiszyklus hätte seinen Zenit erreicht, die Mieten im deutschen Mittelwert würden 2016 nicht mehr wesentlich weiter steigen bzw. stagnieren. Der weiter gestiegene Wohnungsneubau würde dem Anstieg der Wohnungsnachfrage entsprechen. Die weitere Entwicklung ist aber angesichts der unklaren Auswirkungen der hohen Zuwanderung besonders schwer einzuschätzen. Der Mietpreiszyklus dürfte sich verlängern, da die Wohnungsnachfrage steigen wird. Das Angebot wird nicht in dem Maß ausgeweitet werden können. Selbst wenn nun im Schnellverfahren neuer Schlichtwohnungsbau entsteht, werden die Zuwanderer versuchen, möglichst schnell auf dem normalen Wohnungsmarkt fündig zu werden. Im Ergebnis gehen wir von einem nochmaligen Mietpreisschub aus, der den ansonsten auslaufenden Mietpreiszyklus unterbricht. Zwar dürfte sich die Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge überwiegend – aber nicht vollständig – auf den preisgünstigen Wohnraum konzentrieren. Aber der Sicker Effekt auf dem Wohnungsmarkt funktioniert nun mal in beide Richtungen, so dass der Nachfragedruck auch im mittleren und gehobenen Segment zu steigenden Mieten führen wird. Der Anstieg der Mieten wird auch den Anstieg der Kaufpreise nochmals befeuern.

5 Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist umfassender, als es oberflächlich betrachtet erscheint. Einen tiefen und aktuellen Einblick in das Marktgeschehen ermöglichen Informationen aus digitalen Quellen. Häufig fallen diese Daten als Nebenprodukt von Internetanwendungen an. Und zumeist ist es auf den ersten Blick nicht ersichtlich, welche Informationen aus ihnen in Zukunft extrahiert werden können. Datencluster ermöglichen erstmals die dezentrale Speicherung und Verwaltung riesiger unstrukturierter Datenmengen, die bei Bedarf mit kurzen Zugriffszeiten aktiviert werden können.

Ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Datenauswertung und der Minimierung von Informationsverlusten ist eine aktive Datenstrategie eines Unternehmens. Es muss sichergestellt werden, dass die Daten möglichst zum Zeitpunkt ihrer Entstehung

im Datenmeer hinterlegt werden und durch Metainformationen über die Dateninhalte künftig wieder auffindbar sind. Hierbei helfen neue Software-Lösungen, die direkten Zugriff auf die Informationen eines unstrukturierten Datenmeers ermöglichen.

Mit der umfassenden und zielgerichteten Analyse der im Unternehmen anfallenden Angebots- oder Nachfragedaten wird somit eine unmittelbare Brücke zum Marktgeschehen geschlagen. Die notwendige Veredelung des Datenbestands zum Datenschatz erfolgt durch die Analyse der in den Daten enthaltenen Informationen. Dies bedarf komplexer Analyseverfahren, für die die dazu nötige Rechenleistung erst seit kurzer Zeit zur Verfügung steht. Dabei wird versucht, in den Daten wiederkehrende Muster zu erkennen, die Aufschluss über die Marktentwicklung oder das Verhalten unterschiedlicher Nutzergruppen geben.

Durch diese neuen Datenquellen stehen Immobilienmarktinformationen heute in viel größerem Umfang zur Verfügung. Internetdaten haben somit zu mehr Markttransparenz und zu einer schnelleren Verfügbarkeit von Marktinformationen geführt. Zukünftig Datenanwendungen werden noch stärker darauf ausgerichtet sein, Angebot und Nachfrage im Immobilienmarkt noch genauer zusammenzuführen und Streuverluste bei der Vermarktung von Immobilien zu vermeiden.

Die größten Wachstumspotenziale bestehen in den nächsten zehn Jahren in der Automatisierung von Wohngebäuden, der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten, der Automatisierung des Einzelhandels sowie in Bezug auf die gesamstädtische Infrastruktur. Allerdings stehen digitale Gebäudeinformationen der deutschen Immobilienwirtschaft derzeit trotz einer Vielzahl neuer digitaler Datenquellen nicht in ausreichender Form zur Verfügung. Um die prognostizierten Wachstumspotenziale auszuschöpfen, bedarf es daher einer politischen Initiative, die darauf abzielt, die in der Immobilienwirtschaft generierten Informationen sinnvoll zu verknüpfen. Hierfür erscheinen 3-D-Stadtmodelle am besten geeignet. Die einzelne Einheit – ob in Ein-, Zwei- oder in Mehrfamilienhäusern – bildet den zentralen Bezugspunkt des Wohnimmobilienmarktes.

Während die Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes in den vergangenen Jahren immer transparenter geworden ist, verfügt die Nachfrageseite noch immer über eine deutlich geringere Informationstiefe. Durch ihr Suchverhalten auf Immobilienportalen geben Mieter und Käufer Informationen über ihre Wohnwünsche preis. Auf Grundlage dieser Informationen lassen sich mit Hilfe sogenannter Machine-Learning-Verfahren vergleichbare Muster in Datensätzen erkennen. Suchende verändern ihr Suchverhalten auf der Plattform, wenn sie intensiver suchen oder sich für eine bestimmte Immobilie in einer bestimmten Lage entschieden haben. Anhand des digitalen Suchabdrucks können mit Hilfe eines Phasenmodells die Anbahnungsphase (Pre-Phase), eine intensive Suchphase (Hot-Phase) sowie eine Aktivitätsphase nach dem Finden (Post-Phase) der Immobilie mit hoher statistischer Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden.

Von der weiteren Vernetzung von Angebot und Nachfrage wird ein entscheidender Impuls für die weitere Digitalisierung der Immobilienmärkte in den kommenden Jahren ausgehen. Dabei werden Unternehmen, die sich auf Basis digitaler Informationen an den Bedürfnissen ihrer Kunden orientieren, einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil erzielen. Die technischen Voraussetzungen, um die Kundenwünsche auch innerhalb des Immobilienmarktes stärker zu berücksichtigen, stehen mittlerweile bereit. Den Akteuren der Immobilienwirtschaft muss der Mehrwert dieser Informationen bewusst werden, um ihn im Sinne der Nachfrager in Wert setzen zu können.

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Lars Feld, Autor des Kapitels „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, ist Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Unter anderem ist er ständiger Gastprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) Mannheim, Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen. Mitautorin ist Julia Wolfinger, Forschungsreferentin am Walter Eucken Institut in Freiburg.



Andreas Schulten, Autor des Kapitels „Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien“, ist seit 2005 Vorstand der bulwiengesa AG und verantwortet dort die Bereiche Büro- und Wohnimmobilien. Andreas Schulten hat Dozentenstellen inne an der European Business School in Oestrich-Winkel am Real Estate Management Institute, an der International Real Estate Business School in Regensburg, beim Verband Öffentlicher Banken in Bonn und Berlin wie auch an der TU Berlin. Mitautoren sind Dierk Freitag, Ralf Fröba, Tobias Kassner und Martin Steininger von der bulwiengesa AG.



Manuel Jahn, Autor des Kapitels „Einzelhandelsimmobilien“, ist u.a. Leiter des Bereichs Real Estate Consulting bei GfK. 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. Mitautorinnen sind Antje Hille und Verena Kugler, Retail & Real Estate Consulting bei GfK.



Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“, arbeitet seit 1993 bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Er hat Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn studiert und 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 2010 hat er zudem einen Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne.



Jan Hebecker, Autor des Kapitels „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft“, ist Leiter des Bereichs Daten & Märkte bei ImmobilienScout24. Gemeinsam mit seinem Team analysiert er mit Hilfe modernster mathematischer Verfahren und innovativer Technologien die täglich auf dem Portal anfallenden Daten. Diese stellt er der Öffentlichkeit in verschiedenen Formen zur Verfügung und erhöht dadurch die Transparenz im deutschen Immobilienmarkt.



