Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2016

des Rates der Immobilienweisen

im Auftrag von

ZIA

mit Unterstützung von:







































Redaktion: Sabine Georgi und Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer und Simone Scheurer)
Druck: Beltz Bad Langensalza

Copyright © 2016
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42, 10117 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,



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 sind maßgeblich für die anhaltend hohe Nachfrage. Und trotz einer Diskussion über das Thema Zinswende im Euroraum zeichnet sich keine Erhöhung des Leitzinses ab.

Doch das vergangene Jahr stand auch im Schatten der Regulierungen. Neben der Einführung der Mietpreisbremse – für viele professionelle Wohnimmobilieninvestoren eine ernstzunehmende Einschränkung – wurden weitere Eingriffe wie eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung und neue Kapitalmarktregulierungen entwickelt und diskutiert. Dabei hieß es zeitweise in Sorge um die Konjunktur sogar, dass es keine Regulierung mehr in dieser Legislatur geben würde. 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. Dabei ist nicht nur die Erstunterbringung wichtig, sondern insbesondere die weitere Aufnahme der dauerhaft Bleibenden. Für eine erfolgreiche Integration werden nicht nur Wohnungen benötigt, sondern auch weitere Flächen zum Versorgen und Arbeiten.

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

Die Herausforderungen, denen sich die Immobilienwirtschaft 2016 stellen muss, werden aber auch durch die internationale Wirtschaftslage geprägt. Die Zinswende in den USA, der Börsencrash in China sowie politische Unruhen im Nahen Osten sind nur einige Beispiele für das unruhige Fahrwasser. Neue Regulierung brauchen wir nicht – aber die Auseinandersetzung mit dem Klimaschutzplan 2050 steht schon auf der Tagesordnung.

Aber ich bleibe dabei: Die deutsche Immobilienwirtschaft ist gesund. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments ist insbesondere aus dem Ausland hoch. Das konjunkturelle Umfeld Deutschlands sichert unserem Land seit Jahren schon den Titel „Sicherer Hafen der Europäischen Union“. Das Niedrigzinsumfeld führt dazu, dass viele professionelle Investoren ihre Portfolios weiter verschie-

ben und Privatanleger die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sachwertanlagen nutzen.

Um diesen Optimismus aufrecht zu erhalten, wird der ZIA auch in diesem Jahr die Interessen der Branche in Berlin und Brüssel vertreten. Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung der Unternehmen ist auch der politische Wille. Nur so können wir gemeinsam die ehrgeizigen Ziele für das Jahr 2016 erreichen. Mit aller Kraft werden wir der Immobilienwirtschaft eine Stimme geben und auf Missstände und falsche Regulierungen hinweisen.

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 als Hilfestellung an die Hand geben. Prof. Lars P. Feld und unser Rat der Immobilienweisen haben sich mit den unterschiedlichsten Einflüssen auf die größten Assetklassen der deutschen Immobilienwirtschaft beschäftigt und fundierte Informationen aufbereitet. Besonders bemerkenswert ist die messerscharfe Analyse zu den Ursachen der gestiegenen Kosten der Herstellung von Immobilien. Sicher kann dies dazu beitragen, die richtigen Entscheidungen in Ihrem beruflichen Alltag zu treffen. Dafür möchte ich mich herzlich bei den Experten bedanken.

Einen besonderen Dank möchte ich unseren Partnern und Sponsoren aussprechen, ohne die unser diesjähriges Gutachten nicht möglich gewesen wäre. Die erneute Bereitschaft mehrerer Unternehmen der Immobilienwirtschaft, uns zu unterstützen, ist eine tolle Bestätigung der Qualität unseres Gutachtens.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.



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

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das Frühjahrsgutachten ist seit Jahren ein fester Bestandteil der Diskussion von Immobilienexperten und Branchenfremden. Es zeigt auf der Basis belastbarer Daten und Fakten das Wechselspiel zwischen Volkswirtschaft und Immobilienwirtschaft. Zudem wird anschaulich deutlich, welche Auswirkungen politische Entscheidungen und Gesetze auf diesen wichtigen Wirtschaftszweig haben. Somit sollte es eine Pflichtlektüre für all diejenigen sein, die mit allzu strikter Regulierung die dringend benötigten Bauaktivitäten bremsen können."

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



„Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich angesichts niedriger Zinsen, stabiler Konjunktur und positiver Arbeitsmarktentwicklung unverändert großer Nachfrage. Dennoch werden einige Investoren vorsichtiger und das nicht nur aufgrund der dynamischen Preisentwicklung. Hinterfragt werden auch Trends wie die zunehmende Bedeutung von E-Commerce und deren Einfluss auf den stationären Handel oder aber die Auswirkungen der derzeit politisch intensiv diskutierten Flüchtlingswelle. Das Frühjahrsgutachten verknüpft makroökonomische Entwicklungen mit segmentbezogenen Analysen des Immobilienmarktes und bietet hier wertvolle Orientierung. Wir unterstützen das Projekt daher erneut sehr gern."

Jan Bettink,
Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft gehört seit Jahren zu den wichtigsten Informationsquellen über das Marktgeschehen und die wesentlichen Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten. Es bildet eine verlässliche Datenbasis, um eigene Erkenntnisse über aktuelle Marktentwicklungen zu überprüfen. Insofern ist das Gutachten für mich eine wertvolle und kompakte Datenquelle."

Dr. Jochen Keysberg,
Mitglied des Vorstands Bilfinger SE



„In einer immer schneller werdenden Immobilienwelt, mit immer mehr Transparenz auf der einen und einer „Aber sofort"-Mentalität der Verfügbarkeit auf der anderen Seite, wissen nicht mehr viele, welchen Wert Daten eigentlich haben. Sie sind lediglich das Gerüst, um Entscheidungen zu begründen und das Investitionsrisiko zu beherrschen. Und: Sie sind weder richtig noch falsch, sondern wirken immer aus der Perspektive desjenigen, welcher damit „arbeitet". Gerade deshalb unterstützen wir das Frühjahrsgutachten erneut. Es ist für unser Haus eine wichtige Quelle der täglichen Arbeit – sorgt es doch für den notwendigen Überblick, behandelt die relevanten Themen professionell, ist nicht interessensgeleitet und gibt uns die Möglichkeit der Deutungshoheit. Eine seriöse Quelle und ein echter Mehrwert für unsere Branche."

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

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen liefert einen hervorragenden Überblick über das Marktgeschehen an den deutschen Immobilienmärkten und bietet einen fundierten Einblick in die sich in unserer Branche abzeichnenden Trends. Eine wertvolle, unabhängige und transparente Informations- und Entscheidungsgrundlage, die wesentlich dazu beiträgt, die große volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft hervorzuheben. Sehr gerne unterstützt CBRE deshalb das Frühjahrsgutachten."

Peter R. Schreppel,
CEO, CBRE GmbH



„Wir freuen uns sehr, das Frühjahrsgutachten 2016 unterstützen zu können. Damit beteiligen wir uns bereits zum vierten 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,
Vorsitzender des Vorstands, Commerz Real AG



„Die im „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft" erhobenen Daten und die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind auch für uns bei CORPUS SIREO von großer Bedeutung und eine enorme Bereicherung für unsere nachhaltig erfolgreiche Arbeit. Wir freuen uns, auch in diesem Jahr den ZIA und die Immobilienweisen zu unterstützen, und sind sehr gespannt auf die Studienergebnisse."

Ralph Günther,
CEO, CORPUS SIREO Holding GmbH



„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft umfasst alle wichtigen Marktsegmente und hilft Investoren bei der Orientierung. Es bildet aktuelle Trends ab und sorgt für Transparenz in einem der größten Märkte weltweit. Daher unterstützen wir sehr gerne dieses Projekt, das einen wichtigen Beitrag zur Professionalität liefert."

Burkhard Dallosch,
Chief Operating Officer, Deka Immobilien GmbH



„Das Frühjahrsgutachten ist ein wichtiger Wegweiser für die gesamte Immobilienbranche und hat sich zu einer Pflichtlektüre entwickelt. Es ermöglicht einen umfassenden Blick auf den Immobilienmarkt und schafft Transparenz über die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung unserer Branche. Für uns als Marktteilnehmer liefert es dank seiner intensiven Analysen und Ausblicke eine wichtige Orientierungshilfe zur Beurteilung der künftigen Marktentwicklung."

Dr. Georg Reutter,
Vorsitzender des Vorstands, DG HYP

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das Frühjahrsgutachten ist für die gesamte Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung. Mit aktuellen Marktdaten und Einflussfaktoren aller relevanten Nutzungsarten bietet es einen fundierten Überblick über den deutschen Immobilienmarkt. Der Rat der Immobilienweisen gibt in dieser Publikation wichtige Impulse und Hinweise, wie sich die einzelnen Märkte und Assetklassen im laufenden Jahr entwickeln werden, und liefert so der gesamten Branche Grundlagen für Investitionsentscheidungen in Deutschland."

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



„Mit der Veröffentlichung des Frühjahrsgutachtens kann das neue Jahr beginnen. Ob fundierte gesamtwirtschaftliche Einschätzungen, aktuelle Zahlen und Fakten zu den unterschiedlichen Assetklassen oder die Analyse des Nachfrageverhaltens – das Gutachten bündelt viele Informationen, die den Marktakteuren der Immobilienwirtschaft als zuverlässige Wissensbasis dienen. Wir schätzen die damit einhergehende Markttransparenz sehr und freuen uns, die Publikation auch in diesem Jahr erneut zu unterstützen."

Kruno Crepulja,
Geschäftsführer (CEO), formart GmbH & Co. KG



„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft schafft Transparenz am Immobilienmarkt und zeigt gerade in einem dynamischen Marktumfeld den Zusammenhang zwischen makroökonomischer Entwicklung und den Auswirkungen auf die verschiedenen Immobilien-Assetklassen. Darüber hinaus zeichnet es sich durch eine hohe Prognosegenauigkeit aus und hat die Qualität, sowohl die Politik als auch die breite Öffentlichkeit für die Branchenentwicklung insgesamt zu sensibilisieren. 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."

Hans Richard Schmitz,
Vorstand, HAMBORNER REIT AG



„Worauf basieren unsere unternehmerischen Entscheidungen? Als mittelständischer, solide aufgestellter Investor und deutschlandweit aktiver Projektentwickler informieren wir uns natürlich aus allen nur denkbaren Quellen. Besonders für die Jahresplanung stützen wir uns seit langem auf eine zuverlässige Quelle – das Frühjahrsgutachten. Ob als Orientierungshilfe in Bezug auf die Stimmung in der Branche oder für die Standortbewertung, ob für den Abgleich unserer Eigenempfindung des Marktes oder eine Evaluierung unserer Jahresziele: Dieses kompetente Experten-Gutachten bietet eine solide Basis."

Harald Ortner,
Geschäftsführer, HBB

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens



„Das Frühjahrsgutachten ist zu einem unverzichtbaren Instrument für die Immobilienwirtschaft geworden. Eine fundierte Analyse auf Basis valider Daten ermöglicht den Marktteilnehmern einen umfassenden Überblick über den gesamten deutschen Immobilienmarkt in all seinen Facetten. Das dient der nötigen Transparenz und schafft einen hohen Informationswert. Die wichtigsten Aspekte werden ausführlich beleuchtet, aktuelle und zukünftige Entwicklungen erläutert. Die Ergebnisse bieten auf diese Weise eine gute Grundlage für Unternehmensentscheidungen. Das Gutachten zu unterstützen ist für uns daher mehr als sinnvoll."

Gordon Gorski,
Geschäftsführer, HOCHTIEF Projektentwicklung



„Das Jahr 2015 war ein Rekordjahr. Getrieben von niedrigen Zinsen und der Suche nach dem ‚sicheren Investitionshafen' haben sich viele Marktteilnehmer für Deutschland entschieden. Umso wichtiger ist es, dass auch wissenschaftlich untersucht und erarbeitet wird, wie es um ebendiesen Markt bestellt ist. Transparenz bleibt eines der wichtigsten Gebote in diesem – für die Volkswirtschaft sehr bedeutenden – Wirtschaftszweig. Research und Analyse spielen eine immer wichtigere Rolle, um Vertrauen aufzubauen, dieses zu erhalten und um Sicherheit zu geben. Das sind wir – als breit aufgestellte Dienstleistungsgruppe – sehr gerne bereit, erneut zu unterstützen."

Axel König MRICS,
Gesellschafter, NAI apollo group



„In der Immobilienbranche zählt der Bereich des Corporate Real Estate Managements nach wie vor zu den weniger beachteten. Dabei macht das von CREM-Unternehmen verantwortete Immobilienvermögen einen erheblichen Teil der Volkswirtschaft aus. Diese Unternehmen sind heute wichtige Spieler auf dem Immobilienmarkt. Ihre Bedeutung wächst kontinuierlich. Als Corporate-Real-Estate-Unternehmen von Siemens bewegen wir uns in einem extrem dynamischen Umfeld. Das Frühjahrsgutachten des ZIA liefert uns dabei fundierte Daten zu den Entwicklungen in der Immobilienbranche und bildet eine wichtige Basis für unsere Portfolio-Entscheidungen."

Dr. Zsolt Sluitner,
CEO, Siemens Real Estate



„Als Marktteilnehmer an einem der derzeit gefragtesten Standorte für Immobilieninvestitionen in Europa sind verlässliche Marktdaten für unser Tagesgeschäft elementar. Daher unterstützen wir gerne das Frühjahrsgutachten. Es ist eine wichtige Informationsgrundlage von Spezialisten für Spezialisten und sorgt für zusätzlichen Transparenzgewinn am komplexen deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere die Verbindung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen mit unseren Haupt-Assetklassen Büro und Einzelhandel sowie die Ableitung von Markttrends sind für uns von großem Wert."

Niclas Karoff,
Mitglied des Vorstandes, TLG IMMOBILIEN AG



„Das Markt- und Wettbewerbsumfeld der Immobilienwirtschaft gestaltet sich – verschärft durch die regulatorischen Rahmenbedingungen – zunehmend dynamischer und differenzierter, wodurch Immobilienunternehmen immer wieder vor neuen Herausforderungen stehen. Eine fundierte Analyse der Märkte, in denen wir uns bewegen, sehen wir als eine wesentliche Voraussetzung an, die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen als Chancen für die Differenzierung im Wettbewerb nutzen zu können. Im Zuge der Fortentwicklung greifen wird daher sehr gerne auf das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zurück, da es einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung der erforderlichen Transparenz auf den heterogenen Wohnungsmärkten leistet."

Claudia Goldenbeld,
Geschäftsführerin, Vivawest GmbH und Vivawest Wohnen GmbH



„Selten stand die Wohnungswirtschaft vor größeren Aufgaben als jetzt. Die ohnehin schon starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen wird durch den Zuzug von Flüchtlingen zusätzlich vergrößert. Deutschland ist weiterhin attraktiv für Investoren aus aller Welt, die Kapital für Neubau, energetische Modernisierung und seniorengerechten Umbau ins Land bringen. In bewegten Zeiten wie diesen helfen fundierte Gutachten bei Strategieentwicklung und Entscheidungsfindung – deshalb unterstützen wir auch in diesem Jahr das Frühjahrsgutachten als den zentralen Leitfaden der gesamten Branche."

Rolf Buch,
Vorsitzender des Vorstands, Vonovia SE

Inhaltsverzeichnis

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

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachten ... 5

Inhaltsverzeichnis ... 11

Abbildungsverzeichnis ... 14

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2016: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Prof. Dr. Lars P. Feld – Universität Freiburg, Walter Eucken Institut und Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Julia Wolfinger – Walter Eucken Institut ... 19

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren ... 22
- 1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung ... 23
- 1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren ... 35
- 1.1.3 Monetäre Entwicklung ... 42
- 1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern ... 52

1.2 Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt ... 60
- 1.2.1 Regulatorische Belastungen der Immobilienwirtschaft ... 61
- 1.2.2 Steuerliche Belastungen der Immobilienwirtschaft ... 64

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft ... 68

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2016
Andreas Schulten, Dierk Freitag, Ralf Fröba, Tobias Kassner und Martin Steininger – bulwiengesa AG ... 69

2.1 Marktperspektiven für Gewerbeimmobilien ... 72
- 2.1.1 Tauziehen um den nächsten Zinsschritt ... 72
- 2.1.2 Stimmungshoch und steigendes Risikobewusstsein am deutschen Immobilienmarkt ... 73
- 2.1.3 Zukünftige Herausforderungen oder die Kehrseite niedriger Zinsen ... 76

2.2 Investment ... 79

2.3 Der Markt für Büroimmobilien ... 83
- 2.3.1 Prognosemethodik und -faktoren ... 83
- 2.3.2 Die Büromärkte nach Stadtklassifikation ... 91
- 2.3.3 Ausblick 2016 ... 102

2.4 Markt für Unternehmensimmobilien ... 103
- 2.4.1 Unternehmensimmobilien – Begriff und Abgrenzung ... 105
- 2.4.2 Der Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland ... 108
- 2.4.3 Die Unternehmensimmobilie: Eine neue Assetklasse setzt sich durch ... 110
- 2.4.4 Ausblick 2016 ... 111

2.5 Markt für Logistikimmobilien ... 113
2.5.1 Die ökonomische Bedeutung des Logistikstandortes Deutschland ... 114
2.5.2 Megatrends und ihre Auswirkungen auf die Logistik ... 116
2.5.3 Entwicklungen und Trends der Angebotsentwicklungen ... 118
2.5.4 Investmentmarkt Logistik mit sehr starker Dynamik ... 128
2.5.5 Ausblick 2016 ... 135

2.6 Markt für Hotelimmobilien ... 137
2.6.1 Tourismus in Deutschland ... 137
2.6.2 Hotelmarktentwicklung ... 144
2.6.3 Ausblick 2016 ... 147

2.7 Fazit 148

2.8 Anhang ... 149

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2016
Manuel Jahn, Antje Hille und Verena Kugler – GfK ... 153

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien ... 156
3.1.1 Situation 2015 ... 156

3.2 Betriebstypen ... 158

3.3 Perspektiven 2016 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz ... 164
3.3.1 Kaufkraftprognose ... 164
3.3.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes ... 168

3.4 Investments in Einzelhandelsimmobilien ... 169

3.5 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen ... 174
3.5.1 Berlin ... 175
3.5.2 Hamburg ... 178
3.5.3 München ... 181
3.5.4 Köln ... 183
3.5.5 Düsseldorf ... 185
3.5.6 Frankfurt am Main ... 187
3.5.7 Stuttgart ... 189

3.6 Exkurs: Wachstum im Offline-Handel – geht das noch? ... 193

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2016
Prof. Dr. Harald Simons und Lorenz Thomschke – empirica ag ... 205

4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 208

4.2 Ausblick auf das Jahr 2016 – Deutschland ... 214

4.3 Der Wohnungsmarkt in den Top-7-Städten ... 217

4.4 Ausblick auf das Jahr 2016 – Top-7-Städte ... 221

5 Frühjahrsgutachten Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft 2016
Jan Hebecker – ImmobilienScout24 ... 225

5.1 Digitalisierung als Megatrend in der Immobilienwirtschaft ... 228

5.2 Die Strukturierung des Datenmeers ... 229

5.3 Das Heben des Datenschatzes im Datenmeer 231

5.4 Die Veredelung des Datenschatzes 233

5.4.1 Die Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch die Nutzung von Angebotsdaten 234

5.4.2 Die Digitalisierung der gebauten Umwelt 236

5.4.3 Die Vernetzung von Angebot und Nachfrage 238

Glossar 241

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft 245

Unterstützer des Frühjahrsgutachten 250

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung ... 24

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 26

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors ... 27

Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau ... 28

Abbildung 1.5: Bauvolumen im Jahr 2014 nach Baubereichen ... 29

Abbildung 1.6: Außenhandel nach Ländergruppen ... 30

Abbildung 1.7: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2014 ... 31

Abbildung 1.8: Erwerbstätige im Inland in 1.000 und Erwerbslosenquote in % ... 33

Abbildung 1.9: Der Arbeitsmarkt in Deutschland ... 34

Abbildung 1.10: Veränderung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft zum Vorjahresquartal in % ... 35

Abbildung 1.11: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen (saison- und kalenderbereinigt) ... 36

Abbildung 1.12: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (preis-, saison- und kalenderbereinigt) ... 37

Abbildung 1.13: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt) ... 38

Abbildung 1.14: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt) ... 39

Abbildung 1.15: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft (Indexwerte, saisonbereinigt) ... 40

Abbildung 1.16: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte) ... 41

Abbildung 1.17: Unsicherheitsindikator für Deutschland ... 42

Abbildung 1.18: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland in % ... 43

Abbildung 1.19: Indizes der Nettokaltmieten und Verbraucherpreise ... 44

Abbildung 1.20: Entwicklung der Mieten in 7 Großstädten Deutschlands ... 45

Abbildung 1.21: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland ... 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 ... 48

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 ... 49

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

Abbildung 1.28: Entwicklung von Zinsen und Renditen in % ... 51

Abbildung 1.29: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere nach Laufzeiten in % ... 52

Abbildung 1.30: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %) ... 53

Abbildung 1.31: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts ... 54

Abbildung 1.32: Entwicklung der öffentlichen Finanzen 56
Abbildung 1.33: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013 nach Kreistypen 60
Abbildung 1.34: Bautätigkeit 2014 und jährlicher Baubedarf 2015-2020 61
Abbildung 1.35: Entwicklung der Steuersätze der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern seit 2006 65

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

Abbildung 2.1: Leicht rückläufige Finanzierungsbereitschaft der Kreditgeberseite, BF.Quartalsbarometer, I 2013 – IV 2015 74
Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, 01/2001 – 12/2015 75
Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima, 01/2008 – 12/2015 76
Abbildung 2.4: Deutsche Hypo Immobilienklima, nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2015 76
Abbildung 2.5: German Property Index Deutschland, 1995 – 2015 78
Abbildung 2.6: German Property Index nach Segmenten, 1995 – 2015 78
Abbildung 2.7: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland 2007 – 2015 79
Abbildung 2.8: Gewerbliche Investments in deutschen A-Städten 2010 – 2015 81
Abbildung 2.9: Renditeentwicklung in deutschen A-Standorten 2004 – 2016 82
Abbildung 2.10: Bürobeschäftigtenentwicklung im Zentrum des Prognosemodells 84
Abbildung 2.11: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2014 85
Abbildung 2.12: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2016 87
Abbildung 2.13: Entwicklung der Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland sowie der Asylantragszahlen, 1991 – 2015 88
Abbildung 2.14: Stufen der Arbeitsmigration von Flüchtlingen – Exemplarische Darstellung des Verlaufs einer Kohorte nach Einreise 88
Abbildung 2.15: Flüchtlinge und ihre Herkunftsländer 90
Abbildung 2.16: Durchschnittlicher Flächenumsatz in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015 91
Abbildung 2.17: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015 93
Abbildung 2.18: Bürokapitalwert im Verhältnis zum Wohneigentumspreis in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015 95
Abbildung 2.19: Durchschnittliche Leerstandsquote in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2016 96
Abbildung 2.20: Entwicklung der Spitzenmiete (gewichteter Durchschnitt, in Euro/m²) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016 98
Abbildung 2.21: Entwicklung der Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt, in %) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016 100
Abbildung 2.22: Entwicklung der Kapitalwerte von Büroobjekten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016 101
Abbildung 2.23: Entwicklungskurve von Produktvielfalt und -volumen hin zur Massenproduktion der Losgröße 1 104
Abbildung 2.24: Verschiedene Kategorien von Unternehmensimmobilien 107
Abbildung 2.25: Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2015 108
Abbildung 2.26: Marktwert von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2015 109
Abbildung 2.27: Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Deutschland, 2015 109

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.28: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2015 ... 110

Abbildung 2.29: German Property Index – Industrial –, 1995 – 2016 ... 111

Abbildung 2.30: German Property Index – Industrial – nach Stadtklassifikation, 1995 – 2016 ... 111

Abbildung 2.31: Die Logistikwirtschaft als elementarer Bestandteil der Wertschöpfungskette ... 113

Abbildung 2.32: Der RWI/ISL-Containerumschlagsindex 01/2007 bis 11/2015 – Der Welthandel mit großer Dynamik ... 114

Abbildung 2.33: Verteilung des rund 960 Mrd. Euro hohen Logistikumsatzes in Europa, 2014 ... 115

Abbildung 2.34: Entwicklung des Logistikmarktvolumens in Deutschland in Mrd. Euro, 1995 – 2014 ... 115

Abbildung 2.35: Gegenseitige Beeinflussung von Produktion, Distribution und Konsum ... 116

Abbildung 2.36: Ausgewählte Megatrends mit Beeinflussung der Logistikwirtschaft im Überblick ... 117

Abbildung 2.37: Die 28 deutschen Logistikregionen in der Übersicht ... 119

Abbildung 2.38: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in Deutschland nach Quartal und Jahr, 2010 – 2015 ... 120

Abbildung 2.39: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in den 28 deutschen Logistikregionen, 2010 – 2015 ... 122

Abbildung 2.40: Zertifizierte Neubaulogistikfläche nach Herkunft des Siegels, 2010 – 2015 ... 123

Abbildung 2.41: Anteile des Greenfield- und Brownfieldflächenverbrauchs bei Neubaulogistikfläche, 2010 – 2015 ... 124

Abbildung 2.42: Brownfieldanteil der Neubaulogistikfläche nach Logistikregionen, 2010 – 2015 ... 125

Abbildung 2.43: Investmentvolumen in deutsche Logistikimmobilien, 2010 – 2015 ... 128

Abbildung 2.44: Logistikinvestmentvolumen nach Art der Transaktion, 2010 – 2014 ... 129

Abbildung 2.45: Gehandelte Logistikimmobilienportfolios nach Investmentvolumen, 2010 – 2015 ... 130

Abbildung 2.46: Investments nach Herkunft der Käufer nach Jahren, 2010 – 2015 ... 131

Abbildung 2.47: Investmentvolumen nach Logistikregionen in Mio. Euro, 2010 – 2015 ... 132

Abbildung 2.48: Durchschnittliches Kaufpreisniveau in den Logistikregionen in Spannen in Euro/m², 2010 – 2015 ... 133

Abbildung 2.49: Kompression der Nettoanfangsrenditen von 2010 über 2014 bis zum Jahresende 2015 ... 134

Abbildung 2.50: Tourismus in Deutschland – Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer, ausgewählte Jahre, 2005 – 2015 ... 137

Abbildung 2.51: Städtetourismus in Deutschland – Übernachtungsvolumen nach Ortsgröße, ausgewählte Jahre, 2000 – 2015 ... 138

Abbildung 2.52: Städtetourismus in Deutschland – Übernachtungsvolumen und Wachstumsdynamik der Großstädte, 2005 – 2015 ... 139

Abbildung 2.53: Städtetourismus in Deutschland 2014 – 2015, Übernachtungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr ... 140

Abbildung 2.54: Incomingtourismus in Deutschland – Übernachtungsanteile nach Herkunft, ausgewählte Jahre, 2005 – September 2015 ... 141

Abbildung 2.55: Incomingtourismus in deutschen Großstädten – Übernachtungen und Auslandsanteil 2015 ... 141

Abbildung 2.56: Entwicklung der Übernachtungen in Deutschland nach Betriebsstätten, in Mio., ausgewählte Jahre, 2000 – 2015 ... 142

Abbildung 2.57: RevPar-Entwicklung der Kettenhotellerie in Deutschland, 2007 – 2015 143
Abbildung 2.58: Zimmerraten in deutschen Großstädten – Ein Vergleich der prozentualen Entwicklung im 1. Halbjahr der Jahre 2014 und 2015 143
Abbildung 2.59: Entwicklung des Beherbergungsangebots (ohne Camping) – Betriebe und Betten im Vergleich, 2005 – 2015 144
Abbildung 2.60: Betriebsstättenentwicklung – Anteil der Betten nach Betriebsart, 2005 bis 2015 144
Abbildung 2.61: Hotelklassifizierung in Deutschland – Anzahl der Betriebe nach Sternekategorie, 2010 und 2015 im Vergleich 146
Abbildung 2.62: Klassifikation der Standorte (tabellarische Darstellung) 150
Abbildung 2.63: Klassifikation der Standorte (grafische Darstellung) 151

Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex 156
Abbildung 3.2: Entwicklung der Verkaufsfläche 157
Abbildung 3.3: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum 158
Abbildung 3.4: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz in % 160
Abbildung 3.5: GfK Kaufkraft® Deutschland 2016 165
Abbildung 3.6: GfK Kaufkraftdichte Europa 2015/2016 167
Abbildung 3.7: Umsatzentwicklung des deutschen Ladeneinzelhandels (nominal in Mrd. Euro) 168
Abbildung 3.8: Umsatzentwicklung des deutschen Ladeneinzelhandels im nominal im Vergleich zur Veränderung des BIP 169
Abbildung 3.9: Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien in Mrd. Euro 170
Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Assetklassen, Anteile in % 170
Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2015 171
Abbildung 3.12: Große Einzelhandelstransaktionen 2015 (Auswahl) 172
Abbildung 3.13: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) 2015 174
Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin 177
Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg 180
Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München 182
Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln 184
Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf 186
Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main 188
Abbildung 3.20: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Stuttgart 190
Abbildung 3.21: GfK Kaufkraftindex 191
Abbildung 3.22: Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro 191
Abbildung 3.23: Einzelhandelszentralität 191
Abbildung 3.24: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (in 1.000 m²) 191
Abbildung 3.25: Gesamt-Verkaufsfläche in m² pro Einwohner 192
Abbildung 3.26: City-Höchstmiete (Läden 80 – 120 m², in Euro/m²) 192
Abbildung 3.27: City-Höchstmiete (Läden 300 – 500 m², in Euro/m²) 192
Abbildung 3.28: Burton Label-Store, Tokio – Aoyama 196

Abbildung 3.29: Isetan Department Store, Tokio – Shinjuku ... 197
Abbildung 3.30: Auswahl an Concept-Stores ... 198
Abbildung 3.31: Corso Como 10, Mailand – Brera ... 199
Abbildung 3.32: NikeLab, Paris – Le Marais ... 200
Abbildung 3.33: Night life economy: Kartierung Nachtaktivitäten, Berlin ... 201
Abbildung 3.34: Boutique-Hotels als Indikator für funktionierende Mischgebiete ... 202
Abbildung 3.35: Mischkonzept Spielbudenplatz, Hamburg - St. Pauli ... 203
Abbildung 3.36: Die Mischung macht's: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie auf engem Raum ... 204

Abbildungen in Kapitel 4: Wohnimmobilien

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2015, Netto-Kaltmiete in Euro/m² ... 208
Abbildung 4.2: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2015, in Euro/m² ... 209
Abbildung 4.3: Blasenindex III. Quartal 2015 – bundesweite Verteilung auf Kreisebene ... 210
Abbildung 4.4: Anteil der ausstehenden inländische Kredite und Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP, I 1991 – III 2015 ... 211
Abbildung 4.5: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2001 – 2014 ... 211
Abbildung 4.6: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), 1990 – 2015 ... 212
Abbildung 4.7: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 1990 – 2015 ... 213
Abbildung 4.8: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2015 ... 213
Abbildung 4.9: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2014 ... 214
Abbildung 4.10: Familienstrukturen der Flüchtlinge, 2014 ... 216
Abbildung 4.11: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 bis III 2015, Netto-Kaltmiete in Euro/m² ... 218
Abbildung 4.12: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2015 ... 218
Abbildung 4.13: Marktaktive Leerstandsquote der Top-7-Städte, 2001 – 2014 ... 219
Abbildung 4.14: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), 2004 – 2014 ... 219
Abbildung 4.15: Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner (alle Baumaßnahmen), 2004 – 2014 ... 220
Abbildung 4.16: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 2004 – 2014 ... 220
Abbildung 4.17: Blasenindex III. Quartal 2015 – Top-7-Städte ... 222
Abbildung 4.18: Ausblick auf das Jahr 2016, Top-7-Städte ... 223

Abbildungen in Kapitel 5: Nachfrageverhalten

Abbildung 5.1: Von Big Data zu Smart Data: Wandel der Datenanalyse ... 232
Abbildung 5.2: Eigentumspreisniveau Prenzlauer Berg 2013 ... 235
Abbildung 5.3: Eigentumspreisniveau Prenzlauer Berg 2015 ... 236
Abbildung 5.4: Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 ... 239
Abbildung 5.5: Phasenmodell der Immobiliensuche ... 240

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2016 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Prof. Dr. Lars P. Feld
Universität Freiburg, Walter Eucken Institut und
Sachverständigenrat zur Begutachtung der
gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Julia Wolfinger
Walter Eucken Institut

Das Wichtigste in Kürze

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer günstigen Verfassung und setzte im Jahr 2015 den Aufschwung fort. Nach der relativ stagnativen Phase im Zuge der europäischen Schuldenkrise in den Jahren 2012 (0,4%) und 2013 (0,3%) ist die deutsche Wirtschaft bereits das zweite Jahr in Folge durch eine stabile Lage gekennzeichnet. Im Jahr 2015 hat die reale Wirtschaftsleistung voraussichtlich um 1,7% zugenommen und wuchs damit schneller als das Produktionspotenzial. Der Aufschwung wurde im Jahr 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 im Jahr 2015 auf dem niedrigsten Stand seit 1991 und die Anzahl der Erwerbstätigen lag mit über 43 Mio. Personen auf einem Rekordhoch. Die günstige Konjunkturentwicklung sowie die niedrigen Zinsen führen zu staatlichen Finanzierungsüberschüssen von 21,2 Mrd. Euro im Jahr 2015 und voraussichtlich 5,5 Mrd. Euro im Jahr 2016.

Für das Jahr 2016 prognostiziert der Sachverständigenrat eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6%. Die zur Jahresmitte 2015 eingesetzte Flüchtlingsmigration wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in den Jahren 2015 und 2016 über die Ausweitung staatlicher Transfers und Konsumausgaben positiv beeinflussen, wenngleich sie die Arbeitsmarkt- und Integrationspolitik vor besondere Herausforderungen stellt. Der Aufschwung dürfte sich im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreswert nicht beschleunigen, da im Jahr 2015 einige Sonderfaktoren die Wirtschaftsentwicklung begünstigt haben. Dazu gehören die Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit durch die Abwertung des Euro, Kaufkraftgewinne durch den starken Energiepreisverfall und Steigerungen der Transferleistungen der öffentlichen Haushalte. Zudem haben sich die Risiken im Hinblick auf die Auslandsentwicklung erhöht. Insbesondere in China ist keine konjunkturelle Verbesserung zu erwarten. Ebenso bleibt der konjunkturelle Aufschwung im Euro-Raum fragil.

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Insbesondere erträgliche Finanzierungsbedingungen, 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 vor allem durch die schnell wachsende Anzahl an Flüchtlingen gesteigert werden. 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 kommenden regulatorischen Hürden 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).

1.1 Entwicklung und Prognose immobilienrelevanter Faktoren

Die deutsche Wirtschaft steht derzeit auf einer soliden Grundlage. Die wirtschaftspolitischen Ziele hoher Beschäftigungstand, Preisstabilität und angemessenes Wirtschaftswachstum sind nahezu erfüllt. Die hohen Leistungsbilanzüberschüsse Deutschlands dürften nicht beunruhigend sein und somit das Ziel eines außenwirtschaftlichen Gleichgewichts nicht gefährden.[1] Die Staatsfinanzen sind durch die gute Konjunkturentwicklung und die niedrigen Zinsen positiv beeinflusst, so dass im Jahr 2015 und voraussichtlich im Jahr 2016 Finanzierungsüberschüsse erzielt werden. Aufgrund der hohen Beschäftigung, die im Jahresdurchschnitt 2015 erstmalig bei über 43 Millionen Personen lag, sowie der günstigen Energiepreise ist das verfügbare Einkommen auf einem hohen Niveau.

Zuwanderung und Griechenlandkrise prägen 2016

Im Jahresverlauf 2015 wurde die gute gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands jedoch durch die steigende Zuwanderung von Flüchtlingen und die Krise in Griechenland vor Herausforderungen gestellt, welche die (wirtschafts-) politischen Debatten im Jahr 2016 weiterhin prägen dürften. Ein Risiko für die deutsche Exportwirtschaft stellt die Konjunkturabschwächung in einigen Schwellenländern dar. Die Lage im Euro-Raum hat sich zwar merklich verbessert. Allerdings bestehen nicht zuletzt dort Risiken, wenn Mitgliedstaaten notwendige Reformmaßnahmen und Konsolidierungsanstrengungen aufschieben. Weiterhin darf nicht außer Acht gelassen werden, dass einige Sonderfaktoren die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und dem Euro-Raum im Jahr 2015 begünstigt haben. So konnten die Exporte deutlich von der Abwertung des Euro profitieren. Der niedrige Ölpreis hat zwar einige Schwellenländer geschwächt, führte in Deutschland und dem Euro-Raum jedoch zu einem Anstieg der Realeinkommen. Dieser Effekt wird im Jahr 2016 geringer ausfallen. Zudem wurden die Realeinkommen durch Transferleistungen und Konsumausgaben der öffentlichen Haushalte begünstigt. Diese werden infolge der Zuwanderung im Jahr 2016 auf einem hohen Niveau bleiben.

historischer Höchststand bei Asylsuchenden

Im Jahr 2015 wurde vermutlich ein historischer Höchststand bei den Asylsuchenden erreicht, der den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 1992 (438.000 Asylbewerber) übertrifft. Die zur Jahresmitte 2015 stark gewachsene Flüchtlingsmigration stellt Deutschland in erster Linie vor eine humanitäre Aufgabe. Im Vordergrund stehen die Versorgung der Flüchtlinge mit Wohnraum, Lebensmitteln und Gesundheitsleistungen sowie die Klärung des Aufenthaltsanspruchs. Da davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Teil der Asylbewerber ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht in Deutschland erhalten wird, stellt sich die Frage nach der bestmöglichen Integrationspolitik, um die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin so robust zu halten.

Über die Tragbarkeit der Zusatzkosten für Flüchtlinge entscheidet maßgeblich die allgemeine Situation der öffentlichen Haushalte. Da diese aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der niedrigen Zinsen äußerst günstig ist, gehen der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die Bundesbank davon aus, dass die Ausgaben für Flüchtlinge tragbar sind.[2]

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

2 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 12ff., Deutsche Bundesbank (2015): Monatsbericht, Dezember 2015, S. 12ff.

Bei langen Asylverfahren und einer schlechten Arbeitsmarktintegration erwartet der Sachverständigenrat jedoch deutliche Kostensteigerungen, die sich über das Jahr 2016 hinaus in einer höheren Staatsverschuldung niederschlagen könnten, wenn Bund, Länder und Gemeinden nicht in ihrer Haushaltspolitik gegensteuern.

Arbeitsmarktintegration ausschlaggebend

Der Effekt der Flüchtlingsmigration auf den Arbeitsmarkt dürfte im Wesentlichen durch eine erfolgreiche Arbeitsmarktintegration bestimmt sein. Da eine schnelle Integration in den Arbeitsmarkt zugleich die gesellschaftliche Integration fördert, sollten die Hürden für die Beschäftigung möglichst gering gehalten werden. Der Mindestlohn stellt für anerkannte Flüchtlinge eine hohe Eintrittsbarriere dar. Die bestehenden allgemeinen Ausnahmen vom Mindestlohn könnten jedoch ausgebaut werden und dadurch arbeitssuchenden anerkannten Flüchtlingen die Arbeitsmarktintegration erleichtern. Die Flüchtlingsmigration bietet Deutschland im Hinblick auf den demografischen Wandel gewisse Chancen. Diese können jedoch nur genutzt werden, wenn die Bildungs-, Integrations- und Arbeitsmarktpolitik die richtigen Maßnahmen ergreift.

gute wirtschaftliche Lage

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist von der guten wirtschaftlichen Lage begünstigt. Die seit der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 etablierten günstigen Finanzierungsbedingungen sowie die Flucht der Investoren in Immobilienanlagen dürften weiterhin anhalten und der Immobilienwirtschaft wichtige Wachstumsimpulse liefern. Die Flüchtlingsmigration wird die Immobilienwirtschaft und die Wohnungspolitik vor eine besondere Herausforderung stellen. Durch die Zuwanderung wird die Nachfrage nach privatem Wohnraum steigen. Der Bedarf an Wohnungen in den Ballungszentren Deutschlands wird dabei vermutlich stärker zunehmen, als auf Grundlage der demografischen Entwicklung bisher angenommen wurde. Da anerkannte Flüchtlinge kurz- bis mittelfristig entweder im Niedriglohnbereich tätig oder auf Sozialleistungen angewiesen sein werden, ist vor allem die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von großer Bedeutung. Diese kann nur gewährleistet werden, wenn die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau möglichst günstig ausgestaltet sind. Die regulatorischen Entscheidungen des Bundes, der Länder und der Kommunen haben die Herstellungskosten in den vergangenen Jahren hingegen deutlich verteuert und Investoren verunsichert. Es besteht die Gefahr, dass die Mietpreise in beliebten Großstädten weiter steigen und es zu Engpässen in der Versorgung von Flüchtlingen kommt. Im Jahr 2016 sollte die Politik sich daher wieder stärker auf die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau konzentrieren.

bezahlbarer Wohnraum setzt günstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau voraus

1.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist angesichts der für das Jahr 2015 bereits veröffentlichten Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) robust. Nach der relativ stagnativen Phase im Zuge der europäischen Schuldenkrise in den Jahren 2012 und 2013 ist die deutsche Wirtschaft nun bereits das zweite Jahr in Folge durch eine stabile Lage gekennzeichnet. Deutschland setzt somit den Aufschwung des vergangenen Jahres fort. Der Jahresauftakt begann mit einem Wachstum des BIP von 1,2% im Vorjahresquartalsvergleich. Im weiteren Jahresverlauf gewann die deutsche Wirtschaft an Fahrt und wuchs im dritten

Vierteljahr gegenüber dem Vorjahresquartal bereits mit 1,8%. Für das Gesamtjahr 2015 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen Anstieg des BIP von 1,7%. Damit wächst die deutsche Wirtschaft etwas schneller als das Produktionspotenzial. Die relative Abweichung des BIP vom Produktionspotenzial, die sogenannte Output- oder Produktionslücke, dürfte infolgedessen bereits im Jahr 2015 geschlossen sein.[3]

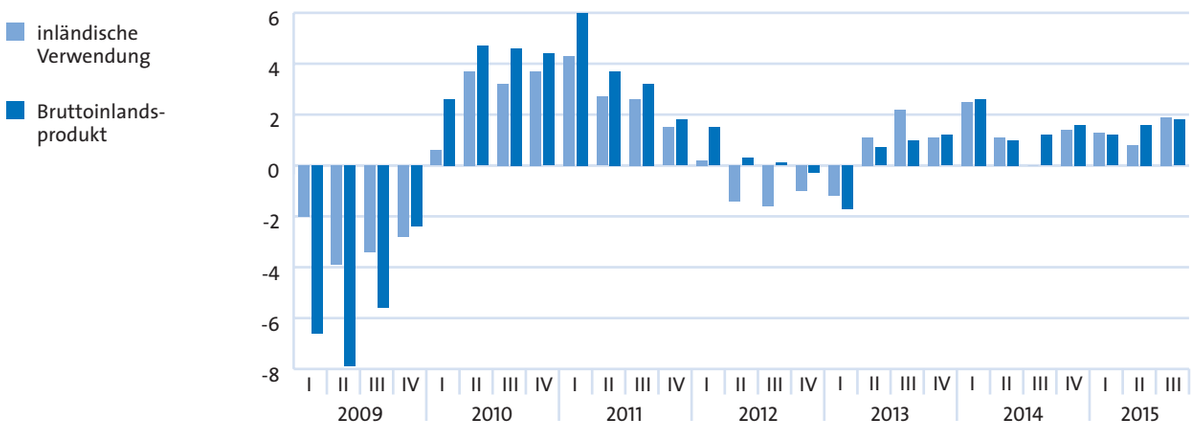
robuste gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland zeigte sich im Jahr 2015 zudem robust gegenüber der neu entfachten Krise in Griechenland und einer negativen Entwicklung der Schwellenländer. Die geopolitischen Risiken, die sich aus dem anhaltenden Ukrainekonflikt und den damit verbundenen Sanktionen Russlands ergaben, hatten ebenfalls kaum Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen zur Jahresmitte 2015 hat das Bruttoinlandsprodukt zusätzlich gesteigert. Die inländische Verwendung erhöhte sich durch Versorgungs- und Integrationsaufgaben der öffentlichen Hand, einen Anstieg im privaten Konsum über monetäre Sozialleistungen für Flüchtlinge sowie durch eine höhere Nachfrage nach Wohnraum, die zu einer Ausweitung der Bruttoinvestitionen führen dürfte.

starke Binnennachfrage

Die robuste Konjunktur wurde somit hauptsächlich von einer starken Binnennachfrage gestützt (Abbildung 1.1). In stärkerem Maße als die Flüchtlingsmigration belebten die gestiegenen Reallöhne, der hohe Beschäftigungsstand und das geringe Zinsniveau die Binnenkonjunktur. Der merkliche Rückgang der Rohölpreise zum Jahresende 2014 sorgte im Jahresverlauf 2015 ebenfalls für gestiegene Realeinkommen. Zudem waren die öffentlichen Finanzen trotz ausgeglichener Haushalte expansiv. Die Transferausgaben des Staates stiegen vornehmlich aufgrund der abschlagsfreien Rente mit 63 Jahren für langjährig Versicherte sowie der Mütterrente. Die staatlichen Konsum- und Investitionsausgaben zogen ebenfalls an.

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

3 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 89ff.

Nach größerer binnenwirtschaftlicher Zurückhaltung während der europäischen Schuldenkrise im Jahr 2012 gewann die inländische Verwendung stetig an Bedeutung und entwickelte sich zum Konjunkturmotor für die deutsche Wirtschaft (Abbildung 1.1). Während der Außenbeitrag in früheren Jahren in der Führungsrolle war, gingen die außenwirtschaftlich gesetzten Impulse im Zeitablauf zurück. Zum Jahresende 2014 gewann der Außenbeitrag wieder etwas an Dynamik. Im zweiten Quartal 2015 kompensierte der starke Außenbeitrag zudem fehlende Impulse aus der Binnenwirtschaft. Auf das gesamte Jahr 2015 gesehen dürfte der Wachstumsbeitrag des Außenhandels jedoch hinter der inländischen Verwendung bleiben.

Wachstumsbeitrag des Außenhandels dürfte 2015 hinter der inländischen Verwendung bleiben

Die positive Entwicklung des deutschen Außenbeitrags in der ersten Jahreshälfte 2015 liegt vor allem in der Abwertung des Euro begründet. Obwohl der Euro bereits zu Beginn des Jahres merklich an Wert verloren hatte, entfaltete sich die positive Wirkung auf die Exporte erst im zweiten Vierteljahr. Darüber hinaus hat sich die wirtschaftliche Lage im Euro-Raum, einem der bedeutendsten Absatzmärkte für Deutschland, im Jahr 2015 weiter verbessert. Strukturelle Probleme halten jedoch weiter an, so dass die allgemeine Situation angespannt bleibt.

allgemeine Situation bleibt angespannt

Neben der wirtschaftlichen Erholung im Euro-Raum setzte die internationale Konjunkturlage im Jahr 2015 weitestgehend ihre Vorjahresentwicklung fort, in der die USA und das Vereinigte Königreich durch starkes Wachstum und die Schwellenländer durch konjunkturellen Abschwung gekennzeichnet sind. Die gesamtwirtschaftliche Lage rohstoffexportierender Länder wurde hauptsächlich durch die niedrigen Ölpreise abgeschwächt. In Russland waren zudem die wirtschaftlichen Sanktionen infolge des Ukraine-Konflikts spürbar. Das Wirtschaftswachstum in Brasilien war im Jahr 2015 negativ. Für den Außenhandel weitaus bedeutsamer war der konjunkturelle Abschwung Chinas, eines der wichtigsten Exportpartner Deutschlands. Die starke Nachfrage aus dem Euro-Raum, den USA und dem Vereinigten Königreich konnten den Wegfall der chinesischen Nachfrage allerdings überkompensieren.

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

	saison- und kalenderbereinigte Werte in %-Punkten		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
Inländische Verwendung	0,5	-0,2	0,7
Konsumausgaben	0,3	0,2	0,6
private Konsumausgaben	0,2	0,1	0,3
öffentliche Konsumausgaben	0,1	0,1	0,2
Bruttoinvestitionen	0,2	-0,4	0,1
Bruttoanlageinvestitionen	0,3	-0,1	-0,1
Ausrüstungsinvestitionen	0,1	0,0	-0,1
Bauinvestitionen	0,2	-0,1	0,0
sonstige Anlageinvestitionen	0,0	0,0	0,0
Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen	-0,2	-0,3	0,2
Außenbeitrag	-0,1	0,6	-0,4
Exporte	0,7	0,8	0,1
Importe	-0,8	-0,2	-0,5
Bruttoinlandsprodukt[1]	0,3	0,4	0,3

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bei detaillierter Betrachtung der Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten des BIP werden die wechselnden Konjunkturstützen im Jahresverlauf 2015 deutlich (Abbildung 1.2). Im ersten Vierteljahr wurde das Wachstum der realen Wirtschaftsleistung noch größtenteils von der inländischen Verwendung getragen (0,5 Prozentpunkte). Wachstumsimpulse kamen dabei gleichermaßen von den privaten Konsumausgaben und den Bruttoinvestitionen (0,2 Prozentpunkte). Im Vorquartalsvergleich wuchs das BIP um 0,3%. Im zweiten Quartal 2015 konnte die inländische Verwendung keine positiven Beiträge mehr zum realen Wirtschaftswachstum leisten. Der Wachstumsbeitrag des privaten Konsums fiel geringer aus, da Kaufkraftgewinne durch geringere Ölpreise, den Mindestlohn und höhere Renten ihre Wirkung bereits in den vorausgegangenen Quartalen entfaltet hatten. Zudem verzeichneten die Bruttoinvestitionen negative Wachstumsbeiträge. Hingegen drehte der Außenbeitrag deutlich ins Positive und stellte mit einem Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten die Stütze des realen BIP dar. Somit konnte trotz schwächelnder Binnenwirtschaft die reale Wirtschaftsleistung im zweiten Vierteljahr saison- und kalenderbereinigt um 0,4% gegenüber dem Vorquartal wachsen.

Im dritten Quartal 2015 stellte erneut die inländische Verwendung die Stütze der realen Wirtschaftsleistung dar (0,7 Prozentpunkte). Einen großen Beitrag dürfte hierbei die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen geliefert haben. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

geht davon aus, dass die inländische Verwendung im Jahr 2016 weiterhin positiv von der Migration beeinflusst wird.[4]

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors

	Veränderung zum Vorjahresquartal in %		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
Ausrüstungsinvestitionen	3,9	3,4	4,2
Bauinvestitionen	-1,8	0,7	0,8
Wohnbauten	-0,7	2,9	2,8
Nichtwohnbauten	-3,3	-2,5	-2,0
Hochbau	-2,9	-3,1	-2,6
Tiefbau	-4,5	-1,4	-0,9
Sonstige Anlageinvestitionen	2,7	2,7	2,8

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die realen Ausrüstungsinvestitionen waren in den Jahren 2012 (-2,6%) und 2013 (-2,2%) rückläufig gewesen. Im Jahr 2014 lockerte sich die Investitionszurückhaltung jedoch und die realen Ausrüstungsinvestitionen steigerten sich um 4,5% im Vorjahresvergleich. Im Jahr 2015 setzte sich diese Entwicklung fort (Abbildung 1.3). Gemessen an den niedrigen Zinsen und der guten Konjunktur ist diese Investitionstätigkeit im historischen Vergleich aber wenig dynamisch.

Bautätigkeit 2015 rückläufig

Während die realen Bauinvestitionen im Jahr 2014 noch expandierten, war die Bautätigkeit im Jahresverlauf 2015 rückläufig. Die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen im ersten Quartal 2015 um 1,8% gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, was vor allem an der schwachen Entwicklung der Nichtwohnbauten (-3,3%) lag. Wohnbauten konnten mit einem Investitionsrückgang von 0,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal aber ebenfalls keine positiven Wachstumsimpulse liefern. Die geringen Zuwachsraten im ersten Quartal 2015 müssen im Lichte hoher Bauinvestitionen zum Jahresbeginn 2014 gesehen werden. Im weiteren Jahresverlauf 2015 hielt die schwache Investitionstätigkeit realer Investitionen in Nichtwohnbauten an. Die realen Tiefbauinvestitionen gingen im ersten Vierteljahr 2015 um 4,5% im Vorjahresquartalsvergleich zurück. Im weiteren Verlauf verringerte sich der Investitionsrückgang gegenüber dem Vorjahresquartal und betrug im dritten Vierteljahr 2015 rund 0,9%. Hingegen blieb die Veränderung der preisbereinigten Hochbauinvestitionen gegenüber dem Vorjahresquartal im bisherigen Jahresverlauf 2015 deutlich negativ.

Wohnungssektor maßgeblich für positive Gesamtentwicklung der realen Bauinvestitionen im 2. und 3. Quartal 2015 verantwortlich

Die Investitionstätigkeit realer Wohnungsbauinvestitionen zog im weiteren Jahresverlauf 2015 hingegen etwas an. Im dritten Vierteljahr 2015 lagen preisbereinigte Wohnungsbauinvestitionen 2,8% über dem entsprechenden Vorjahreswert. Damit ist der Wohnungssektor maßgeblich für die positive Gesamtentwicklung der realen Bauinvestitionen im zweiten und dritten Quartal 2015 verantwortlich. Die stark angestiegene Flüchtlingsmigration wird die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland deutlich erhöhen. In den Ballungsgebieten ist

4 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 98ff.

schon jetzt eine sehr hohe Nachfrage festzustellen. Diese Entwicklung sollte sich in einer Ausweitung der Wohnungsbauinvestitionen niederschlagen, zumal die günstigen Finanzierungsbedingungen einen weiteren investitionsfördernden Faktor darstellen. Insgesamt wurden 285.079 Wohnungen im Jahr 2014 genehmigt, was einer Steigerung von 4,6% im Vorjahresvergleich entsprach (Abbildung 1.4). Im Jahr zuvor betrug die Ausweitung der Baugenehmigungen noch 13%. Für das Jahr 2015 deutet dies auf eine nur moderate Ausweitung hin: Von Januar bis Oktober wurden bisher 250.000 Wohnungen genehmigt und damit gerade einmal 4,5% mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Im Jahre 2014 wurden rund 245.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 14% mehr als im Jahr zuvor. Dies dürfte an den vielen genehmigten Wohnungen aus dem Jahr 2013 liegen. Folglich ist auf Grundlage der Baugenehmigungen aus dem Jahr 2014 mit einem geringeren Fertigstellungsanstieg von Wohnungen für das Jahr 2015 zu rechnen. Gemessen am deutlichen Wohnungsnachfrageanstieg und den damit einhergehenden Preissteigerungen ist die bisherige Ausweitung der Baugenehmigungen eher schwach. Mangelnde Rahmenbedingungen für Investitionen dürften für diese Entwicklung nicht unerheblich sein (Abschnitt 1.2).

Ausweitung der Baugenehmigung gemessen am deutlichen Wohnungsnachfrageanstieg eher schwach

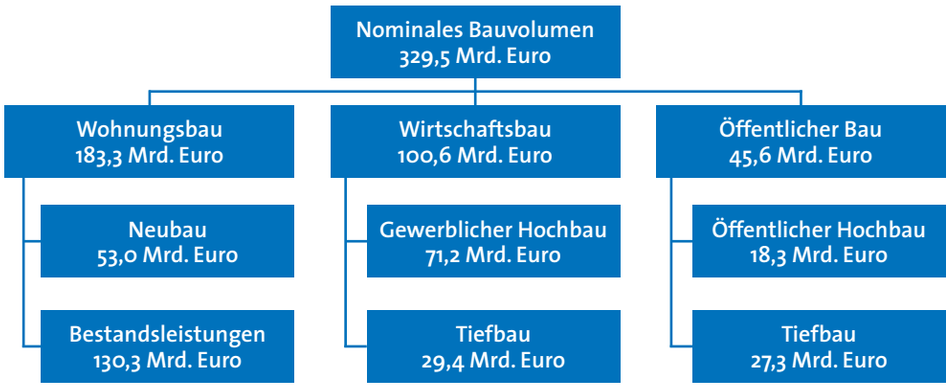
Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau

	Baugenehmigungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Baufertigstellungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %
2009	177.570	1,6	158.987	-9,6
2010	187.632	5,7	159.832	0,5
2011	228.311	21,7	183.110	14,6
2012	241.090	5,6	200.466	9,5
2013	272.433	13,0	214.817	7,2
2014	285.079	4,6	245.325	14,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Das nominale Bauvolumen betrug im Jahr 2014 knapp 330 Mrd. Euro (Abbildung 1.5) und wuchs somit um 5,1% im Vorjahresvergleich. Der Wohnungsbau dominierte das Bauvolumen mit einem Anteil von fast 56% deutlich. Dabei sind der Wohnungsneubau und die Erhaltung von Wohnungen in die Wohnungsbaudefinition aufgenommen. Mit knapp 22% Anteil am gesamten Bauvolumen macht der gewerbliche Hochbau den zweitwichtigsten Bereich der Bauwirtschaft aus. Das öffentliche Bauvolumen belief sich wie bereits im Vorjahr auf rund 14%. Innerhalb des öffentlichen Baus überwiegt der Tiefbau gegenüber dem Hochbau. Das nominale Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden weist allerdings im Vergleich zu den Wohngebäuden eine geringere Wachstumsdynamik auf. Das Bauvolumen des Wohnungsbaus wuchs im Jahr 2014 gegenüber 2013 mit 12,5% deutlich dynamischer als dasjenige des Wirtschaftsbaus und öffentlichen Baus, die jeweils nur rund 5% Bauvolumensteigerung verzeichnen konnten.

Abbildung 1.5: Bauvolumen im Jahr 2014 nach Baubereichen



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

Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW (2015): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2014, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Außenhandel

deutlicher Aufwärtstrend der Aus- und Einfuhren

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland ist aufgrund der Exportorientierung des Landes in einem hohen Maße von der Außenwirtschaft abhängig. Seit der Jahrtausendwende lässt sich, mit einer kurzen Unterbrechung während der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009, ein deutlicher Aufwärtstrend der Aus- und Einfuhren erkennen. Ungehindert durch das schwache Wachstum der Schwellenländer waren die deutschen Ausfuhren in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 durch ein starkes Wachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Ausfuhren von Januar bis September 2015 um 7% gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum an (Abbildung 1.6). Die Einfuhren nach Deutschland expandierten zwischen Januar und September 2015 mit 4,2% weniger stark als die Ausfuhren. Bis zum Jahresende 2015 wird vom Sachverständigenrat allerdings ein ähnlich starkes Wachstum der Einfuhren wie Ausfuhren erwartet. Die starken Zuwachsraten der Importe sind insbesondere auf die robuste Binnennachfrage sowie auf einen hohen Importgehalt der deutschen Ausfuhren zurückzuführen.[5]

5 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 100ff.

Abbildung 1.6: Außenhandel nach Ländergruppen

	Ausfuhren Jan-Sept. 2015 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %	Einfuhren Jan-Sept. 2015 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %
Gesamt	895,8	7	709,3	4,2
Euro-Raum	326	5,4	268,1	2
Frankreich	77,3	2,8	49,7	-1
Irland	4,3	11,8	8,2	25,1
Portugal	5,7	7,9	4,2	8
Spanien	28,9	12,5	19,6	6,3
übrige EU	193	10,5	138,8	5,5
Vereinigtes Königreich	67,6	14,2	29	-0,5
Drittländer	376,7	6,8	245,3	3,8
China	53,8	-2,6	67,4	15,3
USA	85,5	20,9	43,9	18,4
Russland	16,3	-27,9	22,7	-22,1

Quelle: Statistisches Bundesamt

starke Zunahme der Ausfuhren in EU-Länder außerhalb des Euro-Raums

Eine detaillierte Betrachtung des deutschen Außenhandels nach verschiedenen Ländergruppen und einzelnen Ländern zeigt im bisherigen Jahresverlauf 2015 eine besonders starke Zunahme der Ausfuhren in EU-Länder außerhalb des Euro-Raums. Wie bereits im Vorjahr nahmen die Exporte in diese Ländergruppe in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 um etwa 10% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum zu. Von besonderer Bedeutung war der Außenhandel mit dem Vereinigten Königreich (+14,2%), Rumänien (+11,7%), Polen (+9,4%) und Kroatien (+15,3%). Die Importe aus EU-Ländern außerhalb des Euro-Raums stiegen in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum mit 5,5% weniger stark als die Ausfuhren. Im bisherigen Jahresverlauf 2015 konnten die Ausfuhren in den Euro-Raum mit 5,4% wieder deutlich zulegen. Die gestiegene Nachfrage aus dem Euro-Raum dürfte im Wesentlichen auf der wirtschaftlichen Erholung beruhen. Dabei sind insbesondere die Ausfuhren in die ehemaligen Programmländer Spanien (+12,5%), Irland (+11,8%) und Portugal (+7,9%) expandiert. Im Vergleich hierzu sind die Exporte nach Frankreich, dem wichtigsten Handelspartner Deutschlands, mit einer Veränderungsrate von 2,8% moderat gestiegen. Die Importe aus Frankreich haben sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 1% reduziert. Im gesamten Euro-Raum stiegen Einfuhren im bisherigen Jahresverlauf mit 2% geringer an als Ausfuhren in diese Ländergruppe.

Ausfuhren in die USA haben deutlich stärker als Ausfuhren in die EU zugenommen

Deutlich stärker als die Ausfuhren in die EU haben die deutschen Exporte in die USA zugenommen. Zwischen Januar und September 2015 sind Ausfuhren in die USA um 20,9% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum gestiegen. Hierzu dürften zum einen das starke Wirtschaftswachstum der USA und zum anderen die Abwertung des Euro gegenüber dem Dollar beigetragen haben.

Nach China, das mit einem Anteil von rund 6% an den gesamten deutschen Ausfuhren eines der wichtigsten Exportländer Deutschlands ist (Abbildung 1.7), wurden zwischen Januar und September 2015 etwa 1,4% weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahreszeitraum. Im September 2015 betrug der Rückgang 10,9% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Gründe hierfür liegen vor allem in der schwächelnden chinesischen Wirtschaft. Einfuhren aus China haben hingegen zwischen Januar und September 2015 um 15,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zugenommen. Für die Importwirtschaft war zudem die USA, mit einem Zuwachs der Einfuhren von 18,4%, von großer Bedeutung.

Ausfuhren nach China und vor allem nach Russland rückläufig, Einfuhren aus China und USA gestiegen

Weiterhin rückläufig sind die Ausfuhren nach Russland. Trotz des relativ schwachen Vorjahresniveaus haben sich die Exporte in den ersten neun Monaten im Jahr 2015 um weitere 27,9% verringert. Neben wirtschaftlichen Sanktionen und Unsicherheiten aufgrund der Ukraine-Krise hat Russlands rezessive Wirtschaftslage zu einer Verringerung der Nachfrage beigetragen.

Abbildung 1.7: Rangfolge der Handelspartner Deutschlands 2014

Rang	Exportländer	in Mrd. Euro	in %	Rang	Importländer	in Mrd. Euro	in %
1	Frankreich	100,58	9,0	1	Niederlande	87,8	9,6
2	Vereinigte Staaten	95,93	8,5	2	Volksrepublik China	79,83	8,7
3	Vereinigtes Königreich	79,16	7,4	3	Frankreich	66,71	7,4
4	Niederlande	74,37	6,6	4	Vereinigte Staaten	49,21	5,3
5	Volksrepublik China	72,74	6,4	5	Italien	48,52	5,3
	Restliche Länder	700,97	62,1		Restliche Länder	584,57	63,7
	Gesamt	1.123,75	100,0		Gesamt	916,64	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt

Allgemein wurde die Exportentwicklung durch eine Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands gefördert. Darüber hinaus haben die wirtschaftliche Erholung im Euro-Raum sowie ein starkes Wirtschaftswachstum in den USA und dem Vereinigten Königreich die deutschen Ausfuhren belebt. Die rückläufigen Ausfuhren nach China haben sich trotz der Bedeutung Chinas für den deutschen Export nicht dämpfend auf die allgemeine Exportentwicklung ausgewirkt. Die gestiegene Nachfrage aus dem Euro-Raum, den USA und dem Vereinigten Königreich konnten die rückläufigen Ausfuhren nach China überkompensieren.

Die Rangfolge der wichtigsten Handelspartner Deutschlands zeigt, dass in erster Linie Nachbarländer, das Vereinigte Königreich sowie, außerhalb Europas, die USA und China zu den wichtigsten Handelspartnern Deutschlands zählen (Abbildung 1.7). Im Jahr 2014 gingen mehr als die Hälfte (57,7%) der deutschen Ausfuhren in die EU, wobei Frankreich seit Längerem der wichtigste Abnehmer deutscher Ausfuhren ist. Bei den Einfuhren sind die EU-Länder im Jahr 2014 mit

einem Anteil von 58% an den Gesamteinfuhren ebenfalls am bedeutendsten. Die Niederlande führen mit einem Anteil von 9,6% die meisten Produkte nach Deutschland ein. Während Russland bei den Einfuhren, insbesondere im Bereich Energie, weiterhin eine Rolle spielt, verliert es stetig an Bedeutung. Befand sich Russland im Jahr 2013 noch an siebter Stelle in der Rangfolge der bedeutenten Importländer, reichte es im Jahr 2014 nur noch für Platz 10.

Arbeitsmarkt

Arbeitsmarkt in guter Verfassung

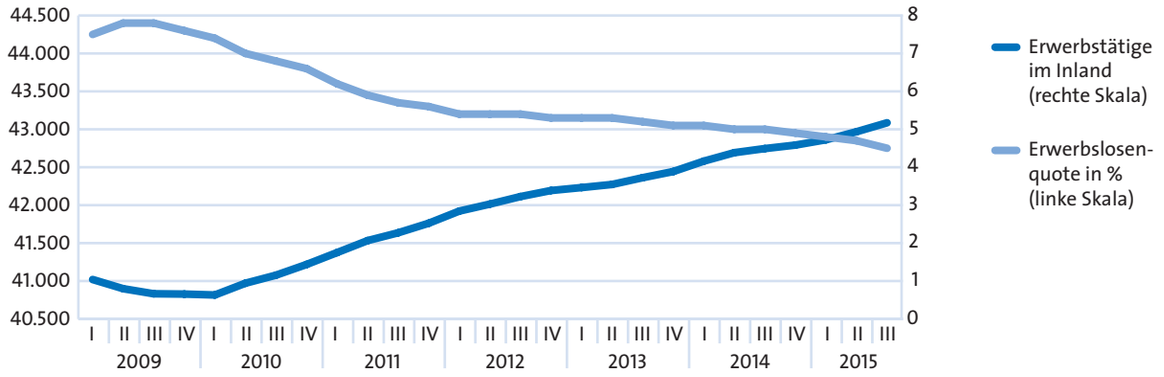
Der Arbeitsmarkt war im Jahr 2015 weiterhin in guter Verfassung und begünstigte den für das Wirtschaftswachstum bedeutenden privaten Konsum. Gründe für die positive Entwicklung der vergangenen Jahre liegen unter anderem in der Agenda 2010, der Anpassung der Wertschöpfungs- und Kostenstruktur sowie zahlreichen weiteren Reformen in der Arbeitsmarkt-, Steuer- und Sozialpolitik in der ersten Hälfte der 2000er Jahre. Zugleich sieht sich die Arbeitsmarktpolitik aufgrund der strukturellen Arbeitslosigkeit, des demografischen Wandels und der fortschreitenden Globalisierung mit einigen Herausforderungen konfrontiert.

Auswirkungen des Mindestlohns können noch nicht seriös beurteilt werden

Zu Beginn des Jahres 2015 sorgte die Einführung des flächendeckenden Mindestlohns für einen der stärksten arbeitsmarktpolitischen Eingriffe seit den Hartz-Reformen. Die Auswirkungen des Mindestlohns auf Beschäftigung und Arbeitslosigkeit können noch nicht seriös beurteilt werden. Bisher ist ein deutlicher Rückgang geringfügig entlohnter Beschäftigungsverhältnisse zu verzeichnen. Demgegenüber steht ein andauernd starker Aufwärtstrend sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Allerdings lassen sich die Folgen des Mindestlohns anhand dieser kurzfristigen Beobachtungen nicht erfassen. So ist unklar, ob geringfügige in sozialversicherungspflichtige Beschäftigung umgewandelt wurde oder vielmehr geringfügig Beschäftigte in die Schwarzarbeit abgewandert sind und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aufgrund anderer Faktoren zugenommen hat. Der Mindestlohn wurde in einer äußerst günstigen Phase der hohen Beschäftigung und starken Konjunktur eingeführt. Eine weitere Herausforderung ergab sich durch die rasante Zunahme der Flüchtlingszuwanderung zur zweiten Jahreshälfte 2015. In welchem Maße sich die asylbedingte Zuwanderung auf den deutschen Arbeitsmarkt auswirken wird, hängt von mehreren Einflussgrößen ab. Von erheblicher Bedeutung wird sein, wie sich die Anzahl der Asylbewerber entwickelt. Darüber hinaus wird die Integration anerkannter Flüchtlinge über die Auswirkungen der Migration auf den Arbeitsmarkt entscheiden. Laut Sachverständigenrat erschweren insbesondere höhere regulatorische Hürden, wie beispielsweise der Mindestlohn, die Integrationsaufgabe.[6]

6 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden.

Abbildung 1.8: 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 Anzahl der Erwerbstätigen im Inland ist im Jahr 2015 weiter angestiegen (Abbildung 1.8). Die Erwerbstätigkeit lag im September 2015 nicht saisonbereinigt bei 43,3 Mio. Personen. Damit wurde der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung erreicht. Zudem wurde im September die für das laufende Jahr bisher höchste Zuwachsrate an Erwerbstätigen mit 0,9% erreicht.[7] Der starke Zuwachs im Vormonatsvergleich ist Folge der Herbstbelebung. Saisonbereinigt betrug der Anstieg an Erwerbstätigen im Vergleich zum Vormonat lediglich 0,1%. Spiegelbildlich zur Anzahl der Erwerbstätigen entwickelte sich die Erwerbslosenzahl. Im September 2015 waren 1,8 Millionen Personen, also 4,3% erwerbslos. Nach Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) stellt die Erwerbslosenquote den Anteil Erwerbsloser an allen Erwerbspersonen dar. Analog zur Erwerbslosenquote aber von dieser Definition abzugrenzen ist die definitionsgemäß höhere Arbeitslosenquote, die von der Bundesagentur für Arbeit nach SGB III bestimmt wird und bei 6,2% im gleichen Monat lag.

höchster Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung

Der Beschäftigungszuwachs gewann im Jahr 2015 erstmals seit Mitte 2012 wieder an Dynamik. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit wurde im Jahr 2015 daher weniger von einem wachsenden Erwerbspersonenpotenzial bestimmt als zuvor. Dadurch kam es zu einer stärkeren Reduktion der Arbeitslosigkeit als in den vorherigen Jahren. Im Vorjahresvergleich reduzierte sich die Anzahl der registrierten Arbeitslosen um 3,4% (Abbildung 1.9). Allerdings konzentriert sich die Arbeitslosigkeit aufgrund der hohen Beschäftigung vermehrt auf die strukturell bedingt Arbeitslosen, deren Vermittlung aufgrund ihrer Arbeitsmarktferne weitaus schwieriger ist. Der zu Beginn des Jahres eingeführte flächendeckende Mindestlohn dürfte die Vermittlung von Langzeitarbeitslosen zusätzlich erschweren, obwohl dieser erst nach dem sechsten Beschäftigungsmonat an Langzeitarbeitslose zu zahlen ist. Um Zutrittsbarrieren in den Arbeitsmarkt zu reduzieren, sollte die Ausnahmephase vom Mindestlohn für Langzeitarbeitslose verlängert werden.

Rückgang der Arbeitslosigkeit

7 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik/Arbeitsmarktberichterstattung (2015): Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt in Deutschland – Monatsbericht Oktober 2015, Nürnberg.

Abbildung 1.9: Der Arbeitsmarkt in Deutschland

	2014	2015[1]	2016[1]	2015[1]	2016[1]
	Jahresdurchschnitte in 1.000 Personen			Veränderung ggü. dem Vorjahr in %	
Erwerbspersonenpotenzial	45.727	45.829	46.158	0,2	0,7
Erwerbspersonen (Inländerkonzept)	44.730	44.902	45.229	0,4	0,7
Erwerbstätige (Inlandskonzept)	42.703	43.021	43.333	0,7	0,7
Selbstständige	4.397	4.301	4.240	-2,2	-1,4
Arbeitnehmer	38.306	38.721	39.093	1,1	1,0
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.197	30.803	31.257	2,0	1,5
geringfügig entlohnte Beschäftigte[2] davon:	7.452	7.339	7.325	-1,5	-0,2
ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte	5.029	4.858	4.795	-3,4	-1,3
im Nebenerwerb geringfügig entlohnte Beschäftigte	2.423	2.482	2.530	2,4	2,0
registrierte Arbeitslose	2.898	2.801	2.891	-3,4	3,2
		in %		in %-Punkten	
Arbeitslosenquote[3]	6,7	6,4	6,6	-0,3	0,2

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 2015/2016

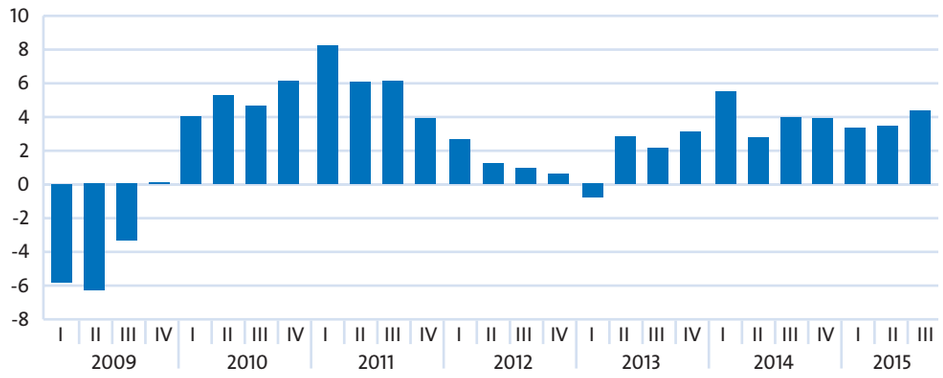
nach Einführung des Mindestlohns Rückgang geringfügig entlohnter Beschäftigung

Tatsächlich kam es nach der Einführung des Mindestlohns zu einem deutlichen Rückgang geringfügig entlohnter Beschäftigungen (Abbildung 1.9). Die Anzahl ausschließlich geringfügig entlohnter Beschäftigter reduzierte sich im Jahr 2015 im Vorjahresvergleich um 3,4%. Betroffen von dieser Entwicklung sind hauptsächlich gering qualifizierte Beschäftigte und vermutlich ein Großteil der Flüchtlinge. Zumindest für diesen Teil der Erwerbspersonen stellt der Mindestlohn eine Marktzutrittsbarriere dar. Obwohl erste Erfahrungen mit dem Mindestlohn keine gravierenden gesamtwirtschaftlichen Folgen erkennen lassen, könnte sich dies infolge der erst zu Mitte des Jahres verstärkten Flüchtlingsmigration ändern.

Wie bereits in den Jahren zuvor entwickelte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2015 unabhängig von der Konjunktur. Die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts konnte seit der Weltwirtschaftskrise im Jahr 2009 die Beschäftigungsveränderungen nur noch zum Teil erklären. Die Beschäftigung reagierte relativ schwach auf konjunkturelle Impulse. Gemessen am moderaten Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre ist die Beschäftigung daher äußerst stark gewachsen. Parallel dazu kam es während der Wachstumseinbrüche im Jahr 2012 zu einem geringeren Rückgang der Erwerbspersonen. Andere Faktoren wie der sektorale Wandel, eine hohe Arbeitsmarktanspannung, Zuwanderung und Lohnzurückhaltung haben für die Beschäftigung an Bedeutung gewonnen und führten zu einem stabilen Aufwärtstrend.[8]

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

Abbildung 1.10: Veränderung des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft zum Vorjahresquartal in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens spiegelt die gute Verfassung des Arbeitsmarktes wider. Im Jahr 2015 konnte der positive Trend der vergangenen Jahre fortgesetzt werden (Abbildung 1.10). Die im Vergleich zum Jahr 2015 höheren Wachstumsraten der Jahre 2010 und 2011 können als eine Aufholphase nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 angesehen werden. Im Jahr 2012 verringerten sich die Zuwachsraten des verfügbaren Einkommens schrittweise. Für das erste Quartal 2013 war die Veränderungsrate sogar negativ. Dies ist vor allem durch die europäische Schuldenkrise und den damit einhergehenden Wachstumseinbruch zu erklären. In den ersten beiden Quartalen 2015 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%.

positiver Trend beim verfügbaren Einkommen

1.1.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

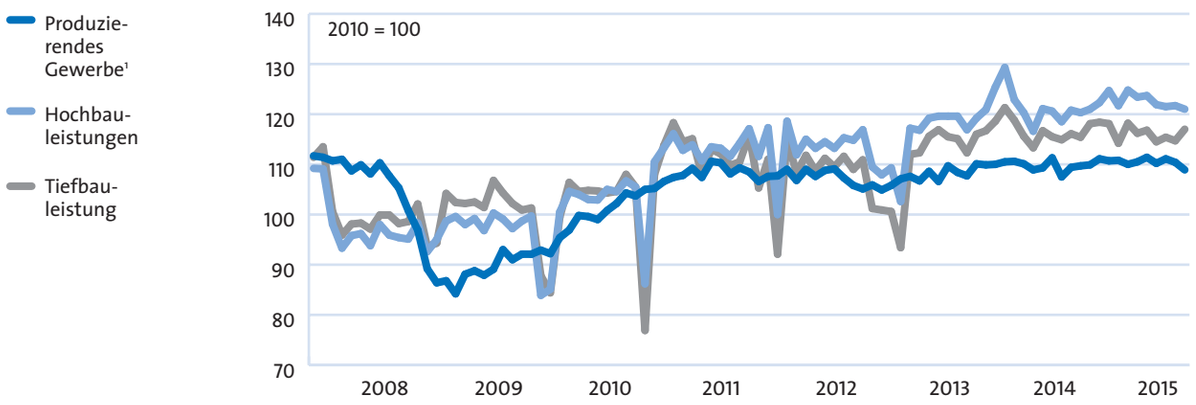
Gegenwartsbezogene Indikatoren

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. Die Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Bau) befand sich nach einem starken Einbruch im Krisenjahr 2009 bereits im Sommer 2011 wieder auf ihrem Vorkrisenniveau (Abbildung 1.11). Seitdem kam es lediglich während der Zuspitzung der Europäischen Schuldenkrise im Jahr 2012 zu einem weiteren Rückgang der gewerblichen Produktion. Ansonsten verlief die Industrieproduktion größtenteils seitwärts. Am aktuellen Rand ist die gewerbliche Produktion leicht abwärtsgerichtet. Diese Entwicklung dürfte im Zusammenhang mit der konjunkturellen Abschwächung der Weltwirtschaft stehen.

Während der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 zeigte die Produktion des Bauhauptgewerbes eine ähnliche Entwicklung wie die Industrieproduktion, jedoch war der krisenbedingte Produktionsrückgang im Bauhauptgewerbe deutlich schwächer und das Vorkrisenniveau wurde bereits früher wieder erreicht.

Die starken Schwankungen der Indizes von Hoch- und Tiefbau zu den jeweiligen Jahresbeginnen sind witterungsbedingt. Im Jahr 2014 blieb der witterungsbedingte Rückgang aufgrund eines milden Winterwetters aus. Im Februar 2014 war der Hochbauindex rund 11% und der Tiefbauindex 8% gegenüber Oktober 2013 angestiegen. Im Jahr 2015 kam es wieder zu einem Produktionsrückgang im Winter, jedoch fiel der witterungsbedingte Produktionsrückgang deutlich geringer aus als in den Jahren vor 2014. Der Hochbauindex verläuft seit einigen Jahren oberhalb des Tiefbauindex. Diese Entwicklung dürfte im Zusammenhang mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien stehen. Am aktuellen Rand zeigt sich jedoch eine gegenläufige Entwicklung der beiden Bautypen. Der Hochbau ist leicht abwärtsgerichtet, wohingegen sich der Tiefbau in einem Aufschwung befindet.

Abbildung 1.11: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen (saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Energie und Bauleistungen

Quelle: Statistisches Bundesamt

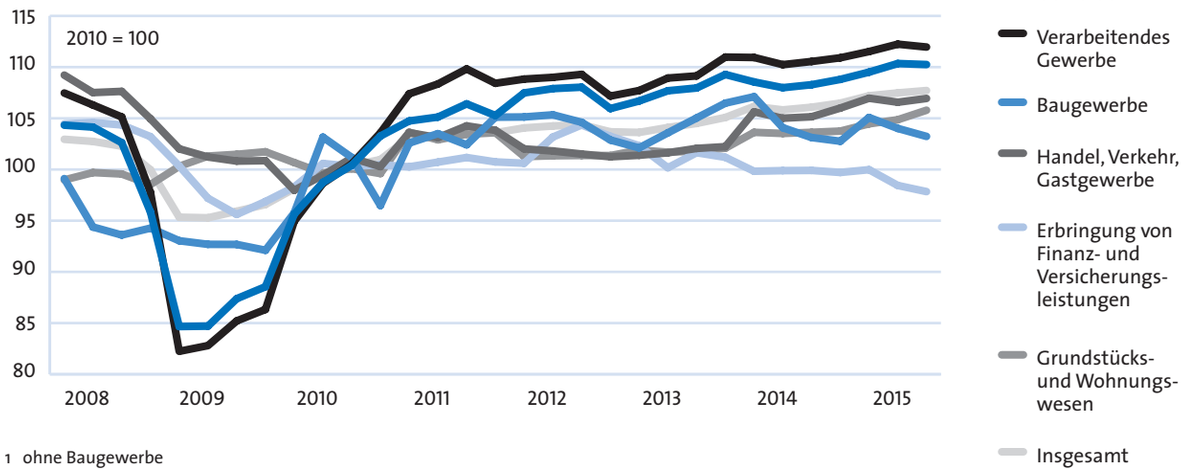
Bei der Betrachtung der Bruttowertschöpfungen in den einzelnen Wirtschaftsbereichen zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie bei der Produktion. Während der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 war die Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche rückläufig, wobei einzelne Bereiche, wie bei der Entwicklung der Produktion, unterschiedlich stark auf die Finanz- und Wirtschaftskrise reagierten (Abbildung 1.12). Das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) sowie das Verarbeitende Gewerbe waren am intensivsten von der Krise getroffen. Das Vorkrisenniveau konnte jedoch bis zur Jahresmitte 2011 wieder erreicht werden. Die anderen Wirtschaftsbereiche erreichten etwa zeitgleich ihr Vorkrisenniveau. Seitdem sind die Indizes der verschiedenen Wirtschaftsbereiche jedes Jahr leicht angestiegen, wobei die Zuwachsraten im Produzierenden Gewerbe und Verarbeitenden Gewerbe am höchsten waren. Seit dem Jahr 2011 weisen diese beiden Wirtschaftsbereiche die höchsten Indizes auf, wobei sie am aktuellen Rand seitwärts gerichtet sind.

Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe Anfang 2015 setzte sich nicht fort

Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe hatte im Jahresverlauf 2014 einen deutlichen Einbruch zu verzeichnen. Zum Jahresbeginn 2015 nahm die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe wieder zu, dieser Trend setzte sich im weiteren Verlauf 2015 jedoch nicht fort. Am aktuellen Rand ist der Index abwärtsgerichtet. Das dem Immobiliensektor zuzurechnende Grundstücks- und Wohnungswesen zeigt seit Ende 2011 bis zum aktuellen Rand einen leichten Aufwärts-

trend. Innerhalb dieses Sektors waren laut Strukturerhebung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2013 rund 205.300 Unternehmen tätig, die einen Gesamtumsatz von 112,9 Mrd. Euro erwirtschafteten und 511.950 Personen beschäftigten.[9] Knapp 80% der Unternehmen waren im Bereich Vermietung und Verpachtung tätig und erwirtschafteten 78% des Umsatzes.

Abbildung 1.12: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (preis-, saison- und kalenderbereinigt)



1 ohne Baugewerbe

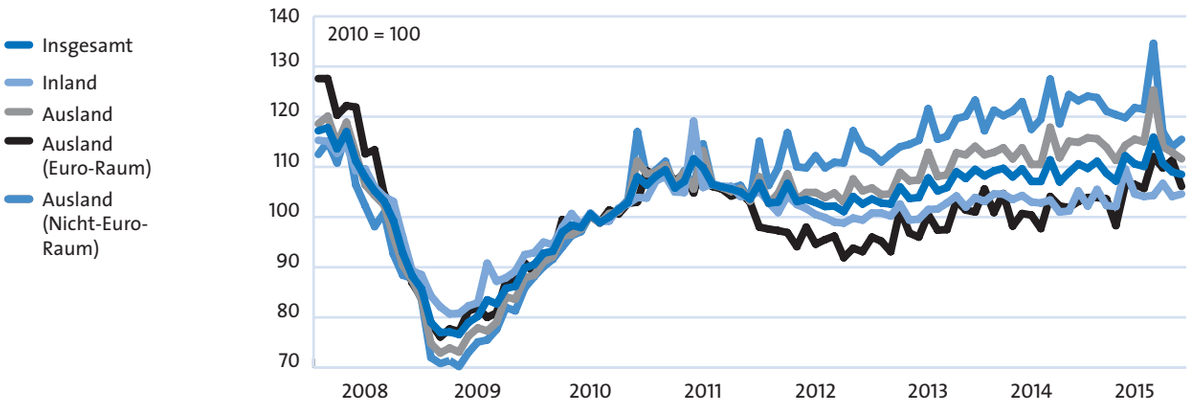
Quelle: Statistisches Bundesamt

Zukunftsbezogene Indikatoren

Analysen des Produktions- und Bruttowertschöpfungsverlaufs liefern zumeist nur wenige Informationen zur Beurteilung der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung. Für diesen Zweck scheint es daher sinnvoll, weitere Indikatoren heranzuziehen. So stellen beispielsweise die Auftragseingänge einen wichtigen Indikator dar, da sie sich bekanntermaßen erst in einem zukünftigen Zeitpunkt im Wirtschaftswachstum niederschlagen. Darüber hinaus können umfragebasierte, in die Zukunft gerichtete Indikatoren wie die ZEW-Konjunkturerwartungen und der ifo-Geschäftsklimaindex weiteren Aufschluss geben.

9 Vgl. Statistisches Bundesamt (2015): Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen: 2013, Wiesbaden.

Abbildung 1.13: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015

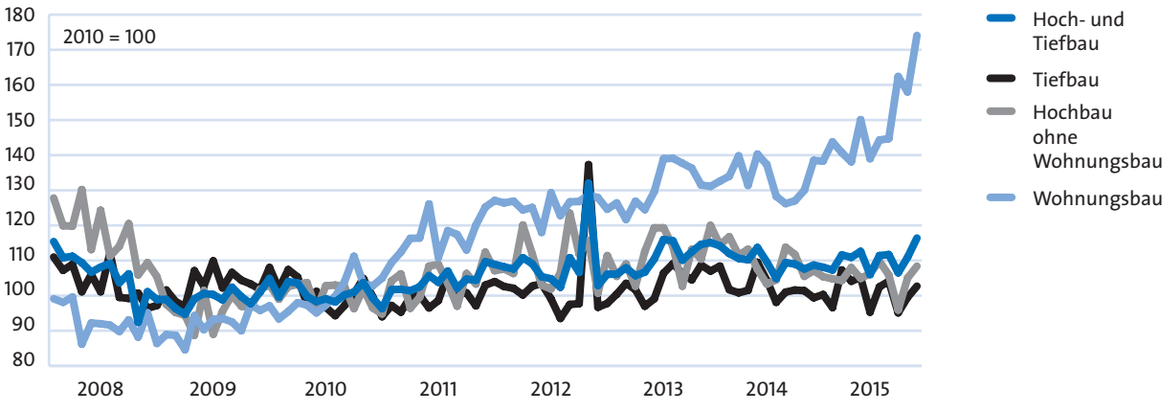
starker Einbruch der Auftragseingänge außerhalb des Euroraums im 3. Quartal 2015

Die Finanz- und Wirtschaftskrise schlug sich bei den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe in einem kräftigen Rückgang des Volumenindexes nieder (Abbildung 1.13). Erst zur Jahresmitte 2011 konnte das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden. Die sich im Anschluss zuspitzende europäische Schuldenkrise führte jedoch erneut zu einer Dämpfung der Auftragseingänge aus dem Euro-Raum. Die bis dahin homogene Entwicklung der Auftragseingänge aus dem Euro-Raum und dem restlichen Ausland war nach Beginn der Europäischen Schuldenkrise deutlich heterogener. Während die Auftragseingänge außerhalb des Euro-Raums nach 2011 kontinuierlich anstiegen, kam es bei den Auftragseingängen aus dem Euro-Raum bis zum Jahresbeginn 2013 zu einem weiteren Einbruch. Von da an waren sie weitgehend seitwärts gerichtet. Im Jahresverlauf 2015 ist ein deutlicher Aufwärtstrend zu beobachten und deutet auf die Festigung der konjunkturellen Erholung im Euro-Raum hin. Diese Entwicklung zeigte sich bereits bei der Analyse der deutschen Außenwirtschaft und der steigenden Ausfuhren in ehemalige Programmländer. Allerdings sind die Auftragseingänge aus dem Euro-Raum am aktuellen Rand wieder abwärtsgerichtet, was die Fortsetzung der konjunkturellen Erholung fraglich erscheinen lässt. Die Auftragseingänge außerhalb des Euro-Raums verzeichneten zum dritten Quartal 2015 einen starken Wachstumseinbruch. Im Juli 2015 reduzierte sich der Volumenindex der Auftragseingänge außerhalb des Euro-Raums um 13%. Der Wachstumseinbruch dürfte in Zusammenhang mit der schwachen Konjunktur Chinas und der restlichen Schwellenländer stehen. Im Juni 2015 war das Ordervolumen noch auf den Höchststand seit Einführung der Statistik im Jahr 2003 gestiegen. Am aktuellen Rand ist ein leichter Aufwärtstrend beobachtbar.

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe zeigten nach der Finanz- und Wirtschaftskrise entgegengesetzte Entwicklungstendenzen (Abbildung 1.14). Der Wohnungsbau hatte zu Vorkrisenzeiten das geringste Ordervolumen. Jedoch hatte dieser, im Vergleich zum Wirtschaftsbau, bereits zur Jahresmitte 2010 sein Vorkrisenniveau wieder erreicht. Auftragseingänge im Hoch- und Tiefbau (ohne Wohnungsbau) hingegen entwickelten sich seit der Krise im Jahr 2009 simultan und kamen nicht so recht in Schwung. Am aktuellen Rand hat der Wirtschaftsbau sein Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreichen können, wenngleich der Index der Auftragseingänge leicht aufwärtsgerichtet ist. Seit der Jahresmitte

2010 ist der Wohnungsbau durch den höchsten Auftragsindex und weiterhin wachsende Auftragseingänge gekennzeichnet. Im Juli 2015 ist das saison- und kalenderbereinigte Ordervolumen im Wohnungsbau um 27,8% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Dagegen sind Auftragseingänge im Hoch- und Tiefbau im Juli 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat leicht gefallen. Am aktuellen Rand liegt die Differenz der Indizes zwischen Wohnungs- und Wirtschaftsbau bei 57,7 Punkten.

Abbildung 1.14: Entwicklung des Auftragseingangs in Deutschland nach Art der Bauten (Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt)



Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen

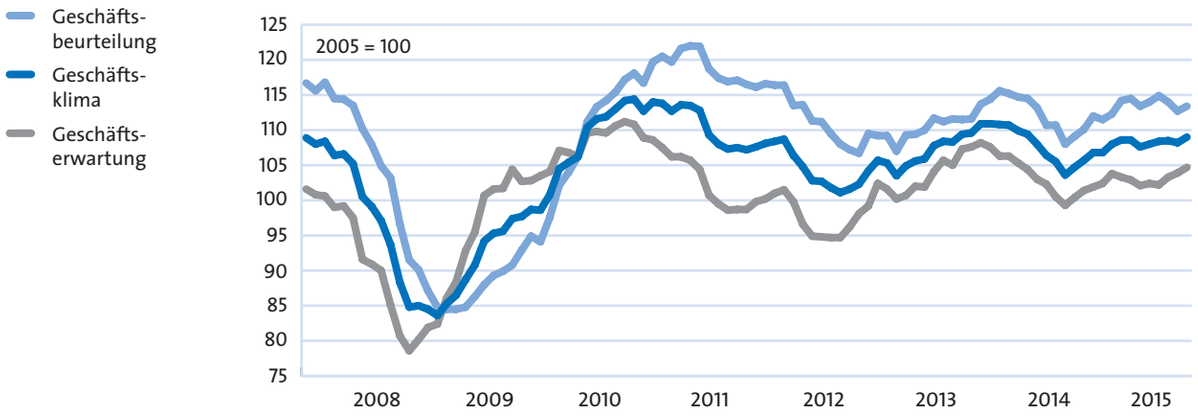
Quelle: Statistisches Bundesamt

starke Expansion im Wohnungsbau durch Zins- und Geldpolitik der EZB

Die starke Expansion im Wohnungsbau liegt vor allem in der Zins- und Geldpolitik der EZB begründet. Niedrige Zinsen sorgen einerseits für steigende Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu Kapitalanlagen und verbessern andererseits die Finanzierungsbedingungen privater Haushalte. Diese fallen im Vergleich zum Vorjahr nochmals günstiger aus. Die Effektivzinsen für Neukredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften und für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, gewichtet über alle Laufzeiten, befinden sich im September 2015 mit 1,8% beziehungsweise 2,1% auf einem äußerst niedrigen Niveau. Nach einer repräsentativen Umfrage im August und September 2015 gehen 65,4% der Privatanleger zudem davon aus, dass sich das niedrige Zinsniveau in Europa weitere drei bis fünf Jahre halten wird.[10]

10 Vgl. Goldman Sachs AG (2015): Aktien, nein danke?: Studie zum Investmentverhalten deutscher Anleger, Oktober 2015.

Abbildung 1.15: ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft (Indexwerte, saisonbereinigt)



Quelle: CESifo Institut

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 für die gewerbliche Wirtschaft bezeichnet den Mittelwert beider Fragen. Nachdem das Geschäftsklima Mitte 2010 in etwa wieder das Vorkrisenniveau erreicht hatte, zeigte sich während der Hochphase der europäischen Schuldenkrise ein weiterer Einbruch (Abbildung 1.15). Zum Jahresbeginn 2013 stieg der Index allerdings wieder kontinuierlich an. Analog hierzu entwickelten sich die Erwartungen der Unternehmen über den weiteren Geschäftsverlauf. Die deutsche Wirtschaft ist gut ins Jahr 2015 gestartet. Zum Jahresbeginn war der Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft von 105,5 im Vormonat auf 106,7 Punkte gestiegen. Bereits Ende 2014 konnte ein deutlicher Aufschwung beobachtet werden. Im April 2015 wurde dann, mit 108,6 Punkten, der höchste Stand seit Juli 2014 erreicht. Im Anschluss folgten leichte Rückgänge für Mai und Juni, worauf sich allerdings das Geschäftsklima in den folgenden Monaten erneut aufhellte. Am aktuellen Rand ist der Index leicht aufwärtsgerichtet, die Erwartungen zeigen sogar einen deutlich stärkeren Aufwärtstrend, was auf eine positive Entwicklung für das Jahresende 2015 hindeutet.

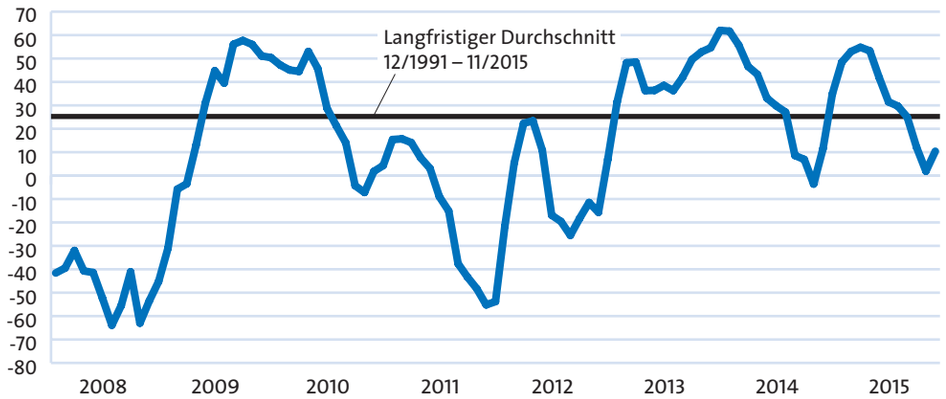
ifo-Geschäftsklimaindex deutet auf positive Entwicklung für Ende 2015 hin

Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe ist im Oktober 2015 das dritte Mal in Folge gestiegen. Während Baufirmen die aktuelle Lage etwas weniger gut bewerten, blicken sie optimistischer auf die kommenden sechs Monate. Damit kam es zur zweiten Jahreshälfte 2015 zu einer deutlichen Verbesserung im Bauhauptgewerbe. Die Umfrageergebnisse bezüglich der Geschäftserwartungen lagen sogar nahe dem gesamtdeutschen Spitzenwert vom Februar 2007. Die Auslastung der Gerätekapazität hatte sich ab August wieder positiv entwickelt und befand sich im Oktober bei 73,2%. Rund 26% der Testteilnehmer meldeten Behinderungen der Bautätigkeit. Dabei berichteten 13% der Baufirmen über Auftrags- und 7% über Arbeitskräftemangel. Der Auftragsbestand erhöhte sich im Durchschnitt der Bausparten von 2,9 auf 3,0 Monate und übertraf somit den Wert des Vorjahres.[11]

11 Vgl. ifo Institut (2015): Bauwirtschaft: Geschäftserwartungen nahe Rekordhoch, ifo Konjunkturperspektiven 42 (10), 13-18, München.

Ein ähnliches Bild zeichnet der ZEW-Konjunkturindex. Er basiert auf einer monatlichen Umfrage unter Finanzexperten über ihre Erwartungen bezüglich der Wirtschaftsentwicklungen in den kommenden sechs Monaten. Der Index gibt die Differenz der prozentualen Anteile positiver und negativer Einschätzungen wieder. Die Konjunkturerwartungen wiesen den höchsten negativen Index während der Krise im Jahr 2009 auf (Abbildung 1.16). Nach einer kurzen Erholungsphase sind die Konjunkturerwartungen jedoch bereits Mitte 2010 infolge der Schuldenkrise im Euro-Währungsraum wieder weit unter den langfristigen Durchschnitt gefallen. Seit dem Jahr 2013 hellte sich die Stimmung der Konjunkturerwartungen auf, verschlechterte sich aber im Verlauf des Jahres 2014 wieder. Im November 2015 kam es nach sieben Rückgängen in Folge erstmals wieder zu einer Verbesserung der Konjunkturerwartungen.

Abbildung 1.16: ZEW-Konjunkturerwartungen (Indexwerte)



Quelle: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

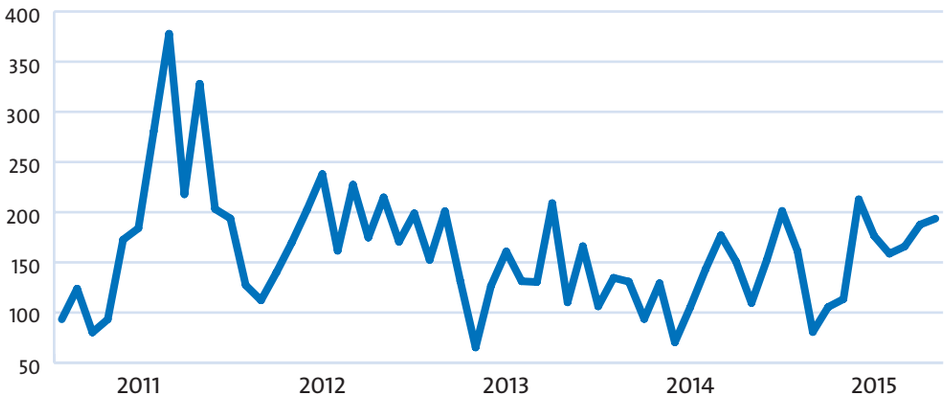
Unsicherheitsindikator 2015 auf sehr niedrigem Niveau

Analog zu den positiven Unternehmenserwartungen zum Jahresbeginn ist der Unsicherheitsindikator für Deutschland mit geringen Unsicherheitswerten ins Jahr 2015 gestartet (Abbildung 1.17). Der Indikator berechnet sich aus der Anzahl an Zeitungsartikeln im Handelsblatt und der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, die sich mit politikbezogener wirtschaftlicher Unsicherheit befassen. Generell befand sich der Unsicherheitsindikator im Jahr 2015 stets auf einem sehr niedrigen Niveau. Während der Zuspitzung der europäischen Schuldenkrise im Jahr 2011 waren die Werte zum Teil fast doppelt so hoch. Der niedrige Unsicherheitsindex zum Jahresbeginn 2015 war mit einer ruhigen Lage im Euro-Raum und einer expansiven Geldpolitik verbunden. Das nochmals ausgeweitete Anleihekaufprogramm der EZB im Januar 2015 zielte auf die möglichen Deflationsgefahren einer zeitweise negativen Preissteigerungsrate sowie einer weiteren Belebung der Konjunktur im Euro-Raum ab.

Ähnlich den ZEW-Konjunkturerwartungen und dem ifo-Geschäftsklimaindex zeichnete sich zur Mitte des Jahres eine Dämpfung der wirtschaftlichen Lage ab. Zu einer erhöhten politischen Unsicherheit dürfte die zum Sommer hin neu entfachte Diskussion über den Verbleib Griechenlands im Euro-Währungsgebiet beigetragen haben. Darüber hinaus dürften die verhaltenen Aussichten der wirtschaftlichen Lage einiger Schwellenländer eine erhöhte Unsicherheit zur Jahresmitte 2015 verursacht haben. Am aktuellen Rand ist der Unsicherheitsindex leicht aufwärtsgerichtet. Das schwer abschätzbare Ausmaß der starken Flücht-

lingsmigration und Unsicherheiten hinsichtlich des Umgangs mit der Flüchtlingskrise dürften zur gestiegenen Unsicherheit beigetragen haben.

Abbildung 1.17: Unsicherheitsindikator für Deutschland



Quelle: Baker, S. N. Bloom und S.J. Davis (2015): Measuring Economic Policy Uncertainty, www.policyuncertainty.com

1.1.3 Monetäre Entwicklung

Preisentwicklung

Im Januar 2015 war die Veränderung des Preisniveaus gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland negativ. Das vorrangige Ziel der EZB ist die Gewährleistung von Preisstabilität. Sie definiert dieses Ziel über ein Preisniveau, das sich unter, aber nahe 2% befindet. Abgebildet wird die Entwicklung des Preisniveaus durch den Verbraucherpreisindex (VPI) und den für die Geldpolitik der EZB relevanten Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI). Im Hinblick auf den Verlauf dieser beiden Indizes im Jahr 2015 zeigt sich, dass der Zielwert deutlich unterschritten wurde. Bis zum Jahr 2014 war die Entwicklung des VPI und HVPI weitgehend unauffällig und parallel verlaufen. Mitte des Jahres 2014 fiel die Teuerungsrate bereits unter 1% und löste Diskussionen um mögliche Deflationsgefahren im Sinne von destabilisierenden, sich selbst verstärkenden Abwärtsbewegungen der Preise aus. Die EZB verabschiedete daraufhin zum Jahresbeginn 2015 ein massives Anleihekaufprogramm, um die Inflation wieder in die Nähe der Zielmarke zu rücken. Im Rahmen dieses Programms kauft die EZB monatlich Anleihen im Wert von 60 Milliarden Euro auf.[12]

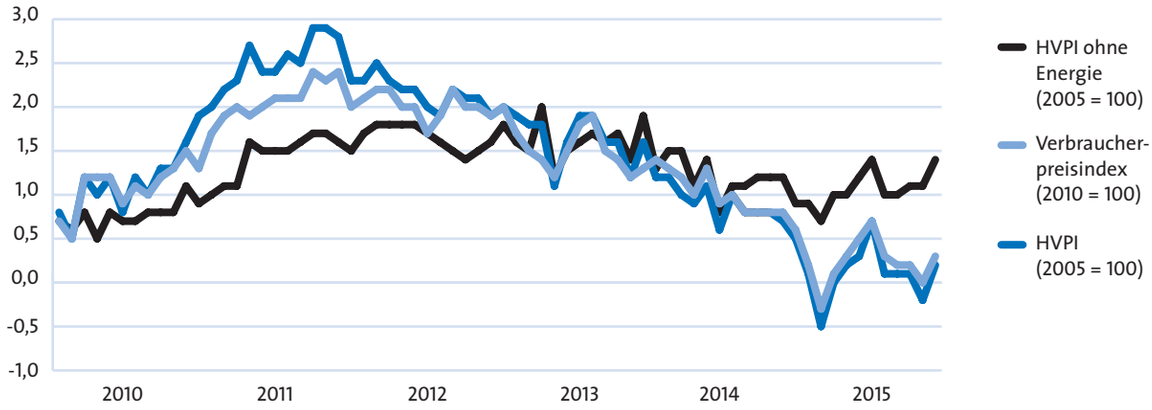
starker Rückgang der Energiepreise dürfte Hauptgrund für die niedrige Inflationsrate gewesen sein

In die Beurteilung der Preisentwicklung sollte neben VPI und HVPI zudem die Kerninflation, also die Teuerungsrate exklusive der Preise für Heizöle und Kraftstoffe einfließen. Wenngleich sich ähnlich zum Verlauf des VPI und HVPI eine Verlangsamung der Zunahme der Kerninflationsrate ab dem Jahr 2014 abzeichnete, war diese weitaus geringer als diejenige der Teuerungsrate inklusive der Energiepreise. Damit dürfte der Hauptgrund für die niedrige Inflationsrate im Jahresverlauf 2015 der starke Rückgang der Energiepreise gewesen sein. Die Energiepreise waren wegen des Preiseinbruchs für Rohöl gefallen. Bis Anfang des Jahres 2013 verlief der HVPI aufgrund hoher Energiepreise noch über dem energiepreisbereinigten HVPI (Abbildung 1.18). Damit führten Energiepreise zu einer Beschleunigung der Zunahme der Verbraucherpreise. Dieses Verhältnis kehrte sich mit dem Ölpreisverfall um,

12 EZB (2015): EZB kündigt erweitertes Programm zum Ankauf von Vermögenswerten an, Pressemitteilung, Frankfurt am Main, 22. Januar 2015.

so dass sich der Einfluss der Energiepreise inflationsdämpfend auswirkte. Aufgrund der möglichen Verzerrung der Verbraucherpreise durch schwankende Energiepreise sollte daher auch die Kerninflation zur Beurteilung der Preisentwicklung herangezogen werden.

Abbildung 1.18: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland in %

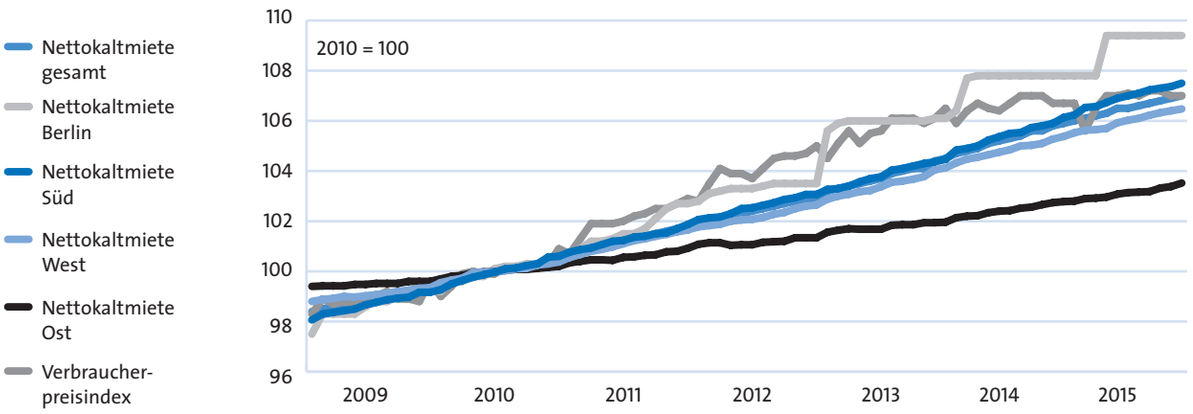


Quelle: Statistisches Bundesamt und Eurostat

Preise für Lebensmittel und konsumnahe Dienstleistungen gestiegen

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. Diese Entwicklung kann der Einführung des flächendeckenden Mindestlohns zu Jahresbeginn 2015 zugeschrieben werden, da insbesondere die Dienstleistungsbranche vom Mindestlohn betroffen ist und gestiegene Lohnkosten in Form von höheren Preisen an Verbraucher weiterzugeben versucht. Darüber hinaus dürfte der Einfluss des Ölpreises auf die Teuerungsrate vorübergehend sein und der Verbraucherpreisanstieg wieder vermehrt durch den binnenwirtschaftlichen Kostenanstieg bestimmt werden. Am aktuellen Rand sind alle Indizes aufwärtsgerichtet. Im Hinblick auf die Entwicklung der Kerninflationsrate und einer möglichen Deflationsgefahr für Deutschland ist das im Januar 2015 beschlossene Anleihekaufprogramm der EZB nicht gerechtfertigt. Eine Rückführung der monatlichen Anleihen wurde selbst nachdem der HVPI gegen Jahresende 2015 anzog, nicht beschlossen oder in Aussicht gestellt, sondern vielmehr eine Verlängerung des Programms bis zum März 2017 beschlossen.

Abbildung 1.19: Indizes 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

Die Energiekosten haben zwar im vergangenen Jahr die Entwicklung der Teuerungsrate maßgeblich beeinflusst, die Wohnungsmieten erfahren jedoch die höchste Gewichtung bei der Berechnung des VPI. Die Mieten haben einschließlich des Mietwerts von selbstgenutztem Wohneigentum eine Gewichtung von fast 21% bzw. 32% bei Hinzunahme der Kosten für Haushaltsenergie und regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung.[13] Der Verlauf der durchschnittlichen Nettokaltmieten ist entgegen der öffentlichen Diskussion um Mietsteigerungen wenig besorgniserregend und war zumeist weit unter dem der allgemeinen Teuerungsrate gelegen (Abbildung 1.19). Zum Jahresende 2014 zeichnete sich erstmals eine Verringerung des Abstandes zwischen der allgemeinen Teuerungsrate und derjenigen der durchschnittlichen Nettokaltmiete ab. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Nettokaltmietensteigerung dann sogar zeitweise oberhalb des VPI. Dies liegt jedoch eher im durch niedrige Energiepreise sehr geringen VPI im Jahr 2015 als in einer übermäßig starken Erhöhung der Nettokaltmieten begründet. Zudem muss beachtet werden, dass die Betrachtung der durchschnittlichen Preissteigerung bei Mieten das Bild verfälscht, da die Mietpreisentwicklung nicht bundeseinheitlich verläuft. Beispielsweise sind die Nettokaltmieten in Berlin ab dem Jahr 2013 wiederholt sprunghaft angestiegen und befinden sich mittlerweile auf einem sehr hohen Niveau. Die Nettokaltmieten in West und Süd stiegen im Jahresverlauf 2015 ähnlich stark an, wobei Nettokaltmieten im Süden leicht oberhalb und die Nettokaltmieten im Westen leicht unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegen. Mit einer deutlich geringeren Rate wachsen Nettokaltmieten im Osten, was auf die geringere Nachfrage in dieser Region zurückgeführt werden kann.

Verlauf der durchschnittlichen Nettokaltmieten wenig besorgniserregend

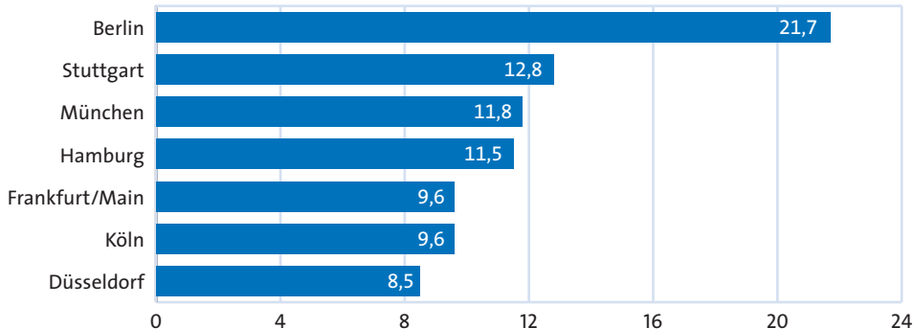
Nicht nur auf Länderebene kommt es zu heterogenen Mietpreisentwicklungen. Innerhalb der Bundesländer heben sich starke Mietpreissteigerungen in dynamischen Ballungszentren und zahlreichen Universitätsstädten von stagnierenden oder rückläufigen Mietpreisen in strukturschwächeren Räumen ab. In München lag die Preissteigerung für Neuvermietungsmieten zwischen den Jahren

starke Mietpreissteigerungen in dynamischen Ballungszentren und vielen Universitätsstädten

13 Gewichtung gemäß Wägungsschema zum Basisjahr 2010 des Statistischen Bundesamtes.

2010 und 2014 bei 11,8%, in Stuttgart bei 12,8% und in Berlin sogar bei 21,5% (Abbildung 1.20).

Abbildung 1.20: Entwicklung der Mieten in 7 Großstädten Deutschlands[1]



1 Veränderung der Preise für Neuvermietungen zwischen 2010 und 2014 in %

Quelle: Forschung und Beratung (2015): F+B-Wohn-Index Deutschland 2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Quartalsbericht I, 2015, Hamburg

Zunahme der Preise für Wohnungen und Häuser

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 1.21). Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Preisanstieg für Eigentumswohnungen in Deutschland im Vorjahresvergleich bei 3,2%.[14] Wie bei den Mietpreisen bestehen bei Eigentumswohnungen und Häusern starke Preisunterschiede zwischen den regionalen Teilmärkten. Vor allem in beliebten Großstädten wachsen die Preise schnell. So sind Preise für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser in den Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart im Jahr 2014 um durchschnittlich 5,4% im Vorjahresvergleich gestiegen. Im Vergleich zu den Preissteigerungsraten der Vorjahre hat sich der durchschnittliche Preisauftrieb im Jahr 2014 allerdings erstmalig seit Beginn der Preissteigerungen auf den Wohnimmobilienmärkten abgeschwächt. In den Jahren 2012 und 2013 betrug die jährliche Preissteigerungsrate noch jeweils knapp 8%. In 125 großen Städten ist eine ähnliche Tendenz erkennbar. Im Jahr 2014 erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Vergleich zum Jahr 2013 dort um 5,2%, wobei die jährliche Preissteigerung im Vorjahr noch 6,2% betrug. Die abgeschwächte Preisdynamik für Wohnimmobilien hat sich im Jahr 2015 nicht fortgesetzt. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen zwischen Mitte 2014 und dem zweiten Quartal 2015 deutschlandweit um 5,3%. Zwischen dem Jahr 2010, als der Preisschub einsetzte, und dem Jahr 2014 sind die Preise in den 125 Städten um über 25,6% und in den sieben Großstädten sogar um 31,8% angestiegen. Die starken Preisveränderungsraten konzentrieren sich zunehmend nicht mehr alleine auf die Metropolen Deutschlands. Für Umlandstädte der beliebten Großstädte sind im Jahr 2015 zum Teil höhere Preisanstiege registriert worden als für die Kernstädte. So sind beispielsweise Preise für Eigentumswohnungen in München zwischen Mitte 2014 und dem zweiten Quartal 2015 um 4,3% gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Preise für Eigentumswohnungen in Dachau aber um 8,3% und in Fürstenfeldbruck um 7,6% gewachsen.[15] Auslö-

14 Vgl. Forschung und Beratung (2015): F+B-Wohn-Index Deutschland 2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Quartalsbericht I, 2015, Hamburg.

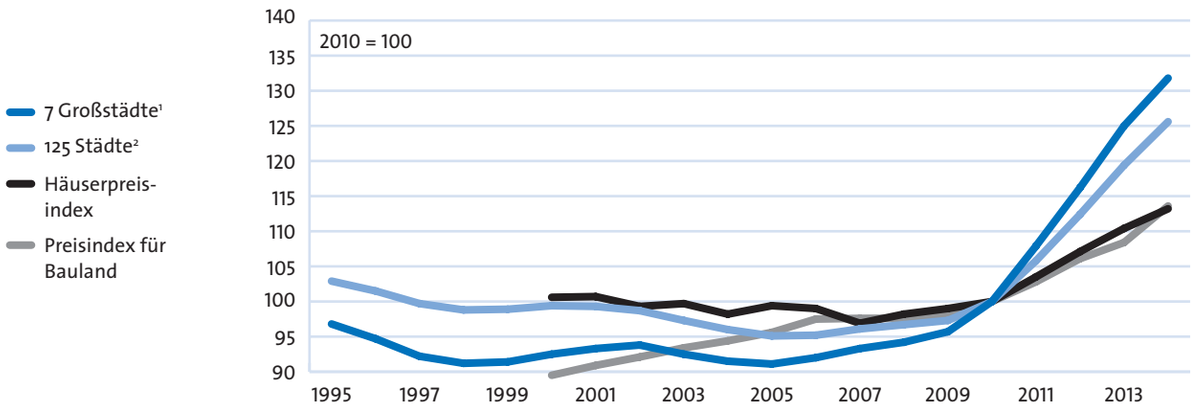
15 Vgl. Forschung und Beratung (2015): F+B-Wohn-Index Deutschland 2015: Kaum gebremstes Wachstum bei Preisen und Neuvermietungsmieten, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Quartalsbericht III, 2015, Hamburg.

ser der starken Preisanstiege in Umlandstädten dürften Ausweichreaktionen zu den hochpreisigen Kernstädten sein.

niedrige Verzinsung von Finanzanlagen führt zu steigenden Immobilienpreisen

Die anhaltend niedrige Verzinsung von Finanzanlagen erhöht die Attraktivität alternativer Kapitalanlagen und führt über eine steigende Nachfrage am Immobilienmarkt zu steigenden Preisen. Die Nachfrage wird zudem durch demografische Faktoren (mehr Singlehaushalte), die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung und den Flüchtlingszustrom gesteigert. Insbesondere in Ballungsgebieten kommt es zur Nachfrageausweitung (Abschnitt 1.2). Die Deutsche Bundesbank sieht für den deutschen Immobilienmarkt als Ganzem noch keine Gefahr aufkommender spekulativer Blasen. Für einige Großstädte hingegen liegen die Preise zum Teil zwischen 10% und 20% höher, als die ökonomische und demografische Entwicklung nahelegt.[16]

Abbildung 1.21: 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

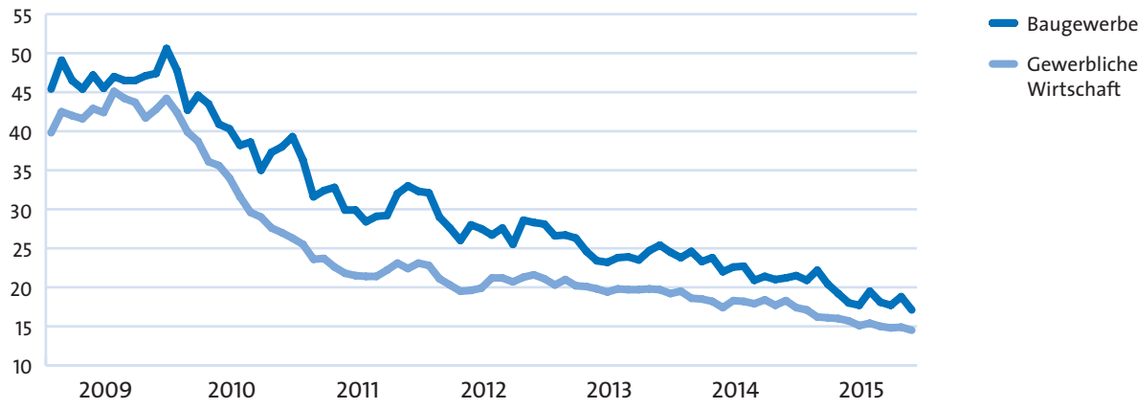
Kreditentwicklung

Für deutsche Unternehmen war es im vergangenen Jahr so leicht wie nie zuvor, Bankkredite zu erhalten. Der Anteil der Unternehmen, die eine restriktive Kreditvergabe meldeten, eilte von einem Rekordtief zum nächsten. Die Unternehmensbefragung zur Kreditvergabe begann im Jahr 2003 und bildet die sogenannte ifo-Kredithürde. An ihr lässt sich ein erster Eindruck zur Lage auf dem Kreditmarkt gewinnen. Seit dem Krisenjahr 2009 ist für die gewerbliche Wirtschaft eine deutliche Entspannung am deutschen Kreditmarkt sichtbar (Abbildung 1.22). Die Veränderungsrate lag zwar in den Jahren 2010 und 2011 deutlich über derjenigen des Jahres 2015; angesichts des seit 2011 allgemein niedrigen ifo-Kredithürden-Niveaus ist dies nicht verwunderlich. Seit Umfragebeginn befanden sich die Werte der ifo-Kredithürde nie tiefer als im Jahr 2015. 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

16 Vgl. Deutsche Bundesbank (2015): Monatsbericht Februar, Frankfurt am Main.

14,8%. Am aktuellen Rand ist die Entwicklung seitwärtsgerichtet. Ein ähnliches Bild zeigt sich für die ifo-Kredithürde der Bauwirtschaft, wobei die Werte tendenziell etwas höher liegen. Im April sank die Kredithürde mit 19,2% erstmals unter die 20-Prozent-Marke. Am aktuellen Rand ist die ifo-Kredithürde für die Bauwirtschaft leicht aufwärtsgerichtet.

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



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

Quelle: ifo Institut

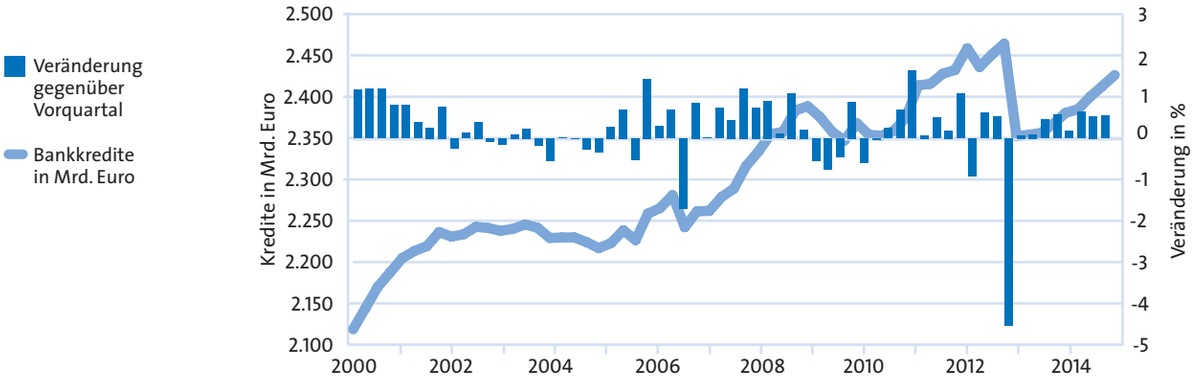
Die Kreditangebotspolitik hat sich nach der umfragebasierten Bank-Lending-Survey der Deutschen Bundesbank im dritten Quartal 2015 nur wenig verändert. Lediglich bei Margen für durchschnittlich riskante Bonitäten, die sich spürbar verringerten, besteht laut der Umfrage Anpassungsbedarf. Die Kreditnachfrage stieg nach Auskunft der Banken im dritten Quartal weiter an, wobei die Zuwächse in den verschiedenen Kreditsegmenten unterschiedlich groß ausfielen. Besonders stark nahmen Konsumentenkredite und Kredite privater Haushalte für Wohnungsbauzwecke zu. Im Bereich der Firmenkundengeschäfte fiel der Nachfragezuwachs etwas geringer aus. Die Kreditvergabestandards wurden entsprechend der starken Nachfrage im privaten Wohnungsbereich geringfügig gestrafft, wohingegen im Firmenkundenbereich eine marginale Lockerung der Vergabestandards vorgenommen wurde.[17]

Kreditvergabe im privaten Wohnungsbereich leicht gestrafft und im Firmenkundenbereich marginal gelockert

Parallel zur Abnahme der ifo-Kredithürde und den günstigen Refinanzierungsbedingungen weitete sich im vergangenen Jahr die Kreditvergabe an inländische Unternehmen und Privatpersonen stetig aus (Abbildung 1.23). Die Zuwächse zur jeweiligen Vorperiode lagen, gemessen am relativ hohen Gesamtvolumen, mit jeweils rund 0,5% in einem moderaten Wachstumsfeld. Nach einem starken Rückgang im dritten Quartal 2013, der hauptsächlich auf die Nettotilgung von Unternehmenskrediten zurückgeführt werden kann, ist das Ausleihvolumen seither stetig gestiegen. Der Rekordwert aus dem zweiten Quartal 2013 konnte im Jahr 2015 jedoch noch nicht erreicht werden. Am aktuellen Rand ist der Trend aufwärtsgerichtet. Dies könnte vor allem mit der Erwartung einer anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB zusammenhängen.

17 Vgl. Deutsche Bundesbank (2015): Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz, Frankfurt am Main.

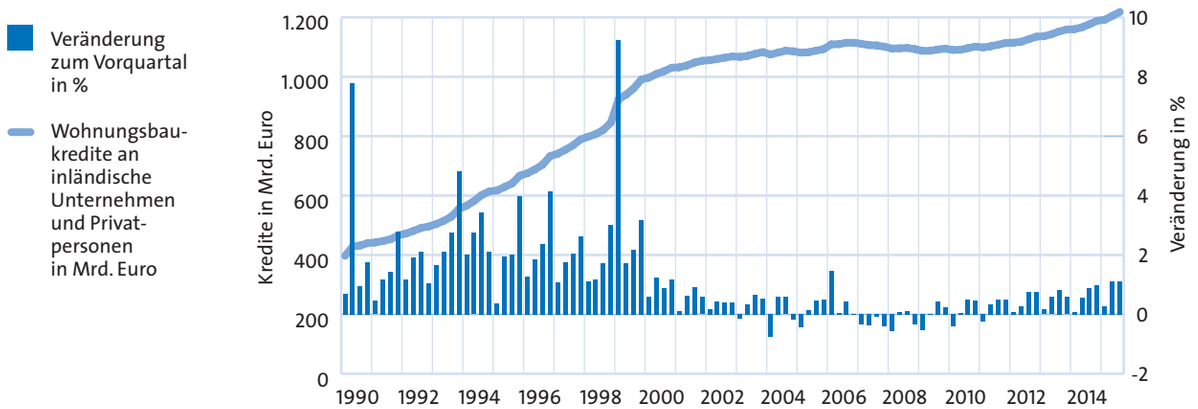
Abbildung 1.23: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen



Quelle: Deutsche Bundesbank

Innerhalb der gesamten Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen sind Kredite für den Wohnungsbau mit einem Anteil von fast 50% von besonderer Bedeutung. Entsprechend hat das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau seit dem Jahr 2009 jedes Jahr zugenommen und immer neue Rekordstände erreicht (Abbildung 1.24). Seit 18 Quartalen kam es zu keinem Rückgang des Ausleihvolumens für den Wohnungsbau gegenüber der Vorperiode. Im dritten Vierteljahr 2015 ist das Volumen der Wohnungskredite gegenüber dem Vorquartal um 1,1% auf über 1.218 Mrd. Euro gestiegen. Das gegenwärtige Kreditwachstum scheint jedoch langfristig gesehen eher moderat. Während des deutschen Immobilienbooms der 1990er Jahre lagen die Quartalszuwachsraten nahezu im zweistelligen Bereich.

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



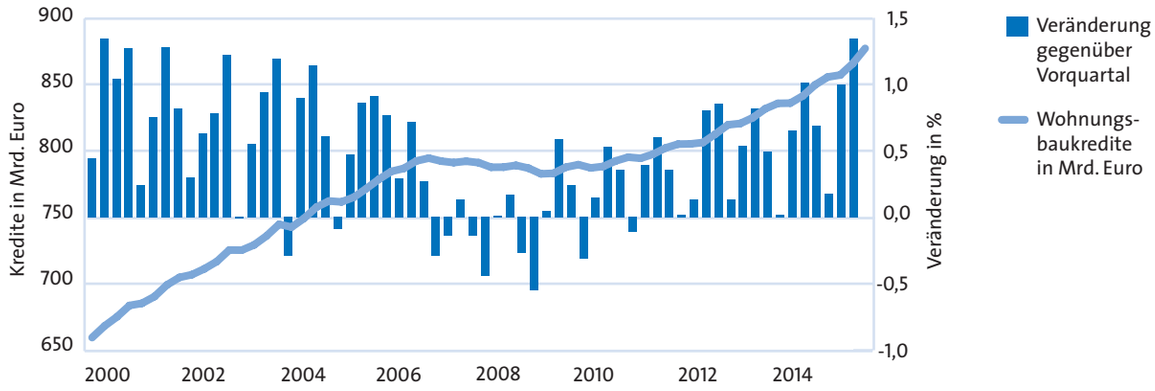
Seit 1999 werden Treuhandkredite nicht mehr in die Kredite einbezogen.

Quelle: Deutsche Bundesbank

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnungsbaukredite nach unterschiedlichen Empfängergruppen, zeigen sich deutliche Unterschiede (Abbildung 1.25, Abbildung 1.26). Der Anteil von Wohnungsbaukrediten an Unternehmen und Selbstständige am gesamten Wohnungsbaukreditvolumen ist seit Einführung des Euro von 34% auf 27% gesunken. Hingegen konnten Wohnungsbaukredite

nichtselbstständiger Privatpersonen in Deutschland in demselben Zeitraum einen kräftigen Zuwachs verzeichnen. Der Anteil des Kreditvolumens liegt aktuell bei 72%.

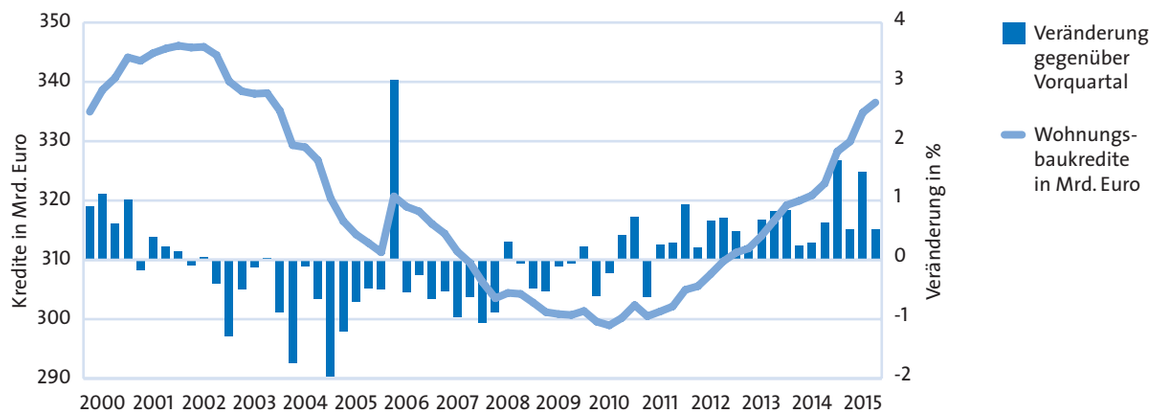
Abbildung 1.25: Kredite für den Wohnungsbau an inländische nicht selbstständige Privatpersonen



Quelle: Deutsche Bundesbank

Das Ausleihvolumen für den Wohnungsbau an Privatpersonen hat sich im Zeitraum zwischen 2007 und Mitte 2009 kaum verändert. Etwa zeitgleich mit dem Beginn der Preissteigerungen im Immobiliensektor im Jahr 2010 ist ein deutlicher Anstieg der Kredite zu erkennen. Nachdem das Ausleihvolumen seit nunmehr 18 Quartalen ohne Unterbrechungen gestiegen ist, liegt dieses am aktuellen Rand bei knapp 878 Mrd. 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 Mrd. 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 336 Mrd. Euro wieder oberhalb des Niveaus bei der Einführung des Euro als Buchgeld im Januar 1999.

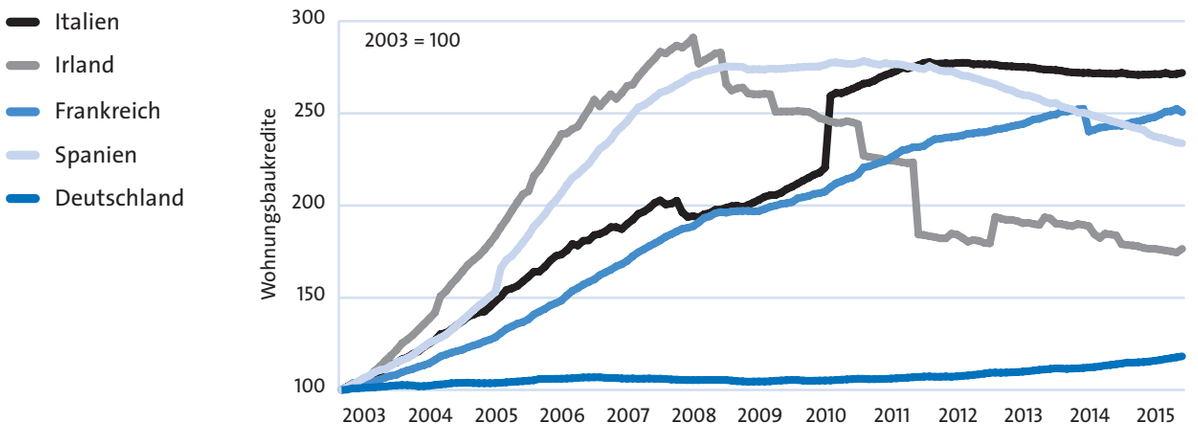
Abbildung 1.26: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Selbstständige



Quelle: Deutsche Bundesbank

Die disaggregierte Betrachtung der Wohnungsbaukredite zeigt eine erheblich stärkere Kreditnachfrage von nichtselbstständigen Privatpersonen als von Seiten der Unternehmen und Selbstständigen. Die Zuwachsraten der vergangenen Jahre liegen bei den 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 Immobilienblase. 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).

Abbildung 1.27: Wohnungsbaukredite in ausgewählten Mitgliedstaaten des Euro-Raums



Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinsentwicklung

Der geldpolitische Kurs der EZB hat sich seit der globalen Finanzkrise weitreichend verändert. Das Hauptinstrument der EZB, der Leitzins, wurde seit 2008 schrittweise auf ein historisch niedriges Niveau gesenkt, wobei er zum Jahreswechsel 2009 von über 4% auf 2% reduziert wurde (Abbildung 1.28). Seit 2012 lag der Leitzins kontinuierlich unter 1%. Generell dient der Hauptrefinanzierungssatz als Referenzwert für viele Zinssätze der Geschäftsbanken, wie Einlagen-, Hypotheken-, und Kreditzinsen, da sich Geschäftsbanken zum Leitzinssatz Geld bei der EZB leihen. Das niedrige Zinsumfeld sollte zu Zeiten der Wirtschafts- und Eurokrise für eine schnelle konjunkturelle Erholung sorgen. Die letzte Zinssenkung erfolgte am 10. September 2014 auf einen Zinssatz von 0,05%. Damit liegt der Leitzins nahe der Nullzinsgrenze. Schon seit längerer Zeit greift die EZB auf andere geldpolitische Instrumente zurück, wie die Verlängerung der Dauer von Refinanzierungsgeschäften oder den Ankauf von Wertpapieren.

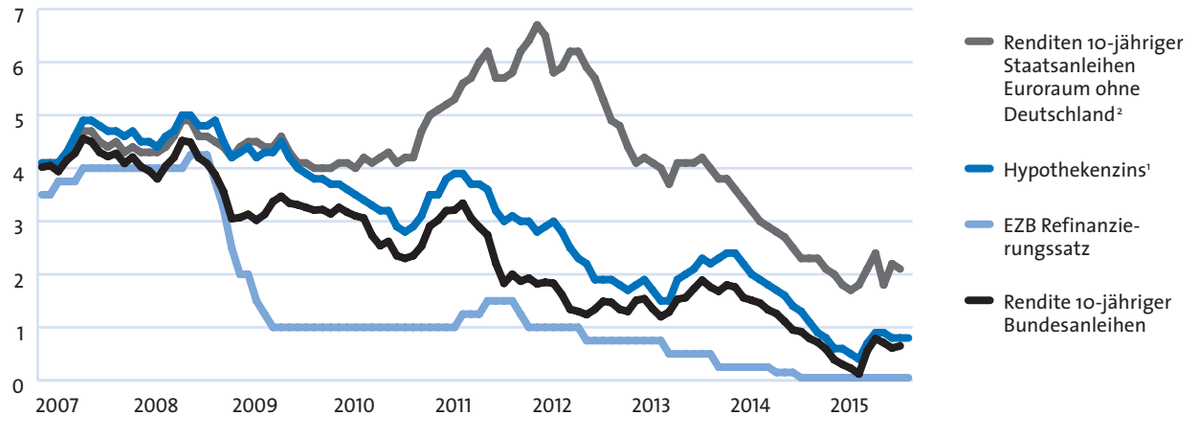
Seit dem Jahr 2009 hat die EZB zahlreiche quantitative Lockerungen vorgenommen. Erst zu Beginn des Jahres 2015 wurde ein neues Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und Anleihen öffentlicher Organisationen beschlossen. Gerechtfertigt werden die unkonventionellen geldpolitischen Maßnahmen mit

einer niedrigen Inflationsrate im Euro-Raum. Im vergangenen Jahr befand sich diese teilweise unter 0%. Um die Wirtschaft vor einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale zu schützen, weitete die EZB daher die quantitativen Lockerungen weiter aus. Allerdings ist der Einbruch der Inflation allein von den niedrigen Energiepreisen getrieben worden. Eine Deflationsgefahr bestand folglich nicht. Das verdeutlicht auch der Verlauf der Kerninflation, die zwischen Februar und Oktober 2015 zwischen 1% und 1,4% lag.

Renditen deutscher und europäischer Staatsanleihen deutlich gesunken

Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen in Deutschland und dem Euro-Raum sind in der ersten Jahreshälfte 2015 deutlich gesunken (Abbildung 1.28). Im ersten Quartal 2015 sind die Renditen für Bundesanleihen mit einer Laufzeit zwischen drei und fünf Jahren sowie fünf und acht Jahren sogar unter 0% gefallen (Abbildung 1.29). Im April wurde ein neuer historischer Tiefstand von -0,19% für Anleihen am kurzen Ende, also für Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahren, erreicht. Damit ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht nur negative reale Renditen, sondern auch negative nominale Renditen. Nach einem kurzen Anstieg der Renditen für Bundeswertpapiere sind diese am aktuellen Rand wieder abwärtsgerichtet, wobei die Renditen für Anleihen am kurzen Ende weiterhin negativ sind. Die Entwicklung der Bundesanleihen wirkt sich günstig auf die öffentlichen Haushalte aus. Allerdings sorgen diese negativen Renditen dafür, dass alternative Kapitalanlagen, wie z.B. Immobilien, begünstigt werden.

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.

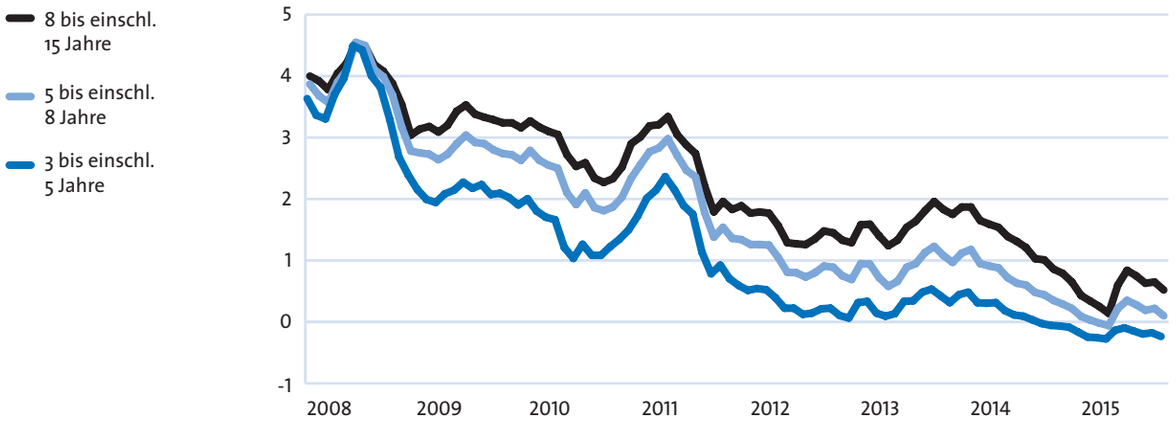
2 Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen des Euro-Raums ohne Deutschland wurden berechnet als ungewichtetes Mittel der Renditen der Staatsanleihen der Euroländer in ihrer jeweils wechselnden Zusammensetzung. Für Estland sind keine Daten verfügbar, für Griechenland im Juli 2015 ebenfalls nicht.

Quelle: Bundesbank und Eurostat

Die Rendite auf langfristige Bundesanleihen steht in einem weiteren Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen. Angesichts der niedrigen Verzinsung der Bundeswertpapiere bevorzugen Geschäftsbanken und Versicherungen die Vergabe von Baukrediten, die durch Immobilien besichert sind. Die Vergabe von Hypothekenkrediten erlaubt Banken, höhere Renditen zu erwirtschaften, ohne ein wesentlich größeres Risiko einzugehen. Das steigende Angebot an Baukrediten reduziert die Hypothekenzinsen und zugleich wird die Rendite deutscher Staatsanleihen über die sinkende Nachfrage nach Bundeswertpapieren erhöht. Dadurch erhöht sich für Banken wiederum die Attraktivität von Investitionen in Bundesanleihen gegenüber der Baukreditvergabe. Dieser Mechanismus impli-

ziert eine weitgehend parallele Entwicklung von Hypothekenzinsen und Renditen auf langfristige Staatsanleihen, sofern die Staatspapiere als sicher erachtet werden (Abbildung 1.28). So erreichte der Zins für Hypothekenkredite analog zur Rendite auf Bundesanleihen im April 2015 mit 0,4% einen neuen historischen Tiefstand. Die realen Bauzinsen liegen aufgrund der sehr geringen Inflationsrate noch knapp über null.

Abbildung 1.29: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere nach Laufzeiten in %



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.1.4 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Kennziffern

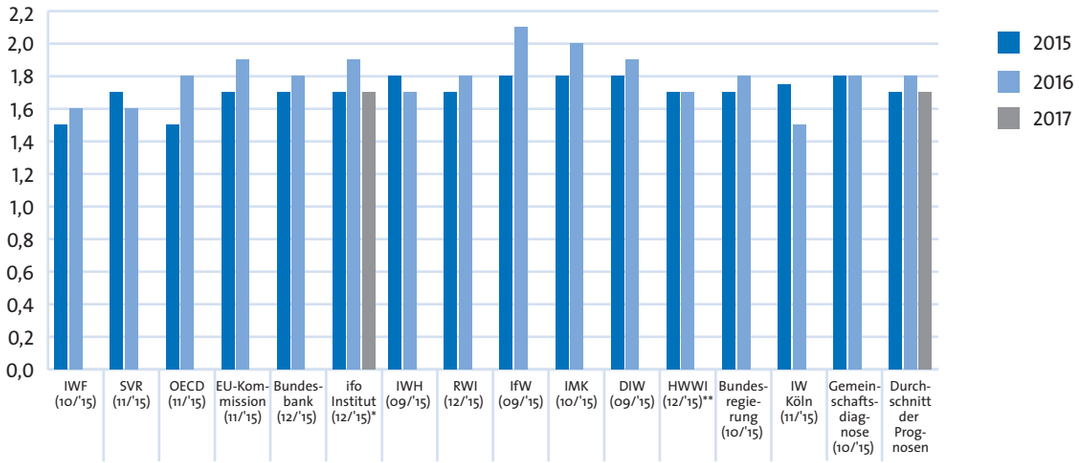
Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

deutsche Wirtschaft setzt positive Entwicklung des vorangegangenen Jahres fort

Nach der Prognose des Sachverständigenrates wird die Zuwachsrate des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2015 1,7% im Vorjahresvergleich betragen.[18] Andere Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren ähnlich hohe Zuwachsraten (Abbildung 1.30). Die deutsche Wirtschaft setzt damit die positive Entwicklung des vorangegangenen Jahres fort und lässt die von der europäischen Schuldenkrise geprägten, wachstumsschwachen Jahre hinter sich. Für das Jahr 2016 erwartet der Sachverständigenrat eine ähnlich hohe Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6%.[19] Damit wächst die Wirtschaft weiterhin stärker als das Produktionspotenzial. Andere Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für das Jahr 2016 im Durchschnitt eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,8%.

18 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 89ff.
19 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 89ff.

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



1 Die Daten des Ifo-Instituts sind kalenderbereinigt.

Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Binnenwirtschaft wird 2016 erneut Konjunkturmotor sein

Die Binnenwirtschaft wird im Jahr 2016 erneut der Konjunkturmotor der deutschen Wirtschaft sein. Die inländische Verwendung wird mit voraussichtlich 1,7 Prozentpunkten den größten Wachstumsbeitrag liefern (Abbildung 1.31). Wachstumsimpulse kommen dabei von den privaten (0,9 Prozentpunkte) und den öffentlichen Konsumausgaben (0,4 Prozentpunkte). Öffentliche Konsumausgaben werden im Jahr 2016 hauptsächlich aufgrund der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen steigen. Die Flüchtlingsmigration wird zudem private Konsumausgaben erhöhen, denn anfänglich erhaltene monetäre Sozialleistungen werden das verfügbare Einkommen der Flüchtlinge erhöhen. Private Konsumausgaben werden darüber hinaus durch eine anhaltend gute Lage am Arbeitsmarkt gesteigert. Der Effekt des Anstiegs der Realeinkommen als Folge der gesunkenen Energiepreise wird im Jahr 2016 geringer ausfallen. Dafür wird das verfügbare Einkommen aufgrund der geplanten Rückführung der Mehrbelastungen aus der Kalten Progression steuerlich begünstigt werden.

Abbildung 1.31: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts

	Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in %-Punkten		
	2014	2015[1]	2016[1]
Inländische Verwendung	1,2	1,3	1,7
Konsumausgaben	0,9	1,4	1,3
Private Konsumausgaben[2]	0,5	1,0	0,9
Konsumausgaben des Staates	0,3	0,4	0,4
Bruttoanlageinvestitionen	0,7	0,5	0,5
Ausrüstungsinvestitionen	0,3	0,3	0,2
Bauinvestitionen	0,3	0,1	0,2
Außenbeitrag	0,4	0,4	– 0,1
Exporte	1,8	2,8	2,1
Importe	– 1,5	– 2,5	– 2,2
Reales Bruttoinlandsprodukt[3]	1,6	1,7	1,6

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

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2015/2016

für Ausfuhren geringere Zuwachsrate als im Vorjahr erwartet

Der Außenbeitrag wird im Jahr 2016 keine positiven Wachstumsimpulse für das reale Wirtschaftswachstum liefern (-0,1 Prozentpunkte, Abbildung 1.31). Aufgrund der starken Binnennachfrage werden Importe im Jahr 2016 mit einer Zuwachsrate von 5,7% voraussichtlich stärker wachsen als Exporte, für die eine Zuwachsrate von 4,5% prognostiziert wird. Für die Ausfuhren wird aufgrund des Konjunkturabschwungs in den Schwellenländern und der damit verbundenen rückläufigen Nachfrage aus diesen Ländern eine geringere Zuwachsrate als im Vorjahr erwartet. Vor allem der konjunkturelle Einbruch Chinas als eines der wichtigsten Exportländer Deutschlands trübt die Erwartungen. Da im Jahr 2016 keine Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs für den Euro-Raum in ähnlicher Stärke wie im Vorjahr erwartet wird, so dass die resultierende Exportnachfrage nicht den Rückgang aus den Schwellenländern kompensieren kann, ist mit einer geringeren Zunahme der gesamten Exporte zu rechnen. Zusätzlich wird erwartet, dass die exportstärkende Wirkung der Abwertung des Euro nachlässt.

Eine ungünstigere Entwicklung der Auslandsnachfrage wird Unternehmensinvestitionen, gemessen an den Investitionen in Ausrüstungen, Sonstige Anlagen und in den gewerblichen Bau, negativ beeinflussen, da diese seit einigen Jahren deutlich intensiver auf die Nachfrage des Auslandes als auf diejenige des Inlandes reagieren. Im Jahr 2016 wird daher trotz weiterhin günstiger Finanzierungsbedingungen nicht mit einer stärkeren Zunahme der Unternehmensinvestitionen gerechnet. Die Bruttoanlageinvestitionen, die aus Bau- und Ausrüstungsinvestitionen sowie Investitionen in Sonstige Anlagen bestehen, werden im Jahr 2015 um 2,4% und im Jahr 2016 um 2,7% ansteigen. Bauinvestitionen werden, vor allem aufgrund des Wohnungsbaus, im Jahr 2016 voraussichtlich um 2% anstei-

gen. Die Investitionen in den Wohnungsbau wachsen mit voraussichtlich 2,5% im Jahr 2016 in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsgebieten, historisch niedriger Zinsen und der steigenden Immobilienpreise jedoch nicht allzu dynamisch. Damit liefern Ausrüstungs- und Bauinvestitionen einen positiven, wenngleich geringen Wachstumsbeitrag in Höhe von jeweils 0,2 Prozentpunkten.

Arbeitsmarkt

Arbeitsmarkt dürfte sich 2016 weiter positiv entwickeln

Der Arbeitsmarkt dürfte sich aufgrund der zu erwartenden guten konjunkturellen Lage im Jahr 2016 weiter positiv entwickeln. Es wird von einem Zuwachs der Erwerbstätigkeit von 0,7% gegenüber dem Vorjahr ausgegangen, so dass im Jahr 2016 voraussichtlich rund 43,3 Millionen Personen erwerbstätig sein werden (Abbildung 1.8). Der zum Jahresbeginn 2015 eingeführte flächendeckende Mindestlohn hat im vergangenen Jahr hauptsächlich zu einem Rückgang geringfügiger Beschäftigung geführt. Im Jahr 2016 wird sich dieser von -1,5% auf -0,2% reduzieren. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter wird im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr weiter kräftig wachsen (1,5%). Die Flüchtlingsmigration wird voraussichtlich zunächst zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahr 2016 führen. Die Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung auf den Arbeitsmarkt lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch kaum abschätzen. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung rechnet mit einem zusätzlichen Arbeitslosenanstieg von 130.000 Personen.[20] Die Arbeitslosenquote würde damit um rund 0,2 Prozentpunkte von 6,4% auf 6,6% ansteigen. Die tatsächliche Entwicklung hängt allerdings von vielen Faktoren ab. Die Berechnungen sind vielfach mit großer Unsicherheit behaftet. So sind die tatsächlichen Effekte der Flüchtlingszuwanderung beispielsweise von der Anzahl bewilligter Asylanträge abhängig. Des Weiteren wird die Qualifikation der Flüchtlinge von großer Bedeutung sein, über die bislang wenig bekannt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zunächst einmal Ausbildungs- und Fortbildungsmaßnahmen erforderlich sein werden. Die weitere Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung ist letztlich eine wichtige Einflussgröße. Die Arbeitsmarktintegration anerkannter Flüchtlinge wird im Jahr 2016 eine zentrale Rolle in der Arbeitsmarktpolitik spielen. Staatliche Regulierungen, wie etwa der Mindestlohn, dürften für viele Flüchtlinge eine Eintrittsbarriere darstellen und den Integrationsprozess verlangsamen. Der Sachverständigenrat schlägt daher vor, arbeitssuchende anerkannte Flüchtlinge von Beginn an als langzeitarbeitslos zu betrachten.[21]

Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung lassen sich kaum abschätzen

Prognose der öffentlichen Finanzen

positive Entwicklung der öffentlichen Finanzen hauptsächlich durch Sondereffekte

Seit dem Jahr 2012 ist der Finanzierungssaldo der öffentlichen Haushalte positiv. Im vergangenen Jahr wurde voraussichtlich ein Überschuss von 21,2 Mrd. Euro erzielt (Abbildung 1.32). Allerdings ist die positive Entwicklung der öffentlichen Finanzen im Jahr 2015 hauptsächlich auf Sondereffekte zurückzuführen. So haben beispielsweise Erstattungen nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs im vergangenen Jahr rund 8 Mrd. Euro und die Versteigerung von Mobilfunklizenzen

20 Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (2015): Arbeitsmarkt weiter robust, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit, IAB-Kurzbericht 15/2015, Nürnberg.

21 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, S. 19.

Erlöse in Höhe von ca. 5 Mrd. Euro zusätzlich erbracht. Diese Sondereffekte haben sich günstig auf den Finanzierungssaldo des Staates ausgewirkt. Darüber hinaus hatten die anhaltend geringen Zinsen auf deutsche Staatsanleihen einen dämpfenden Einfluss auf die öffentlichen Ausgaben. Trotzdem haben sich die Ausgaben im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 2,6% erhöht. Steigende Ausgaben für Flüchtlinge zur Jahresmitte dürften unter anderem dazu beigetragen haben.

höhere Ausgaben für Flüchtlinge

Der Sachverständigenrat schätzt die Mehrausgaben des staatlichen Konsums für Flüchtlinge auf 2,2 Mrd. Euro. Für monetäre Sozialleistungen werden zusätzlich 1,7 Mrd. Euro anfallen.[22] Hinzu kommen Mehrausgaben bei der Sozialhilfe, höhere Personalkosten im öffentlichen Dienst sowie Integrationsleistungen. Um der Unsicherheit der Schätzung der Mehrkosten für Flüchtlinge Rechnung zu tragen, schätzt der Sachverständigenrat die Mehrausgaben des Staates anhand vier verschiedener Szenarien, die unterschiedliche Verläufe der Flüchtlingsmigration, Asylverfahrensdauer und Arbeitsmarktintegration annehmen. Je nach Szenario befinden sich die Bruttoausgaben für die öffentlichen Haushalte im Jahr 2015 zwischen 5,9 und 8,3 Mrd. Euro. Zudem wirkten im vergangenen Jahr weiterhin die Auswirkungen des Rentenpakets ausgabenerhöhend.

Abbildung 1.32: Entwicklung der öffentlichen Finanzen[1]

	2014	2015[2]	2016[2]
Einnahmen			
in Mrd. Euro	1.299,6	1.345,2	1.381,3
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		3,5	2,7
Ausgaben			
in Mrd. Euro	1.290,7	1.324,0	1.375,8
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		2,6	3,9
Finanzierungssaldo			
in Mrd. Euro	8,9	21,2	5,5
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	0,3	0,7	0,2
Schuldenstand[3]			
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	74,9	70,8	67,8
Nachrichtlich: Inflationsrate der harmonisierten Verbraucherpreise in %	0,8	0,2	1,2

1 Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen 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 2015/2016

steigende Einnahmen durch steigende Beschäftigung und höhere Unternehmens- und Vermögenseinkünfte

Den Ausgabensteigerungen stehen wachsende Einnahmen in Höhe von 3,5% im Vorjahresvergleich gegenüber. Die steigende Beschäftigung sowie steigende Unternehmens- und Vermögenseinkünfte waren hauptverantwortlich für eine weitere Ausweitung der Einnahmen. Zudem trug der starke private Konsum zu höheren öffentliche Einnahmen bei. Hingegen führten Sondereffekte bei laufenden Transfers oder die Anhebung des Grund- und des Kinderfreibetrags für die Lohn- und Einkommensteuer zu niedrigeren Staatseinnahmen.

22 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/16, Wiesbaden, Kapitel 1.

Im Jahr 2016 wird sich der staatliche Finanzierungssaldo betragsmäßig deutlich reduzieren, jedoch wird weiterhin ein positiver Saldo von 5,5 Mrd. Euro prognostiziert (Abbildung 1.32). Der niedrigere Finanzierungssaldo im Jahr 2016 resultiert unter anderem aus dem Wegfall der Sondereffekte. Zudem werden zu erwartende geringere Einnahmen den öffentlichen Finanzierungssaldo dämpfen. So ist beispielsweise mit einem schwächeren Anstieg der Bruttolöhne und -gehälter zu rechnen, was Sozialbeiträge und Lohnsteuereinnahmen senkt. Insgesamt wird im Jahr 2016 mit einem Wachstum der Steuereinnahmen von nur noch 2,7% im Vorjahresvergleich gerechnet. Hingegen dürften die Ausgaben mit voraussichtlich 3,9% deutlich stärker zunehmen als die Einnahmen, obwohl sich die günstigen Finanzierungsbedingungen im Jahr 2016 nicht ändern dürften und mit großen Einsparungen auf der Ausgabenseite verbunden bleiben. Der deutliche Ausgabenzuwachs im Jahr 2016 wird unter anderem Rentenerhöhungen und Mehrausgaben für Pflegeversicherungen geschuldet sein. Zudem dürften Investitionsausgaben merklich zunehmen. Mehrausgaben für Flüchtlinge werden einen weiteren Teil der Ausgabenerhöhungen im Jahr 2016 ausmachen. Zu den Konsumausgaben des Staates für Flüchtlinge aus dem Jahr 2015 kommen im Jahr 2016 weitere 2,9 Mrd. Euro hinzu und für monetäre Sozialleistungen zusätzlich 1,9 Mrd. Euro, so dass sich im Jahr 2016 im Vergleich zum Jahr 2014 insgesamt Mehrausgaben für Flüchtlinge von 8,7 Mrd. Euro ergeben werden. Zusätzlich werden Mehrausgaben für Sozialhilfe sowie Personal- und Integrationskosten hinzukommen. Die Höhe der Kosten hängt hierbei erneut von der Länge der Asylverfahren und den Arbeitsmarktintegrationsbemühungen ab. Je nach Verlauf werden sich die Ausgaben voraussichtlich zwischen 9,0 und 14,3 Mrd. Euro befinden.

2016 deutlicher Ausgabenzuwachs durch Rentenerhöhungen und Mehrausgaben für Pflegeversicherungen

Parallel zu den positiven Finanzierungssalden der vergangenen Jahre hat sich die Schuldenstandsquote zurückgebildet. Im Jahr 2010 lag die deutsche Staatsverschuldung noch bei über 80% des Bruttoinlandsprodukts. Bis zum Jahr 2015 fiel die Staatsschuldenstandsquote um 10,2 Prozentpunkte auf 70,8% (Abbildung 1.32). Im Jahr 2016 dürfte die Schuldenstandsquote sogar unter 70% fallen. Mit einer prognostizierten Reduktion von 3 Prozentpunkten dürften die Staatsschulden in Relation zum Bruttoinlandsprodukt dann nur noch 67,8% betragen.

Schuldenstandsquote gesunken

Wenngleich die deutschen Staatsfinanzen in den vergangenen Jahren konsolidiert und die Staatsschulden kontinuierlich zurückgeführt werden konnten, ist für den Prognosezeitraum von einer expansiven Fiskalpolitik auszugehen. Ohne ausgabensenkende Sondererträge, hohe Steuereinnahmen und niedrige Zinsausgaben wäre der staatliche Finanzierungssaldo deutlich geringer ausgefallen. Insbesondere waren die öffentlichen Konsum- und Investitionsausgaben sowie die staatlichen Transfers expansiv, die Steuereinnahmen waren neutral.

Prognose der Zinsentwicklung

Zum Jahresende 2015 hat sich eine Wende in der Entwicklung des internationalen Zinsumfeldes angedeutet. Am 16.12.2015 hat die US-Notenbank Fed ihren Leitzins erhöht. Sie hob den Hauptrefinanzierungssatz erstmals nach fast 10 Jahren von 0,25% auf 0,5% an. Seit der Finanzkrise ist die Fed damit die erste große Notenbank, die eine Zinswende wagt. Bis Ende 2016 soll der Leitzins schrittweise weiter ansteigen. Für die Märkte kam die Zinswende nicht überraschend, so dass sie sich bereits im Vorfeld mit der Verteuerung von Krediten

darauf eingestellt haben. Da die Zinsen wichtiger Handelspartner weiterhin auf einem sehr geringen Niveau sind, wird sich der Dollar gegenüber der Währung der Handelspartner aufwerten. Für Deutschland bedeutet dies eine weitere Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den USA. Bei zu erwartend unveränderter Geldpolitik der EZB könnten die Exporte in die USA im Jahr 2016 weiter ansteigen.

Zinsen im Euro-Raum bleiben auf absehbare Zeit niedrig

Für den Euro-Raum ist zu erwarten, dass die Zinsen auf absehbare Zeit niedrig bleiben werden. Im Gegensatz zur Fed hat die EZB sogar angekündigt, die Wertpapierkäufe im Umfang von 60 Mrd. Euro monatlich bis März 2017 zu verlängern. Wie bereits im vergangenen Jahr werden expansive geldpolitische Maßnahmen über Deflationsgefahren der niedrigen Inflationsrate und eine moderate konjunkturelle Entwicklung im Euro-Raum gerechtfertigt. Allerdings birgt der geldpolitische Kurs der EZB erhebliche Risiken für die Finanzstabilität. Eine lange Niedrigzinsphase belastet die Ertragslage von Banken und Versicherungen. Das Geschäftsmodell von Banken basiert im Wesentlichen auf Erträgen aus Zinsmargen. Die Abflachung der Zinsstrukturkurve durch zunehmend sinkende langfristige Zinsen ist daher besonders problematisch. Aktuell lassen sich zwar noch keine direkten Gefahren erkennen; nach einer Umfrage der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Deutschen Bundesbank ist bei anhaltendem Niedrigzinsumfeld mittelfristig jedoch mit einer Bedrohung der Profitabilität der Banken zu rechnen.[23] Eine ähnliche Gefährdung besteht für das Geschäftsmodell von Lebensversicherungen, denn es basiert traditionell auf Verträgen mit langjährigen Zinsgarantien. Im aktuellen Zinsumfeld wird die Erfüllung dieser Verpflichtungen zunehmend schwieriger. Hier bestehen erhebliche Risiken aus der Kombination von hohen Garantieverzinsungen und geringer Fristenkongruenz in einem Umfeld langfristig niedriger Zinsen.[24] Die EZB sollte dem Beispiel der Fed folgen, um eine Aushöhlung der Geschäftsmodelle von Banken und Versicherungen zu verhindern und um die Stabilität des Finanzsystems nicht zu gefährden.

Prognose der Preisentwicklung

Für das Jahr 2016 ist ein Anstieg der Verbraucherpreise im Vorjahresvergleich zu erwarten. Die äußerst niedrige durchschnittliche Teuerungsrate in Höhe von schätzungsweise 0,2% des vergangenen Jahres dürfte im Jahr 2016 auf 1,2% ansteigen (Abbildung 1.32). Die Kerninflation lag im Vergleich zum HVPI im Jahr 2015 bei etwa 1% und ließ keine Anzeichen einer gefährlichen selbstverstärkenden deflationären Entwicklung erkennen. Der Einbruch der Inflation im Jahr 2015 war somit allein von Energiepreisen getrieben. Im Jahr 2016 dürften die Verbraucherpreise wieder stärker durch den binnenwirtschaftlichen Kostenanstieg bestimmt werden, denn von den Energiepreisen dürfte im Jahr 2016 kaum noch eine preisdämpfende Wirkung ausgehen. Trotz des zu erwartenden Anstiegs des HVPI sieht die EZB mit Blick auf Wachstums- und Inflationsaussichten Signale für Abwärtsrisiken für den Euro-Raum und setzt daher ihr konjunkturstimulierendes Anleihekaufprogramm im Jahr 2016 fort.

Anstieg der Verbraucherpreise erwartet

23 Vgl. BaFin und Deutsche Bundesbank (2015): Ergebnisse der Umfrage zur Ertragslage und Widerstandsfähigkeit deutscher Kreditinstitute im Niedrigzinsumfeld, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main.

24 Vgl. IWF (2015): Navigating monetary policy changes and managing risks, Global Financial Stability Report April 2015, Internationaler Währungsfonds, Washington, DC.

Miet- und Kaufpreise für Immobilien steigen in beliebten Städten

Die Immobilienpreise dürften im Jahr 2016 ihre heterogenen Entwicklungstendenzen, starke Miet- und Immobilienpreisanstiege in beliebten Städten und stagnierende, sogar sinkende Preise in ländlichen Regionen, fortsetzen. Auf breiter Front ist ein Preisanstieg weiterhin unwahrscheinlich. Ballungszentren dürften jedoch anhaltenden Preissteigerungen ausgesetzt sein, weil der steigenden Immobiliennachfrage in großen deutschen Städten keine ebenso starke Expansion der Bautätigkeit gegenübersteht. Denn die inländische und ausländische Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungsgebieten ist gestiegen. Die zur Jahresmitte 2015 angestiegene Flüchtlingsmigration hat für eine Nettozuwanderung von schätzungsweise 1 Mio. Menschen gesorgt, die übergangsweise in Notunterkünften untergebracht wurden. Anerkannte Flüchtlinge werden im Jahr 2016 die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau rapide erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass Migranten hauptsächlich in Ballungszentren ziehen werden. Steht dem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum keine Angebotsausweitung gegenüber, werden die Immobilienpreise in einigen Teilmärkten weiter deutlich steigen.

Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland mit Unsicherheit behaftet

Es gilt zu beachten, dass die Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland mit erheblicher Unsicherheit behaftet ist. Trotz konjunktureller Erholung im Euro-Raum im Jahr 2015 bestehen in einigen Mitgliedstaaten weiterhin strukturelle Probleme, die Risiken eines Wiederaufflammens der Euro-Krise mit sich bringen und die deutsche Wirtschaft erheblich schwächen könnten. Zudem könnte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in China und anderen Schwellenländern das Exportwachstum stärker dämpfen als erwartet. Im Zusammenhang mit einem starken Importwachstum aufgrund der robusten Binnennachfrage könnte so über einen negativen Außenbeitrag das deutsche Wirtschaftswachstum stärker reduziert werden als erwartet. Der größte Unsicherheitsfaktor für die Prognose des Jahres 2016 dürfte jedoch die dramatisch gestiegene Flüchtlingsmigration sein. Je nach der zukünftigen Entwicklung der Zuwanderungszahlen, Asylverfahrensdauer und Integrations- und Qualifikationsmaßnahmen können Prognosen für die Beschäftigung, Arbeitslosenzahl und die öffentlichen Finanzen erheblich von den tatsächlichen Zahlen abweichen.

1.2 Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt

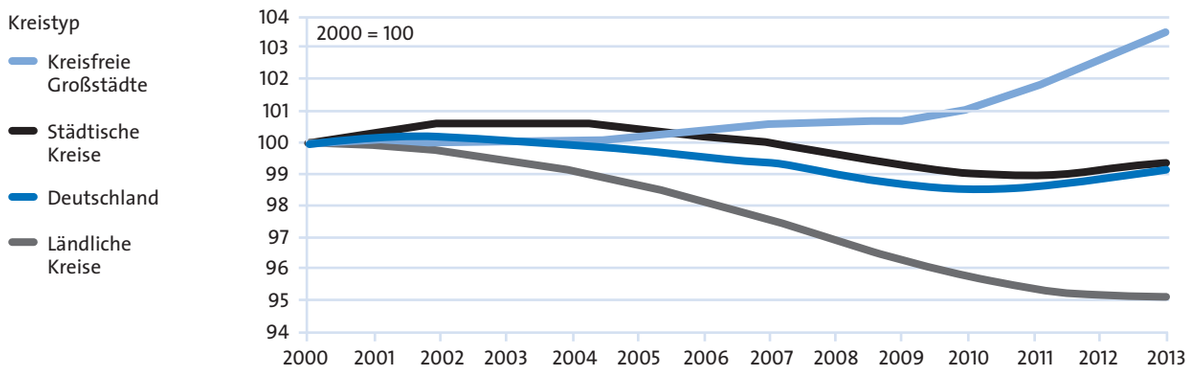
Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist der Wohnungsbedarf in Deutschland höher als die Bautätigkeit der vergangenen Jahre. In den kommenden fünf Jahren liegt der Wohnungsneubaubedarf in Deutschland bei etwa 272.000 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2014 lag die Bautätigkeit allerdings lediglich bei 245.000 Wohnungen.[25] Zudem entspricht die Verteilung der Bautätigkeit nur selten dem Bedarf. In einigen Kreisen wird somit zu viel und in anderen zu wenig gebaut.

Der Wohnungsbedarf leitet sich aus der Wohnungsnachfrage ab, die unter anderem von der Bevölkerungszahl abhängt. Vor zehn Jahren begann die Bevölkerung in Deutschland aufgrund des demografischen Wandels erstmals zu schrumpfen. Durch die steigende Anzahl an Zuwanderern in den vergangenen Jahren ist mittlerweile wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Insbesondere vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Flüchtlingsmigration zur Jahresmitte 2015 wird dieser Trend die kommenden Jahre anhalten. Das resultierende Bevölkerungswachstum verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig auf die Regionen (Abbildung 1.33), so dass eine starke Nachfrageheterogenität zu beobachten ist. Vor allem kreisfreie Großstädte wachsen seit dem Jahr 2010 dynamisch. Ein Rückgang ist in ländlichen Kreisen beobachtbar.

Wohnungsnachfrage in großen Städten wegen Binnenwanderung und Zuzüge aus dem Ausland gestiegen

Die Nachfrage nach Wohnraum in großen Städten ist aufgrund der Binnenwanderung und der Zuzüge aus dem Ausland angestiegen. Die inländischen Impulse für das Bevölkerungswachstum der Städte kommen insbesondere von jungen Menschen, da in großen Städten das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot vielseitiger und größer ist. Aus ähnlichen Motiven zieht es ausländische Zuwanderer in beliebte Großstädte. Neben höheren Jobchancen erhoffen sich Migranten in den Ballungszentren zudem eine leichtere Integration. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Hauptteil der Flüchtlingsmigration die Nachfrage in den deutschen Großstädten in den kommenden Jahren deutlich erhöhen wird.

Abbildung 1.33: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013 nach Kreistypen



Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen Kompakt 07/2015, Bonn.

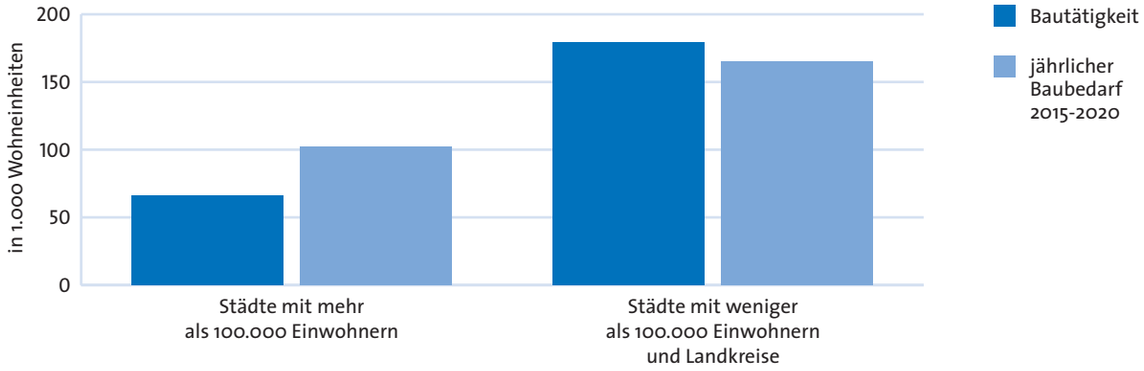
25 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen Kompakt 07/2015, Bonn.

Die Bautätigkeit dürfte sich gemäß der steigenden Nachfrage in Großstädten in diese Gebiete verlagern. Die Verteilung der Bautätigkeit stimmt jedoch nicht mit dem regionalen Bedarf überein (Abbildung 1.34). In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern wurden im Jahr 2014 ca. 66.000 Wohnungen gebaut. Der Bedarf lag jedoch bei 102.000 Wohnungen, womit die Bautätigkeit um knapp 50% ansteigen müsste. In Landkreisen und kleineren Städten hingegen wurde zu viel gebaut. Die fehlende Bautätigkeit in den Ballungszentren führt zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen. Bleibt bei expandierender Nachfrage das Angebot unverändert, steigen die Preise. Gemäß der Lenkungsfunktion von Preisen würde man erwarten, dass die Entwicklung der Preise die Bautätigkeit dorthin lenkt, wo der Bedarf besteht. Entscheidend ist es daher, Gründe für die Diskrepanz zwischen Bautätigkeit und Baubedarf zu analysieren. In den Großstädten ist das Angebot an Baufläche trotz gestiegener Nachfrage kaum verändert worden. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Restriktionen und Auflagen, etwa zur Steigerung der Energieeffizienz, welche die Herstellungskosten in die Höhe treiben. Die notwendige Ausweitung der Bautätigkeit von Investoren bleibt daher aus. Der Preis steigt folglich so lange, bis die gesamten Herstellungskosten einer Investition in den Wohnungsneubau gedeckt sind. Die gestiegenen Immobilien- und Mietpreise in den Ballungsgebieten Deutschlands liegen somit in den hohen Baukosten, Auflagen und geringem Bauflächenangebot begründet. Um Anreize für den Wohnungsneubau zu setzen, ist die Reduktion der Herstellungskosten daher zwingend erforderlich.

in großen Städten wurde zu wenig, in kleineren zu viel gebaut

fehlende Bauflächen, Restriktionen und Auflagen treiben die Neubaukosten

Abbildung 1.34: Bautätigkeit 2014 und jährlicher Baubedarf 2015-2020



Quelle: Henger, R., Schier, M. und Voigtländer M. (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen, eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Wochenbericht 24.

1.2.1 Regulatorische Belastungen der Immobilienwirtschaft

Mietpreisbremse

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für mittlere und untere Einkommensklassen ist das Hauptziel eines von der Regierung beschlossenen Pakets „für bezahlbares Bauen und Wohnen“. Unter anderem wurde am 1. Juni 2015 eine Mietpreisbremse eingeführt. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete von Bestandswohnungen, für die ein neuer Mietvertrag erstellt wird, seitdem nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für bestehende Mietverhältnisse sieht die Mietpreisbremse eine Begrenzung des

Mietanstiegs von 15% in vier Jahren vor (3,75% pro Jahr). Ausgenommen sind Mietpreissteigerungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauwohnungen.[26]

Immobilieninvestitionen verlieren durch Mietpreisbremse an Rentabilität

Die Mietpreisbremse ist ein direkter Markteingriff des Staates, der die Funktionen der Preise am Wohnungsmarkt außer Kraft setzt. Der Preis von Wohnobjekten dient als Knappheitssignal. Steigende Immobilien- und Mietpreise stärken mittelfristig das Angebot durch eine erhöhte Attraktivität von Bauinvestitionen und schwächen die Nachfrage durch einen geringeren Zuzug. Eine Mietpreisbremse stört diesen Funktionsmechanismus. Als Folge hält die Bevölkerungszuwanderung in den Ballungszentren an und Bauinvestitionen expandieren weniger stark, da Immobilieninvestitionen an Rentabilität verlieren. Kurzfristig mag die Mietpreisbremse die Preise für Wohnen reduzieren, allerdings führt sie mittel- bis langfristig zu einem geringeren Wohnungsangebot, dem eine steigende Nachfrage gegenübersteht. Marktakteure reagieren dynamisch auf veränderte Rahmenbedingungen. Investoren werden weitere Regulierungen befürchten und diese als Risikoprämien einpreisen. Es wird zu einem immer geringer werdenden Angebot kommen und die Wohnungsnot sozial schwacher Haushalte könnte sich weiter verschärfen. Die Mietpreisbremse ist daher sozialpolitisch wenig effektiv. Wenn die Preise gesetzlich fixiert sind, wird der Markt über eine Mengenkorrektur reagieren. Daher sollten Maßnahmen für bezahlbares Bauen und Wohnen auf die Stimulierung des Wohnungsangebots gerichtet sein, statt dieses durch negative Effekte auf Renditeerwartungen zu senken.[27]

Erhöhung der Energiestandards

Ab dem 1. Januar 2016 haben sich weitere gesetzliche Anforderungen an Neubauten geändert. Die Zielwerte aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 wurden noch weiter verschärft. Die Änderungen umfassen die Senkung des Primärenergiebedarfs für Haustechnik um 25% sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes und der Gebäudehülle um 20%. Dadurch muss eine effizientere Haustechnik zum Einsatz kommen, wie etwa eine bessere Dämmung von Fenstern, Außenwänden, Dach und Decken oder eine sparsamere Heiztechnik. Grundsätzlich liegt zwar kein Zwang für eine spezielle Technologie vor. Die Entscheidung darüber ist allerdings stark eingeschränkt. Dies kann sich negativ auf die Investitionsentscheidung auswirken.

Generell – ohne vorgegebene Standards von Seiten des Staates – stehen Investoren vor einem rationalen Entscheidungskalkül. Überwiegen finanzielle Vorteile einer energiesparenden Technik deren Anschaffungskosten, wird die Investition getätigt. Nun können allerdings einige Hemmnisse vorliegen, die Investoren von der Investition abhalten, obwohl diese eigentlich gewinnbringend wäre. Darunter fallen bei der Benutzung fossiler Energieträger vor allem negative externe Effekte. Die Nutzung fossiler Brennstoffe verursacht Kosten für eine breite Bevölkerungsschicht, die beim Verursacher nicht berücksichtigt werden. Der Preis des fossilen Energieträgers ist unter negativen externen Effekten zu gering und führt zu einer Fehlentscheidung seitens der Investoren. Mögliche Einsparungen infolge energetischer Modernisierungen fallen niedriger aus als im Falle höherer Energiekosten.

26 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.

27 Vgl. Hiller, N. und Schultewolter, D. (2014): Quo vadis Wohnungspolitik?, Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft (ZBW), Wirtschaftsdienst 01/2014, Hamburg.

Die Rentabilität der Modernisierung sinkt damit und in der Folge die Modernisierungsbereitschaft der Investoren. Zur Beseitigung des Externalitätenproblems ist daher eine Korrektur des Preissystems notwendig. Allerdings ist umstritten, welche Maßnahmen zielführend sind, zum einen im Hinblick auf den Klimaschutz und zum anderen im Hinblick auf die ohnehin zu geringe Neubautätigkeit.[28]

EnEV 2016 führt zu Marktverzerrungen, höheren Baukosten und Investitionshemmnissen

Die EnEV 2016 macht den Investoren klare Vorschriften und setzt damit den Marktprozess außer Kraft. Sie zwingt den Investor zu bestimmten Handlungen und führt somit zu weiteren Marktverzerrungen. Da die Herstellungskosten durch die novellierte Energiesparverordnung weiter steigen, weiten sich Investitionshemmnisse des Wohnungsneubaus kontinuierlich aus. Dadurch werden mehr energieineffiziente Bestandsgebäude genutzt und dem Klimaschutz ist wenig geholfen. Zudem spitzt sich die Problematik der Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten weiter zu und Mietpreissteigerungen setzen sich fort.

Zielführend wäre ein Marktmechanismus, der nur indirekt in das Marktgeschehen eingreift und keine konkreten Vorgaben enthält. Der europäische Emissionshandel könnte beispielsweise auf den Wärmesektor ausgeweitet werden. Die negativen Externalitäten würden dadurch direkt eingepreist und Immobiliennutzer könnten sich aufgrund der veränderten Preislage individuell, gemäß ihrem Kosten-Nutzen-Kalkül, für eine effiziente Technologie entscheiden. Die so erreichte Sanierungsrate wäre effizient, da die eingesparten Energiekosten die Kosten der energetischen Sanierung kompensieren würden.

Quoten für den sozialen Wohnungsbau

In vielen Städten wie Köln, Düsseldorf, München oder Freiburg gibt es einen festgelegten Anteil an geförderten Mietwohnungen in künftigen Neubaugebieten. Seit dem 19. Mai 2015 liegt Freiburg mit einer Quote geförderter Mietwohnungen von 50% an der Spitze. Begründet wird diese Maßnahme mit steigenden Mietpreisen und der Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitzustellen. Vor allem die starke Flüchtlingsmigration wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren deutlich erhöhen. Ebenso wie die Mietpreisbremse bedeutet ein fest vorgeschriebener Anteil an bestimmten Neubauten einen direkten staatlichen Eingriff. Die Tatsache, dass zu wenige Sozialwohnungen entstehen, ist jedoch weniger einer wirtschaftlichen Fehlentwicklung zuzuordnen als vielmehr den zu hohen Herstellungskosten. Diese erschweren die Finanzierbarkeit von Investitionen in den geförderten Wohnungsbau. Die Mehrbelastungen einer verpflichtenden Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau müssen Investoren meist über eine Quersubventionierung dieser Projekte finanzieren. Die Zusatzkosten müssen über höhere Preise für den frei finanzierten Teil des Projekts ausgeglichen werden. Anstatt die Ursache der Problematik zu beheben – die zu hohen Herstellungskosten –, wird mit der Symptombehandlung das Ursprungsproblem nur noch weiter verschärft. Eine Quote für den sozialen Wohnungsbau führt zwar zwangsweise zum Bau von einigen wenigen günstigen Wohnungen, für die breite Bevölkerungsschicht bedeutet sie aber eine Zusatzbelastung, da das allgemeine Neubauangebot sinkt und das Preisniveau steigt.[29]

Mangel an Sozialwohnungen wegen zu hoher Baukosten

28 Amelung, A., Arentz, O., Jänsch, J. und Münstermann, L. (2012): Auswirkungen staatlicher Eingriffe zur Förderung der Gebäudesanierung auf die Akteure des Immobilienmarktes, Otto-Wolff-Institut Discussion Paper 03/2012, Köln.

29 Vgl. Voigtländer, M. (2015): Optionen für bezahlbaren Wohnraum, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), IW policy paper 17/2015, Köln.

Grundstückspreise und die Rolle der Kommunen

Die Bauflächen in den Ballungszentren Deutschlands werden zunehmend rarer und teurer. Aufgrund der Knappheit des Gutes ist die Verteuerung von Bauflächen grundsätzlich nicht verwunderlich. Vor allem hohe Grundstückspreise erhöhen die Kosten des Wohnungsneubaus. Kommunen sind daher gefordert, das Baulandangebot, entsprechend ihrer gegebenen Möglichkeiten, auszuweiten. Laut einer Studie des BBSR besteht in den Städten zum Teil noch erhebliches Innenentwicklungspotenzial von Baulücken und leer stehenden Gebäuden.[30] Eine weitere Möglichkeit, mehr Fläche für den Wohnungsneubau bereitzustellen, wäre eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begrenzung der Bauhöhe. Wenn der Wohnraum knapp wird, bieten eine dichtere und höhere Bebauung Auswege. Aber auch andere Auflagen, wie beispielsweise Stellplatzvorschriften, treiben die Kosten für den Neubau in die Höhe. Den Kommunen kommt daher eine Schlüsselrolle bei der Schaffung von Anreizen für die Ausweitung der Bautätigkeit zu.

Kommunen sind gefordert, das Baulandangebot auszuweiten

1.2.2 Steuerliche Belastungen der Immobilienwirtschaft

Im Hinblick auf die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten wurde die Problematik einer zu geringen Neubautätigkeit aufgrund regulatorischer Hürden diskutiert. Allerdings führen nicht nur diese zu steigenden Herstellungskosten, nicht zuletzt erhöhen steuerliche Belastungen die Kosten eines Neubaus und führen somit zu weiteren Rückgängen im Wohnungsbau.

Steuerliche Belastung von Grundvermögen

Die Finanzen der Länder und Gemeinden unterliegen seit der Einführung der Schuldenbremse einem strengen Konsolidierungserfordernis, das viele öffentliche Haushalte durch eine Erhöhung der Einnahmen aufzulösen trachten. Allerdings ist der Gestaltungsspielraum von Ländern und Gemeinden hauptsächlich auf Einnahmen aus Besteuerung von Grundvermögen begrenzt, da die Gesetzgebungskompetenz der meisten Steuereinnahmen beim Bund liegt. Dementsprechend ist der Steuersatz der Grunderwerbsteuer, die seit dem Jahr 2006 der Gesetzgebungskompetenz der Länder unterliegt, stetig angehoben worden.

Grunderwerbsteuer wurde stetig angehoben

Die **Grunderwerbsteuer (GrESt)** ist eine von den Ländern erhobene Verkehrsteuer, deren Aufkommen den Ländern zusteht und ganz oder teilweise an die Gemeinden und Gemeindeverbände weitergereicht werden kann. Die Bemessungsgrundlage der Steuer ist der Wert der Gegenleistung. Bis zu einem Wert von 2.500 Euro ist der Erwerb steuerfrei, oberhalb der Freigrenze wird allerdings der gesamte Betrag besteuert. Von der Grunderwerbsteuer befreit sind beispielsweise der Grundstückserwerb durch Erbfolge oder Schenkungen. Bis zum Jahr 2006 wurde der Steuersatz einheitlich durch den Bund festgelegt und betrug 3,5%. Im Rahmen der Föderalismusreform I wurde die Gesetzgebungskompetenz vom Bund an die Länder übertragen. Die Grunderwerbsteuer ist die ertragreichste

30 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden.

Landessteuer und aufgrund der Steuerautonomie ein wichtiges Instrument der Haushaltskonsolidierung.[31]

Berlin war das erste Bundesland, das zum 1. Juli 2007 den Steuersatz auf 4,5% anhob, um die schlechte Finanzlage zu verbessern (Abbildung 1.35). Es folgten Hamburg im Jahr 2009 und Sachsen-Anhalt im Jahr 2010. Im Jahr 2011 erhöhten gleich fünf Bundesländer den Steuersatz, teilweise sogar um 1,5 Prozentpunkte. Bis 2015 drehte Berlin drei weitere Male an der Steuerschraube. Aktuell liegt der Grunderwerbsteuersatz in Berlin bei 6%. Mittlerweile haben alle Bundesländer, bis auf Bayern und Sachsen, den Steuersatz angehoben. In zwölf Bundesländern stieg der Steuersatz bereits auf über 5%. Nach der neusten Welle von Steuererhöhungen haben Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und das Saarland mit 6,5% den höchsten Steuersatz.

Abbildung 1.35: Entwicklung der Steuersätze der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern seit 2006

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baden-Württemberg	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	5	5
Bayern	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Berlin	3,5	3,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	5	6	6
Brandenburg	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	5	5
Bremen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,5	4,5	4,5	5	5
Hamburg	3,5	3,5	3,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Hessen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	6	6
Mecklenburg-Vorpommern	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	5
Niedersachsen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,5	4,5	4,5	5	5
Nordrhein-Westfalen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	6,5
Rheinland-Pfalz	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	5
Saarland	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,5	5,5	5,5	6,5
Sachsen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Sachsen-Anhalt	3,5	3,5	3,5	3,5	4,5	4,5	5	5	5	5
Schleswig-Holstein	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	6,5	6,5
Thüringen	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	5	5	5	5	5

Quelle: Finanzministerien der Länder

Der Anstieg der Steuersätze hat zu einem entsprechend höheren Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer geführt. Über die Länder hinweg sind die Einnahmen zwischen den Jahren 2005 und 2013 von 4,8 auf 8,4 Mrd. Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 75%. Im Jahr 2015 stiegen die Einnahmen im Vorjahresvergleich voraussichtlich um 9,4%, so dass im Jahr 2015

31 Vgl. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags (2015): Aktueller Begriff: Grunderwerbsteuer, Nr. 04/15, Berlin.

mit geschätzt 10,22 Mrd. Euro wieder ein neuer Rekordwert erreicht worden sein wird.[32] Parallel zu den ambitionierten Steuersatzerhöhungen von Berlin ist dieser Stadtstaat mit fast 200% zusätzlicher Einnahmen seit Beginn der Steuerautonomie der Spitzenreiter bei den Einnahmesteigerungen.[33]

Verantwortlich für die Einnahmezuwächse sind aber nicht nur ein gestiegener Steuersatz, sondern zugleich ein hohes Transaktionsgeschehen sowie generelle Wertzuwächse bei Immobilien. Das Transaktionsgeschehen mit Mietwohnungsbeständen bewegte sich im ersten Halbjahr 2015 mit 264.000 gehandelten Wohnungen wie in den vergangenen zwei Jahren auf einem konstant hohen Niveau und weist eine starke Marktdynamik auf.[34]

hohe Grunderwerbsteuer fördert Wohnungsknappheit in Ballungszentren

Die steigende Grunderwerbsteuer ist ein weiterer Belastungsfaktor hinsichtlich der ohnehin zu hohen Herstellungskosten und fördert die Problematik der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren. Eine erneute Vereinheitlichung der Steuersätze auf Bundesebene wäre allerdings der falsche Ansatzpunkt, da nicht die Steuerautonomie der Länder im Allgemeinen das Problem darstellt. Kritisch ist vielmehr die Tatsache, dass die Grunderwerbsteuer die einzige autonome Steuer auf der Einnahmeseite der Länder ist. Folglich können erforderliche Mehreinnahmen zur Einhaltung der Schuldenbremse alleine über die Anhebung der Grunderwerbsteuer erzielt werden. Sinnvoll wäre eine größere Steuerautonomie der Länder bei aufkommensstarken Steuern wie der Lohn- und Einkommensteuer, etwa durch ein Zuschlagsrecht. Da dies im Zuge der anstehenden Reform der Bund-Länder-Finanzen nicht zur Diskussion steht, könnte ein Moratorium bei der Grunderwerbsteuer Abhilfe schaffen.

Die **Grundsteuer (GrSt)** ist eine Realsteuer, die von den Gemeinden und Stadtstaaten jährlich auf bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben und vereinnahmt wird. Geregelt wird die Grundsteuer über ein bundeseinheitliches Gesetz. Die Bundesländer haben allerdings ein Mitentscheidungsrecht bei der Gesetzgebungsinitiative. Seit 1995 wurde die Grundsteuer nicht mehr reformiert. Reformbemühungen gab es hingegen einige. Spätestens seit der Bundesfinanzhof die Grundsteuer als nicht verfassungswidrig einstufte (Urteil vom 22.10.2014 II R 16/13), ist eine Reform zwingend erforderlich. Die Grundsteuer bildet sich aus dem Produkt von Einheitswert, Grundsteuer-Messzahl und kommunalem Hebesatz.

Die zentrale Kritik liegt in der Bemessungsgrundlage der Steuer, des sogenannten Einheitswerts der Bewertung der Grundstücke. Im Falle der neuen Bundesländer wird die Grundstücksbewertung auf Grundlage des Jahres 1935 und im Falle der alten Bundesländer auf Basis des Jahres 1964 vorgenommen. Dadurch weichen die Einheitswerte zum Teil erheblich vom aktuellen Verkehrswert ab. Da das System in seiner jetzigen Form sehr veraltet ist, wird es zwingend zu Umverteilungen zwischen dem Bund, den Länder und den Eigentümern kommen, was das Reformvorhaben bis jetzt verhindert haben dürfte.

Gegenwärtig wird in der länderoffenen Arbeitsgruppe auf Basis des „Nord-“ und des „Südmodells“ der Länder ein Kompromiss gesucht, auf den sich alle 16 Länder einigen können. Als Bemessungsgrundlage stehen Bodenrichtwerte

32 Vgl. Bundesfinanzministerium (2015): Steuereinnahmen im September 2015, Monatsbericht Oktober, Berlin.
33 Vgl. Bechtold, 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, Berlin.
34 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens mit Mietwohnungsbeständen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen Kompakt 16/2015, Bonn.

fest. Darüber hinaus sollen für darauf stehende Gebäude pauschalierte Wertbemessungen vorgenommen werden. Insbesondere im Hinblick auf zu geringe Neubautätigkeiten in den Ballungszentren, die einer schnell wachsenden Wohnungsnachfrage gegenüberstehen, sollte sichergestellt werden, dass diese Wertbemessungen beschränkt bleiben und die Grundsteuerbelastung nicht überschießt.

Mögliche Auswege

Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE eV) schätzt die Steigerung der Herstellungskosten durch Energieauflagen, kommunale Auflagen (wie Stellplätze etc.) und technische Normen auf 30%.[35] Viele Normen und Regulierungen verfolgen sinnvolle Ziele. Allerdings werden häufig die Problematik der Steigerung der Herstellungskosten und deren Auswirkung auf das Wohnungsangebot außer Acht gelassen. Daher unterscheidet sich der tatsächliche Effekt einer Regulierung oftmals vom Zieleffekt. So ist beispielsweise das Klimaschutzziel nicht erreicht, wenn durch zu strenge Auflagen der EnEV 2016 und der damit verbundenen Steigerung der Herstellungskosten der Neubau zurückgeht und energieineffiziente alte Gebäude genutzt werden. Gleichzeitig wird durch das reduzierte Wohnungsangebot die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erschwert. Andere Regulierungen, wie die Mietpreisbremse, verringern über negative Effekte auf die Renditeerwartungen von Investoren die Bautätigkeit und führen somit zur weiteren Verschärfung von Angebotsengpässen im Wohnungsneubau. Hier ist der Bund gefordert, die Maßnahmen entsprechend zu ändern, denn die Flüchtlingsmigration stellt die Großstädte vor neue Herausforderungen bezüglich bezahlbaren Wohnraums. Nicht zuletzt sind aber die Kommunen 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. Des Weiteren könnten Verringerungen kommunaler Auflagen und die Verminderung von Verpflichtungen zum Bau von Sozialwohnungen Herstellungskosten senken und Anreize in den Wohnungsneubau setzen. Damit würde gleichzeitig eine Verringerung der Wohnkosten einhergehen.

tatsächlicher Effekt einer Regulierung unterscheidet sich oftmals vom Zieleffekt

Kommunen in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

35 Gniechwitz, T., Halstenberg, M. und Walberg, D. (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau: Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGEeV), Bauforschungsbericht Nr. 67, Kiel.

1.3 Ausblick für die Immobilienwirtschaft

Wirtschaftsentwicklung bleibt stabil

Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland bleibt zum Jahresauftakt 2016 ungehindert weltwirtschaftlicher Turbulenzen stabil. Im abgelaufenen Jahr ist die reale Wirtschaftsleistung vermutlich mit einer Zuwachsrate von 1,7% angestiegen. Für das Jahr 2016 prognostiziert der Sachverständigenrat eine leicht geringere Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6%. Für den Arbeitsmarkt ist im Jahr 2016 von einer anhaltenden positiven Entwicklung auszugehen. Verbraucherpreise werden im Jahr 2016 im Vorjahresvergleich vermutlich anziehen. Das geringe Preisniveau und die zeitweise negative Inflationsrate im Jahr 2015 waren lediglich durch den Ölpreisverfall bestimmt. Die Kerninflation lag im Jahr 2015 bei etwa 1% und damit deutlich außerhalb einer Deflationsgefahrenzone. Ebenso kann für das Jahr 2016 von einem weiterhin stabilen außenwirtschaftlichen Gleichgewicht ausgegangen werden. Damit werden die wirtschaftspolitischen Ziele des magischen Vierecks eines stabilen Preisniveaus, eines hohen Beschäftigungsstandes, eines außenwirtschaftlichen Gleichgewichts sowie eines angemessenen und stetigen Wirtschaftswachstums im Jahr 2016 voraussichtlich erneut nahezu erfüllt sein. Die Finanzpolitik wird, trotz steigender Ausgaben für Flüchtlinge, die Konsolidierung der Staatsfinanzen fortsetzen können.

Risiken durch Konjunkturschwäche der Schwellenländer

Risiken für die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2016 ergeben sich aus der Konjunkturschwäche der Schwellenländer. Insbesondere eine weitere Verschlechterung der wirtschaftlichen Entwicklung Chinas könnte sich negativ auf die deutsche Wirtschaft auswirken. Die zum Jahresbeginn eingebrochene Börse in China hatte für den Deutschen Aktienindex einen Rückgang zur Folge. Eine Verschlechterung der chinesischen Wirtschaft könnte das Wachstum in Deutschland daher im Jahresverlauf dämpfen. Weiterhin bestehen in einigen Mitgliedstaaten des Euro-Raums strukturelle Probleme, die Risiken eines Wiederaufflammens der Euro-Krise mit sich bringen und die deutsche Wirtschaft erheblich schwächen könnten. Zudem stellt die zukünftige Entwicklung der Flüchtlingsmigration einen weiteren Unsicherheitsfaktor dar. Je nach Fortgang der Zuwanderungszahlen, Asylverfahrensdauer und Integrations- und Qualifikationsmaßnahmen kann sich die Entwicklung im laufenden Jahr entsprechend ändern.

Unsicherheitsfaktor Flüchtlingsmigration

Immobilienwirtschaft profitiert von stabilem Wirtschaftswachstum und anhaltend hoher Nachfrage

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird im Jahr 2016 durch das erwartete stabile Wirtschaftswachstum positiv beeinflusst werden und einer anhaltend hohen Nachfrage gegenübergestellt sein. Nachfrage begünstigende Faktoren sind zum einen niedrige Finanzierungsbedingungen aufgrund einer äußerst expansiven Geldpolitik der EZB, Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien, steigende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte sowie wachsende Bevölkerungszahlen, insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Migrationszahlen. Die hohe Nachfrage verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig auf Deutschland. Beliebte Großstädte sehen sich hohen Nachfragezuwächsen gegenübergestellt, wohingegen die Nachfrage in ländlichen Regionen stagniert oder sogar sinkt. Die Bautätigkeit hat sich entsprechend der Nachfrageentwicklung in Ballungsgebieten allerdings bislang nur unzureichend ausgeweitet. Daher ist im Jahr 2016 mit einer Fortsetzung der heterogenen Miet- und Immobilienpreisentwicklung zu rechnen, bei der starke Miet- und Immobilienpreissteigerungen in beliebten Großstädten und stagnierende, sogar sinkende Preise in ländlichen Regionen charakterisierend sind.

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2016

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

Das Wichtigste in Kürze

Das Jahr 2015 hatte letztlich einige Überraschungen zu bieten: Der Verfall der Rohstoffpreise, die politischen Entwicklungen in Europa und Wachstumsängste in China. Diese Phänomene haben erste Spuren, aber noch keinerlei dramatische Effekte auf den Finanzmärkten hinterlassen. Es spricht einiges dafür, dass sich dies 2016 ändert. Obwohl die globale Liquiditätssituation unterstützend bleibt, nehmen die potenziellen Risiken zu. Exogene Impulse treffen auf fragile und überregulierte Märkte, während Marktrisiken stark konzentriert sind. Die einst als Rettung der Banken indizierte monetäre Lockerung hat derweil einen persistenten Charakter angenommen und ein Ende der aktuell praktizierten geldpolitischen Ausrichtung ist in Europa nicht in Sicht. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall, da die Europäische Zentralbank Anfang Dezember sogar weitergehende Lockerungsübungen verordnet hat. Während die europäisch-asiatischen Zentralbanken auch 2016 auf dem eingeschlagenen expansiven Kurs verweilen werden, befindet sich einzig die amerikanische Federal Reserve in der Situation, zu einem „normalen" Zinsniveau zurückkehren zu können. Es bleibt jedoch fraglich, wie weit der Zinserhöhungszyklus in den USA reichen wird, da ein Parameter der Reaktionsfunktion einer Zentralbank eben auch die Geldpolitik der anderen Zentralbanken ist.

Historisch niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung sorgten erneut dafür, dass Immobilienanlagen in der Gunst der Investoren weit oben standen. 2015 ist das gewerbliche Transaktionsvolumen 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%. Fast 47% davon entfielen auf Büroimmobilien, eine prozentuale Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 51% von 17,3 Mrd. (2014) auf 26,1 Mrd. Euro (2015). Erneut entfiel mehr als die Hälfte (56%) des getätigten Investmentvolumens auf Immobilienanlagen in den A-Städten. Folgt im Jahr 2016 ein siebter Anstieg in Folge?

Die Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt stimmen: Dieser entwickelte sich bereits in 2015 positiv und stützte das Wirtschaftswachstum. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit wurde vom Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten getragen. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben sich verringert. Allerdings profitierten Arbeitslose nur zum Teil von dem Beschäftigungsaufbau, weil ihre Profile oftmals nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passten. Der Zuwachs der Beschäftigung resultierte vor allem aus der Zuwanderung und der gestiegenen Erwerbsneigung. Frühindikatoren wie das ifo-Beschäftigungsbarometer oder der Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit (BA-X) signalisieren einen vielversprechenden Jahresauftakt.

Die Nachfrage nach Immobilien wird – auch mangels Anlagealternativen – 2016 hoch bleiben. Das vorhandene Angebot nimmt zwar durch Projektentwicklungen fast überall zu, jedoch kann es als nicht ausreichend klassifiziert werden: Gerade im Büroimmobiliensegment sorgt eine weiterhin gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen für eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Agglomerationsräumen. Ein weiterer Abbau der Leerstände sowie steigende Spitzenmieten werden auch 2016 das Ergebnis der weitergehenden Angebotsverknappung sein.

Ebenso registrieren die Assetklassen Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien erneut Rekordumsätze, begünstigt durch große Portfolio-Verkäufe. Das

hohe Kaufinteresse hat in diesen Marktsegmenten teilweise zu stärkeren Renditekompressionen geführt als bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die Risikoprämien zwischen den Nutzungsarten haben sich demzufolge reduziert.

Zusammengefasst wird bei Gewerbeimmobilien auch im Jahr 2016 die Entkoppelung von Investment- und Mietmärkten anhalten. Die niedrigen Renditen sind vor allem zinsinduziert und weniger durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt. Zudem üben die hiesigen Immobilienmärkte eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländisches Kapital aus. Die Suche nach rentierlichen Anlagen generiert seit 2010 eine anhaltend hohe Nachfrage nach renditeorientierten Objekten in Deutschland. Hintergründe und Details zu den jeweiligen Segmenten erläutern im folgenden Kapitel die einzelnen Entwicklungen und zeigen somit ein umfassendes Bild für das vergangene Jahr und einen Ausblick auf 2016 im Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilienmarkt auf.

2.1 Marktperspektiven für Gewerbeimmobilien

2.1.1 Tauziehen um den nächsten Zinsschritt

Fed beendet Phase des „Quantitative Easing“

Schwer getan hat sich die US-amerikanische Notenbank Fed mit dem Beginn des Ausstiegs aus dem „Quantitative Easing“ zum Jahresende 2015. Von den einen ersehnt, von den anderen gefürchtet – von allen aber erwartet: Die Entscheidung der Federal Reserve, den Leitzins nach nahezu einer Dekade wieder anzuheben, hat niemanden überrascht. Eng mit ihr verbunden sind Sorgen, welche Auswirkungen der geldpolitische Regimewechsel auf die Finanzmärkte haben könnte. Bereits im Jahresverlauf war zeitweise ein erheblicher Anstieg der Volatilität bei Aktien, Schuldverschreibungen, Währungen und auch Rohstoffen zu verzeichnen. Zwar wird die US-amerikanische Notenbank versuchen, die Zinsentscheidung durch eine besänftigende Rhetorik zu entschärfen. Eine Umkehr der bisherigen Politik des ultralockeren Geldes wird aber nicht mit nur einem Zinsschritt bereits ihr Ende gefunden haben. Vielmehr ist mit weiteren Trippelschritten im laufenden Jahr zu rechnen.

Für die Geldpolitik in Europa werden von der US-Entscheidung (noch) keine unmittelbaren Konsequenzen erwartet – im Gegenteil: Anders als die Federal Reserve denkt die Europäische Zentralbank nicht über einen Ausstieg, sondern sogar über eine Ausweitung der nahezu Nullzinspolitik nach. EZB-Präsident Mario Draghi ließ im Dezember 2015 kaum Zweifel daran, dass die EZB auch weiterhin gewillt ist, notfalls noch einmal aufs geldpolitische Gaspedal zu drücken. Erstens weil der Konjunkturverlauf im Euro-Raum hinter dem der USA herhinkt. Für 2015 und 2016 wird mit einem realen Wirtschaftswachstum von jeweils rund eineinhalb Prozent gerechnet bei einer Arbeitslosigkeit von deutlich über zehn Prozent. Zweitens hat die EZB angesichts der schwachen konjunkturellen Erholung kein Interesse daran, durch steigende Leitzinsen den Euro gegenüber dem Dollar aufzuwerten und damit die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Industrie gegenüber dem Ausland zu verschlechtern.

Leitzinserhöhung durch EZB unwahrscheinlich

Niedrige Zinsen machen die private Verschuldung billig. So können sich Verbraucher einen Konsum auf Pump leisten und Investoren sind in der Lage, auch renditeschwächere Projekte günstig zu finanzieren. Damit wird in Kauf genommen, dass viele, die sich heute günstig verschulden, in arge Schwierigkeiten geraten könnten, wenn die Zinsen eines Tages wieder auf ein normales Niveau

(zu rasch) steigen sollten. Für deutsche Unternehmen bleibt vorerst die Kreditfinanzierung problemlos: Der vom ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. erhobene Indikator zur Kredithürde für die gewerbliche Wirtschaft stieg im Dezember 2015 nur minimal auf 14,6% nach 14,5% im Vormonat an. Die Niedrigzinspolitik der EZB wirkt aktuell weiter. Im Verarbeitenden Gewerbe gab die Kredithürde nur leicht nach. Dies war vor allem auf die Entwicklung bei den kleinen Firmen zurückzuführen. Dort sank die Hürde auf einen neuen historischen Tiefststand.

2.1.2 Stimmungshoch und steigendes Risikobewusstsein am deutschen Immobilienmarkt

Binnennachfrage trägt Wirtschaftswachstum

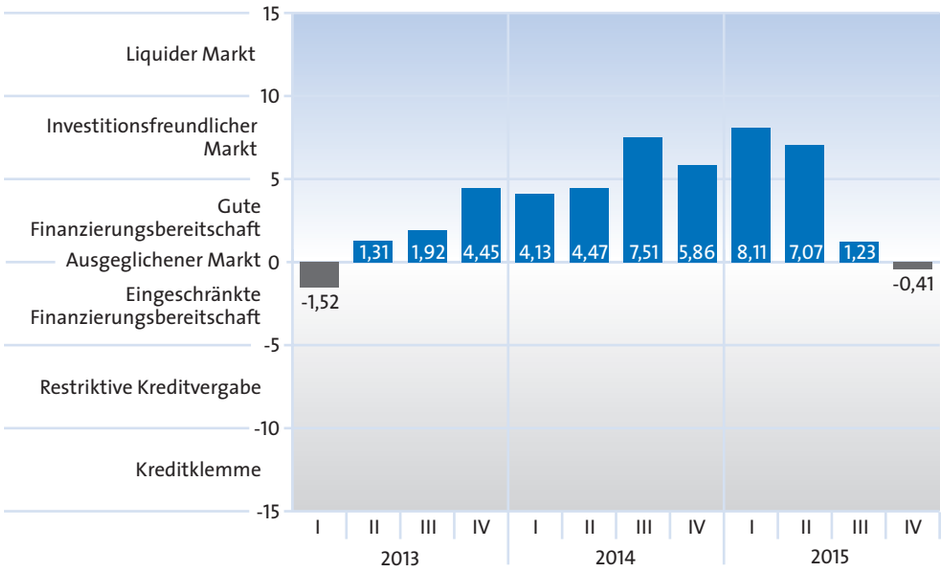
Die deutsche Wirtschaft folgt derzeit einem vor allem von der Binnennachfrage getragenen Wachstumspfad. Als treibende Faktoren können hierbei die günstige Arbeitsmarktlage und die kräftigen Zuwächse der realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte identifiziert werden (vgl. S. 33, Abbildung 1.8, S. 35, Abbildung 1.10). Derzeit leidet das Auslandsgeschäft der Unternehmen zwar unter der schwachen Nachfrage aus den Schwellenländern. Für 2016 wird aber von einer Erholung der Absatzmärkte außerhalb des Euro-Raums und einem etwas stärkeren Wirtschaftswachstum im Euro-Raum ausgegangen.

Die insgesamt guten Konjunkturaussichten tragen auch dazu bei, dass sich die vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung der letzten Jahre grundsätzlich auch im laufenden Jahr fortsetzen dürfte. Für die nächsten Monate zeigen die Frühindikatoren (siehe u.a. das Beschäftigungsbarometer des ifo Instituts oder der Stellenindex (BA-X) der Bundesagentur für Arbeit) eine anhaltend hohe Arbeitskräftenachfrage insbesondere aus einigen Dienstleistungssektoren an. Ebenso deuten auch die Ergebnisse der DIHK-Herbstumfrage auf eine ähnliche Entwicklung hin, da sich die befragten Unternehmen im Vergleich zur letzten Umfrage (Frühjahr 2015) nur geringfügig weniger optimistisch zeigten. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung dürfte somit auch in diesem Jahr Haupttreiber des Beschäftigungsaufbaus bleiben. Hiervon profitiert auch die Gruppe der Bürobeschäftigten, die ein entscheidender Faktor in der Nachfrage nach neuen Büroflächen ist.

Gruppe der Bürobeschäftigten profitiert

Vor dem Hintergrund der kurz skizzierten positiven ökonomischen Rahmenbedingungen kann die jüngste Auswertung des BF.Quartalsbarometers (Abbildung 2.1), das die Einschätzungen zur aktuellen Lage am deutschen Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen unter Führungskräften der Kreditgeberseite abbildet, für das vierte Quartal 2015 mit den Begrifflichkeiten „Euphorie und Vorsicht“ beschrieben werden. Das BF.Quartalsbarometer zeigt zwar ein noch ausgeglichenes Stimmungsbild, jedoch führen gestiegene Liquiditätskosten für rund ein Fünftel der befragten Marktteilnehmer sowie eine Verschlechterung der Margen bei Bestandsfinanzierern zu einem erneuten Rückgang der Stimmungslage. Die Punktzahl des Trend-Barometers zur Finanzierungspraxis bei gewerblichen Immobilien sinkt damit zum zweiten Mal in Folge auf nunmehr -0,41 Punkte (drittes Quartal: 1,23). Entsprechend befindet sich das BF.Quartalsbarometer erstmals seit Anfang 2013 wieder im leicht negativen Bereich. Insgesamt blieben die Einschätzungen der befragten Experten mit Blick auf den Barometerwert allerdings auf „ausgeglichener Markt“.

Abbildung 2.1: Leicht rückläufige Finanzierungsbereitschaft der Kreditgeberseite, BF.Quartalsbarometer, I 2013 – IV 2015



Quelle: bulwiengesa AG

Auf besonderes Interesse ist auch das aktuelle Thema „Können Investoren in Deutschland noch zu risikoadäquaten Preisen kaufen?“ im jüngsten Quartalsbericht des BF.Quartalsbarometers gestoßen: Etwas weniger als die Hälfte der befragten Teilnehmer (48,5%) sieht noch ein risikoadäquates Kaufpreisniveau am deutschen Immobilienmarkt. Hierbei waren sich die Befragten im Wesentlichen einig darüber, dass diese Aussage jedoch nur mit Einschränkungen gilt. So sind die klassischen deutschen Metropolregionen bzw. die Top-7-Standorte am stärksten von der Preisentwicklung betroffen. Dort wird es schwieriger, geeignete Objekte zu finden. Ein Ausweichen auf Immobilien außerhalb der üblichen Ballungsräume sowie B-, C- oder D-Standorte ermöglicht jedoch noch risikoadäquate Investments. Dies setzt allerdings eine sehr gute Marktkenntnis voraus. Es gibt aber auch Stimmen, die auf das vorhandene Wertsteigerungspotenzial im internationalen Vergleich sowie die nach wie vor fehlenden Anlagealternativen mit vergleichbarem Risiko verweisen. Danach ist das Preis-Risiko-Verhältnis noch in einem annehmbaren Bereich. Auch lohnt sich ein Blick abseits von Core-Investments auf Objektklassen, die weniger im Fokus stehen. Die knappe Mehrheit (51,5%) verneint die gestellte Frage und begründet dies zumeist mit einer nicht mehr ausreichenden Rendite, insbesondere wenn diese ins Verhältnis zum eingegangenen Risiko gesetzt wird. Adäquate Einstände sind oft nur noch über Projektentwicklungen oder Grundstücksumwidmungen möglich. Die befragten Experten stellen aufgrund des hohen Anlagedrucks und des Auseinanderklaffens von geringem Angebot und hoher Nachfrage eine zunehmende Bereitschaft von Investoren fest, überhöhte Preise zu zahlen, die nur durch das momentane Niedrigzinsumfeld finanzierbar sind. Dabei wird die Frage nach der Nachhaltigkeit dieser Investments vor dem Hintergrund der zukünftigen Zinsentwicklung aufgeworfen.

Preis-Risiko-Verhältnis an B-, C- oder D-Standorten noch annehmbar

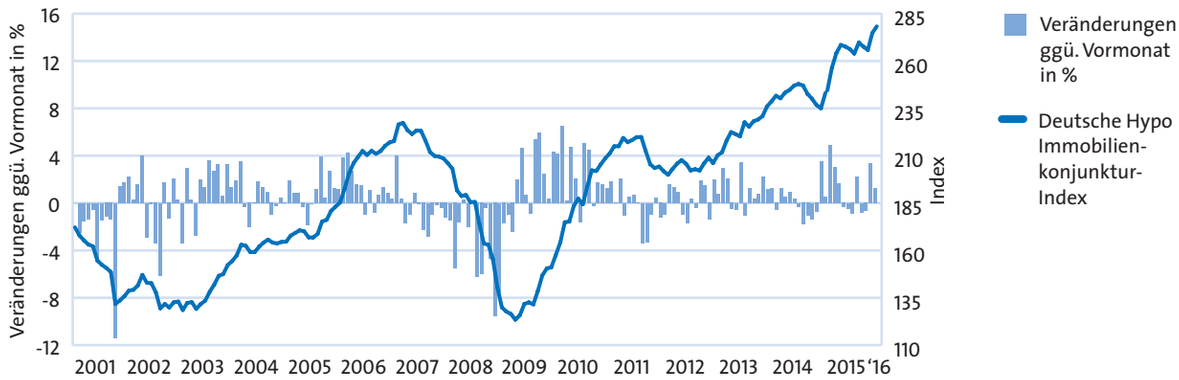
Positiv gestimmt bleiben die befragten Immobilienexperten in der 96. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index: Nachdem das Immobilienklima im November 2015 seinen Jahreshöchstwert verzeichnen konn-

te, liegt es zum Jahresende mit einem marginalen Verlust von 0,4% bei sehr guten 141,6 Zählerpunkten. Das Ergebnis im Dezember 2015 resultiert aus der Steigerung des Investmentklimas (1,8%) auf 152,7 Zählerpunkte und der Abnahme beim Ertragsklima um 2,8% auf 130,9 Zählerpunkte (Abbildung 2.3). Nach Segmenten unterteilt konnten im Dezember in allen Segmenten nur geringe Entwicklungen festgestellt werden. Während das Handels- und Wohnklima im Vormonat noch Zuwächse verzeichnen konnten, sind beide Segmente zum Jahresende leicht ins Minus geraten. Das Handelsklima sinkt um 1,5% auf aktuell 130,7 Zählerpunkte und das Wohnklima um 1,0% auf 165,6 Zählerpunkte. Das Logistikklima verkörpert mit einem Zuwachs von 0,6% auf 147,4 Zählerpunkte die positivste Entwicklung der vergangenen Jahre. Büro bleibt mit einem marginalen Anstieg von 0,2% stabil bei 138,1 Zählerpunkten (Abbildung 2.4).

Immobilienkonjunktur-Index seit Einführung 2008 auf Höchststand

Mit einem neuen Rekord verabschiedete sich das Immobilienjahr 2015 äußerst positiv: Im Dezember 2015 stieg die Immobilienkonjunktur, in die u.a. Werte wie der DAX, DIMAX und das ifo-Geschäftsklima einfließen, um 1,3% und erreichte mit 278,3 Punkten einen neuen Höchststand seit dem Erhebungsbeginn 2008 (Abbildung 2.2). Der freundliche Jahresausklang sollte auch 2016 zu einer positiven Grundstimmung über alle Segmente beitragen.

Abbildung 2.2: Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index[1], 01/2001 – 12/2015



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 abhängen.

Quelle: bulwiengesa AG

Abbildung 2.3: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], 01/2008 – 12/2015

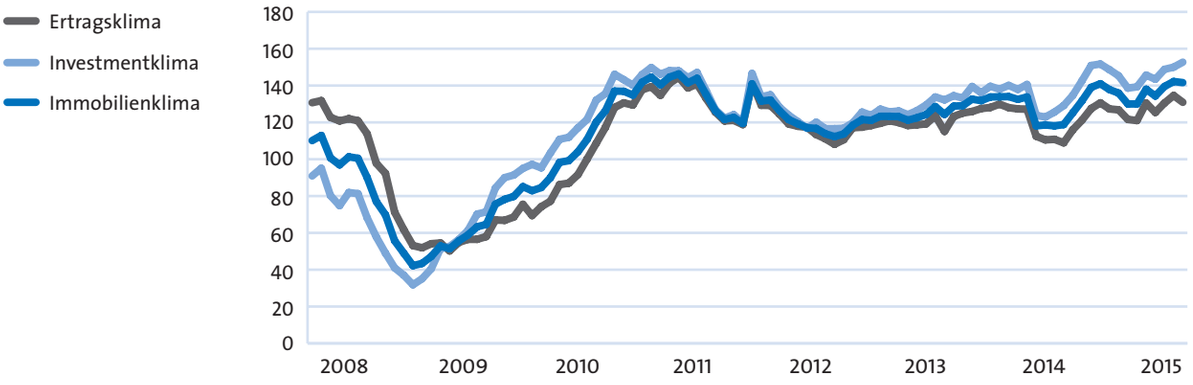
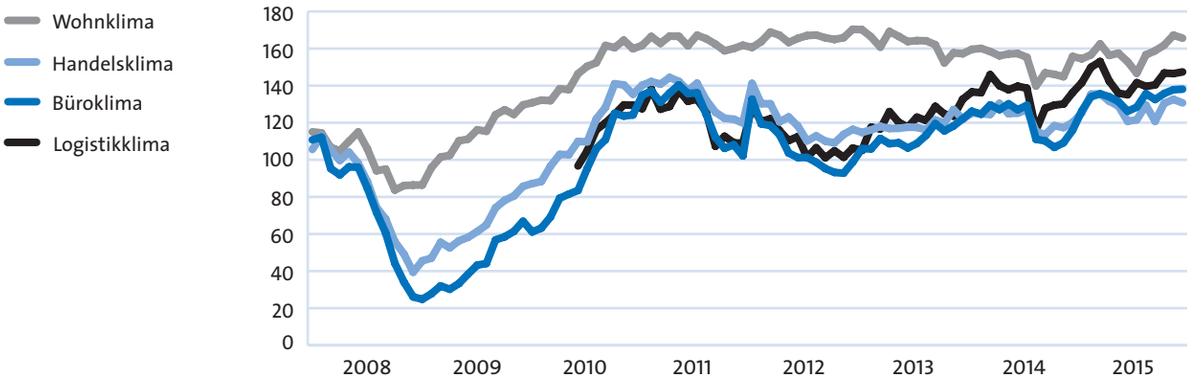


Abbildung 2.4: Deutsche Hypo Immobilienklima[1], nach Segmenten gegliedert, 01/2008 – 12/2015



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

Quelle: bulwiengesa AG

2.1.3 Zukünftige Herausforderungen oder die Kehrseite niedriger Zinsen

Niedrige Zinsen gelten allgemein als geeignetes Schmiermittel für die Konjunktur. Auf Dauer bringen sie jedoch strukturelle Probleme mit sich. Unter den meisten Marktteilnehmern besteht Konsens, dass die Zinsen in den meisten Industrieländern zu niedrig sind. In Europa müssten sie derzeit eher bei 2,5% bis 3,0% liegen als bei den 0,05%, bei denen der EZB-Zinssatz der Hauptrefinanzierungsgeschäfte tatsächlich liegt. Die Beurteilung hängt natürlich von der Position ab, die man selbst einnimmt: Anleger finden es ärgerlich, dass sie keine ordentliche Rendite bekommen. Schuldner freuen sich dagegen, weil Kredite billig sind. Im Übrigen aber, so scheint es, funktioniert die Volkswirtschaft

ganz ordentlich. Die meisten Marktteilnehmer haben sich mit der neuen Situation abgefunden. Sie rechnen auf absehbare Zeit (noch) nicht mit höheren Zinsen.

Niedrigzinsen haben auch Schattenseiten

Jedoch trügt der Schein, dass ein Niedrigzinsumfeld unproblematisch ist. Zinsen sind in einer Volkswirtschaft Preise. Wenn Preise falsch gesetzt werden, führt das zwangsläufig zu Ungleichgewichten. Wenn das nur in einem begrenzten Sektor der Fall ist, wären die Wirkungen unter Umständen noch zu verschmerzen. Zinsen stellen aber ganz wichtige Preise dar: Sie betreffen die gesamte Palette wirtschaftlichen Handelns.

Die Höhe der Zinsen zeigt an, was die Zukunft im Verhältnis zur Gegenwart wert ist. Wenn die Zinsen zu niedrig sind, dann heißt dies nichts anderes, als dass die Zukunft relativ gesehen als zu teuer angesehen wird. Was teuer ist, wird weniger nachgefragt. Zu niedrige Zinsen leisten dem Kurzfristdenken daher Vorschub. Die Menschen schauen mehr auf das „Hier und Heute". Sie verdrängen die langfristigen Folgen. Nachhaltigkeit bleibt auf der Strecke. Das kann sich als gefährlich erweisen. Die Wirkungen zeigen sich bereits heute an vielen Stellen der heimischen Volkswirtschaft. Beispielsweise können Banken und Versicherungen in Schwierigkeiten kommen: Für Banken war die Transformation kurzfristiger Einlagen in langfristige Ausleihungen traditionell ein Kerngeschäft, das nun gänzlich entfällt oder sich als weniger rentabel gestaltet. Kreditinstitute können dazu gezwungen sein, sich neue (und hoffentlich nicht riskantere) Geschäftsmodelle zu suchen. Ähnliches gilt auch für Versicherungen; sie tun sich u.a. schwer, die Zusagen an ihre Kunden aus den vergangenen Jahren (bspw. Garantiezinsen aus früheren Lebensversicherungen) am Kapitalmarkt zu erwirtschaften. Zusätzlich greifen immer mehr staatliche Regulierungen an den Finanzmärkten. Die sog. makroprudentiellen Maßnahmen, mit denen Banken und Versicherungen im Niedrigzinsumfeld sicherer gemacht werden sollen, engen aber den Spielraum der Branche ein. Gleichzeitig erhöhen sich die Risiken am Kapitalmarkt, nicht weil die Anleger risikofreudiger geworden sind, sondern weil sie für ihre traditionellen Investments keine ordentlichen Renditen mehr finden. Ebenso kann sich eine überhöhte Risikoneigung für eine Volkswirtschaft als schädlich erweisen. Bezogen auf den Immobilienmarkt – insbesondere das Segment Wohnen – zeigen sich Anzeichen von Preisübertreibungen, begehrte Innenstadtlagen haben bereits heute Preisniveaus erreicht, die für normale Mieter und Käufer schwer zu bezahlen sind. Die Gefahr von Fehlinvestitionen nimmt nicht nur am Immobilienmarkt zu, da der Zinssatz als Maßstab zur Beurteilung der Rentabilität neuer Projekte nicht mehr taugt. Es drohen Fehlallokationen, die am Ende zu gesamtwirtschaftlichen Produktivitäts- und Wohlstandsverlusten führen.

Gefahr von Fehlinvestitionen nimmt nicht nur am Immobilienmarkt zu

Für den Büromarkt stellt sich aktuell die Situation folgendermaßen dar: Im Vergleich zu den Mieten zeigen die Kapitalwerte für die in Deutschland gelegenen Büroimmobilien einen starken Anstieg. Die divergierenden Entwicklungen von Mieten und Kapitalwerten auf den Märkten für Büroimmobilien und andere Ertragswertobjekte sind die Folge fallender Nettoanfangsrenditen. Deren Niveau kann im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt als mittlerweile außergewöhnlich niedrig angesehen werden. Besonders erstklassige Objekte in besten Lagen weisen mittlerweile ein signifikant niedriges Renditeniveau auf. Dieses Ergebnis ist eng verbunden mit der anhaltenden Phase fallender bzw. niedriger Kapitalmarktzinsen. Ursächlich für diese Entwicklung ist die starke Nachfrage institutioneller Investoren nach rentierlichen Immobilienanlagen. Dies lässt sich auch am nominalen Transaktionsvolumen ablesen, dessen Wert in den ver-

signifikant niedriges Renditeniveau erstklassiger Objekte in besten Lagen

gangenen Jahren kontinuierlich stark gestiegen ist und den Abstand zum Niveau der Vorkrisenzeit stetig minimiert. Insbesondere ausländische Investoren, die Rendite- und/oder Währungsdifferenzen zu ihrem Heimatland ausnützen wollen, sind Treiber dieses Prozesses. Hier befeuert die nahezu Nullzinspolitik der EZB das aktuelle Marktgeschehen. Die daraus ableitbare Euro-Schwäche gegenüber anderen Währungen setzt für ausländische Investoren einen Anreiz, verstärkt in den deutschen Markt einzutreten. Die Abwägung zwischen Rendite und Risiko führt in einem solchen Marktumfeld zu der – im Prinzip nachvollziehbaren – Entscheidung, verstärkt erstklassige Ertragswertimmobilien bewusst nachzufragen. Derartige Immobilien versprechen im Vergleich zu Non-Prime-Objekten sowohl einen stetigeren Cashflow als auch eine höhere Liquidität. Gleichwohl ist dies eine riskante Strategie. Aufgrund der hohen Zinsreagibilität der Immobilienwerte können gerade bei diesen Objekten bereits geringe absolute Zinsänderungen einen besonders großen Einfluss auf die Kapitalwerte ausüben. Denn es gilt: Je niedriger das Niveau der Nettoanfangsrenditen ist, desto stärker beeinflusst eine absolute Zinsveränderung die zukünftigen Capital-Growth-Werte (siehe Abbildungen 2.5 und 2.6).

Abbildung 2.5: German Property Index Deutschland, 1995 – 2015

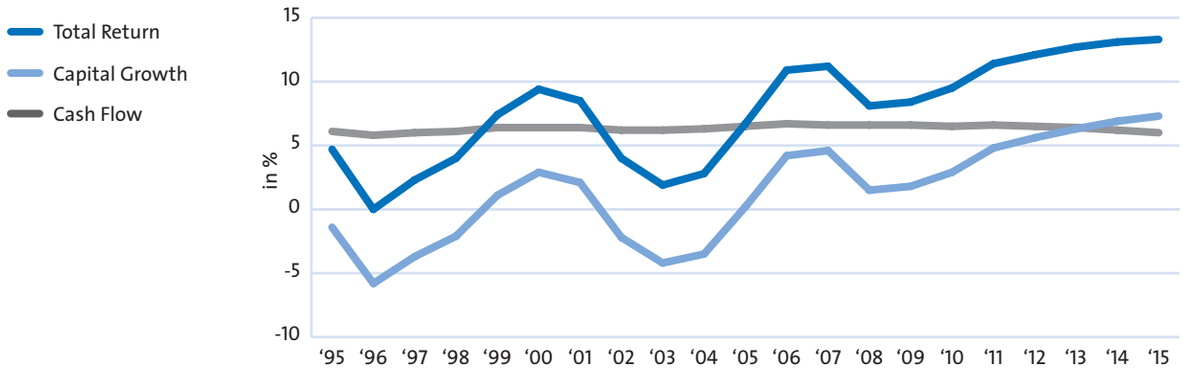
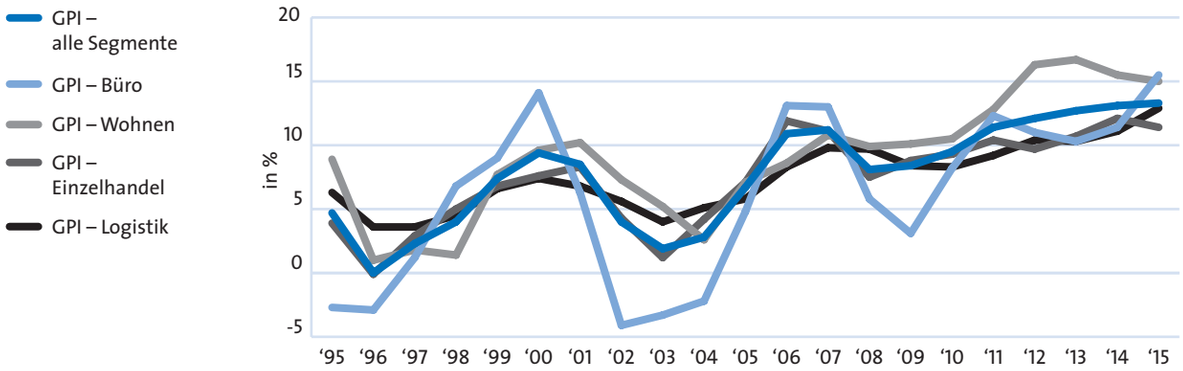


Abbildung 2.6: German Property Index nach Segmenten, 1995 – 2015



Quelle: bulwiengesa AG

2.2 Investment

Nach den bereits sehr guten Jahren 2013 und 2014 konnte 2015 das Gewerbeinvestitionsvolumen wiederum gesteigert werden. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr mehr als 55,5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um ca. 37% und ein ähnlich hohes Investitionsvolumen wie der letzte Höchstwert aus dem Jahr 2007.

Das gesamte Investmentvolumen teilt sich zu ca. 60% in Einzeldeals und zu 40% in Portfoliotransaktionen auf. Einzeldeals wurden im Jahr 2015 im Wert von ca. 33,3 Mrd. Euro getätigt. Der Verkauf des Quartiers am Potsdamer Platz mit einem Volumen von knapp 1,3 Mrd. Euro an Brookfield Property Partners war darunter die wichtigste Einzeltransaktion der letzten Jahre. Der Anteil der Portfoliotransaktionen am Gesamtvolumen nahm zwar im Vergleich zum Vorjahr leicht um 4,8 Prozentpunkte ab, der absolute Wert stieg aber deutlich auf 22,2 Mrd. Euro (2014: 14,2 Mrd. Euro).

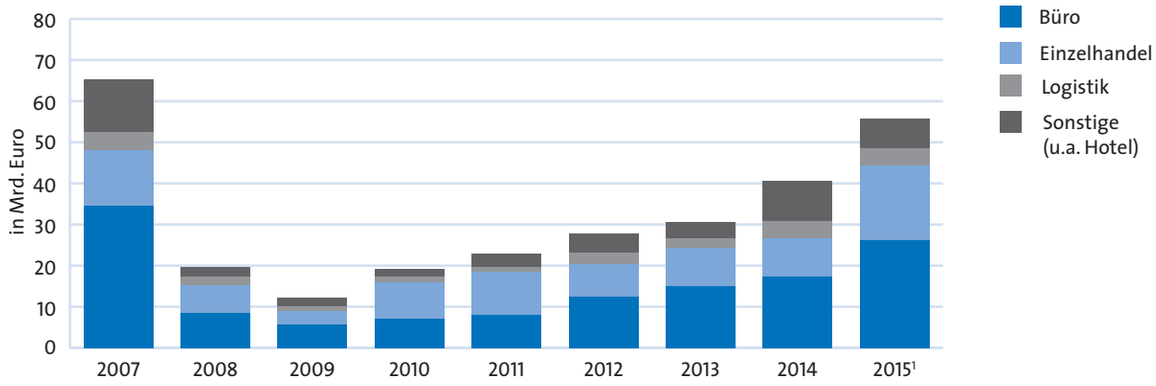
Portfoliotransaktionen: Anzahl gesunken, Volumen deutlich gestiegen

Portfoliodeals waren im Bundesgebiet im vergangenen Jahr wieder in allen Segmenten zu registrieren. Die bedeutendsten Transaktionen waren 2015 Share Deals bzw. Unternehmensübernahmen. Größte Transaktion war das Handelsportfolio von Galeria Kaufhof mit einem Kaufpreis von rund 2,4 Mrd. Euro. Auch im Bürosegment dominierte mit der Übernahme der Deutschen Office durch Alstria für ca. 1,7 Mrd. Euro eine Unternehmensübernahme das Segment.

Die wichtigsten Käufergruppen stellten 2015 – wie auch schon in den Vorjahren – die Spezialfonds und Asset Manager. Ausländische Investoren waren für 50,4% aller Investments (28,1 Mrd. Euro) verantwortlich, der Anteil am Gesamtinvestmentvolumen nahm hier nochmals um ca. 3,4 Prozentpunkte zu. Neben den am Markt etablierten amerikanischen und britischen Anlegern (zusammen 2015: ca. 14 Mrd. Euro) und den bereits 2014 stark agierenden Asiaten (2015: 2 Mrd. Euro) verstärkten Franzosen ihr Engagement in Deutschland im Jahr 2015 mit ca. 3,6 Mrd. Euro zum Teil deutlich in beinahe allen Segmenten.

Spezialfonds und Asset Manager waren 2015 die wichtigsten Käufergruppen

Abbildung 2.7: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland 2007 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

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 Immobilien-

investment entspricht. Das Büroinvestmentvolumen konnte im Vergleich zum Jahr 2014 um ca. 50% bzw. 8,7 Mrd. Euro gesteigert werden (Abbildung 2.7).

Großtransaktionen legten in fast allen A-Städten zu

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. Beispielhaft in den großen A-Standorten zu erwähnen, sind die Transaktionen des Trianons, des Eurotowers und des Garden Towers in Frankfurt am Main, des BTC Berliner Tor Centers, des ehemaligen Allianz-Hochhauses oder des HTC Hanseatic Trade Centers in Hamburg, des The Q (Quartier 205) oder des Stettiner Carrees in Berlin und des Elisenhofs und des 88 North in München. Auch in Köln (Technisches Rathaus Deutz), Düsseldorf (Theodor-Haus) und in Stuttgart (Zeppelin-Carré, Hindenburgbau) wurden Investments im dreistelligen Millionenbereich registriert.

Im Portfoliobereich sind hier der Verkauf des 19 Objekte großen Odin-Portfolios der beiden Immobilienfonds CS Euroreal und CS Property Dynamic von Credit Suisse an Orion Capital Managers für etwa 600 Mio. Euro oder der des Stella-Portfolios (26 Objekte) der Deka an Swiss Life für ca. 370 Mio. Euro zu nennen.

Handelsimmobilien zweitwichtigste Assetklasse

Wie auch in den letzten vier Jahren waren Handelsimmobilien 2015 die zweitwichtigste Assetklasse mit knapp 18,1 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 33% am Gesamttransaktionsvolumen. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr lässt sich mit ca. 88% bzw. 8,6 Mrd. Euro beziffern. Bevorzugte Assetklassen waren auch 2015 Fachmärkte/Fachmarktzentren, Lebensmitteleinzelhandelsformen sowie Highstreet-Immobilien. Hier dominierten auch die großvolumigen Portfoliodeals: Das Julia-Portfolio ging für ca. 700 Mio. Euro an Deka, das Highstreet-Portfolio für ca. 370 Mio. Euro an Corestate, Patrizia erwarb 107 deutschen Einzelhandelsimmobilien von Eurocastle für knapp 300 Mio. Euro. Shoppingcenterportfolios wurden von Klépierre (für 1 Mrd. Euro von Corio) oder CPPIB (für 650 Mio. Euro von Unibail-Rodamco) erworben.

Auch Einkaufszentren und Shoppingcenter auf Einzeldealebene wurden 2015 nach dem sehr verhaltenem Jahr 2014 wieder deutlich mehr gehandelt. Der Umsatz dürfte bei ca. 3,7 Mrd. Euro gelegen haben, etwa 75% mehr als im Vorjahr. Großinvestments mit über 200 Mio. Euro waren hier z.B. der Verkauf des Düsseldorfer Sevens an CBRE Global Investors oder des Hürth Parks an Deka.

Core-Logistik- und -Industrieimmobilien Mangelware

Logistik- und Industrieimmobilien konnten 2015 – ähnlich wie auch 2014 – mit einem Transaktionsvolumen von ca. 4,0 Mrd. Euro aufwarten. Der Anteil am Gesamtvolumen ging im Vergleich zum Vorjahr (12,0%) entsprechend deutlich auf 7,2% zurück, was vor allem auf den Angebotsmangel an vollvermieteten Core-Objekten in den präferierten Logistikregionen zurückzuführen ist. Bedeutendste Einzeltransaktionen mit jeweils über 100 Mio. Euro waren hier der des H&M-Distributionszentrums in Hamburg, das an ADF Asset Management ging, der Verkauf des Intercontinental Distribution Center (IDC) an Aquila Capital (Samsung) oder der Projektankauf des Nextpark GG Rhein/Main durch AEW Europe. Auch hier wurden größere Portfoliodeals getätigt, wie bspw. der Verkauf des paneuropäischen Logistikportfolios der Immofinanz an Blackstone, der des Viking-Portfolios an CBRE Global Investment Partners (350 Mio. Euro) oder der des Shine-Portfolios an Logicor für 300 Mio. Euro getätigt.

In den sonstigen Assetklassen, unter die auch die Assetklasse Hotel fällt, wurden etwa 7,4 Mrd. Euro investiert. 2015 wurden etwa 4,4 Mrd. Euro mit Hotels umgesetzt (2014: 3,1 Mrd. Euro), was eine Steigerung um 42,6% bedeutet. Am Gesamtinvestmentmarkt beträgt der Anteil der Hotelassets ähnlich wie im Vor-

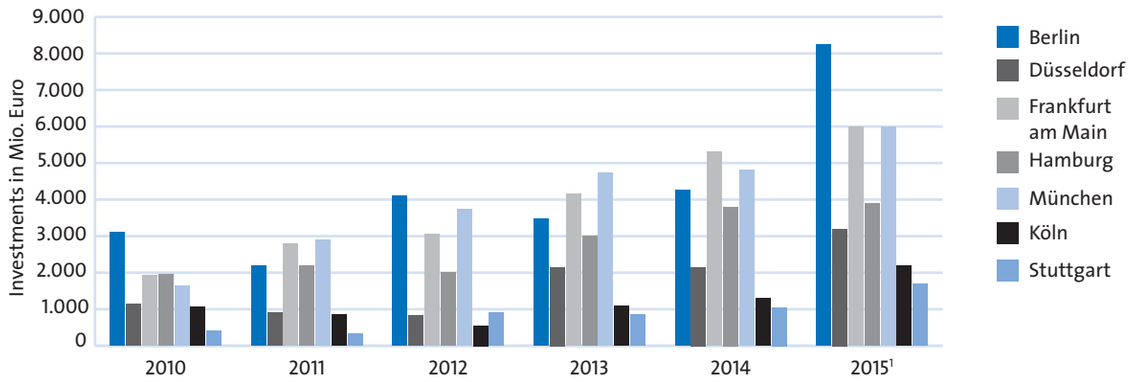
jahr ungefähr 7,9%. Auch hier wurden verschiedene Einzeldeals im Volumen von je über 100 Mio. Euro registriert. Großdeals wurden vor allem in München (Sophitel und Le Meridien, beide an Deka verkauft) und Berlin (Andel's Hotel an Union Investment und Park Inn an Brookfield Properties) getätigt.

Innerhalb Deutschlands betrug der Anteil der A-Standorte wie auch 2014 etwa 56%. Absolut steigerte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen der A-Standorte um 38% auf 31,3 Mrd. Euro, was den höchsten je registrierten Wert für die Transaktionen an den sieben Top-Standorten bedeutet.

Rekordumsätze in Berlin

In Berlin verdoppelte sich fast das investierte Kapital auf das Rekordergebnis von 8,3 Mrd. Euro (2014: 4,3 Mrd. Euro). Auch Köln (+69,2%; 2015: 2,2 Mrd. Euro), Stuttgart (+61,9%; 2015: 1,7 Mrd. Euro) und Düsseldorf (+48,8%; 2015: 3,2 Mrd. Euro) weisen deutliche Steigerungen auf. Absolut betrachtet folgten hinter Berlin die Städte Frankfurt (+13,2%; 6,0 Mrd. Euro), München (+25%; 2015: 6,0 Mrd. Euro) und Hamburg (+2,6%; 2015: 3,9 Mrd. Euro). Analog zum gesamtdeutschen Investmentmarkt dominierten auch an den sieben Top-Standorten Büroimmobilien das hiesige Transaktionsgeschehen.

Abbildung 2.8: Gewerbliche Investments in deutschen A-Städten 2010 – 2015[1]



	2010	2011	2012	2013	2014	2015[1]
A-Städte gesamt in Mio. Euro	11.229	12.190	15.169	19.459	22.670	31.250
Anteil der sieben A-Städte in %	48,6	46,1	54,7	63,7	56,0	56,0

1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das Transaktionsvolumen in den B-Standorten nahm um fast zwei Drittel zu und betrug Ende 2015 6,75 Mrd. Euro. Großdeals entfielen überwiegend auf Shoppingcenter (Waterfront in Bremen, Forum Duisburg und Centrum Galerie an Klépierre). Auch im Bürobereich wurden zahlreiche Großabschlüsse registriert. Beispielhaft zu erwähnen sind das Büroensemble Tulpenfeld in Bonn, das an Gold Tree/Continuum Capital, Teile des Abraham-Lincoln-Parks in Wiesbaden, die an Apollo gingen, oder auch der Westfalentower in Dortmund, der an Orion Capital Managers verkauft wurde.

An C- und D-Standorten bzw. in noch kleineren Märkten wurden weitere 17,6 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr lässt sich hier auf etwa 30% beziffern.

Tendenziell weisen die Losgrößen an diesen Standorten kleinere Objektvolumen auf, dennoch kam es auch hier zu verschiedenen Großdeals, überwiegend im Shoppingcenter-Bereich. Mit dem Hürth Park (Hürth), der Glacis Galerie (Neu-Ulm), dem Stern Center (Lüdenscheid), der Arneken Galerie (Hildesheim) oder auch der Trier Galerie kam es zu Großinvestments im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich oder knapp darunter. Büroimmobilien im größeren Volumen wurden zumeist nur in Standorten im Einzugsgebiet der großen Bürometropolen getätigt, die Losgrößen an den übrigen Standorten bewegten sich eher zwischen 5 und 15 Mio. Euro.

Ausblick 2016

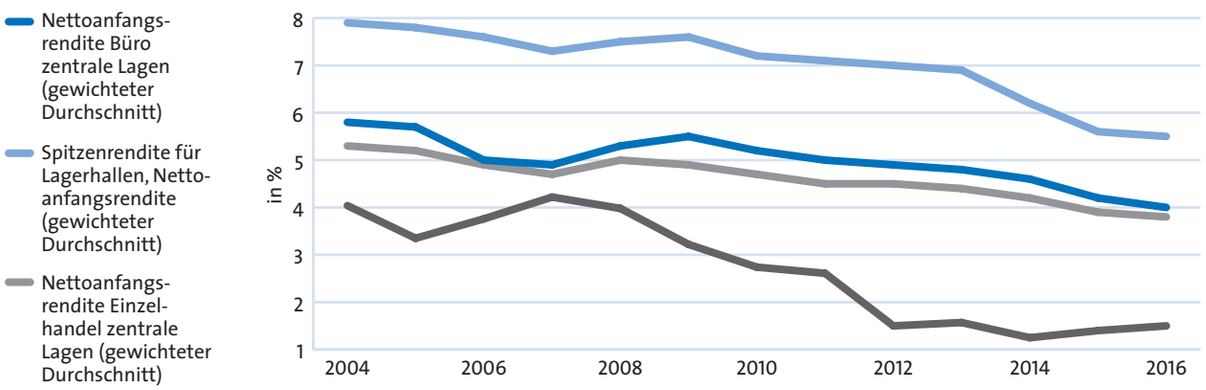
Nachdem die Preise für deutsche Gewerbeimmobilien bereits im letzten Jahr die Spitzenwerte aus dem Jahr 2007 überflügelt hatten, zog 2015 auch das Investmentvolumen auf das Niveau von 2007 nach. Wurden in den vergangenen Jahren überwiegend Core-Objekte verkauft, nahm dieses Mal der Anteil von Value-added- und opportunistischen Investments deutlich zu. Die guten konjunkturellen Aussichten und die zeitgleiche Angebotsverknappung am Vermietungs- wie auch am Investmentmarkt werden auch 2016 den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für Anleger überaus attraktiv erscheinen lassen.

Nachfrage dürfte Angebot übersteigen

Ob der Wert des Jahres 2015 übertroffen und ein neuer Rekordinvestmentwert erzielt werden kann, bleibt abzuwarten. Dennoch ist zumindest von einem Volumen um etwa 50 Mrd. Euro auch im Jahr 2016 auszugehen. Die entscheidenden Determinanten dürften neben der Zinspolitik der FED bzw. EZB vor allem die Verkaufsbereitschaft der Immobilienhalter in Deutschland sein. Das Anlegerinteresse dürfte 2016 auf jeden Fall höher sein als das Verkaufsangebot.

Da die Mietpreise weiter steigen und auch die Anfangsrenditen leicht zurückgehen, führt der Nachfrageüberhang dazu, dass auch die Immobilienpreise in nahezu allen gewerblichen Immobilienklassen weiter ansteigen werden.

Abbildung 2.9: Renditeentwicklung in deutschen A-Standorten 2004 – 2016[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015), 2016 = Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3 Der Markt für Büroimmobilien

Aktuell prägen in Europa sowie in Deutschland Themen wie die Flüchtlingsströme und Terror die öffentliche Debatte, Wirtschaftszahlen scheinen fast nur noch Randnotizen zu sein. Nichtsdestotrotz, Deutschland zählt zu den strukturell gut aufgestellten Volkswirtschaften der europäischen Währungsunion. Die exportstimulierende Abwertung des Euro und kaufkraftfördernde Rohstoffpreisrückgänge liefern komfortable Rahmenbedingungen über das vergangene Jahr hinaus. Zwar verlieren diese positiven Impulse in den kommenden Quartalen an Kraft, jedoch sind die Expansionskräfte in Deutschland weiterhin intakt. Selbst temporäre Störfaktoren wie ein schwächeres Wachstum der Schwellenländer verursachten keinen Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität, sondern allenfalls eine leichte Korrektur des anvisierten Wachstumspfads. Die gedämpfte Stimmung im letzten Quartal 2015 in der Industrie infolge des stagnierenden Auslandsgeschäfts wird von der Expansion der Dienstleistungsbereiche – mit Ausnahme der Finanzwirtschaft – mehr als kompensiert. Der steigende ifo-Geschäftsklimaindex signalisiert u.a., dass die befragten Unternehmen im Großen und Ganzen durchaus zuversichtlich in die Zukunft blicken. Aus gutem Grund, denn abseits der beschriebenen Krisen weisen viele wichtige Handelspartner Deutschlands ein solides gesamtwirtschaftliches Wachstum auf. Auch die Binnennachfrage, ehemals das Sorgenkind der wirtschaftlichen Entwicklung, profitiert von der erfreulichen Entwicklung des privaten Konsums. Ein stabiler Arbeitsmarkt, steigende Löhne, geringe Preissteigerungen und ein extrem niedriges Zinsniveau begünstigen das persönliche Ausgabenverhalten, aber auch die Investitionsbereitschaft der heimischen Unternehmen.

Expansionskräfte in Deutschland weiterhin intakt

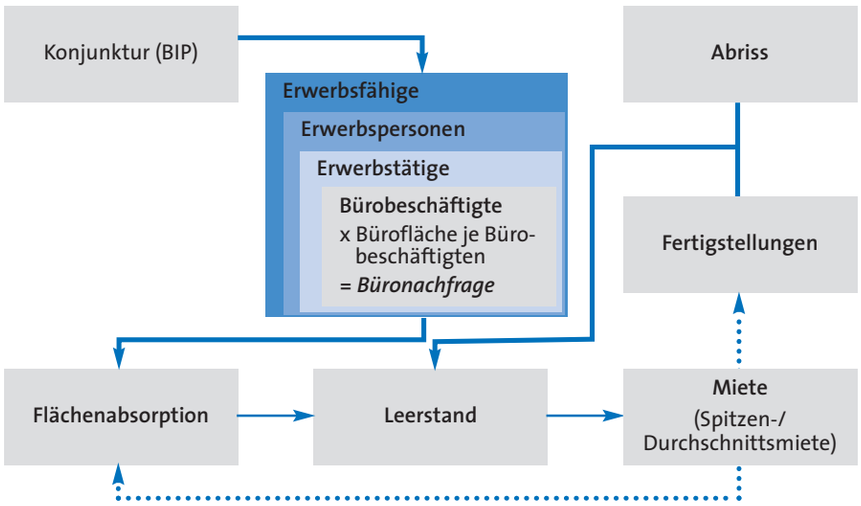
Die genannten ökonomischen Rahmenbedingungen werden sich somit günstig auf die größten 127 Büromärkte in Deutschland auswirken: Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2015, sondern konstant über die letzten Jahre die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. Vor diesem Hintergrund wird die positive Einstellungsbereitschaft der heimischen Arbeitgeber auch 2016 anhalten. Damit setzt sich der seit einigen Jahren positive Trend der Beschäftigungsentwicklung konstant fort und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch in diesem Jahr unter dem Strich erfreulich, aber nicht euphorisch entwickeln. Bei geringer Neubautätigkeit werden zudem seit 2010 kontinuierlich Überkapazitäten abgebaut, die auf den Boom zur Jahrtausendwende zurückgehen. Dieser Trend, aber auch das große Interesse privater wie auch institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland werden 2016 ihre Fortsetzung finden.

positiver Beschäftigungstrend hält an

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 Höhe 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 Bürobeschäftigten.

Abbildung 2.10: 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.

Der aktuellste statistisch erhobene Beschäftigtenstand (30.6.2014) weist 14,039 Mio. Bürobeschäftigte aus (Abbildung 2.12). Davon sind 79,9% sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 11,1% Selbstständige, 5,1% Beamte und 3,9% 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 10,7% auf sich vereinen können. Die Anzahl aller Bürobeschäftigten der folgenden 22 C- und 84 D-Städte erreicht in etwa die gleiche Höhe wie die der sieben Top-Standorte; diese Fakten belegen anschaulich die Dominanz und Bedeutung der A-Standorte innerhalb Deutschlands (Abbildung 2.11).

Abbildung 2.11: Struktur der Bürobeschäftigten in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2014

	Deutschland	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
Erwerbstätige insgesamt[1]	42.702.917	6.439.658	3.930.984	3.102.467	9.133.382
Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte	30.174.505	4.736.371	2.851.277	2.236.676	6.488.232
SVP-Bürobeschäftigte	11.220.084	2.297.324	1.217.709	875.506	1.518.266
+ Selbstständige	1.552.901	292.235	130.198	91.906	182.904
+ Geringfügig Beschäftigte	554.115	81.506	56.351	43.072	75.908
+ Beamte	711.571	151.172	87.588	66.617	100.496
Bürobeschäftigte insgesamt	14.038.671	2.822.237	1.491.846	1.077.101	1.877.573
Anteil an den Erwerbstätigen in %	32,9%	43,8%	38,0%	34,7%	20,6%

1 Schätzung für kreisangehörige Städte

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind auch 2015 in Deutschland weiter angestiegen. Das Vorjahresniveau wird erneut deutlich überschritten. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren rund 43,0 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Damit liegt die Zahl der Erwerbstätigen nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2015 um 324.000 Personen (+0,8%) höher als 2014. Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit setzte sich fort, wenn auch die Zunahme im Jahr 2015 geringfügig niedriger ausfiel als 2014 (+0,9%). Insgesamt wird für die Zahl der Erwerbstätigen nunmehr der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus.

Arbeitnehmer profitieren überproportional

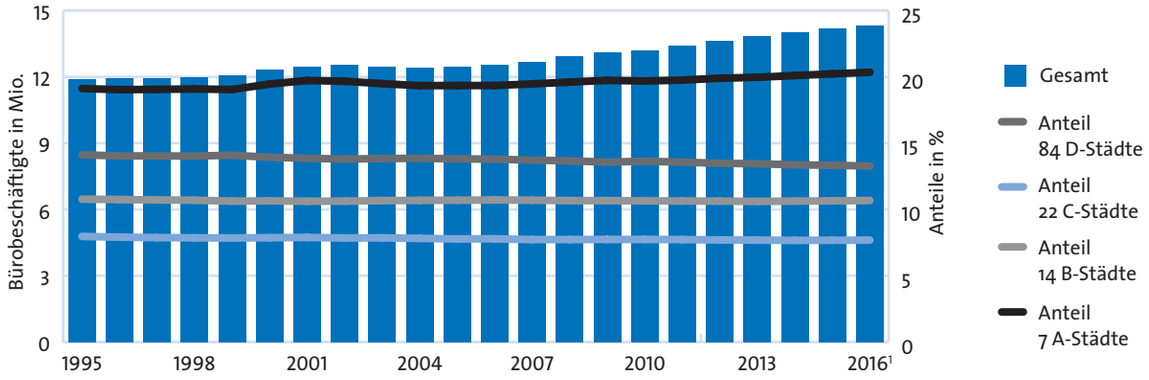
Von der anhaltend positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt profitierten insbesondere die Arbeitnehmer: Die Zahl der Arbeitnehmer mit Wohnort in Deutschland wuchs im Jahresdurchschnitt 2015 um 421.000 Personen (+1,1%) auf 38,7 Mio. an, wohingegen die Zahl der Selbstständigen (einschließlich mithelfender Familienangehöriger) im selben Zeitraum um 97.000 Personen (-2,2%) auf 4,3 Mio. sank. Während bei den Arbeitnehmern die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiter zunahm, war die Zahl der marginal Beschäftigten (geringfügig entlohnte und kurzfristig Beschäftigte sowie Personen mit Arbeitsgelegenheiten) weiter rückläufig. Damit setzte sich der Trend der vergangenen Jahre fort. Nach Wirtschaftsbereichen betrachtet war der stärkste Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland im Vorjahresvergleich in den Dienstleistungsbereichen (+341.000; +1,1%) zu verzeichnen. Den größten Anteil daran hatten die unternehmensnahen Dienstleistungen (+145.000; +2,6%) gefolgt von den öffentlichen Dienstleistern, Erzie-

hung, Gesundheit (+128.000; +1,3%) sowie von Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+79.000; +0,8%). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 16.000 Personen (+0,2%), wohingegen im Baugewerbe die Anzahl der Erwerbstätigen erstmals seit sechs Jahren um 12.000 Personen (-0,5%) sank. Die stärkste Kontraktion musste der Wirtschaftszweig Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei verzeichnen, deren Erwerbstätigenzahl um 2,5% (-16.000) schrumpfte.

Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten weiterhin positiv

Aus diesen Ausgangszahlen lässt sich für 2015 bzw. 2016 im Bundesgebiet eine weiterhin positive Bürobeschäftigtenentwicklung von 1,20 bzw. 0,88% projizieren, wobei in den A-Städten ein höheres prozentuales Wachstum (1,85 bzw. 1,47%) als in den B-Städten (1,45 bzw. 1,15%) sowie im 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 Einkaufsstraßen. Dort, wo das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern steigt, ist 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. Rückblickend verzeichneten im Zeitraum von 2010 bis 2015 die beiden Automobilstädte Wolfsburg (27,7%) und Ingolstadt (21,5%) den größten Zuwachs an Bürobeschäftigten, gefolgt vom Großraum München mit seinen Landkreisen Erding (22,0%), München (17,2%) und Dachau (15,9%) – wohingegen die Landeshauptstadt München mit „nur" 12,3% auf Platz 36 unter allen 402 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland rangierte – sowie dem Technologiestandort Erlangen (19,7%). 29 von 402 Kreisen verbuchten sogar einen Verlust an Bürobeschäftigten: „Spitzenreiter" war der Landkreis Vorpommern-Rügen (-5,3%) vor Herne und Baden-Baden (jeweils -5,1%) sowie Suhl (-4,1%) und Cottbus (-3,2%).

Abbildung 2.12: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2016[1]



1 Prognosewerte für 2015 und 2016

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

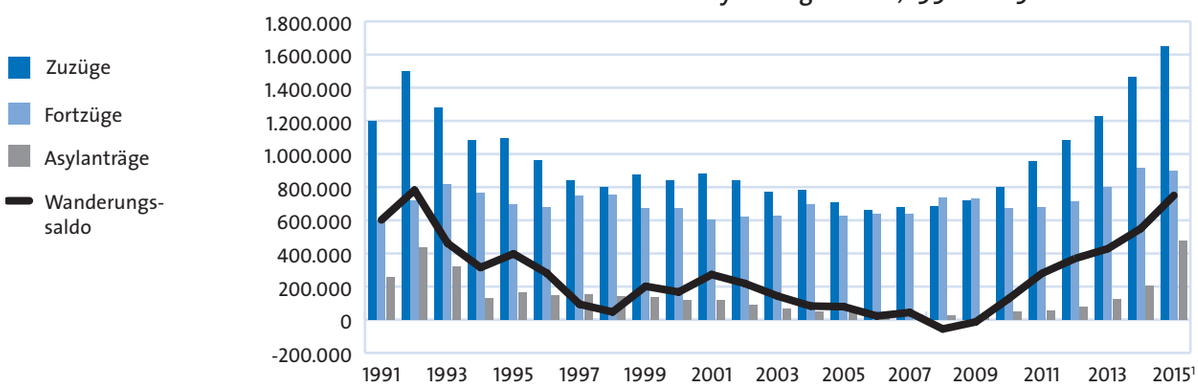
Exkurs: Büroimmobilienmarkt und Flüchtlinge – Euphorie oder Tristesse: Sind die Arbeitsmarktaussichten für Flüchtlinge derzeit quantifizierbar?

Die große Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern, die derzeit nach Deutschland einreisen, stellt eine erhebliche organisatorische, aber auch gesellschaftspolitische Herausforderung dar. Es ist daher notwendig, eine sachgerechte Debatte um die bestmögliche Integration der Flüchtlinge in unsere Gesellschaft und in den Arbeitsmarkt zu führen. Stichwörter wie die Linderung des Fachkräftemangels oder die Entlastung der sozialen Systeme im Zuge des demografischen Wandels in Deutschlands sollten dazu führen, dass die Integration der Flüchtlinge nicht als „Belastung", sondern als mögliche Zukunftsinvestition verstanden werden kann. Langfristig gibt es gute Aussichten, dass positive Wohlfahrtseffekte generiert werden können. Kurzfristig müssen dazu die Potenziale von Flüchtlingen besser identifiziert und gestärkt werden. Somit kristallisiert sich immer mehr heraus, dass die deutsche Wirtschaft eine geregelte Zuwanderung braucht, um ihre Fachkräfteversorgung zu sichern. Gleichzeitig wird der Migrationsdruck aus Afrika und dem Nahen Osten aufgrund der demografischen Entwicklung nicht nachlassen. Deutschland sollte aus humanitären Gründen, aber auch aus langfristigem wirtschaftlichen Eigeninteresse, die Einwanderer nicht am Arbeiten hindern. Dafür braucht es aber passende institutionelle Rahmenbedingungen auf dem Arbeitsmarkt und in den sozialen Sicherungssystemen, damit Einwanderung eine Win-Win-Situation entstehen lassen kann, in der sowohl die Einheimischen als auch die Zuwanderer wirtschaftlich profitieren. Der neu eingeführte Mindestlohn oder eine Anhebung der Hartz-IV-Regelsätze gefährden jedoch dieses anvisierte Ziel.

geregelte Zuwanderung sichert Fachkräfteversorgung

Mindestlohn und Hartz-IV-Erhöhung erschweren Arbeitsaufnahme

Abbildung 2.13: Entwicklung der Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland sowie der Asylantragszahlen, 1991 – 2015

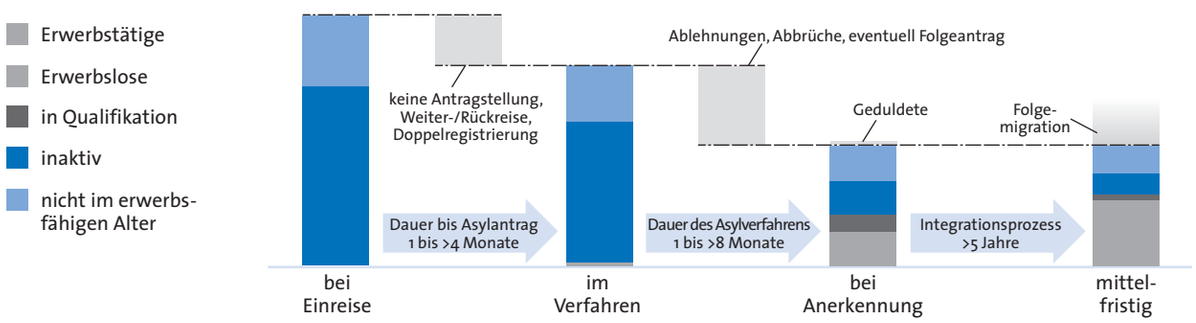


1 geschätzter Wert für 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Volkswirtschaftliche Effekte, die sich durch die aktuelle Flüchtlingsmigration ergeben, können in einem ersten Schritt nur (sehr) vorsichtig abgeschätzt werden. Die Berechnungen sind mit sehr hoher Unsicherheit behaftet, denn für die quantitative Abschätzung der Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt müssen aufgrund der äußerst spärlich verfügbaren Datengrundlage zahlreiche Annahmen getroffen werden (vgl. Sachverständigenratsgutachten, 2015). Ausgangspunkt sind unterschiedliche Szenarien, welche bei einer Variation zentraler Annahmen jeweils den möglichen Verlauf der Integration nach Ankunft der Flüchtlinge in Deutschland beschreiben.

Abbildung 2.14: Stufen der Arbeitsmigration von Flüchtlingen – Exemplarische Darstellung des Verlaufs einer Kohorte nach Einreise



Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): „Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt", Jahresgutachten 2015/2016, Seite 14.

Asylbewerber und Flüchtlinge werden bei einer freien Wahl des Zielorts ähnlich wie andere Migranten einerseits die sozialen und wirtschaftlichen Kosten der Migration, andererseits auch ihre wirtschaftlichen Lebensperspektiven berücksichtigen. Aus der theoretischen wie auch empirischen Migrationsforschung ist bekannt, dass sich die Wahl des Ziellandes wesentlich an wirtschaftlichen Faktoren wie der Höhe des Lohnniveaus und der Arbeitsmarktlage orientiert. Dies gilt auch für die Asylbewerber und Flüchtlinge, die sich zunehmend in den reicheren Mitgliedsstaaten der Europäischen Union niederlassen. Dies ist aus volks-

wirtschaftlicher Perspektive effizient: Dort sind auch die Arbeitsproduktivität und damit die volkswirtschaftlichen Erträge der Zuwanderung am höchsten. Es entstehen deshalb im Vergleich zu einer administrativen Verteilung, bei der Asylbewerber und Flüchtlinge zwangsläufig auch in wirtschaftlich und strukturell schwächeren Ländern und Regionen angesiedelt werden, erhebliche volkswirtschaftliche Gewinne. Zugleich würden durch die freie Wahl des Wohnorts auch die humanitären und sozialen Kosten der Flüchtlingsmigration verringert, etwa weil Familien und Freunde nicht auseinandergerissen werden. Es können sich leichter soziale Netzwerke bilden, die die sozialen und psychischen Kosten der Flüchtlingsmigration reduzieren.

volkswirtschaftliche Gewinne bei freier Wahl des Ziellandes am höchsten

Innerhalb eines Landes können ähnliche Ableitungen für die jeweiligen Städte und/oder Regionen getroffen werden. Zudem weist ein weiterer Indikator auf die Bedeutung von Familie und Diasporagemeinden hin, nämlich die Umverteilung. Asylantragsteller unterliegen zunächst der zentralen Erstverteilung von Asylantragstellern (EASY) auf die Bundesländer. Da sie aufgrund der Residenzpflicht in den meisten Bundesländern den ihnen zugewiesenen Aufenthaltsort nicht ohne weiteres verlassen können, um z.B. zu Verwandten im Bundesgebiet zu gelangen, kann ein Umverteilungsantrag gestellt werden, um in Aufnahmeeinrichtungen in anderen Bundesländern bzw. Landkreisen verlegt zu werden. Die Anziehung der „community“ dürfte auch eine Erklärung dafür sein, dass Asylsuchende, die nach ihrer Erstmeldung von der Erstaufnahmeeinrichtung an einen anderen Ort verteilt werden, dort nicht erscheinen, sondern untertauchen (sog. „EASY-Schwund”). Allein dieser Sachverhalt macht zum derzeitigen Zeitpunkt regionale Arbeitsmarktprognosen noch komplizierter als eine rein nationale Abschätzung der Fragestellung.

Die Anzahl der Asylsuchenden erhöht die hiesige Erwerbsbevölkerung aufgrund der Verfahrensdauern erst mit Verzögerung und insbesondere aufgrund der Altersstruktur und unterschiedlichen Anerkennungsquoten nicht in vollem Umfang. Da von einer während des Asylverfahrens sehr geringen Erwerbsbeteiligung ausgegangen werden muss, stehen für die Abschätzung von Arbeitsmarkteffekten primär die bislang anerkannten Flüchtlinge im Vordergrund. Aus Publikationen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) kann für das vergangene Jahr aus der ca. 100.000 Menschen umfassenden Gruppe der anerkannten Flüchtlinge eine zusätzliche Erwerbspersonenanzahl von 70.000 berechnet werden. Die Projektion für 2016 geht von einer Zunahme auf rund 300.000 Erwerbspersonen infolge der gestiegenen Zuwanderung aus. In den Folgejahren wird die voraussichtlich anhaltend hohe Zuwanderung von Flüchtlingen die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter merklich vergrößern. Der dadurch entstehende expansive Impuls auf das Arbeitsvolumen und somit auf das Produktionspotenzial hängt entscheidend davon ab, wie erfolgreich die Integration der anerkannten Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt sein wird. Die Flüchtlingsmigration alleine wird aber nicht den einzigen Effekt auf die trendmäßig steigende Erwerbsbeteiligung ausüben: Die zunehmende Partizipation von Frauen auf dem Arbeitsmarkt führt zu einem positiven Wachstumsbeitrag in Deutschland. Zusätzlich wird der mit der fallenden durchschnittlichen Arbeitszeit je Erwerbstätigen verbundene dämpfende Effekt nachlassen, da sich insbesondere der Anstieg der Teilzeitquote verlangsamt.

Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter steigt durch Zuwanderung

Abbildung 2.15: Flüchtlinge und ihre Herkunftsländer

	Flüchtlinge 1/2014 – 7/2015		Anerkennungsquote[2]	Anteil Hochqualifizierte im Herkunftsland[3]
	Anzahl[1]	in %	in %	in %
Syrien	81.432	22,1	100	6,2
Albanien	37.218	10,1	3	12,9
Kosovo	36.905	10,0	0	18,5
Serbien	28.814	7,8	0	18,5
Afghanistan	19.306	5,2	67	5,5
Eritrea	18.169	4,9	98	2,0
Irak	15.846	4,3	87	9,5
Mazedonien	11.128	3,0	--	12,2
Nigeria	7.621	2,1	29	1,7
Pakistan	7.829	2,1	27	7,6
Andere	104.527	28,3	--	--
Summe/Durchschnitt	**368.795**	**100,0**	**46**	**9,5**

1 Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)
2 United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR)
(Kosovo und Serbien nicht einzeln verfügbar, Mazedonien nicht verfügbar)
3 United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), Weltbank,
Barro-Lee Educational Attainment Data, 2009-2012 (Kosovo und Serbien ebenfalls nicht einzeln verfügbar).

Quelle: Battisti, Felbermayr, Poutvaara (2015), „Einwanderung: Welchen Nutzen hat die einheimische Bevölkerung?“, ifo Schnelldienst 18/2015.

geringe Qualifikation von Zuwanderern

Das zurzeit hohe Stellenangebot deutet darauf hin, dass die vorhandene Arbeitsnachfrage von den inländischen Arbeitsuchenden nicht hinreichend bedient werden kann. Fraglich ist allerdings, inwieweit die Qualifikationen und Fähigkeiten der anerkannten Flüchtlinge zu dieser Nachfrage passen. Repräsentative Daten zur schulischen und beruflichen Qualifikation der Flüchtlinge liegen zurzeit nicht vor. Auf Basis verschiedener Erhebungen muss davon ausgegangen werden, dass ihre berufliche Qualifikation wesentlich geringer ist als die der deutschen Bevölkerung oder anderer Migrantengruppen. Zwar kann es sich bei den Flüchtlingen um eine positive Selektion der jeweiligen Bevölkerungsgruppe handeln, jedoch dämpft Abbildung 2.15 die These, dass die derzeitigen Migrationsströme den hiesigen Fachkräftemangel beseitigen ließen.

Erschwerend kommen die sprachlichen und kulturellen Barrieren hinzu, die bei den aktuellen Flüchtlingen aufgrund der Struktur der Herkunftsländer größer ausfallen dürften als bei früheren Zuwanderern. Insbesondere die Beherrschung der Sprache ist eine notwendige Voraussetzung für die gesellschaftliche wie wirtschaftliche Integration. Sprachschwierigkeiten gehen meist mit schlechteren Arbeitsmarktergebnissen in Form geringerer Partizipation, höherer Arbeitslosigkeit oder geringerer Löhne einher. Lehren aus historischen Erfahrungen lassen sich nur eingeschränkt für die Arbeitsmarktintegration neuer anerkannter Flüchtlinge ziehen, da sich die Personengruppen ebenso wie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umstände wesentlich von früheren Perioden stärkerer Zuwanderung

unterscheiden. Daher sind die Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingsmigration auf den deutschen Arbeitsmarkt hochgradig ungewiss. Dies liegt vor allem daran, dass sich viele der entscheidenden Parameter – Anzahl der Asylsuchenden und der anerkannten Flüchtlinge, Integrationserfolg, Politikmaßnahmen – endogen im Zeitverlauf einstellen. So ist davon auszugehen, dass eine erfolgreiche Integration in den Arbeitsmarkt weitere Zuwanderung nach sich ziehen wird, während eine Verschlechterung der Beschäftigungsaussichten die Zuwanderung dämpfen dürfte (vgl. Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2015/16, S. 241-249). Eine weiterführende Ableitung auf (regionale) Büromärkte und die (singuläre) Nachfrage nach Büroimmobilien aus einem durch die Zuwanderung induzierten Arbeitsmarkteffekt über die Bürobeschäftigung ist aus heutiger Sicht nicht möglich.

Auswirkungen der Flüchtlingsmigration ungewiss

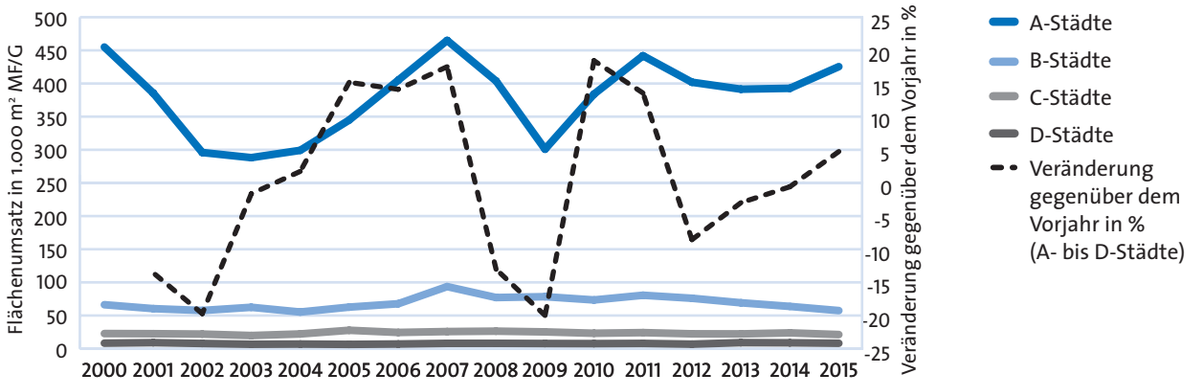
2.3.2 Die Büromärkte nach Stadtklassifikation

Im Folgenden werden die regionalen Büromärkte in Deutschland nach der jeweiligen Stadtkategorie hinsichtlich ihrer Entwicklung bei Flächenumsatz, Fertigstellung, Leerstand, Spitzenmiete und Nettoanfangsrendite im Einzelnen analysiert.

Flächenumsatz

2015 betrug der Flächenumsatz für die von bulwiengesa kontinuierlich untersuchten größten 127 Büromärkte etwa 4,93 Mio. m² MF/G und liegt nur leicht unterhalb des 10-Jahresmittels von 5,04 Mio. m² MF/G über alle 127 untersuchten Marktstädte zusammen. Trotz der guten Bürobeschäftigtenentwicklung der vergangenen 4 bis 5 Jahre wurde im Vergleich zum letzten Höchstwert aus dem Jahr 2011 etwa 9,0% weniger Fläche umgesetzt. In den Folgejahren gingen die Umsätze etwas zurück, der Flächenumsatz 2015 bewegt sich auf dem Niveau der Jahre 2012 bis 2014. Besonders die fehlenden bzw. nur sehr dürftigen Vorvermietungsumsätze sind hierfür verantwortlich. Die Mieter bzw. Unternehmen sind nach wie vor kaum bereit, Voranmietungen in Projekten einzugehen und bis zum Bezug der Flächen 18 bis 24 Monate zu warten.

Abbildung 2.16: Durchschnittlicher Flächenumsatz (in m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Flächenumsatz der A-Standorte auf hohem Niveau

Ein gutes Jahr konnte in den 7 A-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) verzeichnet werden. Der Umsatz legte im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8,3% zu und liegt damit 6,0% über dem 10-Jahresmittel. Der Gesamtumsatz bei den A-Standorten betrug absolut ca. 2,98 Mio. m² MF/G und lag nur leicht unter dem letzten Spitzenwert von 2011 mit 3,09 Mio. m² MF/G. Besonders Berlin (19,3% über 10-Jahresmittel), Hamburg (17,9% über 10-Jahresmittel) und Düsseldorf (15,8% über 10-Jahresmittel) sind für den hohen Wert verantwortlich. Starke Einbußen hingegen musste der Banken- und Finanzstandort Frankfurt am Main mit einem Rückgang von 18,5% im Vergleich zum 10-Jahresmittel hinnehmen.

B-Standorte mit den größten Einbußen beim Flächenumsatz

Analog zum Vorjahr mussten die 14 deutschen B-Standorte die mit Abstand größten Einbußen beim Flächenumsatz 2015 hinnehmen. Nach lediglich 892.000 m² MF/G 2014 verringerte sich die Umsatzleistung 2015 weiter auf 804.000 m² MF/G, was im Mittel ca. 57.000 m² je Stadt bedeutet. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (10-Jahresmittel) beträgt der Unterschied -228.000 m² (-22,1%), zum Flächenumsatz 2014 -9,9%. Lediglich die beiden ostdeutschen Standorte Leipzig (0,3% über 10-Jahresmittel, 4,2% unter Vorjahr) und Dresden (2,3% unter 10-Jahresmittel, 10% unter Vorjahr) sowie die nordrheinwestfälische Stadt Essen im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr (1,2% unter 10-Jahresmittel, +18,9% über Vorjahr) konnten ungefähr das Umsatzniveau halten, an den übrigen Standorten waren die Zahlen in Relation zum 10-Jahresmittel stark negativ. Eine besonders signifikante Kontraktion ist – in Relation zum 10-Jahresmittel – in den drei NRW-Städten Bochum (-71,0%), Duisburg (-39,0%) und Dortmund (-36,1%) festzustellen. Die sehr niedrige Umsatzleistung in den B-Städten mit dem niedrigsten Wert seit 1998 ist nur zum Teil zu erklären. Zum einen kann man teilweise die niedrigen Volumina aus den Jahren 2014/2015 auf die sehr starken Vermietungsleistungen der Vorjahre zurückführen, zum anderen ist in einigen Städten die wirtschaftliche Performance eher unterdurchschnittlich, wie es etwa in den Ruhrgebietsmärkten Bochum oder auch Duisburg der Fall ist.

C-Standorte: schwächster Flächenumsatz seit 2003

Auch die 22 deutschen C-Standorte mussten 2015 mit insgesamt 468.000 m² MF/G den schwächsten Flächenumsatz seit dem Jahr 2003 hinnehmen. Die Differenz zum 10-Jahresmittel betrug insgesamt ca. 21.000 m² MF/G (-11,6%), die zum Vorjahr 56.000 m² MF/G (-10,8%). Der durchschnittliche Flächenumsatz pro Standort reduzierte sich 2015 auf ca. 21.250 m² MF/G. 11 der 22 Standorte konnten ein überdurchschnittliches Jahr 2015 verzeichnen, besonders Potsdam mit 35.000 m² MF/G (+60,6% im Vergleich zum 10-Jahresmittel) und Freiburg mit 30.000 m² MF/G (+26,1%) sind hier hervorzuheben. An anderen Standorten hingegen gingen die Werte drastisch zurück. Besonders in Offenbach (-80,6%), Mainz (-41,7%), Kiel (-41,6%) sowie Saarbrücken (-41,2%) brachen die Umsätze im Vergleich zum langjährigen Mittelwert massiv ein.

Flächenumsatz der D-Standorte liegt im langjährigen Mittel

Der Flächenumsatz in den 84 deutschen D-Standorten, den kleineren Märkten mit maximal 1,3 Mio. m² MF/G Büroflächenbestand, betrug 2015 683.000 m² MF/G und lag damit in etwa auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 667.000 m² MF/G (+2,6%). Im Durchschnitt betrug der Flächenumsatz 2015 bei diesen kleineren Märkten etwa 8.200 m² MF/G, 2014 lag dieser Wert noch bei ca. 8.800 m² MF/G. Der Flächenumsatz ist in der Regel bei dieser Stadtkategorie wenig volatil, größere Ausreißer werden zumeist durch Eigennutzerbaustarts erreicht. Besonders starke Umsatzleistungen im Vergleich zum 10-Jahresmittel konnten hier in Wolfsburg (92.000 m² MF/G, 235,8%) und Zwickau (10.000 m²

MF/G, 164,6%) beobachtet werden. Bei den deutschen D-Standorten lässt sich der Trend zur steigenden Fungibilität des Büromarktes bestätigen, das Umsatz-/Bestandsverhältnis konnte auch 2015 bei 1,8% gefestigt werden (A-Standorte: 3,3%, B-Standorte: 2,0%). Es sollte aber weiterhin bei einem Engagement in diesen Märkten auf marktadäquates Flächenvolumen im Einzelobjekt geachtet werden.

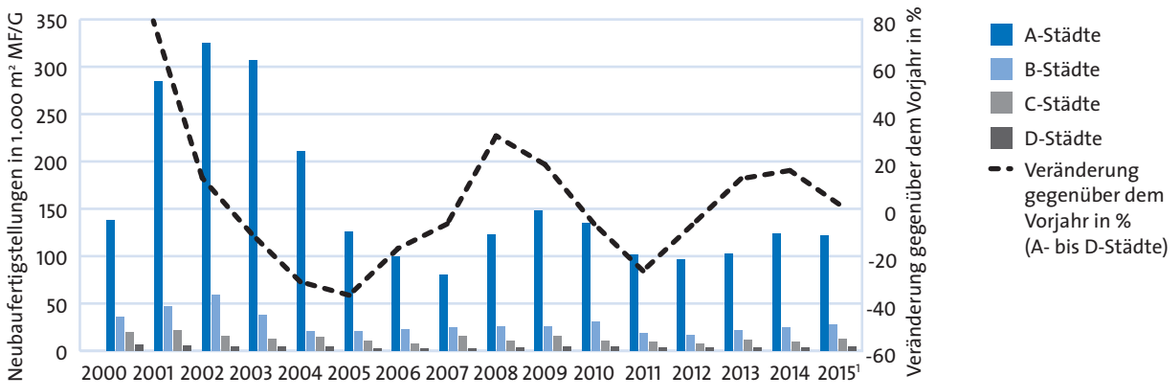
Auch im laufenden Jahr 2016 ist mit keiner deutlichen Verbesserung der Flächenumsätze zu rechnen. Trotz durchaus positiver Konjunkturaussichten dürfte sich die Zurückhaltung der Unternehmen, langfristige Entscheidungen in Bezug auf Standortveränderungen oder Vorvermietungen einzugehen, nicht deutlich verändern. Zusätzlich fehlen an vielen Standorten auch Objektalternativen, die einen Umzug in Objekte mit modernen Büroflächen möglich machen und eine Standortveränderung sinnvoll erscheinen lassen.

Neubauflächenproduktion

Bautätigkeit mit leichtem Wachstum

Nachdem im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise die Bautätigkeit an den deutschen Büromärkten bis 2012 deutlich zurückgegangen war, konnte seitdem wieder ein leichtes Wachstum verzeichnet werden. Für die 127 betrachteten Büromärkte wurde 2015 ein Neubauvolumen gemäß gif-Definition von insgesamt 1,9 Mio. m² MF/G registriert. Im Vergleich zum historischen Tiefststand der letzten 15 Jahre im Jahr 2012 beträgt der Zuwachs 39,1%, verglichen zum Höchststand des letzten Zyklus im Jahr 2009 beträgt die Differenz nur noch 193.000 m² MF/G (-9,2%). Der Jahreswert 2015 für die 127 betrachteten Marktstädte liegt 12,5% über dem 10-Jahresmittel, womit sich die Belebung der Bautätigkeit, die sich bereits seit zwei Jahren im Bürosektor abzeichnet, weiter bestätigt.

Abbildung 2.17: Durchschnittliche Volumen der Neubaufertigstellungen (in m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

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 mit 685.000 m² MF/G kontinuierlich bis 2014 zu, 2015 kam es mit 850.000 m² MF/G erstmals wieder zu einem minimalen Rückgang von ca. -20.000 m² MF/G bzw. -2,2% im

Vergleich zum Vorjahr. Dennoch liegt die Bautätigkeit in den A-Standorten etwa 7,1% über dem 10-Jahresmittel.

Die höchsten Wachstumsraten wurden in Berlin mit ca. 272.000 m² MF/G (106,7% über dem 10-Jahresmittel, 57,6% über dem Vorjahr) und in Stuttgart (108.000 m²; 86,2% über dem 10-Jahresmittel) registriert. Bei allen anderen A-Standorten liegen die Fertigstellungszahlen deutlich unterhalb des 10-Jahresmittelwertes. Unter Einbezug der Fertigstellungszahlen der vergangenen drei Jahre zeigt sich, dass sich vor allem Hamburg (2015: 147.000 m² MF/G; -20,1% unterhalb des 10-Jahresschnitts), Düsseldorf (2015: 69.500 m² MF/G; -26,0%), Köln (2015: 64.500 m² MF/G; -14,1%) und München (2015: 120.500 m² MF/G; -10,7%) schon seit längerem unterhalb des 10-Jahresschnitts bewegen. In Frankfurt, Berlin und auch Stuttgart wurde hingegen in den letzten drei Jahren durchschnittlich mehr Bürofläche p.a. gebaut als im langfristigen Mittel.

Abriss und Umnutzung an A-Standorten

Wie in den Vorjahren wurden auch 2015 zahlreiche Bürogebäude vom Markt genommen und abgerissen bzw. umgenutzt. Innerhalb der A-Standorte waren dies 2015 etwa 350.000 m² MF/G, was etwa 40% des Neubauvolumens entspricht. In Frankfurt überstieg das Abgangsvolumen (2015: 104.000 m²) sogar die Neubautätgkeit (2015: 69.500 m²). Hoch sind auch die Abriss- und Umnutzungsvolumina in Hamburg (90.000 m² MF/G) und München (67.000 m² MF/G).

In den deutschen B-Standorten wurden 2015 ca. 390.000 m² MF/G Bürofläche fertiggestellt. Der Wert liegt knapp 15,3% über dem 10-Jahresmittelwert und ca. 10,7% über dem Vorjahreswert. Das mit Abstand höchste Fertigstellungsvolumen wurden in Nürnberg (70.000 m² MF/G, 100% über 10-Jahresmittel) registriert. Ebenfalls deutlich über den langjährigen Mittelwerten bewegen sich die Zahlen in Dresden (28.000 m² MF/G, 100% über 10-Jahresmittel), Mannheim (36.500 m² MF/G, 84,6% über 10-Jahresmittel) und Karlsruhe (35.000 m² MF/G, 65,1% über 10-Jahresmittel). Neben eigengenutzten Objekten wurden hier auch größere spekulative bzw. teilspekulative Objekte fertiggestellt. Nur geringe Bauaktivität wurde hingegen in den Ruhrgebietsstädten Duisburg (6.600 m² MF/G, 63,9% unter 10-Jahresmittel), Essen (12.600 m² MF/G, 56,1% unter 10-Jahresmittel) und in Bremen (25.700 m² MF/G, 19,8% unter 10-Jahresmittel) festgestellt.

B-Standorte: auch größere spekulative bzw. teilspekulative Objekte fertiggestellt

gestiegene Bautätigkeit an den C- und D-Standorten

Die Bautätigkeit an den deutschen C-Standorten ist nach dem deutlichen Rückgang 2014 im Jahr 2015 wieder angestiegen und betrug ca. 273.000 m² MF/G, was einem Durchschnitt von ungefähr 12.500 m² MF/G Bürofläche pro Standort entspricht. Das gesamte fertiggestellte Bauvolumen über alle C-Standorte liegt 12,5% über dem 10-Jahresmittel und sogar 26,1% über dem Vorjahr. Die meiste Bautätigkeit wurde in Mönchengladbach (33.500 m² MF/G, 157% über 10-Jahresmittel), Heidelberg (33.000 m² MF/G, 141,3% über 10-Jahresmittel), Potsdam (29.000 m² MF/G, 90,1% über 10-Jahresmittel) und Augsburg (28.500 m² MF/G, 137,6% über 10-Jahresmittel) registriert. Kaum Entwicklungen im Bürosegment konnten in Offenbach, Magdeburg, Kiel und Erfurt beobachtet werden.

Auch in den kleineren deutschen D-Büromärkten hat die Bautätigkeit deutlich angezogen. 2015 wurde in diesem 84 Städten insgesamt ca. 387.000 m² MF/G Bürofläche fertiggestellt, was den höchsten Flächenneuzugang seit 2002 bedeutet. Im Vergleich zum 10-Jahresmittelwert und dem Vorjahr stieg das Bauvolumen jeweils um etwa 23% an. Obwohl diese kleineren Büromärkte traditionell von nur geringer Bautätigkeit geprägt sind, ist das Fertigstellungsvolumen in den Märkten Ludwigshafen (2015: 39.000 m² MF/G, 157% über 10-Jahresmit-

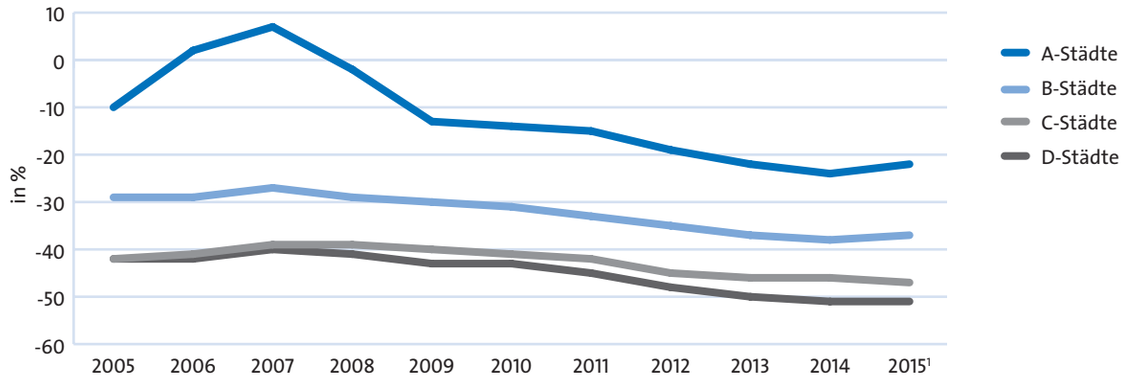
tel), Ulm (2015: 34.000 m² MF/G, 172,2% über 10-Jahresmittel), Kassel (2015: 28.000 m² MF/G, 155,6% über 10-Jahresmittel) und Ratingen (2015: 20.000 m² MF/G, 206% über 10-Jahresmittel) auf B-Standortniveau einzustufen. Auch hier sind überwiegend Eigennutzungen für diese hohen Volumen verantwortlich. Auf mehr als einem Viertel der Märkte wurden wie auch bereits 2014 kaum bzw. keine Büroneubauten errichtet.

Fertigstellungen dürften 2016 steigen

Die Projektpipelines in den verschiedenen Stadtkategorien sind im vergangenen Jahr etwas angewachsen, so dass 2016 die Fertigstellungszahlen wieder leicht ansteigen dürften. Um mittelfristig wieder ein Niveau wie beim letzten Peak 2010 zu erreichen, fehlt es noch immer an den entsprechenden Vorvermietungsquoten, also der Bereitschaft der Mieter, bereits im Projektstatus Büroflächen anzumieten. Spekulative Baustarts haben zwar wieder etwas zugelegt, dennoch stellen diese eine Ausnahme dar. Die Banken sind nach wie vor kaum bereit, ohne entsprechende Vorvermietung den Bau eines großvolumigen Bürogebäudes zu finanzieren.

Neben den geringen Vorvermietungen ist der Wohnungsmarkt als weitere Determinante für die niedrigen Fertigstellungsvolumen im Bürosegment zu betrachten. Seit Jahren drifteten die Preise für Büroflächen und Eigentumswohnungen auseinander. 2015 konnte zumindest in den A- und B-Standorten dieser Trend gestoppt werden. In den A-Standorten reduzierte sich der Spread im Jahr 2015 zwar lediglich um 2%, dennoch bedeutet dies die erste Verringerung dieses Trends seit 2007/2008. Aktuell firmieren die Preise für Eigentumswohnungen immer noch 22% oberhalb von Büroimmobilien (Betrachtung der Spitzenwerte bei zentraler Lagequalität). Auch in den B-Standorten konnte das Bürosegment die Differenz um 1% auf 37% verringern. Keine Veränderung bzw. eine Abschwächung des Trends ist bei C-Standorten mit 47% und den D-Märkten mit 51% erkennbar. Somit können Wohnungsentwickler bei Grundstückskauf im Bieterverfahren auch weiterhin die höchsten Preise bezahlen; eine Änderung dieser Situation ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Abbildung 2.18: Bürokapitalwert im Verhältnis zum Wohneigentumspreis (Spitze, in Euro/m²) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2015[1]



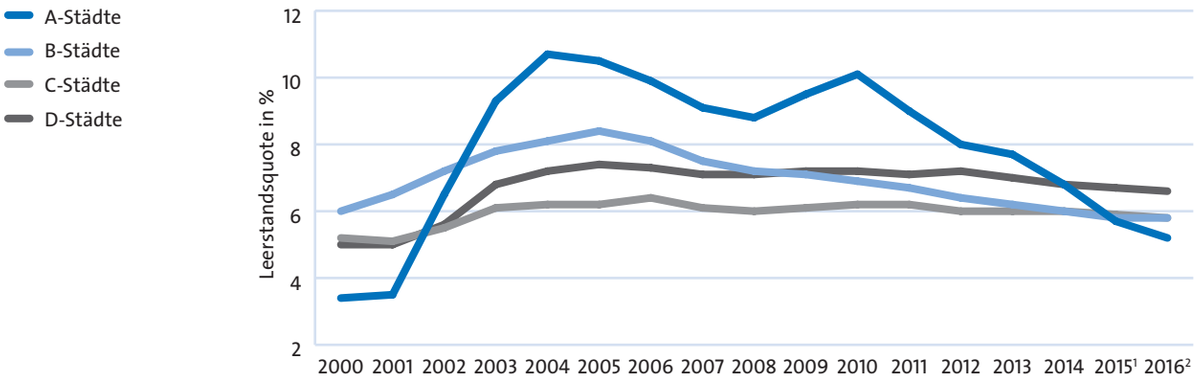
1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Flächenangebot – Leerstand

Mit Einsetzen der Finanz- und Wirtschaftskrise und gleichzeitig hoher Bautätigkeit stieg das Büroflächenangebot in allen 127 deutschen Büromärkten bis 2010 auf 14,7 Mio. m². Seitdem konnte bis Ende 2015 wieder ein kontinuierlicher Rückgang des Flächenangebots auf ca. 10,9 Mio. m² MF/G gemäß gif-Definition verzeichnet werden. Das ist der niedrigste Wert seit 2002. Der Rückgang im Vergleich zu 2014 ist auf über 1 Mio. m² MF/G Bürofläche zu beziffern, was den umfangreichsten Abbau innerhalb eines Jahres seit 2000 bedeutet; die Leerstandsquote über alle 127 Marktstädte lag Ende 2015 bei 5,9% und damit 80 Basispunkte unter der des Vorjahres. Der Leerstandsabbau lässt sich trotz moderaten Flächenumsätzen zu großen Teilen auf die unterdurchschnittliche Bautätigkeit und zum Teil auf höhere Flächenabgänge im Bürosektor zurückführen.

Abbildung 2.19: Durchschnittliche Leerstandsquote (in %) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2000 – 2016[2]



1 geschätzter Wert für 2015

2 Prognosewert für 2016 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Leerstandsabbau an A-Standorten am höchsten

Der prozentual höchste Leerstandsabbau in den letzten 4 Quartalen erfolgte mit 110 Basispunkten an den A-Standorten auf durchschnittlich 5,7% Ende 2015. Alle deutschen A-Standorte konnten im vergangenen Jahr den Leerstand reduzieren, der Rückgang lässt sich auf insgesamt ca. 900.000 m² MF/G Bürofläche beziffern. Analog zum letzten Jahr ging der Leerstand mit einem Abbau von ca. 250.000 m² MF/G am stärksten in München (auf 3,7%) um 180 Basispunkte zurück. In Düsseldorf reduzierte sich die Leerstandsrate (auf 8,7%) um sogar 190 Basispunkte, was absolut etwa 130.000 m² entspricht. Die übrigen A-Standorte konnten die Leerstandsrate bis auf Hamburg (-0,4%) jeweils um 110 Basispunkte reduzieren. Ende 2015 beliefen sich die Leerstandsquoten in Berlin auf 3,9%, in Hamburg auf 5,5%, in Köln auf 6,1% und in Stuttgart sogar lediglich auf 3,2%. Frankfurt am Main bildet nach wie vor die Spitze mit einer Leerstandsquote von 11,0%. Neben der moderaten Flächennachfrage sind hier erneut die hohen Flächenabgänge im Bürosegment anzuführen, die das Flächenangebot durchschnittlich um mehr als 50.000 m² je Stadt verringerten. Hier wurden Büroflächen zumeist abgerissen, um anschließend Wohnraum oder Hotels auf den Grundstücken zu realisieren. Stärkere Auswirkungen durch die Umnutzung von Büroraum in Flüchtlingsunterkünfte in den Kernstädten konnten bislang nicht

registriert werden. Aussagekräftige und empirisch nachvollziehbare Rückschlüsse sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Offensichtlich hingegen ist bereits der Mangel an modernen Büroflächen in den A-Standorten Berlin, München, Stuttgart und teilweise in Hamburg, die allesamt Leerstandsquoten von 5,5% und weniger aufweisen. Dieser Mangel dürfte sich bei weiterhin hohen Flächenabgängen und gleichzeitig nur unterdurchschnittlicher Bautätigkeit zum Teil drastisch verschärfen.

Leerstand in B-Märkten leicht gesunken

Auch in den 14 B-Märkten konnte überwiegend der Leerstand reduziert werden, jedoch durchschnittlich nur um lediglich 20 Basispunkte bzw. 65.000 m² MF/G auf ca. 2,15 Mio. m² Ende 2015. Dies verdeutlicht die im Vergleich zu den A-Standorten relativ geringe Dynamik der B-Märkte, die in Krisenzeiten zwar weniger Leerstand aufbauen, in Zeiten mit guter Konjunktur aber auch weniger Leerstand abbauen. Ähnlich wie im Vorjahr driften die Ergebnisse auf Einzelstadtebene weit auseinander: Besonders stark war der Leerstandsabbau in Dresden mit -1,0 Prozentpunkten (Endwert 2015: 8,6%), Leipzig mit -0,9 Prozentpunkten (Endwert 2015: 12,6%) und Hannover mit -0,7 Prozentpunkten (Endwert 2015: 5,0%). Kaum Veränderung mit Leerstandsabbau bzw. -aufbau zwischen -0,3 und 0,1 Prozentpunkten im Jahr war in 9 B-Standorten erkennbar. Eine Erhöhung des Flächenangebots in etwas größerem Maße ist in Nürnberg mit 0,5 Prozentpunkten auf 8,0% Ende 2015 und in Essen mit 0,3 Prozentpunkten auf 5,0% auf die höheren Fertigstellungsvolumen zurückzuführen.

Leerstand an C- und D-Standorten sinkt nur wenig

Nur geringe Reduktion des Flächenangebotes um 10.600 m² MF/G konnte auf aggregierter Ebene auch bei den C-Standorten verzeichnet werden. Der Leerstand betrug fast wie im Vorjahr Ende 2015 ca. 1,6 Mio. m² MF/G Bürofläche (Leerstandsquote: 6,0%). Starker Leerstandsabbau wurde aufgrund von geringen Fertigstellungszahlen und hohem Büroflächenabgang in Offenbach am Main mit -19.000 m² MF/G auf 119.000 m² MF/G (Leerstandsquote Ende 2015: 16,4%) beobachtet. Ein sehr starker Anstieg um über 30.000 m² bzw. 190 Basispunkte hingegen erfolgte in Darmstadt (Leerstandsquote Ende 2015: 6,4%). Bei den übrigen C-Städten zeigte sich ein ähnliches Angebot wie auch im vergangenen Jahr. Die Veränderungen bewegten sich zumeist zwischen 0,4% und -0,4 Prozentpunkten, was bei den geringen Büromarktgrößen lediglich 2.500 bis 4.000 m² MF/G Veränderung bedeutet.

In den deutschen D-Standorten verringerte sich 2015 das Flächenangebot um 0,1 Prozentpunkte auf 6,6% bzw. 2.63 Mio. m² MF/G Bürofläche. Hier wurde bei mehr als 60 von 84 Städten eine maximale Veränderung um +/-30 Basispunkte ermittelt. Überdurchschnittlich starker Leerstandsaufbau wurde in Witten (+1,0 Prozentpunkt auf 6,9% bzw. 15.000 m²), Friedrichshafen (+0,9 Prozentpunkte auf 5,0% bzw. 15.000 m²) und Gelsenkirchen (+0,9 Prozentpunkte auf 7,7% bzw. 45.000 m²) beobachtet. Überdurchschnittlich hoher Abbau zeigten sich in den Standorten Fürth (-1,8 Prozentpunkte auf 8,2% bzw. 25.000 m²) und Konstanz (-1,1 Prozentpunkten auf 7,5% bzw. 30.000 m²). Bemerkenswert ist dies am Standort Fürth, wo innerhalb von 3 Jahren das Flächenangebot um über 40% reduziert werden konnte.

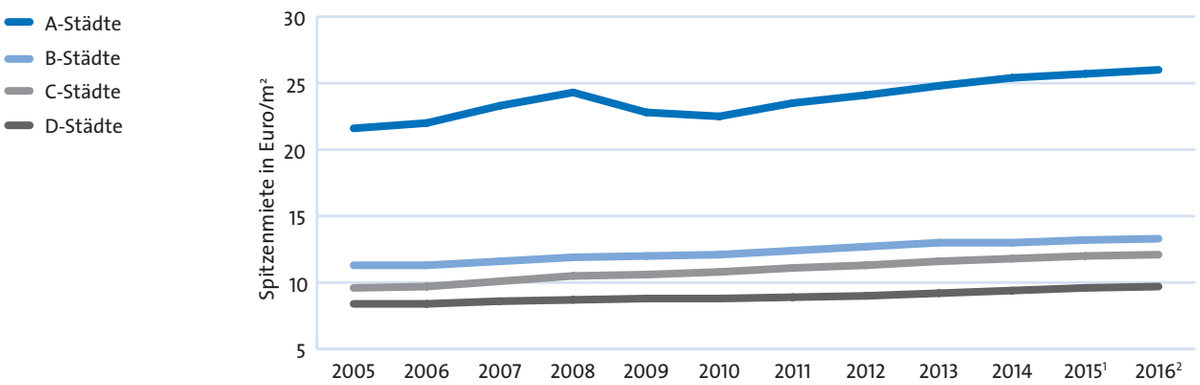
Insgesamt dürfte sich wie auch 2015 an den meisten deutschen Bürostandorten das Flächenangebot weiter reduzieren. Neben Flächenabgängen ist vor allem die moderate Bautätigkeit für diese Entwicklung verantwortlich zu machen. Ein Flächenmangel ist derzeit nur in verschiedenen A-Standorten zu erkennen, der sich aber in den nächsten 2 bis 3 Jahren massiv verschlimmern dürfte. Hier

muss dringend mehr Bürofläche entstehen, um auch zukünftig expansiven Unternehmen Mietflächen anbieten zu können, um – im schlimmsten Fall – eine Abwanderung zu vermeiden.

Mietentwicklung

2015 setzte sich das Mietwachstum an beinahe allen deutschen Bürostandorten fort. Das ist seit 2010 das fünfte Jahr in Folge, was den längsten Zyklus seit 1990 bedeutet. Innerhalb der A-Standorte lag der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten Ende 2015 bei ca. 25,7 Euro/m² MF/G Bürofläche und somit ca. 1,0% höher als noch 2014. Bei den B-Städte belief sich der gewichtete Durchschnitt Ende 2015 auf ca. 13,2 Euro/m² (+1,2%), die C-Standorte erzielten bei 12,0 Euro/m² (+1,8%) und die deutschen D-Standorte wiesen eine gewichtete durchschnittliche Spitzenmiete von ca. 9,6 Euro/m² MF/G (+2,1%) auf.

Abbildung 2.20: Entwicklung der Spitzenmiete (gewichteter Durchschnitt, in Euro/m²) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016[2]



1 geschätzter Wert für 2015

2 Prognosewert für 2016 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Wachstumsdynamik flacht ab

Nachdem in den letzten Jahren zum Teil sehr starke Mietwachstumsraten in den sieben größten deutschen Bürometropolen zu beobachten waren und das Mietniveau (bis auf Frankfurt am Main) über den letzten Spitzenwert aus dem Jahr 2008 stieg, verflachte 2015 diese Wachstumsdynamik etwas. Lediglich in Berlin (+4,4% auf 24,0 Euro/m² MF/G) und in München (+1,8% auf 34,1 Euro/m²) konnte noch nennenswertes Wachstum erzielt werden. Die Mieten an den übrigen A-Standorten Hamburg (24,5 Euro/m² MF/G), Düsseldorf (24,0 Euro/m² MF/G), Köln (21,0 Euro/m² MF/G), Frankfurt am Main (35,0 Euro/m² MF/G) und Stuttgart (19,1 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 Düsseldorf und Köln auf alle anderen Bürometropolen in Deutschland zu.

moderate Steigerungen an B-Standorten

An den B-Standorten kam es ebenfalls nur zu sehr moderaten Steigerungen. 10 von 12 Standorten konnten das Spitzenmietniveau halten oder es maximal um 0,3 Euro/m² MF/G Bürofläche erhöhen, was Wachstumsraten von 0% bis 2,5%

von 2014 auf 2015 entspricht. Einzig Bonn steigerte das Niveau um 0,5 Euro auf 13,0 Euro/m² MF/G (+4,0%) und auch Münster hob sich mit 0,4 Euro/m² auf 14,1 Euro/m² MF/G Bürofläche von den übrigen Standorten etwas ab. Teuerste B-Standorte bleiben jedoch Mannheim (15,0 Euro/m² MF/G), Hannover (14,3 Euro/m² MF/G) und Wiesbaden (14,3 Euro/m² MF/G).

marginale Steigerungen an C- und D-Standorten

Ähnlich zeigte sich auch das Mietwachstum bei den deutschen C-Standorten, auch hier wurde bei 15 von 22 Standorten ein Mietwachstum zwischen 0,0 Euro/m² MF/G und 0,3 Euro/m² MF/G beobachtet. Sehr positiv entwickelte sich die Spitzenmiete in Braunschweig (+4,5% auf 11,8 Euro/m² MF/G), Erlangen (+4,2% auf 12,5 Euro/m² MF/G) sowie Bielefeld (+3,8% auf 11,1 Euro/m² MF/G Bürofläche). Deutlich zurückgegangen sind hingegen die Mieten in Potsdam mit -5,5% auf 12,0 Euro/m² MF/G und in Offenbach mit -4,4% auf 11,0 Euro/m² MF/G.

Bis auf wenige Ausnahmen stieg auch das Mietniveau in den D-Standorten nur marginal an. Positiv zu erwähnen sind hier die Standorte Fürth (+4,0% auf 13,0 Euro/m² MF/G), Ravensburg (+4,4% auf 12 Euro/m² MF/G) und Würzburg (+4,6% auf 11,5 Euro/m² MF/G Bürofläche). Stärkere Rückgänge konnten bei den D-Standorten nicht beobachtet werden.

Da die Angebotsverknappung vor allem in den A-Standorten auch 2016 zunehmen dürfte, ist im kommenden Jahr von einem weiteren, moderaten Mietpreiswachstum auszugehen. Bei einigen B-Standorten hingegen ist aufgrund von Flächenüberproduktionen mit maximal konstanten Mieten zu rechnen, bei den übrigen deutschen Standorten dürfte der positive Trend anhalten.

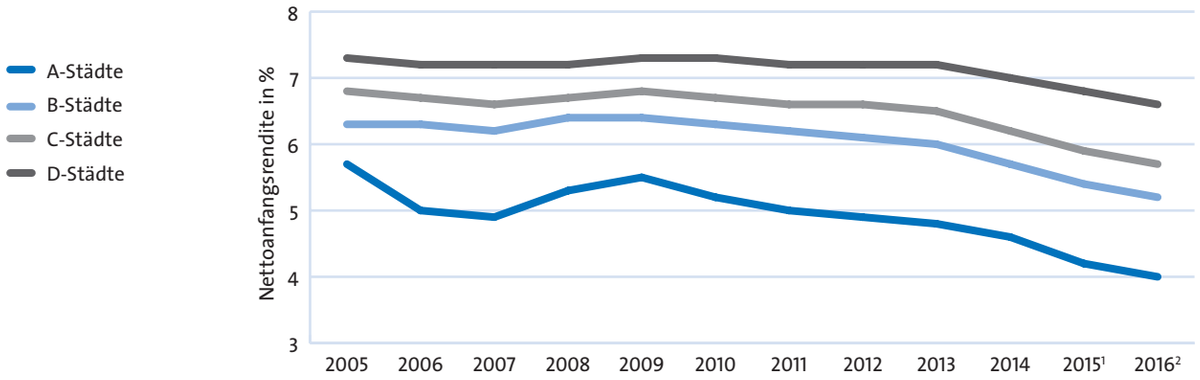
Renditeentwicklung

Die Nettoanfangsrenditen gingen auf den deutschen Büromärkten zum sechsten Mal in Folge zurück. Vor allem ausländische Investoren schätzen die Möglichkeiten bzw. die Performanceaussichten der deutschen Büromärkte und investierten stark in hiesige Büroimmobilien. Dies führte zu deutlichen Rückgängen bei den Nettoanfangsrenditen.

Nettoanfangsrenditen weiter rückläufig

Innerhalb der A-Standorte lag der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrendite für zentrale Lagen in Core-Objekten bei 4,2% (40 Basispunkte unter dem Vorjahreswert und stärkster Rückgang seit 1990), in den B-Städten bei 5,4% (minus 30 Basispunkte, ebenfalls stärkster Rückgang). Auch in den nachgelagerten C-Standorten gaben die Anfangsrenditen wie auch im Vorjahr um 30 Basispunkte auf 5,9% nach und in den D-Standorten um ebenfalls beachtliche 20 Basispunkte auf 6,8%.

Abbildung 2.21: Entwicklung der Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt, in %) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016[2]



1 geschätzter Wert für 2015

2 Prognosewert für 2016 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Seit dem letzten Peak 2009 gab die Nettoanfangsrendite bei 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. Die Spitzenwerte werden weiterhin in München erzielt, Ende 2015 belief sich der Wert gemäß gif-Definition auf 3,8% (Rückgang 2014/2015: -65 Basispunkte).

Nettoanfangsrenditen sinken in allen Städtekategorien

In den anderen A-Standorten betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zwischen 30 und 40 Basispunkte. Die Jahresendwerte 2015 lagen in Hamburg bei 4,2% und führten zur Ablösung von Frankfurt am Main mit 4,4% als drittniedrigstem Wert. Auf dem nächsten Platz folgt Stuttgart mit 4,4%. Düsseldorf und Köln weisen die höchsten Werte (4,6%) unter den A-Standorten auf.

In den B-Städten bewegte sich der Rückgang der Nettoanfangsrenditen seit 2009 ebenfalls in einer Spanne von 60 bis 130 Basispunkten, im letzten Jahr betrug er 20 bis 50 Basispunkte. Nur geringe Veränderung seit 2009 ist in den Ruhrgebietsstädten Duisburg (-60 Basispunkte; 5,9%), Essen (-70 Basispunkte; 5,3%) und Bochum (-80 Basispunkte; 5,8%) erkennbar. Sehr starkes Absinken der Nettoanfangsrendite zeigte sich hingegen in den ostdeutschen Städten Dresden (-130 Basispunkte; 5,4%), Leipzig (-120 Basispunkte; 5,2%) sowie im westdeutschen Münster (-120 Basispunkte; 5,3%). Die niedrigsten Renditen unter den B-Städten wurden in Bonn (4,9%) und Nürnberg (5,0%) verzeichnet. Das ist ein Niveau, wie es vor zwei bis drei Jahren nur bei A-Standorten zu beobachten war.

Bei den C-Städten fielen 2015 an allen Standorten die Renditen zwischen 10 und 40 Basispunkte, was sich durch eine breitere Investitionsbereitschaft in diesen Städten erklären lässt. Dieses Phänomen setzte allerdings erst 2015 ein und führte an nachgefragten Standorten zu einem deutlicheren Absinken der Anfangsrenditen, während es in anderen Städten es nur zu geringeren Veränderungen kam. Die Rückgänge seit 2009 zeigen eine Spreizung zwischen 50 und 140 Basispunkten. Sehr stark gingen die Werte in Aachen mit 140 Basispunkten (2015: 5,4%), Potsdam mit 130 Basispunkten (2015: 5,6%), Freiburg mit 110 Basispunkten (2015: 5,4%), Heidelberg mit 110 Basispunkten (2015: 5,2%) oder

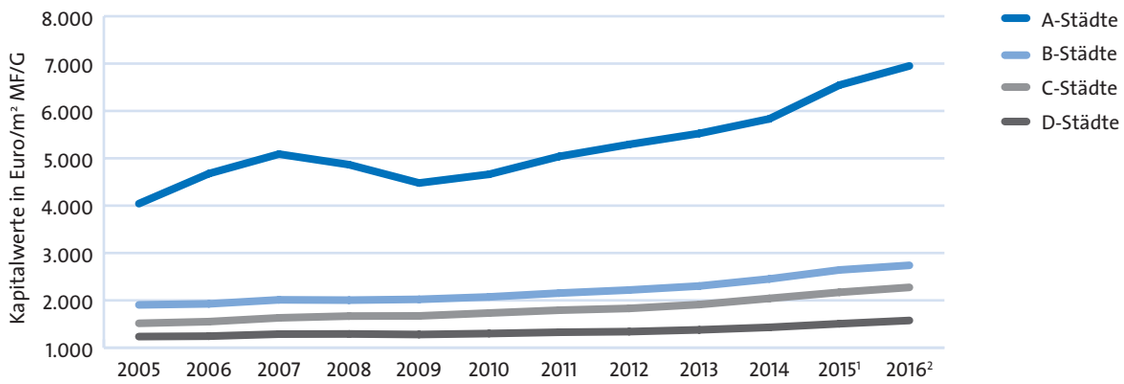
in Regensburg mit 60 Basispunkten (2014: 5,5%) zurück. Wie bereits in den letzten Jahren weisen die Universitätsstädte Freiburg, Erlangen, Heidelberg und Regensburg auch 2015 mit zwischen 5,2% und 5,5% die niedrigsten Anfangsrenditen auf.

Auch in den deutschen D-Standorten fielen die Nettoanfangsrenditen, allerdings nur im geringen Maße mit Rückgängen von maximal 30 Basispunkten. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen werden derzeit in den süddeutschen wirtschaftlich prosperierenden Standorten Ulm (5,4%), Ingolstadt (5,6%), Friedrichshafen (5,7%), Passau (5,7%) und Heilbronn (5,7%) erzielt.

Kaufpreise erneut deutlich gestiegen

Die Preise für Büroimmobilien steigerten sich unter Berücksichtigung der relevanten Faktoren Miete und Rendite auch 2015 wieder deutlich. In den A-Standorten nahmen sie im vergangenen Jahr um 12,2% im Durchschnitt zu und lagen Ende 2015 bei 6.550 Euro/m² MF/G. Die Rangliste mit den höchsten Steigerungsraten führt wie bereits ein Jahr zuvor München mit 19,2% auf 9.790 Euro/m² an, aktuell gefolgt von Berlin mit 17,1% auf 6.385 Euro/m² MF/G. In den B-Standorten lag die durchschnittliche Steigerung bei 7,7%, der Wert für Büroflächen betrug 2015 2.740 Euro/m² MF/G. Die höchsten Werte werden derzeit in Mannheim, Hannover und Nürnberg mit jeweils ca. 3.000 Euro/m² MF/G erzielt. In den C-Städten nahm hingegen die Steigerung von 2014 auf 2015 im Vergleich zur Vorperiode etwas ab und lag bei 6,3%. Die Steigerung an den D-Standorten lässt sich von 2014 auf 2015 mit 5,3% beziffern, der durchschnittliche Kapitalwert liegt hier bei 1.500 Euro/m² MF/G.

Abbildung 2.22: Entwicklung der Kapitalwerte von Büroobjekten (zentrale Lage, in Euro/m² MF/G) in Deutschland nach Stadtklassifikation, 2005 – 2016²



1 geschätzter Wert für 2015

2 Prognosewert für 2016 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Im Jahr 2016 dürften die Nettoanfangsrenditen nicht noch einmal so nachgeben wie 2015. Zwar werben besonders institutionelle ausländische Anleger viel Kapital für deutsche Immobilien ein, derzeit fehlt es allerdings an attraktiven Assets in zentralen Lagen der A-Standorte, deren Eigentümer 2016 einen Verkauf anstreben. Wie bereits 2015 zu beobachten war, weichen diese Investoren auf dezentralere Standorte innerhalb der hochattraktiven Kernstädte aus, um ihr Kapital überhaupt investieren zu können. Inwieweit bei diesen Investments überhaupt Lagenachteile eingepreist wurden, ist schwer nachvollziehbar. Sollte dieser Trend auch 2016 auch anhalten, dürften die Anfangsrenditen noch

einmal, wenn auch moderat nachgeben. Aufgrund des potenziell möglichen Mietwachstums werden die Preise für Büroimmobilien aber weiterhin steigen.

2.3.3 Ausblick 2016

Nachfrage bleibt stabil

Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch 2016 auf ähnlichem Niveau wie in den Vorjahren belaufen. Obwohl die guten Konjunkturaussichten für ein moderates Bürobeschäftigtenwachstum sorgen werden, erscheint es unwahrscheinlich, dass sich die dringend benötigten Vorvermietungen für den Baustart neuer Bürogebäude wieder auf ein höheres Niveau wie etwa zur Vorkrisenzeit bewegen werden. Die Neubaufertigstellungen werden 2016 zwar wieder etwas ansteigen, die Nachfrage nach modernen und kurzfristig bezugsfähigen Objekten dürfte aber das Angebot deutlich übersteigen.

Leerstand nimmt ab

Demzufolge wird der Leerstand erneut abnehmen, besonders an den A-Standorten München, Berlin und Stuttgart kann unter Berücksichtigung des Sockelleerstandes von Vollvermietungen ausgegangen werden.

Flächenmangel führt zu weiter steigenden Spitzenmieten

Aufgrund des Angebotsflächenmangels ist hier jedoch nur mit moderatem Wachstum zu rechnen. 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 im Jahr 2015 nun an der Umsetzung der Ankündigung der US-amerikanischen Notenbank (Fed) bezüglich einer Zinswende in den USA und der verzögerten Adaption in Europa durch die Europäische Zentralbank (EZB) sowie dem mangelnden Angebot an Core-Immobilien orientieren.

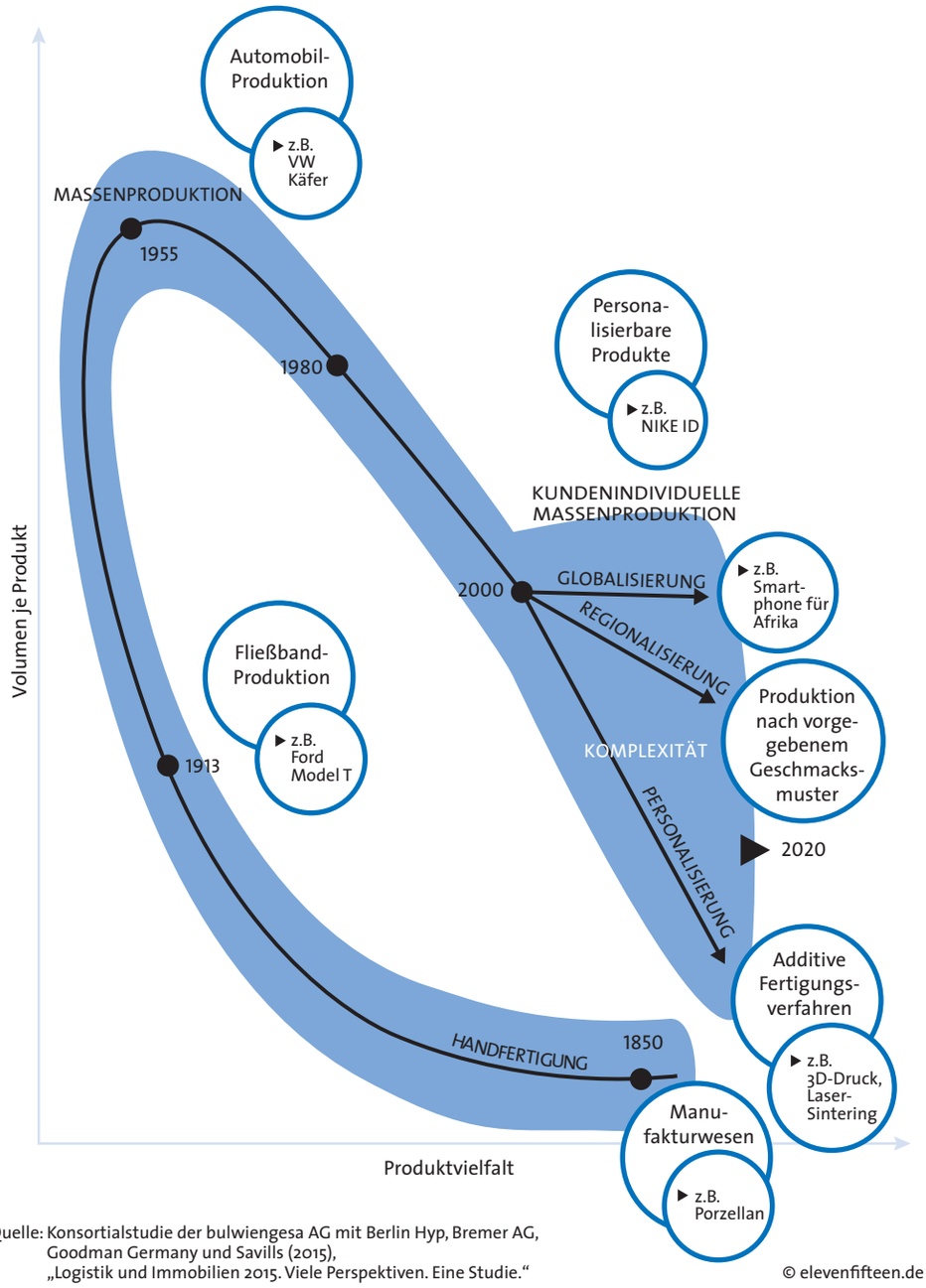
2.4 Markt für Unternehmensimmobilien

Arbeitswelt wird sich gravierend verändern

Die Arbeitswelt der Zukunft und der sich damit verändernde Flächenbedarf von Unternehmen sind bereits heute erkennbar. Digitalisierung, „Internet der Dinge“ sowie Industrie und Logistik 4.0 sind mehr als Schlagworte, sondern werden die Arbeitswelt gravierend verändern. In der Vorstellung der Menschen und in den Medien muss sich diese Veränderung jedoch als Revolution bzw. als Schockwelle abzeichnen, um wahrgenommen zu werden.

Dieses Phänomen lässt sich z.B. beim Thema 3D-Druck feststellen. Nach dem diesbezüglichen Hype befindet man sich ganz nach dem Hype-Zyklus von Gartner je nach Standpunkt auf dem „Tal der Enttäuschungen“ oder dem „Pfad der Erleuchtung“. Es wird dagegen noch einige Zeit dauern, bis das „Plateau der Produktivität“ nachhaltig stabil betreten wird. Zu viele technische Hürden sind noch zu meistern. Auf der anderen Seite sieht man durchaus viele Anwendungsbereiche, in denen die Technik in die Tat umgesetzt wird. Sie reichen von gedruckten Keksen über gedruckte Bestandteile in der Medizintechnik bis hin zu gedruckten Autos und Häusern. Häufig sind dies noch Prototypen – immer mehr setzt sich aber auch im industriellen 3D-Druck die Serienreife durch. Anerkannte Maschinenbauer haben längst das Potenzial erkannt und investieren in diese Technik. Es lohnt sich, die Scheuklappen abzulegen und dem Thema gegenüber aufgeschlossen zu sein. Schließlich darf man hier nicht den industriellen 3D-Druck mit dem für Endverbraucher verwechseln. Gleichzeitig gibt es ja auch noch weitere additive Fertigungsverfahren und technische Evolutionen, die aber in Summe das Potenzial haben, die Art und Weise der Fertigung neu auszulegen. Manche gehen davon aus, dass in 2 bis 5 Jahren bereits eine Marktreife besteht, wir gehen eher von 5 bis 10 oder mehr Jahren aus. Spätestens dann spielt die „neue“ Art zu produzieren ihre Stärke aus, auch individualisierte Produkte der Losgröße 1 mit der Effizienz einer Massenproduktion zu kombinieren. Oder anders ausgedrückt: Die Relation zwischen Produktvielfalt und -volumen ordnet sich neu.

Abbildung 2.23: Entwicklungskurve von Produktvielfalt und -volumen hin zur Massenproduktion der Losgröße 1



Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

© elevenfifteen.de

Die Digitalisierung der Arbeitswelt wirkt sich nicht nur auf das verarbeitende Gewerbe aus, sondern umfasst die gesamte Arbeitswelt. Einige Studien, z.B. von der Universität von Oxford, gehen davon aus, dass ein Großteil der bisherigen Berufsgruppen eine hohe Anfälligkeit hat, teilweise oder vollständig durch Computer ersetzt zu werden. Der Studie nach werden auch Berufsgruppen wie Ärzte oder Rechtsanwälte, denen man eine Ersetzbarkeit zunächst nicht zutraut, nicht davor geschützt sein. Deutlich weniger dramatisch urteilt das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in einer aktuelleren Untersuchung speziell für den deutschen Arbeitsmarkt. Es werden kaum Jobs vollständig ent-

fallen, aber immerhin bei knapp der Hälfte könnte ein Großteil der Tätigkeit vom Computer übernommen werden. Während soziale und kulturelle Dienstleistungen weniger anfällig sind, ist die klassische Industrieproduktion am anfälligsten. Wir gehen aber davon aus, dass die Produktion zukünftig deutlich anspruchsvoller ausfällt und nicht dieses klassische Begriffsverständnis bedient. Auch wenn beide Studien Unterschiede im Detail identifizieren, sind sie sich beide einig, dass sich die Arbeitswelt grundlegend wandeln wird.

Städte dürfen Gewerbe nicht außen vor lassen

„Wo" und „wie" findet die zukünftige Arbeitswelt jedoch statt? Stadtentwicklung muss, genauso wie klassische Maßstäbe bei den Produktions- und Logistikverständnissen, neu interpretiert werden. Eine funktionale Trennung aller Nutzungen wäre hierbei ebenfalls ein Anachronismus. Vielmehr muss hier ein neues Verständnis von „Stadt" gefunden werden, die auch eine gewerbliche Produktion nicht außen vor lässt. Allzu oft sind jedoch nach wie vor die rauchenden Schlote in den Köpfen verankert – dabei findet man diese fast nur noch in der Schwerindustrie. Moderne Produktion erfolgt bereits heute emissionsneutral integriert in urbanen Lagen in sogenannten „Unternehmensimmobilien".

In Summe sind diese Lösungen jedoch noch vergleichsweise selten. Dies auch, weil die Genehmigungspraxis des heutigen Baugesetzbuches kaum mit dem Verständnis moderner Produktionsverständnisse in Einklang zu bringen ist. Um hier ein besseres Begriffsverständnis zu ermöglichen und die Wahrnehmung zu steigern, hatte sich vor rund zwei Jahren die Initiative Unternehmensimmobilien gegründet. Diese stellt allen Stakeholdern die entsprechenden Marktinformationen zur Verfügung. Während zunächst die Non-Corporates (Immobilienunternehmen) die Initiative gegründet und vorangetrieben haben, rücken nun die Corporates (Industrieunternehmen) nach. Gemeinsam decken sie beide Seiten der Medaille „Unternehmensimmobilie" ab. Auch auf Branchenveranstaltungen, wie zuletzt beim Immobilien Herbstdiskurs des ZIA im November 2015 in Berlin, oder auch in der ZIA-Plattform Corporate Real Estate sind diese Themen regelmäßig Diskussionsgegenstand.

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

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Images sind, die häufig mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter). Historisch bedingt liegen sie häufig an relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

Gewerbeparks

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20% und 50%. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Darüber hinaus haben sie meist einen geringeren Anteil an Mietergruppen aus dem Dienstleistungsgewerbe sowie des kreativen Milieus. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.

Lager-/Logistikobjekte

Lager-/Logistikimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 m² Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung. Durch ihr sehr unterschiedliches Baualter sind sie durch unterschiedlichste Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Auf der anderen Seite stehen hierdurch sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lager-/Logistikimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

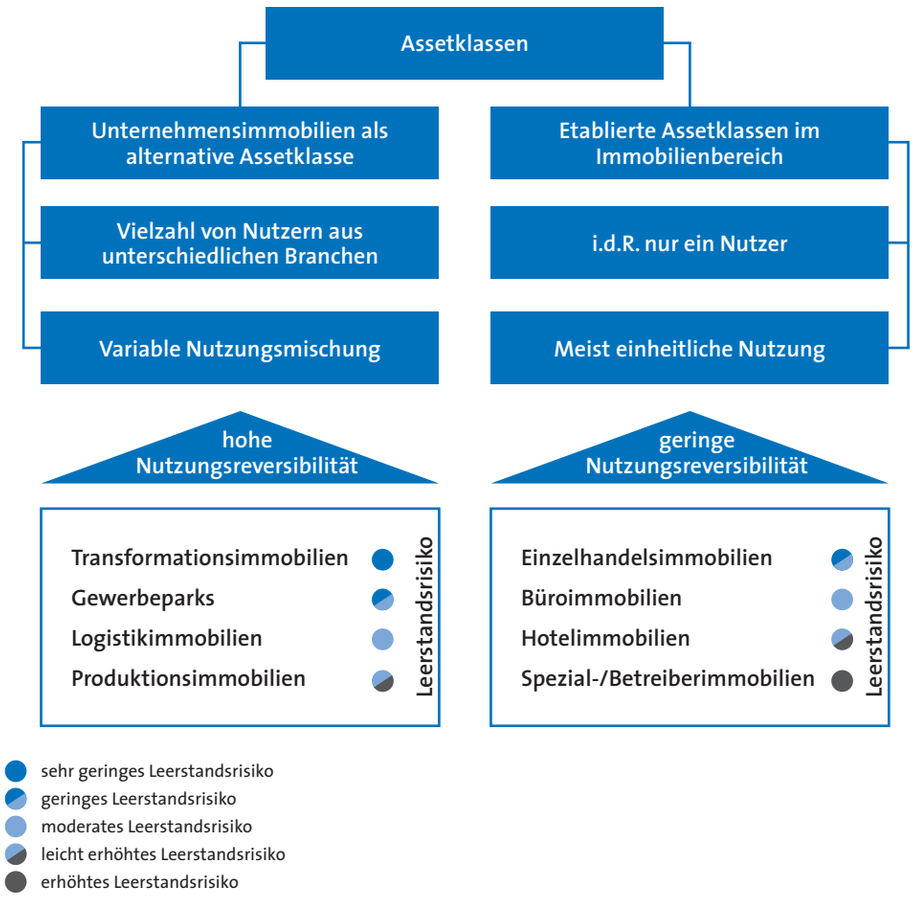
Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie

standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

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 den 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 2.24: Verschiedene Kategorien von Unternehmensimmobilien



Quelle: bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

2.4.2 Der Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland

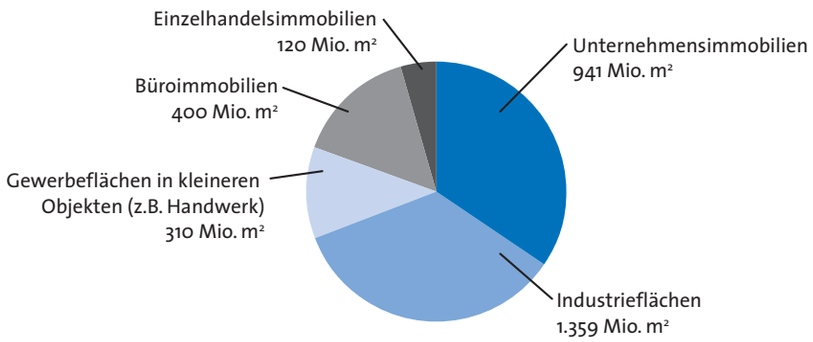
sehr hohe Eigentumsquote und eingeschränkte Markttransparenz hemmen Nutzung des Investitionspotenzials

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 Eigentümerquote. Die allgemein akzeptierte Annahme weist für Deutschland eine Quote von rund 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 Assetmanagement bieten sich auf diese Weise auch für Investoren interessante, da sichere Anlageobjekte mit stabilen Mieteinnahmen.

Aufgrund der hohen Eigennutzerstruktur 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. Die Unternehmen, im Wesentlichen aus der Gruppe der Betreiber, Projektentwickler, Investoren und Asset Manager, steuern selbst die Primärdaten der Geschäftstätigkeit bei, um eine möglichst valide Markteinsicht zu erhalten. Diese Daten werden von bulwiengesa neutral aufbereitet und mit weiteren Marktdaten aus der langjährigen Marktbeobachtung ergänzt. Da auch Corporates umfangreiche Immobilienbestände in diesem Segment besitzen, haben einige Unternehmen angekündigt sich an der Initiative künftig zu beteiligen.

Abbildung 2.25: Flächenvolumen (in Mio. m²) von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2015[1]

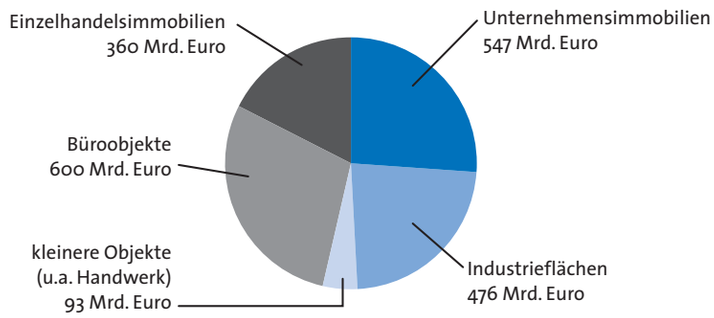


1 Angaben ohne Hotel, geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

Die laufende Marktbeobachtung von bulwiengesa weist für Deutschland aktuell einen Gewerbeflächenbestand (ohne Hotel) von gut 3,13 Mrd. m² auf. Unternehmensimmobilien bilden mit gut 941 Mio. m² bzw. gut 30% nach den Industrieflächen die zweitgrößte Gruppe.

Abbildung 2.26: Marktwert (in Mrd. Euro) von Gewerbeimmobilien in Deutschland, 2015[1]



1 Angaben ohne Hotel, geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

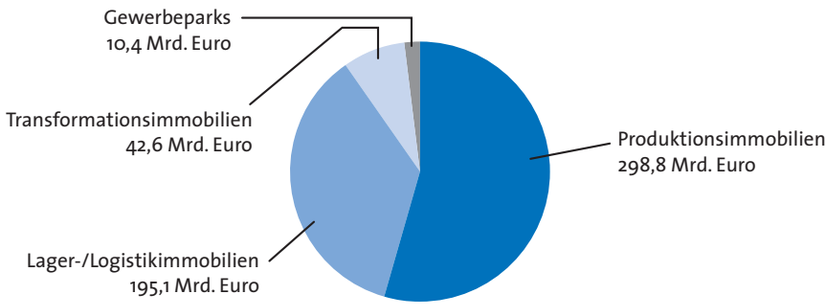
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit rund 547 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.

Produktionsimmobilien dominieren, werden aber wegen eingeschränkter Nachnutzungsfähigkeit seltener verkauft

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. Zudem prägen Eigennutzer diese Kategorie. Solche Objekte stehen daher selten zum Verkauf. Das Ziel der Initiative Unternehmensimmobilien ist es auch aufzuzeigen, dass es hier Nutzungsoptionen gibt, die den Betrieb einer eigenen Immobilie nicht immer notwendig machen.

Abbildung 2.27: Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Deutschland, 2015[1]



1 Angaben ohne Hotel, geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

Lager- und Logistikimmobilien bilden mit 35% aller Flächen die zweitgrößte Gruppe der Unternehmensimmobilien und vereinen knapp 36% des Marktwertes 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 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.

Gewerbeparks mit höchster Investmentfähigkeit, Transformationsimmobilien eingeschränkt weiterverwendbar

Abbildung 2.28: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2015[1]

Objektkategorie innerhalb der Unternehmensimmobilien	Fläche in Mio. m²	Fläche in %	Gesamtwert in Mrd. Euro	Gesamtwert in %	davon investmentfähig in %
Transformationsimmobilien	60,8	6,5%	42,6	7,8%	50%
Gewerbeparks	7,7	0,8%	10,4	1,9%	90%
Produktionsimmobilien	543,2	57,7%	298,8	54,6%	40%
Lager-/Logistikobjekte	329,2	35,0%	195,1	35,7%	60%
gesamt	**941,0**	**100,0%**	**546,9**	**100,0%**	**49%**

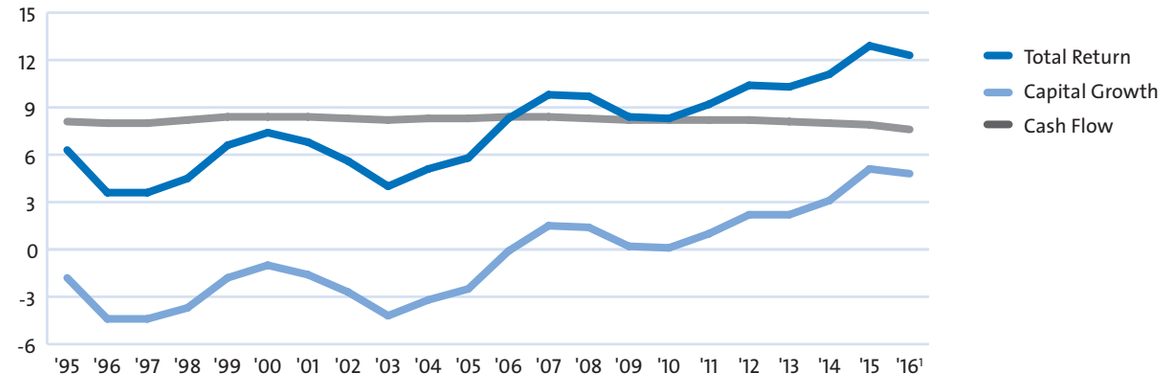
1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG/Initiative Unternehmensimmobilien

2.4.3 Die Unternehmensimmobilie: Eine neue Assetklasse setzt sich durch

Zur Performancemessung von Immobilieninvestments kann – analog zum einleitenden Kapitel – der Total Return des German Property Index (GPI) herangezogen werden, der neben dem Büro- und Handels- auch das Gewerbe-/Industriesegment 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.

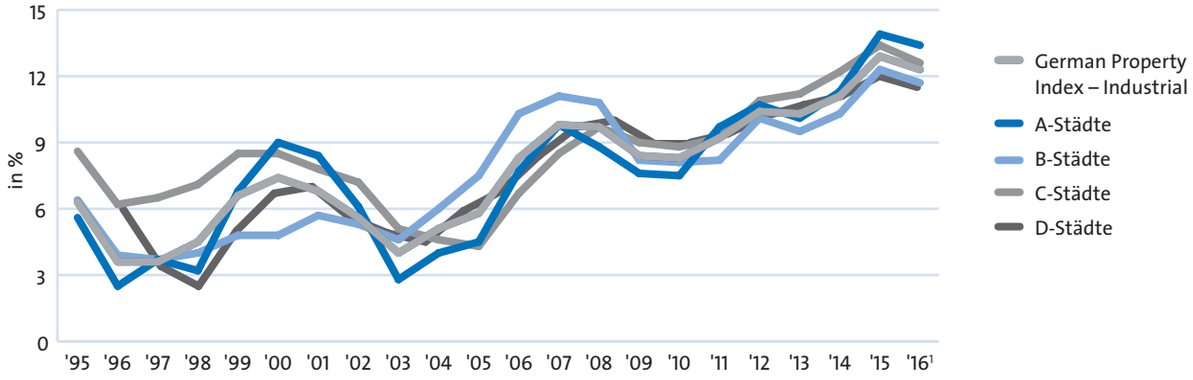
Abbildung 2.29: German Property Index – Industrial –, 1995 – 2016[1]



1 Prognose für 2016 (Berechnungsstand: Januar 2016)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.30: German Property Index – Industrial – nach Stadtklassifikation, 1995 – 2016[1]



1 Prognose für 2016 (Berechnungsstand: Januar 2016)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.4.4 Ausblick 2016

Deutschland ist ein Vergleich zu anderen ehemaligen Industriestaaten nach wie vor durch einen hohen Anteil an Industrieunternehmen geprägt. Die Welle des Strukturwandels hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft ist nicht so ausgeprägt verlaufen wie beispielsweise in Großbritannien. Das Rückgrat der deutschen Wirtschaftsleistung besteht nicht nur aus den großen DAX-Konzernen, sondern in hohem Maß auch aus den kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU). Der Mittelstand trägt zu mehr als 50% zur Wertschöpfung bei. Mit einem Anteil von 80% der Auszubildenden leistet er den größten Beitrag zur Sicherung von Nachwuchskräften und somit zur zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit. Auch die Beschäftigung selbst wird zu gut 60% vom Mittelstand getragen. Die Bedeutung dieser Unternehmen ist also als sehr hoch einzustufen.

Die von den KMU und den DAX-Konzernen erwirtschaftete Wertschöpfung findet stets in Immobilien statt, zu großen Teilen in den Unternehmensimmobilien der eingangs aufgeführten Kategorien. Aufgrund der gesteigerten Markt-

anlagewilliges Kapital ist vorhanden

transparenz rückt die Assetklasse Unternehmensimmobilien immer mehr im Fokus der Investoren. Hier steht viel anlagewilliges Kapital und theoretisch viel Investmentpotenzial zur Verfügung. Das Problem ist jedoch: Ein Großteil der Immobilien befindet sich im Besitz von Einzeleigentümern oder Kleinunternehmen. Diese sind durch eine starke Unternehmenstradition geprägt – ein Corporate Real Estate Management, das das Wertbeitragspotenzial eines modernen CREM-Ansatzes innerhalb der Unternehmen identifiziert und managt, wird hier kaum durchgeführt.

Viele der DAX-Konzerne haben dieses Potenzial bereits erkannt. Teilweise seit Jahren bis Jahrzehnten tragen hier die Unternehmensimmobilien bereits zur positiven Konzernbilanz bei. Umfangreicher Immobilienbesitz wird von der Börse eher abgestraft und Sale-and-Leaseback-Transaktionen gewürdigt.

Industrie 4.0 und Co. führen neue technische Möglichkeiten ein, die schlussendlich zu einem veränderten Flächenbedarf führen. Dies wird auch nicht an den KMU spurlos vorbeigehen. Hier muss ein Umdenken erfolgen, denn bis zum Jahr 2020 werden zeitgleich ca. 900.000 mittelständische Unternehmen in Deutschland einen Generationenwandel durchlaufen. Eine nachhaltige „Immobilienstrategie“ wird spätestens dann noch dringender anstehen als jetzt schon. Immer weniger werden Unternehmensimmobilien hier betriebsintern als Sicherheits- und Unabhängigkeitsfaktor fungieren können. Denn zukünftig werden Faktoren wie Mobilität, Flexibilität und auch Standortattraktivität im Rahmen der Wettbewerbsfähigkeit immer wichtiger werden. Unpassender oder zu umfangreich dimensionierte Immobilienbestände sind dann eher ein Hemmschuh.

Der Immobilieninvestmentmarkt steht hier bereit, um die Unternehmen bei den anstehenden Veränderungsprozessen zu unterstützen. Eine Option kann beispielsweise der Erwerb der Immobilien sein, die den Unternehmen das notwendige Kapital für Personal, Forschung und Entwicklung und weitere strategische Weichenstellungen zur Verfügung stellt. Gleichzeitig wird den Unternehmen so eine große Flexibilität z.B. hinsichtlich der Mietflächen angeboten. Noch wird das theoretisch zur Verfügung stehende Investmentpotenzial von Unternehmensimmobilien bei weitem nicht ausgeschöpft. Dabei ist hier viel Interesse seitens der Immobilieninvestoren vorhanden.

Paradigma „Eigennutzung“ noch zu sehr in den Köpfen verwurzelt

2016 wird daher vermutlich zu keiner kometenhafte Steigerung des Investmentvolumens bei Unternehmensimmobilien führen. Hier trifft die Nachfrage (noch) nicht auf das Angebot, welches sie gern sehen würde. Zu sehr ist das Paradigma „Eigennutzung“ noch in den Köpfen des Mittelstandes verwurzelt. Erst sukzessive wird hier in den Folgejahren ein Wandel eintreten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine gute Markttransparenz sowie Kommunikation. Die Initiative Unternehmensimmobilien setzt hier neben anderen Akteuren an, um diese Grundlagen zu schaffen und immer weiter auszubauen.

Die Kunst wird hier aber sein, nicht nur die Immobilienwirtschaft zu erreichen, sondern auch die Inhaber und Geschäftsführer der kleinen und mittelständischen Unternehmen.

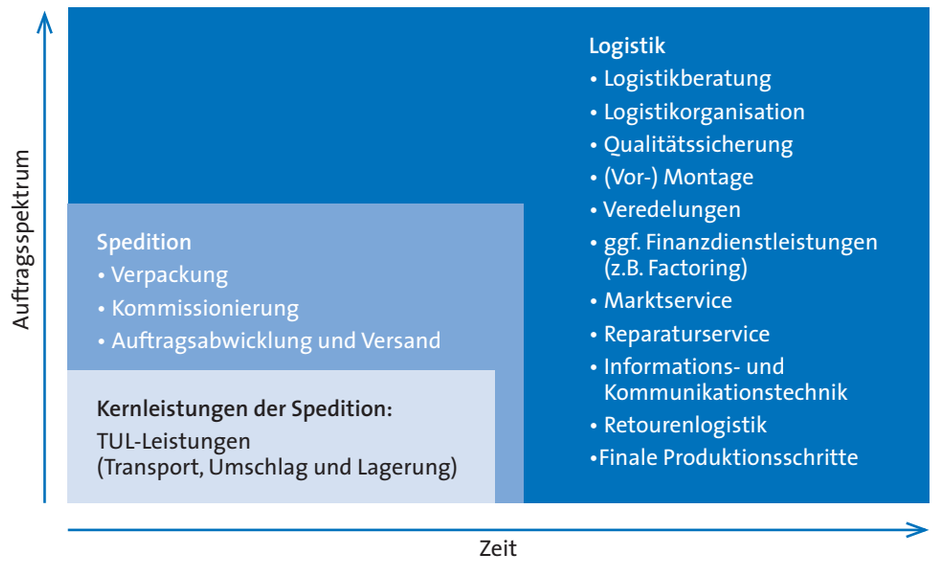
2.5 Markt für Logistikimmobilien

Die Logistikbranche ist die Lebensader moderner Volkswirtschaften. Erst sie ermöglicht die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft innerhalb Deutschlands sowie zwischen Deutschland und der Welt mit allen notwendigen Rohstoffen und Waren. Sie stellt eine wichtige Basis für den ökonomischen Wohlstand in Deutschland dar, der stark vom Im- und Exportgeschäft der hiesigen Wirtschaft und Industrie abhängig ist.

Leistungsspektrum der Logistik nimmt zu

Dabei umfasst der Begriff Logistik längst nicht mehr bloß Lagerei und Transport von Waren. Das Leistungsspektrum hat sich mit der Zeit stetig erweitert und professionalisiert. Inzwischen beinhaltet die Branche viele weitere Dienstleistungen – von einfachen Produktionsschritten bis hin zu Servicediensten wie Wartung und Reparatur oder Retourenmanagement. Damit ist die Logistik zu einem elementaren Bestandteil der Produktions- und Wertschöpfungsketten geworden.

Abbildung 2.31: Die Logistikwirtschaft als elementarer Bestandteil der Wertschöpfungskette



Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015): „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Mittlerweile ist die Logistikimmobilie aus der Nische herausgetreten und hat sich als Immobilienprodukt etabliert. Während sich die deutsche Projektentwicklerlandschaft im Logistikimmobilienbereich bereits seit vielen Jahren mit starker Dynamik zeigt, ist die Logistikimmobilie erst in den vergangenen rund zwei Jahren vollständig im Investmentmarkt angekommen.

Die folgenden Ausführungen basieren primär auf der Studie „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie", einer Konsortialstudie der bulwiengesa AG gemeinsam mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills. Die Studie wird jährlich aktualisiert und ist kostenfrei erhältlich.

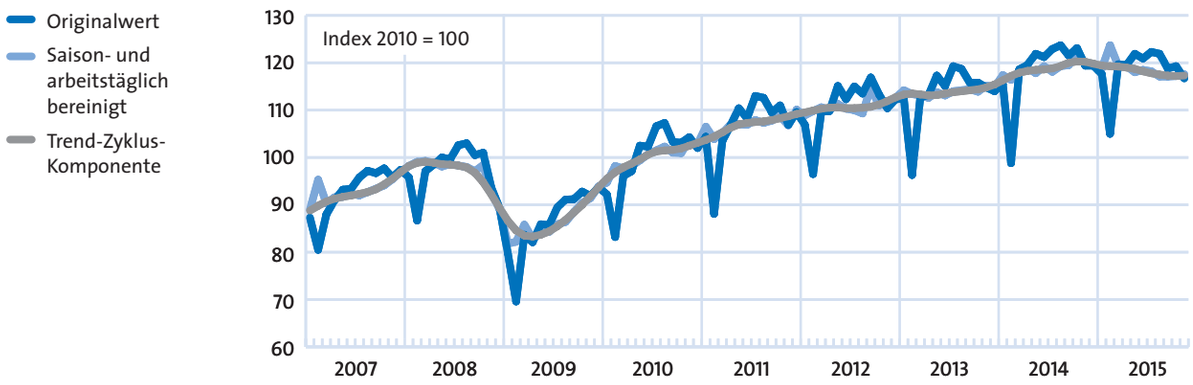
2.5.1 Die ökonomische Bedeutung des Logistikstandortes Deutschland

Wirtschaft, Gesellschaft, Politik – überall ist die Globalisierung in den letzten Jahrzehnten stark vorangeschritten. Das überproportionale Wachstum des Welthandels führt zu einer Zunahme der internationalen Logistikleistungen, da Beschaffung, Produktion und Absatz auf weltweiter Basis erfolgen. Die Logistikbranche zählt hinsichtlich ihres Umsatzvolumens, der Wachstumsdynamik und ihrer Funktion als Katalysator für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Europa.

Logistikbranche überproportional gewachsen

Der Bedarf an Logistikleistungen im Welthandel steigt demnach seit Jahren kontinuierlich an, wie der RWI/ISL-Containerumschlagsindex plakativ anzeigt. Mit Ausnahme der Beeinträchtigungen durch die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 ist die Logistikbranche überproportional gewachsen.

Abbildung 2.32: Der RWI/ISL-Containerumschlagsindex 01/2007 bis 11/2015[1] – Der Welthandel mit großer Dynamik



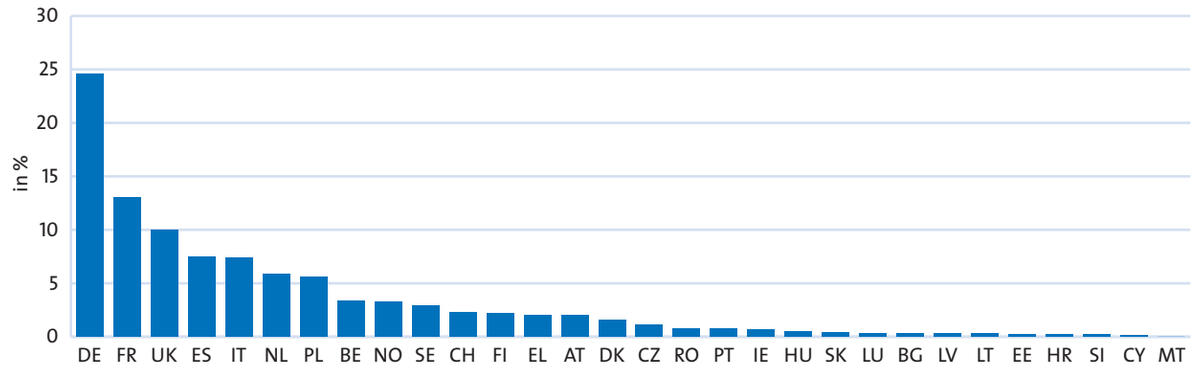
1 Berechnungen des RWI und des ISL nach Angaben für 81 Häfen; November 2015: Schnellschätzung.

Quelle: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (RWI Essen)

Deutschland ist Europas Logistik-Schwergewicht

Regelmäßig untersucht die Weltbank die logistische Leistungsfähigkeit der Länder – und immer wieder steht Deutschland ganz oben im Ranking. Sowohl 2014 und 2010 als auch in der kumulierten Rangliste seit 2007 erzielt Deutschland im Logistic Performance Index (LPI) die Spitzenposition. Auch auf Europa bezogen ist Deutschland das absolute Schwergewicht im Logistikbereich. Gemessen am Marktvolumen in Europa (EU-28 mit Norwegen und Schweiz) vereinnahmt Deutschland knapp 25% aller Umsätze in Höhe von ungefähr 960 Mrd. Euro.

Abbildung 2.33: Verteilung des rund 960 Mrd. Euro hohen Logistikumsatzes in Europa, 2014



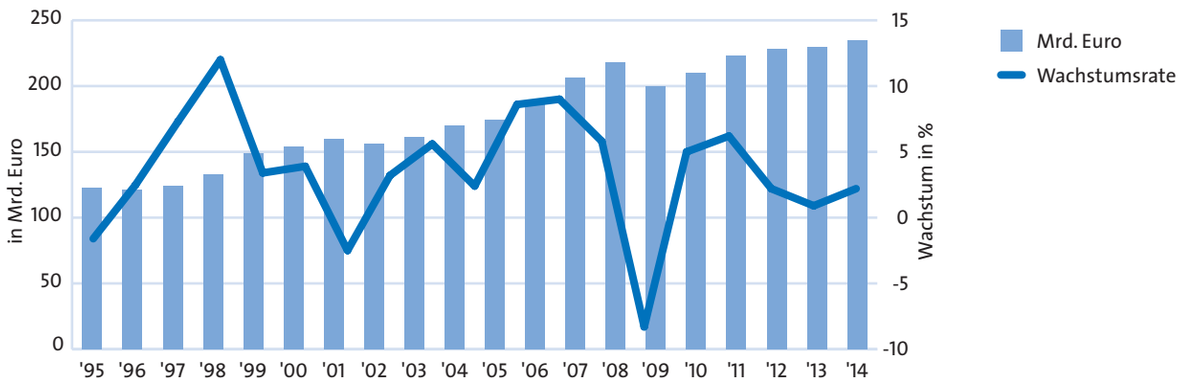
Quelle: Bundesvereinigung Logistik (BVL) e.V., Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik IML

In Deutschland erwirtschaften 2,9 Mio. Beschäftigte[1] einen Umsatz von rund 235 Mrd. Euro. Damit belegen sie im heimischen Ranking unter allen Wirtschaftsbereichen den dritten Platz – nach der Automobilwirtschaft und dem Handel.

Logistik-Marktvolumen steigt seit 1995 jährlich um 3,3%

Das jährliche Marktvolumen ist allein von 1995 bis 2014 um 123 Mrd. auf 235 Mrd. Euro angewachsen. Damit hat es sich in 20 Jahren nahezu verdoppelt. Jährlich erzielt der Umsatz eine Steigerung von rund 3,3%. Dieser Erfolg basiert auf der optimalen geografischen Lage in Europa, aber auch auf dem sehr gut ausgebauten Netzwerk aller Verkehrsträger in Deutschland. Im nationalen sowie europäischen Güterverkehr hat die Straße ihre dominierende Stellung weiter ausgebaut. Trotz der politischen Agenda zur Förderung anderer Verkehrsmittel basiert die steigende Transportleistung immer stärker auf dem Straßenverkehr.

Abbildung 2.34: Entwicklung des Logistikmarktvolumens in Deutschland in Mrd. Euro, 1995 – 2014



Quelle: Bundesvereinigung Logistik (BVL) e.V., Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik IML

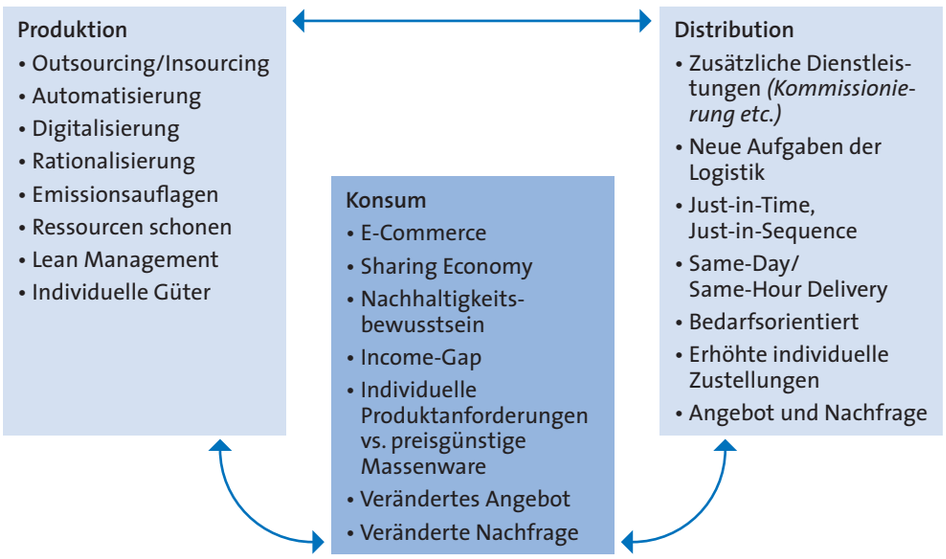
1 Die Verteilung der Erwerbstätigen in der Logistik auf die unterschiedlichen Leistungsbereiche gestaltet sich wie folgt: Rund drei Viertel sind in operativen Logistiktätigkeiten wie Transport und Verkehr sowie Lagerei und Umschlag aktiv. Die Übrigen finden sich in den administrativen Berufen sowie in indirekten Aktivitäten (z.B. Handelskaufleute, Bürokräfte, Assistenz, Juristen, Wirtschaftsprüfer oder Unternehmer).

2.5.2 Megatrends und ihre Auswirkungen auf die Logistik

Diese positive Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen, dazu tragen die zentrale Lage in Europa sowie die sehr gute Verkehrsinfrastruktur bei. Zudem nimmt die hiesige Logistikwirtschaft eine Vorreiterrolle im Zuge der Digitalisierung und Vernetzung von Arbeitsprozessen ein.

Die Logistik unterliegt jedoch gleichzeitig einem kontinuierlichen Wandel. Faktoren aus Wirtschaft, Gesellschaft, Politik und Wissenschaft haben Auswirkungen auf das Volumen und die Art der Verteilung der Warenströme. Die Verteilung von Rohstoffen und Fertigwaren steht in Wechselwirkung mit den Produktions- und Konsummustern der Gesellschaft. Veränderungen in einem der Bereiche haben stets Auswirkungen auf die anderen. Die Produktion benötigt Logistik zur Beschaffung der Rohstoffe und zur Auslieferung der Fertigwaren. Die Konsumenten sind darauf angewiesen, dass die fertigen Produkte überall zügig ausgeliefert werden. Die Logistik steuert die Warenverteilung und sorgt dafür, dass unterschiedlichste Waren flächendeckend zur Verfügung stehen.

Abbildung 2.35: Gegenseitige Beeinflussung von Produktion, Distribution und Konsum



Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Megatrends auf, die sich auf die (deutsche) Logistikwirtschaft auswirken. Dies bezieht auch die dazugehörigen Immobilien ein, die ebenfalls unter hohem Anpassungsdruck stehen.

Abbildung 2.36: Ausgewählte Megatrends mit Beeinflussung der Logistikwirtschaft im Überblick

Megatrend	Auswirkungen auf die (deutsche) Logistik	Anpassungsdruck
Globalisierung und Lokalisierung	• Weitere Intensivierung des Welthandels und globale Arbeitsteilung • Deutschland ist Logistikzentrum und profitiert von seiner geografischen Lage im Zentrum Europas und der Nähe zu den wichtigsten Häfen in Hamburg, Rotterdam und Antwerpen • Gleichzeitig wächst der Absatz regionaler Waren	Ausbau belastbarer Warenketten und spezialisierte Logistikinfrastruktur in Regionen mit hohem Warenaufkommen, aber auch an dezentralen Standorten
Demografischer Wandel	• Die Bevölkerung nimmt ab und wird älter. Konzentrationsprozesse: Absatzmärkte und Arbeitnehmer verteilen sich räumlich neu • Fortschreitende Differenzierung der Konsummuster	Lokalisierung in nachhaltigen Regionen und gleichzeitig auch verlässliche Versorgung schrumpfender Regionen
Urbanisierung	• Metropolregionen wachsen und damit auch der Interessenkonflikt um Bauland zwischen Wohnen und Gewerbe	Interessensausgleich verschiedener Nutzungen. Bessere Berücksichtigung der Logistik in Planungsprozessen
Digitalisierung von Konsum, Produktion und Distribution	• Es entwickeln sich völlig neue Konsummuster (E-Commerce) • Die Produktion erfindet sich neu (Industrie 4.0)	Produktion und Distribution verwischen zunehmend. Differenzierte Logistik mit modernster Technologie. Bedarf an gut ausgebildeten Logistikfachkräften.
Politische Regulierung und Deregulierung	• Handelsabkommen • Soziale und ökologische Nachhaltigkeit • Öffnung der Märkte für Waren und Unternehmen	Steigende Bedarfe, Entwicklung alter Standorte zu modernen Logistikzentren mit nachhaltiger und zertifizierter Gebäudeinfrastruktur, gute Arbeitsbedingungen
Wachstum und Professionalisierung der Logistik	• Kernkompetenzen stärken und flexibel bleiben • Auslagerung von Aufgaben abseits der Kernkompetenzen	Breitere Finanzierungsbasis, professionelles Assetmanagement, Auslagerung der Projektentwicklung

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Megatrends sind von großer Bedeutung in der strategischen Ausrichtung von Logistikunternehmen. Zunächst ergibt sich aus ihnen eine Vielzahl von Herausforderungen: Wie gehen wir mit steigenden Kosten für Ressourcen um? Gibt es aufgrund des demografischen Wandels eine Verknappung qualifizierter Fachkräfte? Wie sind heimische Unternehmen im Wettbewerb mit ausländischen positioniert? Wie entwickelt sich der zukünftige Flächenbedarf? Ändern sich die Anforderungen an die Logistikimmobilien und wie nachhaltig entwickeln sich bestimmte Regionen? Welche Implikationen sind für die Akteure auf dem Investmentmarkt ableitbar?

Die Logistikbranche muss Antworten auf diese Herausforderungen finden – die Immobilienwirtschaft dementsprechend auch.

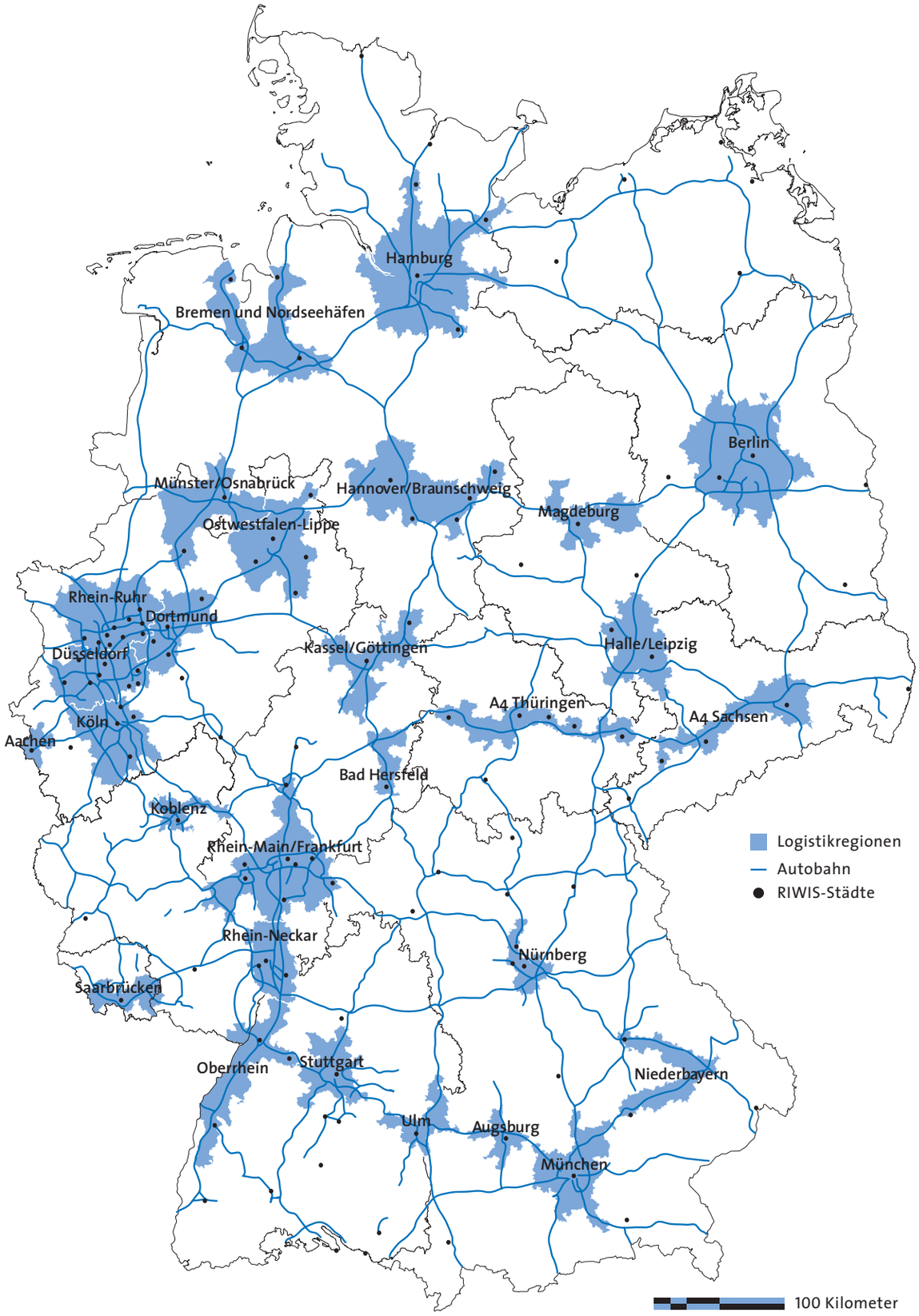
2.5.3 Entwicklungen und Trends der Angebotsentwicklungen

Um vor dem Hintergrund der anstehenden Veränderungen in der Logistik und der Logistikimmobilienmärkte strategische Ableitungen treffen zu können, sind fundamentale Kenntnisse der Märkte notwendig. Für Immobilienmarktakteure bezieht sich dies im Wesentlichen auf die Logistikimmobilienmärkte. Besonders nachgefragt sind Zahlen zur Angebotsentwicklung und der Investmentmarktparameter. Um hier valide Daten ableiten zu können, analysiert bulwiengesa neben 127 Marktstädten auch 28 Logistikregionen. Hierdurch können auch Entwicklungen jenseits der Stadtgrenzen gut erfasst werden.

Gemeindegrenzen zur Darstellung von Logistikregionen statt diffuser Abgrenzungen

Logistikregionen werden häufig als diffuse Ellipsen oder Abgrenzungen dargestellt. Dies ermöglicht interpretativen Spielraum, verhindert aber eine ökonomische Anwendbarkeit, da sie nicht eindeutig mit administrativen Einheiten (z.B. Städte, Gemeinden) und statistischen Daten verschnitten werden können. Eine standortbezogene Wertbemessung war somit bislang nicht möglich. bulwiengesa geht hier anders vor: Es werden die Einzugsräume immobilienökonomischer Aktivität wiedergegeben und neben der Bautätigkeit von Logistikimmobilien auch Investments, Flächenumsätze und weitere Parameter berücksichtigt. Als geografische Bezugsgröße werden die Gemeindegrenzen herangezogen, um möglichst kompakte Regionen zu ermitteln.

Abbildung 2.37: Die 28 deutschen Logistikregionen in der Übersicht

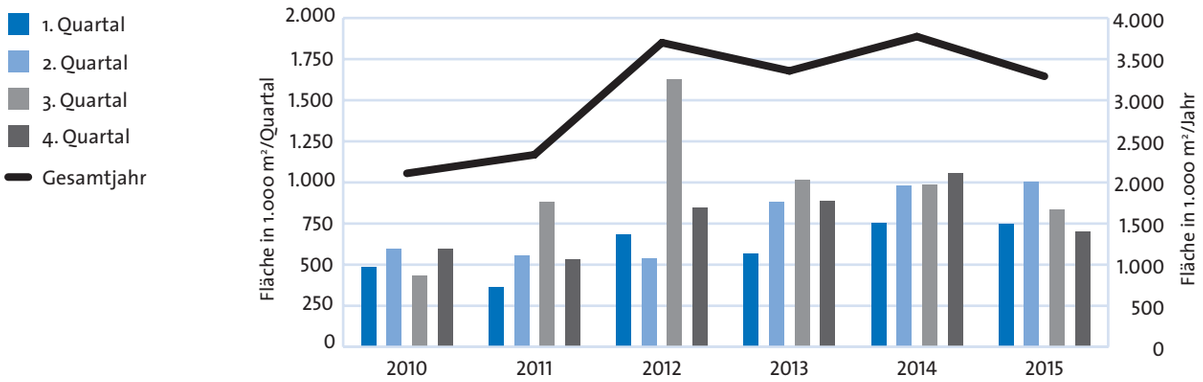


Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Entwicklung der Angebotsflächen

Die Immobilienwirtschaft reagiert auf wirtschaftliche Krisen immer leicht verzögert, was an den langwierigen Planungsprozessen liegt. Somit erreichten die Fertigstellungen auch nicht 2009 zeitgleich mit der Finanzkrise ihren Tiefpunkt, sondern erst 2010. Seitdem ist der Flächenbedarf analog zum wieder anziehenden Welthandel stark gewachsen. Dies führte dazu, dass auch die Fertigstellungszahlen moderner Neubaulogistikflächen wieder stark anstiegen. Betrugen sie 2010 noch gut 2,1 Mio. m², so wurden 2012 bereits 3,7 Mio. m² Neubaufläche realisiert. Auf diesem hohen Niveau pendelte sich das Neubauvolumen in den folgenden Jahren ein. Während das dritte Quartal 2012 mit über 1,6 Mio. m² fertiggestellter Neubaulogistikfläche den Höhepunkt des Betrachtungszeitraumes darstellt – vor allem bedingt durch die Fertigstellung von zwei Logistikzentren für Amazon mit zusammen 225.000 m² Fläche –, verteilen sich die Fertigstellungen in den Folgejahren ausgeglichener über das Jahr. Insgesamt wurden 2010 bis 2014 rund 15,3 Mio. m² Neubaulogistikfläche realisiert. Die Bautätigkeit stieg in diesem Zeitraum um rund 79% an.

Abbildung 2.38: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in Deutschland nach Quartal und Jahr, 2010 – 2015[1]



1 aktualisiert auf den Jahresendwert 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Hinweis: Es wurden ausschließlich die Gebäudeflächen (ohne Freiflächen) von Neubau-Logistikobjekten (Greenfield und Brownfield) sowie Erweiterungsflächen berücksichtigt, die im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 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. 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: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

2015 entwickelte sich die Bautätigkeit stabil auf hohem Niveau weiter. Mit über 1,75 Mio. m² fertiggestellter Logistikfläche lag das erste Halbjahr leicht über dem Vorjahreszeitraum (rund 1,73 Mio. m²) und deutlich über dem fünfjährigen Mittel von knapp 1,3 Mio. m². Das zweite Halbjahr verlief dann mit nochmals gut 1,5 Mio. m² etwas verhaltener. Dies entspricht rund 13% weniger Bauleistung als noch 2014, liegt allerdings noch deutlich über dem 5-Jahresschnitt der vorherigen fünf Jahre. Da 2014 auch überdurchschnittlich viel Neubaufläche errichtet worden ist, ist der Rückgang nicht als Wendepunkt zu kategorisieren. Ursache des Rückgangs war insbesondere das vierte Quartal, in dem weniger realisiert werden konnte als ursprünglich geplant. Dies liegt vor allem daran, dass einige größere Bauvorhaben mit der Fertigstellung ins erste Quartal 2016 rutschen.

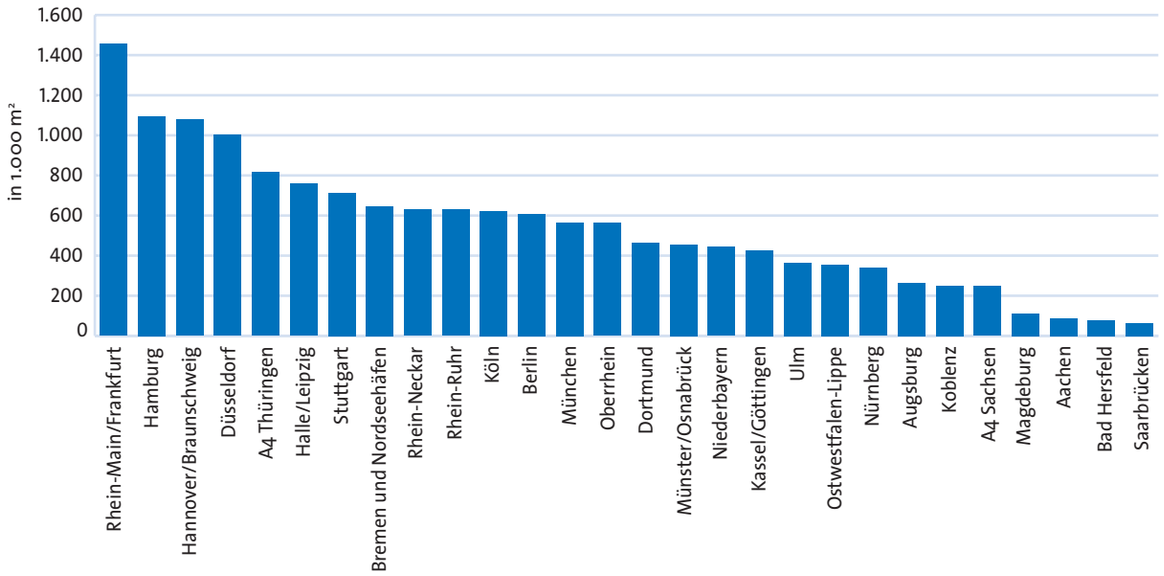
Die Nachfrage bleibt damit weiterhin hoch, was angesichts des Bedeutungszuwachses der Logistik nicht verwunderlich ist. Die Zukunft der Bauleistung wird zukünftig von zwei wichtigen Einflussfaktoren bestimmt, die sich dämpfend auf die Gesamtleistung auswirken können. Zum einen haben einige der Marktakteure in den vergangenen Jahren sehr aktiv Neubaufläche realisiert und ihren Bedarf für die nahe Zukunft damit zunächst gedeckt. Zu dieser Gruppe gehören beispielsweise die Handelslogistiker. Darüber hinaus wirkt sich auch die abnehmende Flächenverfügbarkeit in einigen Regionen immer stärker aus: Flächen mit echter Logistikqualität sind dort bereits Mangelware. Die Bedeutung von Flächenrecycling und Brownfieldentwicklungen wird daher zukünftig deutlich steigen. Vor allem in den dichtbesiedelten und altindustriellen Regionen entlang des Rheins und der Ruhr ist diese Tendenz schon zu erkennen. Allerdings kann hier die Umsetzungsphase deutlich länger ausfallen als bei einem Neubau auf der grünen Wiese. Für die schnelllebige Logistik ist dies ein Faktor, mit dem man erst umzugehen lernen muss.

Neubaufertigstellungen konzentrieren sich auf etablierte Logistikregionen

Im gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2015 wurden in Deutschland über 18,4 Mio. m² Neubaulogistikfläche errichtet. Die Mehrheit der fertiggestellten Neubaulogistikflächen ist in den weiter oben eingeführten deutschen Logistikregionen verortet. Damit konzentrieren sich knapp 4 von 5 Quadratmetern Neubaufläche in den Regionen mit besonders hoher Logistikaffinität (Logistikregionen), die zumeist auch die höchsten Bevölkerungsdichten aufweisen. Diese Konzentration unterstreicht den Anspruch der Logistikwirtschaft, sich in zentralen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Lagen mit Absatz- und Arbeitskräftepotenzial anzusiedeln.

Die fünf Logistikregionen mit den höchsten Fertigstellungszahlen von 2010 bis 2015 vereinen knapp 56% der gesamten Neubaulogistikfläche aller 28 Logistikregionen auf sich. Das höchste Neubauvolumen kann die Rhein-Main-Region mit knapp 1,5 Mio. m² fertiggestellter Fläche verzeichnen. Die Region profitiert von der zentralen Lage in Deutschland und Europa sowie dem größten Frachtflughafen Deutschlands in Frankfurt am Main. Die Plätze zwei und drei werden von den Regionen Hamburg und Hannover/Braunschweig eingenommen, wobei die Hansestadt nur marginal mehr Neubaufläche auf sich vereint. Auf Rang vier folgt die Logistikregion Düsseldorf. Alle drei genannten Märkte verzeichnen eine Bautätigkeit von über 1 Mio. m² im genannten Zeitraum. Während Hamburg als größter deutscher Überseehafen und wichtiges Tor zum deutschen Markt ein bekannter Name ist, dürfte die Region Hannover/Braunschweig den einen oder anderen verwundern. Diese Logistikregion erfüllt jedoch als zentraler Umschlagplatz im Hinterland der deutschen Nordseehäfen eine wichtige Funktion und hat eine entsprechende Bedeutung.

Abbildung 2.39: Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in den 28 deutschen Logistikregionen, 2010 – 2015[1]



1 aktualisiert auf den Jahresendwert 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

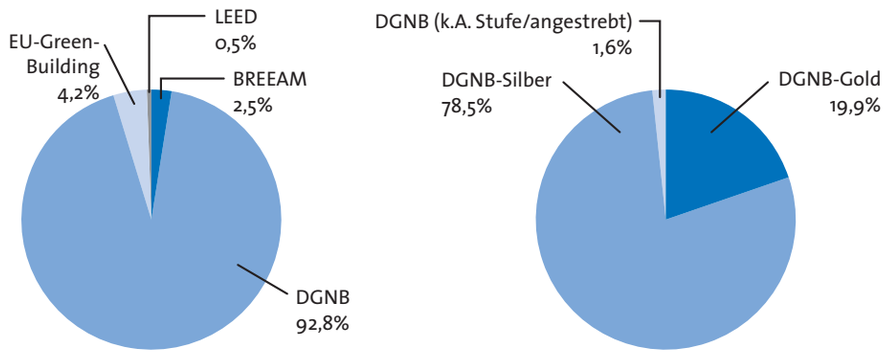
Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Nachhaltigkeitstendenzen in Neubautätigkeit von Logistikimmobilien

Die politische Agenda der Bundesregierung zielt darauf ab, die Flächenneuversiegelung bis 2020 auf 30 ha/Tag zu verringern. Die Europäische Kommission strebt sogar ein Ziel von Null an. Die Inwertsetzung und Aktivierung von Brownfields und saturierten Bestandslagen wird daher immer wichtiger. Dies geht einher mit verschärften Vorgaben zum Bau von Neubauten. Die Bautätigkeit setzt daher immer mehr auf Nachhaltigkeit. Zertifizierungen als Nachweis besonders ökologischer Baumaßnahmen werden auch bei Logistikimmobilien beliebter und von Investoren geradezu gefordert. Die Immobilien erhalten so einen gewissen Mehrwert, der gerade für international tätige Investoren an Bedeutung gewinnt. Als Alternative zum Bauen auf der „grünen Wiese" erhalten Brownfieldentwicklungen eine höhere Bedeutung. Das Flächenrecycling ist nicht immer nur politisch gewollt, sondern teils auch reale Notwendigkeit, da geeignete Flächen in einigen Regionen immer knapper werden.

Verlässliche Daten zu diesen Themenkomplexen gab es bis dato nicht. Wie viel Logistikfläche wird bereits in zertifizierten Gebäuden realisiert? Wie hoch ist der Anteil von Brownfieldentwicklungen? Im Rahmen der genannten Konsortialstudie konnten hierzu erste Ergebnisse ermittelt werden.

Abbildung 2.40: Zertifizierte Neubaulogistikfläche nach Herkunft des Siegels, 2010 – 2015[1]



1 Werte für 2015 liegen noch nicht vollständig vor, da Zertifizierungen häufig erst nach Fertigstellung erteilt werden.

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen nehmen auch auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt zu. Von den von 2010 bis 2015 fertiggestellten Flächen sind jedoch nur knapp ein Fünftel zertifiziert. Auf Objektebene bezogen besitzen sogar nur 13% der Neubauten ein „Green Label".

Projektentwickler bevorzugen Langlebigkeit und Ressourceneffizienz

Ein Blick auf die verschiedenen Entwicklertypen zeigt einen stark differenzierten Grad an „Green Label"-Zertifizierungen auf. Projektentwickler lassen über 42% ihrer Flächen auf Nachhaltigkeit bewerten und legen damit den größten Wert auf diesen Aspekt. Für sie besitzt eine möglichst langlebige und ressourcensparende Immobilie hohe Priorität, da sie nur durch die Nachfrage Dritter erfolgreich am Markt agieren können. So erhöht sich einerseits der Vermietungserfolg bei bestimmten Nachfragegruppen, andererseits sind Zertifizierungen gerade bei Verkaufsabsichten ein Wertpotenzial. Denn Investoren sind bedacht auf hochwertige und nachhaltige Objekte. Die anderen Entwicklertypen bleiben da deutlich abgeschlagen: Während bei KEP-Dienstleistern noch über 28% der Flächen zertifiziert werden, ist es bei den Logistikern nur noch knapp jeder zehnte Quadratmeter. Für Handelslogistiker und die Gruppe Eigennutzer/Industrie besitzt ein „Green Label" die geringste Bedeutung. Dies bedeutet aber nicht, dass diese keinen Wert auf nachhaltiges Bauen legen. Da sie ihre Immobilien selbst nutzen, besitzt eine formale Zertifizierung mit den damit verbundenen personellen wie finanziellen Ressourcen nur eine untergeordnete Bedeutung. Tatsächlich werden viele Objekte nach entsprechenden Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut, jedoch letztlich nicht zertifiziert. Dabei würden sie stellenweise DGNB-Gold- bis Platin-Zertifizierungen erreichen.

DGNB-Siegel unter den Nachhaltigkeitszertifikaten besonders häufig

Der Großteil der zertifizierten Projekte wurde mit einem Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet. Hierbei wird sich an das alte Zertifizierungssystem vor Juli 2015 gehalten. Im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2015 stellte sie mehr als 9 von 10 Zertifizierungen aus. Besonders häufig war die Kategorie „DGNB-Silber". Die höchste Zertifizierung „Gold" wurde dagegen mit insgesamt 20 Projekten deutlich weniger oft verliehen. Diese sind sehr hochwertige Logistikimmobilien, die einen besonders großen Wert auf Nachhaltigkeit und ressourcenschonendes Bauen legen. Neben international tätigen Unternehmen treten hier vor allem nachhaltigkeitsbewusste Eigennutzer als Nachfrager auf. Weitere Labels spielen auf dem deutschen Logistikmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Dazu zählen der „EU-Green-Building-Standard", der

von der Europäischen Kommission vergeben wird, sowie der britische Zertifizierungsstandard „BREEAM“, mit dem hierzulande im Betrachtungszeitraum drei Objekte ausgezeichnet wurden. Die amerikanischen Zertifizierer von „LEED“ sind auf dem deutschen Logistikmarkt in den letzten fünf Jahren nur mit einem Objekt in Erscheinung getreten.

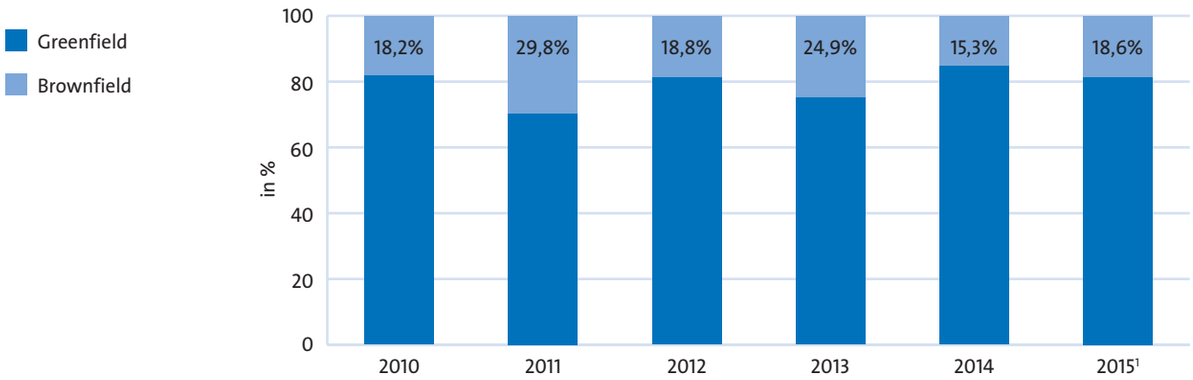
Zertifizierungen vor allem durch Projektentwickler

Die geografische Betrachtung der Zertifizierungen zeigt eindrucksvoll, dass die „Green Label“-Gebäude nahezu vollständig innerhalb der ausgewiesenen Logistikregionen liegen. Der Grund: Es sind vor allem die Projektentwickler, die zertifizieren – und die sind vornehmlich in den etablierten Logistikregionen tätig.

Der Flächenverbrauch von neu errichteter Neubaulogistikfläche bleibt wie dargestellt unverändert hoch. Im deutschlandweiten Durchschnitt zwischen 2010 und 2015 wurden rund vier von fünf Quadratmetern auf der „grünen Wiese“ errichtet. Der Anteil von Brownfieldentwicklungen auf zuvor bereits genutzten Flächen beläuft sich dementsprechend lediglich auf ein Fünftel. Dabei sind zwischen den Entwicklertypen keine größeren Unterschiede festzustellen – die Spannen der Anteile liegen nur rund 7% auseinander. Den größten Anteil haben Projektentwickler, welche knapp ein Viertel der Fläche auf revitalisierten Arealen errichtet haben. Den geringsten Anteil weisen die Handelslogistiker mit rund 17% auf.

Auffällig sind hingegen die unterschiedlichen Objektgrößen zwischen beiden Arten. Moderne Logistikimmobilien auf der „grünen Wiese“ umfassten im Betrachtungszeitraum eine durchschnittliche Größe von knapp 17.100 m². Bei Brownfieldentwicklungen waren es hingegen nur gut 12.100 m². Greenfieldentwicklungen belegen somit durchschnittlich eine größere Fläche als Brownfields. Dies liegt in den Potenzialen unbebauter Fläche begründet, die oft außerhalb geschlossener Ortschaften liegen. Brownfields, meist integriert, sind durch die umgebende, bebaute Umwelt eingeschränkter.

Abbildung 2.41: Anteile des Greenfield- und Brownfieldflächenverbrauchs bei Neubaulogistikfläche, 2010 – 2015[1]



1 aktualisiert auf den Jahresendwert 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

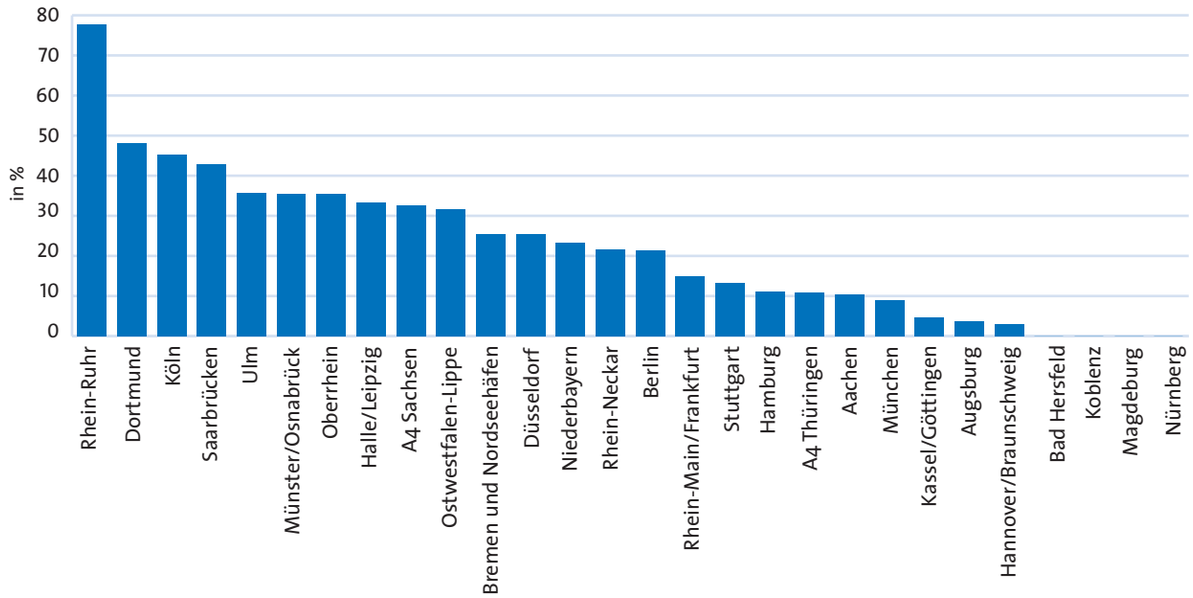
Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie.“

In den letzten Jahren zeigte sich kein einheitlicher Trend. Während 2011 jeder dritte Quadratmeter auf einem Brownfield entwickelt wurde, sank das Volumen bis 2014 wieder deutlich ab. Obwohl es für Entwickler tendenziell schwieriger wird, große unbebaute Flächen zu finden, kann noch kein vollumfänglicher Trend zu Revitalisierungsarealen festgestellt werden. Denn häufig weichen Ent-

wickler teilweise auch auf etwas dezentralere Grundstücke aus, die dennoch über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen. Für 2015 läuft nur der Anteil an Brownfielddevelopments wieder auf 19% zu. Ob hier eine Trendumkehr erkannt werden kann, lässt sich erst in den Folgejahren feststellen.

Periphere Räume mit hohen Flächenpotenzialen weisen dabei deutlich weniger Brownfields auf als verdichtete Räume mit hoher Flächenkonkurrenz und -knappheit. Dies zeigt ein Blick auf die Logistikregionen: Die Regionen in Nordrhein-Westfalen belegen die ersten drei Plätze im Ranking der Brownfieldanteile. Allen voran steht mit fast 80% Rhein-Ruhr mit Duisburg als Zentrum, wo sich Brownfields durch die freigewordenen Flächen der ehemaligen Bergbau- und Schwerindustrie bereits zur notwendigen Norm entwickelt haben. In anderen Regionen konnten hingegen noch gar keine Konversionen registriert werden. Hier sind entweder ausreichend Greenfieldpotenziale oder eben keine Brownfieldflächen vorhanden.

Abbildung 2.42: Brownfieldanteil der Neubaulogistikfläche nach Logistikregionen, 2010 – 2015[1]



1 aktualisiert auf den Jahresendwert 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Fazit und Ausblick beim Flächenneubau

Auch für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Logistikflächen weiterhin hoch bleiben wird. Maßgebliche Treiber sind nach wie vor E-Commerce sowie die Digitalisierung mit sämtlichen Aspekten der Industrie 4.0. Gleichzeitig verändern sich die Rahmenbedingungen, wie die Aufzählung einzelner Megatrends verdeutlicht. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf den Standort sowie die Größe der Immobilien. Auch die qualitativen Eckdaten wie Bodentragfähigkeit, Hallenhöhe usw. werden sich im Zuge einer immer professioneller umgesetzten Strategie bei Logistikimmobilien verändern.

Logistikimmobilien müssen mehr bieten als nur „Just in Time“

Von Logistikimmobilien wird heute mehr erwartet als die Erfüllung des „Just in Time“-Prinzips. Viel stärker als noch vor wenigen Jahren geht es um die städtebauliche Integration, die architektonische Gestaltung, die Lage, die fachgerechte und schadensfreie Lagerung der zu transportierenden Ware und vor allem um die ökologische Nachhaltigkeit des Objektes.

Die Begriffe „ökologisches Bauen“, „nachhaltiges Bauen“ oder auch „Green Building“ sind kaum mehr wegzudenken. Eine ressourcenschonende und zukunftsorientierte Bauweise setzt sich nun auch bei Logistikobjekten durch. Dabei kann ein Gebäude als „Green Building“ bezeichnet werden, wenn eine Ressourceneffizienz bezüglich Energie, Materialien und Wasser gegeben ist. Ziel ist es, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren. Objekte, die hierfür ausgelegt sind, können dies mit einem der bereits dargestellten Green Labels nachweisen. In Ansätzen kann man dies bereits heutzutage erkennen.

Trend zu kleineren, zentraler gelegenen Objekten

Während im vergangenen Jahrzehnt die sehr großflächigen, möglichst an strategischen Verkehrsknotenpunkten gelegenen Distributionszentren im Fokus standen, werden die Logistikzentren aktuell kleiner und rücken wieder näher an die Kernstädte ran. Damit treten sie jedoch vermehrt in Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungsarten. Aus diesem Grund werden sehr spektakuläre Szenarien für zukünftige Hallenbauten diskutiert. Diese reichen von unterirdischen Lösungen über mehrstöckige Hallenkonzepte, wie sie in Japan bereits existieren, bis hin zu Immobilien, die brückenartig über Autobahnen errichtet werden.

Logistiker haben weniger Berührungsängste mit Brownfieldliegenschaften, sofern sie dort die logistische Tätigkeit gut umsetzen können. Projektentwickler, finanzierende Banken und Investoren müssen jedoch adäquat mit den teils erhöhten Risiken umgehen. Auch der Zeitraum bis zur Umsetzung einer Baumaßnahme zieht sich hier stellenweise in die Länge. Für die schnelllebige Logistikbranche ist dies oft zu langsam. Daher werden auch zukünftig Neubaumaßnahmen auf der grünen Wiese notwendig zu sein.

städtebauliche Integration notwendig

Logistikimmobilien werden aus städtebaulicher Sicht seit jeher wenig wertgeschätzt. Viele kritisieren ihre Ästhetik und den Raum, den sie einnehmen. Eine Integration in städtebauliche Strukturen schien lange Zeit unmöglich und auch auf der „grünen Wiese“ sind sie aufgrund der vermeintlichen ökologischen Folgen (Flächenversiegelung) nicht von allen gern gesehen. Hier gilt es, das Image der Logistikimmobilie bei den Kommunen und Bürgern aufzubessern und zu verdeutlichen, welchen Stellenwert die Logistik für Deutschland einnimmt.

Aktuelle Beispiele zeigen, dass es auch anders geht. Innovativ und ästhetisch entsteht eine neue Generation von Logistikobjekten, die nicht nur besser aussehen als ihre Vorgänger, sondern auch mehr können. Aufwendige Holzkonstruktionen oder Außenwände mit besonderen Werkstoffen verleihen den Logistikzentren heute eine moderne, ansehnliche Gestalt, die sich mit der städtebaulichen Integration, z.B. auf ehemaligen Brownfields, gut vereinbaren lässt.

Während Eigennutzer häufiger architektonisch hochwertige Logistikhallen errichten, da sie dies als Ausdruck ihrer Unternehmenskultur sehen, scheuen Projektentwickler und Investoren die Mehrkosten solcher Maßnahmen. Durch den Wettbewerb um Flächen und eine sich etablierende Beteiligungskultur der Bürger kann ein diesbezügliches Umdenken jedoch Genehmigungsprozesse forcieren. Einzelne Leuchtturmprojekte gibt es schon in Deutschland. In den Nachbarländern, z.B. den Niederlanden oder Österreich, sind entsprechende „Logistikimmobilien der Zukunft“ bereits häufiger anzutreffen.

Projektentwickler setzen auf Multi-Tenant- und Multi-Use-Objekte

Neben der Ästhetik spielt die Größe des Objekts und die Multifunktionalität von Logistikimmobilien eine zunehmende Rolle. Projektentwickler setzen verstärkt auf Multi-Tenant- und Multi-Use-Objekte, denn sie erhöhen die Drittverwendungsfähigkeit und sichern langfristig stabile Cashflows. Das Prinzip ist nicht neu, die verstärkte Integration in die häufig stark spezialisierten und angepassten Hallen- und Produktionsflächen allerdings schon. Neben gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz müssen Architekten somit vermehrt gestalterische sowie sicherheitseffiziente Lösungen zur Abgrenzung der Räume finden, ohne dass die Nutzbarkeit eingeschränkt wird. Die Flexibilität ist für neue Nutzer entscheidend: Im Neubau ist z.B. der Einbau einer Gebäudeleittechnik (GLT) im Anfangsinvest teurer, zahlt sich aber im Rahmen der Nutzungsdauer deutlich aus. Vor dem Hintergrund der Industrie 4.0 und der neuen Anforderungsprofile der Zukunft sind solche Logistikzentren bereits gut dafür gerüstet. Diese Anpassung und die Nutzung ehemals brachliegender Brownfields kann eine höhere Wertschöpfung in den Hallen erzielen. Dabei werden wertvolle Arbeitsplätze auf bisher untergenutzten Arealen erzeugt.

Der Bau und die Bewirtschaftung von Logistikimmobilien entwickeln sich technisch ständig weiter. Dabei stehen vor allem Aspekte der Nachhaltigkeit im Vordergrund, die die Ressourcen- und Flächeneffizienz steigern. Neue Beleuchtungskonzepte, regenerative Energien und eine effiziente Wärmedämmung sind für Logistikneubauten unerlässlich geworden.

Bedeutung der Drittverwendungsfähigkeit steigt

Darüber hinaus ergeben sich neue Anforderungen an die strukturelle Baukonstruktion. Auch wenn ein „höher, schneller, weiter“ nicht immer notwendig und sinnvoll erscheint, so müssen die Objektparameter dennoch so gewählt werden, dass sie auch eine ökonomisch nachhaltige Verwertung gewährleisten können. Denn die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien wird durch den Anpassungsdruck der Megatrends immer wichtiger.

Beide Aspekte, Ökologie und Ökonomie, machen die Logistikimmobilie der Zukunft effizient und nachhaltig. Dabei kann ein transparenter und abgestimmter Realisierungsprozess unter Einbezug mehrerer Partner sinnvoll sein. Sofern in einer frühen Phase potenzielle Mieter, Bauherren, Investoren, Banken und weitere Akteure am Projekt zusammenarbeiten und ihre Kompetenzen bündeln, erhöht sich die Chance, ein optimiertes Hallenprodukt in kurzer Bauzeit zu errichten. Andernfalls steigt die Gefahr, Kapital durch Planungsanpassungen oder die Nicht-Ausnutzung möglicher Potenziale zu vergeuden.

Im Ausblick wird die Logistikimmobilie einerseits standardisierter im Bau, andererseits wird sich die Logistikimmobilie immer stärker am Erstnutzer ausrichten. Daher kommt es zu einer stärkeren Ausdifferenzierung folgender Gebäudetypen:

- Paketverteilzentren
- Businessparks mit Lagerflächen
- E-Commerce-Immobilien
- Last-Mile-Immobilien
- Temperaturgeführte Gebäude
- Distributionshallen mit Fokus auf Kommissionierung

Das Ziel ist es dennoch, die Gebäude so effizient und nachhaltig wie möglich zu bauen, ökologisch zu optimieren und eine hohe Drittverwendungsfähigkeit zu gewährleisten.

2.5.4 Investmentmarkt Logistik mit sehr starker Dynamik

Das Transaktionsvolumen in gewerbliche Immobilien hat sich 2014 und 2015 sehr positiv entwickelt und kratzt damit beständig an den Höchstwerten aus den Jahren 2006/2007. Diese Dynamik ist vor allem auf ein stark gestiegenes Interesse deutscher und ausländischer Investoren zurückzuführen. Die Investitionsbedingungen sind ausgesprochen attraktiv: das historisch niedrige Zinsniveau, günstige Finanzierungskonditionen, ein im internationalen Vergleich moderates Preisniveau sowie eine insgesamt stabile deutsche Konjunktur.

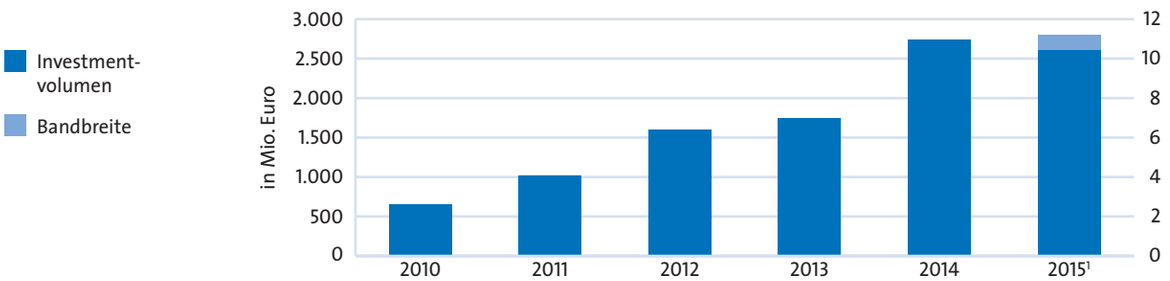
hohe und wenig zyklische Renditen

Seit einigen Jahren rücken auch Logistik- und Umschlagimmobilien immer stärker in den Fokus von Investoren. Vergleichsweise hohe Renditen, die zudem weniger zyklisch ausgeprägt sind als im Büro- oder Einzelhandelsbereich, machen dieses Segment für Immobilieninvestoren und Kreditgeber attraktiv. Dies schlägt sich auch beim Transaktionsvolumen nieder. Bereits 2014 wurde mit gut 2,7 Mrd. Euro eine neue Rekordmarke erreicht. Dies entspricht einem Anteil von gut 7% am Gesamtinvestitionsvolumen in gewerbliche Immobilien. Dabei konnte sowohl das Vorjahresergebnis aus 2013 von gut 1,7 Mrd. Euro deutlich übertroffen als auch das Fünfjahresmittel von rund 1,5 Mrd. Euro fast verdoppelt werden. Insgesamt wurden von 2010 bis 2014 ca. 7,7 Mrd. Euro in Logistikimmobilien investiert.

Auch wenn zum Berechnungsstand (Dezember 2015) noch nicht alle Transaktionen aus dem Jahr 2015 bekannt sind, lässt sich schon feststellen, dass 2015 ein enorm positives Jahr für Logistikimmobilien war. Während im ersten Halbjahr 2015 bereits Transaktionen im Wert von gut 1,4 Mrd. Euro getätigt wurden, steuerte das zweite Halbjahr zum jetzigen Kenntnisstand weitere 1,2 bis 1,4 Mrd. Euro bei. Damit liegt der Gesamtjahresumsatz in einer Bandbreite von 2,6 bis 2,8 Mrd. Euro.

Es lässt sich damit festhalten, dass 2015 durchaus das Potenzial hat, einen neuen Rekord bei Logistikimmobilieninvestments aufzustellen. Derzeit ist die Investitionslust ungebrochen und scheitert wenn, dann meist am fehlenden Angebot. Oder der Wettbewerber war etwas schneller, wie der „Run“ auf Logistikimmobilien dokumentiert. Dieses Phänomen schlägt sich in einer enormen Renditekompression nieder, die die Renditen in sehr kurzer Zeit auf ein historisch niedriges Niveau gedrückt hat.

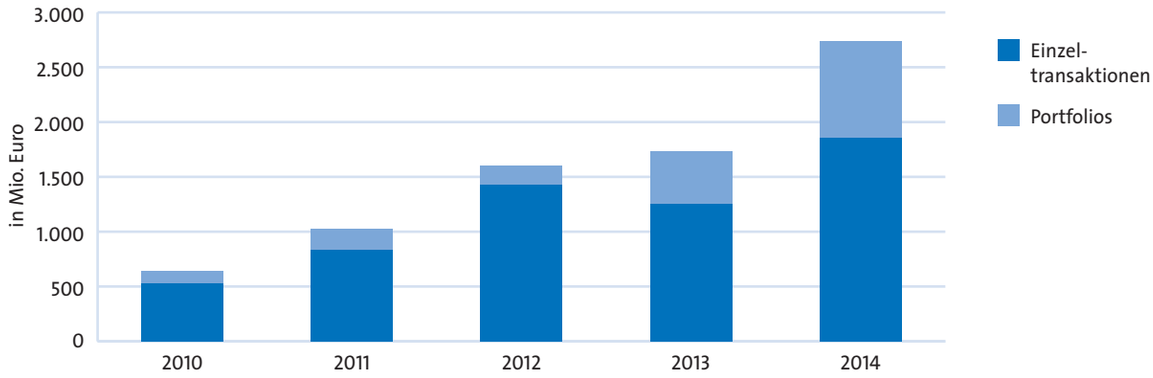
Abbildung 2.43: Investmentvolumen in deutsche Logistikimmobilien, 2010 – 2015[1]



1 Geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015). Das Investmentvolumen bezieht sich dabei auf reine Logistikimmobilien. Andere gewerbliche Immobilienarten, z. B. Unternehmensimmobilien (Gewerbeparks, Transformationsimmobilien, Produktionsimmobilien und kleinere Lagereinheiten) zählen nicht hinzu und müssen dem Investmentvolumen noch aufgeschlagen werden. Zusammengenommen mit diesen Kategorien summiert sich das Investmentvolumen 2015 auf rund 4 Mrd. Euro.

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie.“

Abbildung 2.44: Logistikinvestmentvolumen nach Art der Transaktion, 2010 – 2014[1]



1 Werte für 2015 liegen noch nicht abschließend vor.

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Um relativ schnell ein hohes Anlagevolumen zu platzieren und Marktanteile einzunehmen, setzen viele Akteure verstärkt auf Portfoliotransaktionen. Ein Teil der starken Entwicklung der letzten Jahre ist durch diese Zunahme zu begründen. 2014 verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr mit rund 889 Mio. Euro ein nahezu doppelt so hohes Transaktionsvolumen bei Portfoliodeals wie noch 2013. Insgesamt wurden 2014 gut 32% des Transaktionsvolumens mit Paketverkäufen erzielt. Da die Investmentauswertung für 2015 noch nicht abgeschlossen ist, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

Die größten Transaktionen in Deutschland entfallen auf Portfoliodeals und rangieren oft im dreistelligen Millionenbereich. Seit 2010 wurden bis zum Analysestichtag 23 Portfoliotransaktionen mit gehandelten Logistikobjekten in Deutschland registriert. Die mit Abstand größte Transaktion wurde 2014 mit dem Verkauf des Moorea-Portfolios von Tristan Capital Partners/CCPIII DK Germany an die Asset Manager von SEGRO European Logistics Partnership (SELP) verzeichnet.

Der durchschnittliche Kaufpreis der Portfolios lag 2014 mit 158,9 Mio. Euro knapp 30 Mio. Euro über dem fünfjährigen Mittel (120,4 Mio. Euro) und bestätigt die Zunahme von größeren Portfoliotransaktionen über 100 Mio. Euro sowie des allgemeinen Kaufpreisniveaus.

Abbildung 2.45: Gehandelte Logistikimmobilienportfolios nach Investmentvolumen, 2010 – 2015[1]

Rang	Portfolio-transaktion	Jahr	Käufer	Verkäufer	Fläche	Kaufpreis in Mio. Euro	Ø-Kaufpreis in Euro/m²	Ø-Objektgröße in m²
1	Moorea-Portfolio[1]	2014	SEGRO European Logistics Partnership (SELP)	Curzon Capital Partners III DK Germany (AEW Europe)	666.000	472	709	26.640
2	Viking-Portfolio[1]	2015	CBRE Global Investment Partners	Warburg-HIH Invest	600.000	346	577	85.714
3	Shine-Portfolio[1]	2015	Logicor	Goodman European Logistics Fund (GELF)	479.000	300	626	25.211
4	Curve-Portfolio[1]	2014	Logicor	SEB	434.000	275	634	24.111
5	Tengelmann to Logicor	2014	Logicor	Tengelmann Warenhandelsgesellschaft	400.000	200	500	40.000
6	Schroder to Prologis	2013	Prologis	Schroder	229.883	163	709	38.314
7	ING to Goodman	2011	Goodman Group	ING Real Estate	367.091	150	409	33.372
8	Prologis to Curzon	2012	Curzon Capital Partners III DK Germany (AEW Europe)	Prologis	240.000	137	571	30.000
9	Curzon Capital Partners to Granite[1]	2013	Curzon Capital Partners II (AEW Europe)	Granite	229.000	129	563	32.714
10	Harder & Partner to Hines	2015	Hines Global REIT	Harder & Partner	118.000	122	1.034	39.333
11	CS Euroreal to Blackstone[1]	2013	Blackstone	CS Euroreal	70.500	105	1.489	11.750
12	Delta-Portfolio	2015	Global Gate Capital	InfraRed Capital Partners	56.000	65	1.161	14.000
13	Raiffeisen to CBRE	2014	CBRE Global Investors	Raiffeisen Capital Management	74.300	62	834	24.767
14	Goodman Portfolio	2010	Goodman Group	Goodman Group/ Chambers Street	102.300	45	440	34.100
15	VALAD to M7 Real Estate	2014	M7 Real Estate	VALAD Europe	98.000	45	459	19.600
16	1st Red Portfolio	2015	n.n.	1st Red AG	100.500	45	448	16.750
17	Nextpark Groß-Gerau	2011	Taurus Investment Holding	Nextparx	56.000	40	714	18.667
18	Captiva-Portfolio	2015	A&M Captiva	Aurelis, Spezialfonds und Privatinvestoren	57.000	40	702	11.400
19	MP Holding to Aquila Capital	2014	Aquila Capital	MP Holding	15.000	32	2.133	5.000
20	Dexus to Hansteen	2012	Hansteen	Dexus Fund Management	127.000	26	205	21.167
21	IM to VALAD Europe	2014	VALAD Europe	IM Properties	35.500	26	732	8.875
22	BIP-Portfolio	2015	Hansteen	Internos Global Investors	100.000	21,7	217	7.692
23	AquilaReal-EstateInvest	2013	AquilaReal-EstateInvest	n.n.	18.000	18,6	1.033	4.500

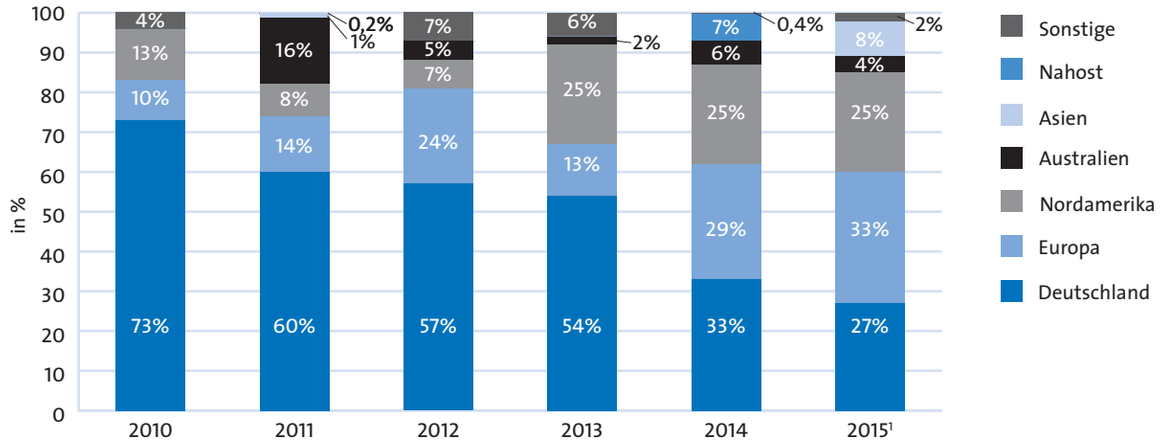
1 Werte für 2015 liegen noch nicht abschließend vor. Portfoliotransaktion beinhaltet auch Logistikobjekte außerhalb Deutschlands; ausgewiesene Zahlen beziehen sich auf das gesamte Portfolio; Transaktionen bis zum Stichtag 24.08.2015 erfasst.

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

hohes Interesse aus dem europäischen Ausland und aus Nordamerika

Das Interesse internationaler Investoren an deutschen Logistikobjekten hat sich im Betrachtungszeitraum signifikant gesteigert. Von lediglich rund 27% im Jahr 2010 stieg der Anteil mittlerweile auf fast 70%. Die stärkste Nachfrage kam aus dem europäischen Ausland sowie aus Nordamerika. Vor allem Unternehmen aus Großbritannien und den USA waren auf dem deutschen Investmentmarkt aktiv. Auch fällt der vergleichsweise hohe Anteil der australischen Investoren in den Jahren 2011, 2012 und 2014 auf. Dahinter steht das global agierende Unternehmen Goodman. Asiatische Investoren hingegen sind erst seit 2014 als nennenswerte Gruppe wahrzunehmen. 2015 hat sich dieses Muster fortgesetzt.

Abbildung 2.46: Investments nach Herkunft der Käufer nach Jahren, 2010 – 2015[1]



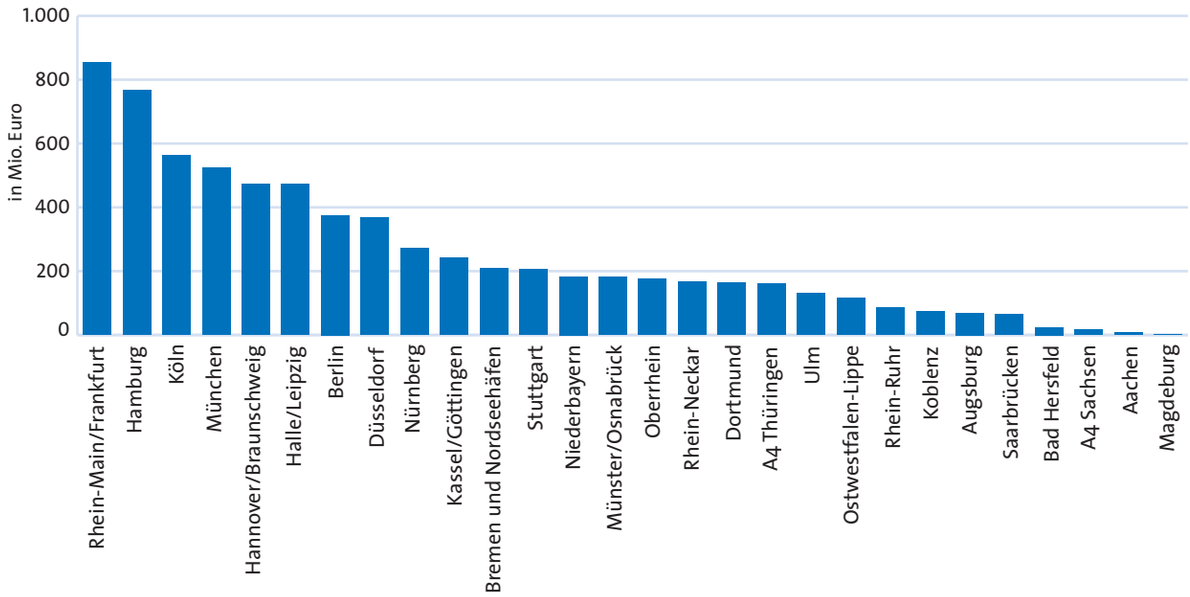
1 2015 Prognose

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Die ausländischen Marktteilnehmer fokussieren sich dabei auf große Investments. Zum einen versuchen sie direkt durch den Kauf eines großen Portfolios einen sofortigen Fußabdruck in der Investmentlandschaft zu erhalten. Gleichzeitig interessieren sie sich auch für große Einzeltransaktionen. Dies liegt auch darin begründet, dass schnell hohe Investitionssummen platziert werden können, der Aufwand für Due Diligence und Assetmanagement aber möglichst niedrig gehalten werden kann.

Deutschland gilt mit seiner sehr guten Infrastruktur sowie seiner zentralen Lage als einer der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Das investierte Kapital fließt jedoch nicht gleichartig in die deutschen Logistikregionen. Einzelne Zielmärkte strahlen eine höhere Marktattraktivität aus als andere. Die Attraktivität wird dabei anhand von Merkmalen wie Infrastruktur und Erreichbarkeit sowie Neubauentwicklung, Arbeitsmarktsituation und Wirtschaftsstruktur definiert. Im Zeitraum 2010 bis 2015 konnten die Regionen Rhein-Main/Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Hannover/Braunschweig und Halle/Leipzig das meiste Investitionskapital auf sich vereinen.

Abbildung 2.47: Investmentvolumen nach Logistikregionen in Mio. Euro, 2010 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

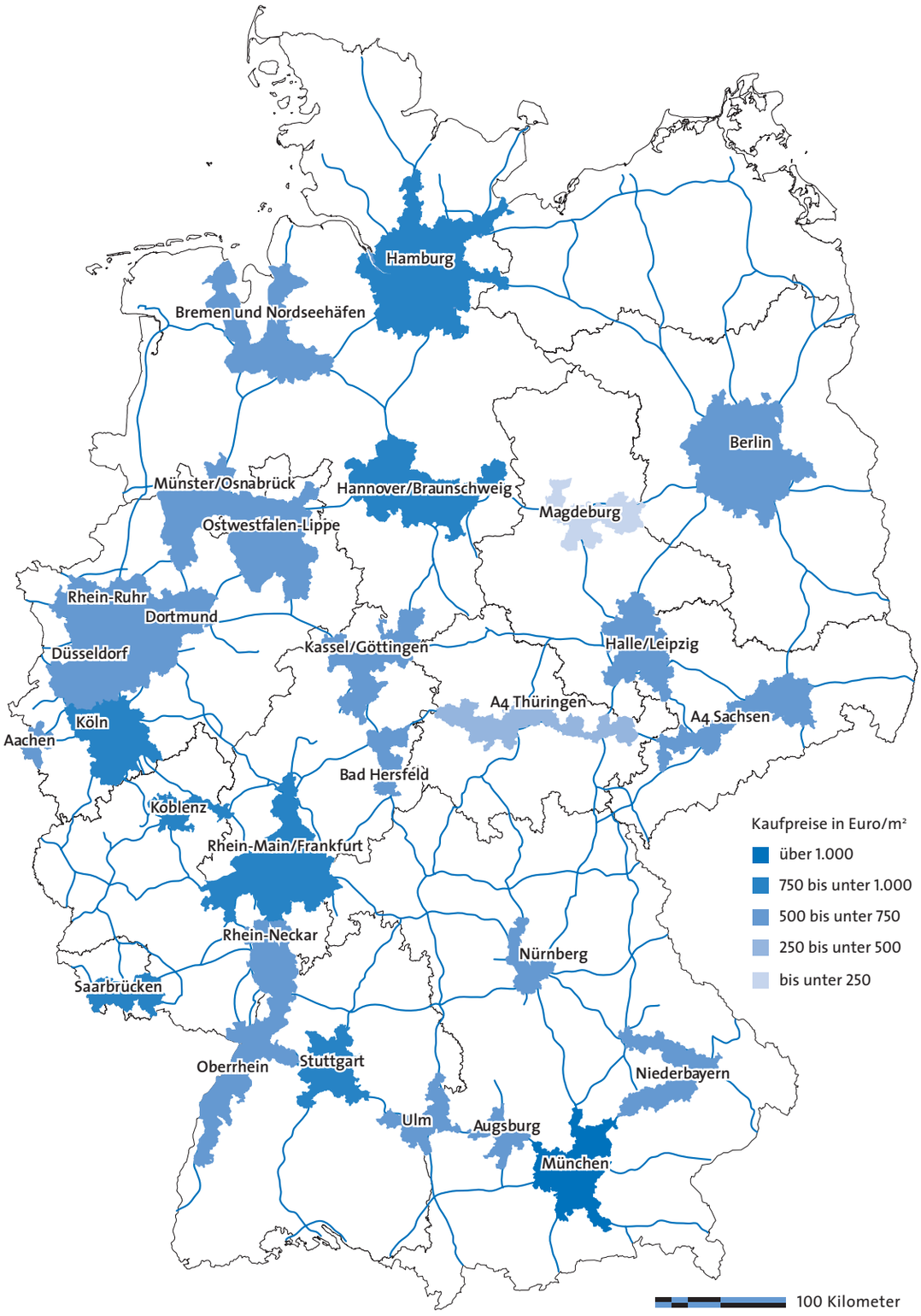
Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

höchste Preise in München, niedrigste in Magdeburg

Die Investmentattraktivität einer Region ist stark mit dem resultierenden Investmentvolumen verknüpft. Allerdings führt ein hohes Kaufpreisniveau zu dämpfenden Wirkungen. So ist der Münchner Markt, wie auch bei den anderen Immobiliensegmenten, der durchschnittlich teuerste Markt in Deutschland. Bedingt durch die hohe Nachfrage und das sehr begrenzte Angebot zogen auch im Logistiksegment hier die Preise am stärksten an. Mit durchschnittlich rund 1.030 Euro/m² überschreitet München als einziger Markt in Deutschland die 1.000-Euro/m²-Marke. Im Bereich der Kaufpreise zwischen 750 und 1.000 Euro/m² hingegen versammeln sich mehrere Regionen, darunter überdurchschnittlich viele Regionen Süddeutschlands. So etwa erzielt Saarbrücken mit 980 Euro/m² den zweithöchsten Wert, was auf die Verkäufe von wenigen, aber überwiegend hochwertigen Neubauobjekten zurückzuführen ist. Über 800 Euro/m² liegen ebenfalls die Regionen Stuttgart und Nürnberg. Die höchsten Kaufpreise in Norddeutschland erzielt die Region Hamburg mit über 860 Euro/m², dicht gefolgt von der Region Köln (rund 830 Euro/m²).

Mit Abstand günstigste Region ist Magdeburg mit Kaufpreisen von nur ca. 150 Euro/m². Ein Neubauobjekt ist zu diesen Preisen auch in der Region Magdeburg nicht realisierbar.

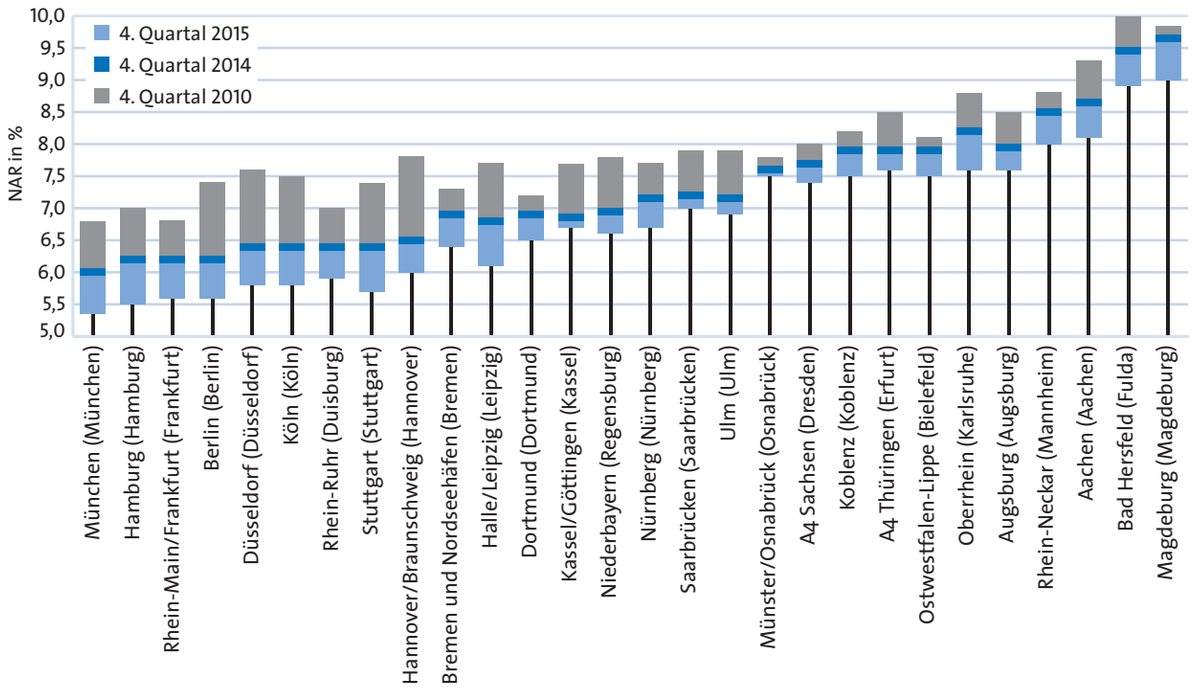
Abbildung 2.48: Durchschnittliches Kaufpreisniveau in den Logistikregionen in Spannen in Euro/m², 2010 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Abbildung 2.49: Kompression der Nettoanfangsrenditen von 2010 über 2014 bis zum Jahresende 2015[1]



In der Grafik gibt der obere Wert des jeweiligen Balkens die NAR zu Beginn des Betrachtungszeitraumes 2010 wieder. Die mittlere Markierung entspricht der NAR, die zum Ende des Betrachtungszeitraums 2014 Gültigkeit hatte. Der untere Wert zeigt die weitere Kompression der NAR bis zum Jahresende 2015 an.

1 geschätzter Wert für 2015 (Berechnungsstand: Dezember 2015)

Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Goodman Germany und Savills (2015), „Logistik und Immobilien 2015. Viele Perspektiven. Eine Studie."

Eine der wichtigsten Messgrößen für den Investmentmarkt ist die Nettoanfangsrendite. Sie beschreibt das typische Kaufpreisniveau einer Logistikregion. Je niedriger der ausgewiesene Wert, desto attraktiver und auch teurer ist der Standort. Die ausgewiesenen Spitzenrenditen beziehen sich dabei auf langfristig vermietete Objekte (10-Jahresvertrag), guten Objektstandard (drittverwendungsfähig) und Hallenflächen von über 10.000 m². Es handelt sich somit um stabilisierte Renditen, die um Ausreißer bereinigt sind und somit nicht die absolute Marktspitze abbilden.

Investmentattraktivität der Region Berlin am stärksten gestiegen

Kennzeichnend für die steigende Attraktivität von Logistikimmobilien ist die starke Kompression der Nettoanfangsrenditen (NAR) zwischen 2010 und 2014 einerseits sowie der nochmals höheren Kompression im Verlauf von 2015. Im ersten Zeitraum zwischen 2010 und 2014 konnte die dynamischste Entwicklung diesbezüglich in der Region Berlin beobachtet werden. Hier gab die NAR um insgesamt gut 1,2 Prozentpunkte nach und fiel von 7,4% im Jahr 2010 auf 6,2% 2014. Damit ist Berlin zwar nicht der teuerste Markt, aber die Region mit der stärksten Renditekompression im Betrachtungszeitraum. Ebenfalls hohe Dynamiken sind in den Regionen Düsseldorf, Köln sowie Stuttgart zu beobachten. Hier gaben die Renditen jeweils zwischen 1,2 und 1,0 Prozentpunkten nach.

Überraschend ist auch die Performance von Leipzig (Logistikregion Halle/Leipzig), Kassel (Logistikregion Kassel/Göttingen) sowie Regensburg (Logistikregion Niederbayern). Hier sanken die Renditen von einem vergleichsweise hohen Niveau kommend um ca. 85 bis 90 Basispunkte auf 6,8% bis 6,95% ab. Daran lässt sich ablesen, dass diese Regionen an Investmentattraktivität hinzugewonnen haben.

Im Jahresverlauf 2015 hat sich der zu beobachtende Druck auf die Nettoanfangsrenditen fortgesetzt und stellenweise deutlich verschärft. Dabei fiel die Kompression eines Jahres in vielen Fällen so hoch aus wie im vollständigen vorherigen Beobachtungszeitraum. Die stärkste Kompression fand in Märkten statt, die auf dem Investmentparkett vormals eher unterschätzt wurden. Beispielhaft sei hier Karlsruhe oder erneut Leipzig aufgeführt, die gemeinsam mit eher etablierten Märkten wie Hamburg oder Stuttgart um 70 Basispunkte nachließen. Im Schnitt sank die Rendite 2015 um 50 Basispunkte im Vergleich zur Kompression von 60 Basispunkten im Zeitraum 2010 bis 2014.

Markt befindet sich in galoppierender Phase

Der Markt befindet sich damit derzeit in einer galoppierenden Phase, bei der die Renditeentwicklung sich nicht mehr auf Marktniveaus bezieht, die anhand von Vergleichstransaktionen abgeleitet werden können. Sie entsprechen eher einer hypothetischen Marke, die erreicht werden könnte, wenn ein entsprechendes Produkt im jeweiligen Markt angeboten wird. Zum jetzigen Standpunkt ist davon auszugehen, dass sich die eingeschlagene Renditeentwicklung fortsetzen wird. Es ist jedoch fraglich, in wie weit die Renditen sinken können.

2.5.5 Ausblick 2016

Sofern keine gravierenden externen Schockwellen eintreten, ist für 2016 und darüber hinaus davon auszugehen, dass der Bedarf an Logistikfläche einhergehend mit dem weiteren Bedeutungszuwachs des E-Commerce weiter steigen wird. Verstärkt wird dieser Bedarf durch die parallel ablaufenden Veränderungsmuster in Konsum, Produktion und Distribution. Hier sind vor allem die vielfach bemühten aber dennoch nicht weniger relevanten Stichworte Digitalisierung und Industrie 4.0 zu nennen. Aber auch die anderen Megatrends wie der demografische Wandel oder die Metropolisierung werden sich hinsichtlich der Standort- und Objektanforderungen zukünftig stärker auswirken. Da diese Prozesse jedoch langfristiger Natur sind und keine Revolution, sondern eher Evolution darstellen, ist es fahrlässig, diese Prozesse außer Acht zu lassen, nur weil sie nicht sofort sichtbar niederschlagen. Behutsam werden sich Standortpräferenzen, Objekttypen, -größen und -eckdaten wandeln. Dabei werden kleinere und näher an Metropolregionen liegende Objekte wichtiger werden. Sehr große, an eine verkehrsstrategische Lage optimierte Objekte werden jedoch an Relevanz, wenn auch nicht vollständig an Bedeutung verlieren.

kleinere und zentraler gelegene Objekte werden wichtiger

Aufgrund des Heranrückens der Logistik an urbane Räume wird die Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungsarten weiter zunehmen. Für die Logistikimmobilie wird es daher immer wichtiger werden, sich harmonisch in die umgebende Nutzung einzugliedern. Aus diesem Grund werden Ästhetik und Architektur auch für Logistikimmobilien wichtiger. Existierende Paradebeispiele vor allem aus dem Ausland leben vor, wie solche Lösungen ausfallen können. Hier können schnellere Genehmigungsprozesse und geringere Vorbehalte aus der Bevölkerung ggf. die notwendigen Mehrkosten kompensieren, obwohl auch mit geringem Aufwand bereits gute Ergebnisse erzielt werden können. Gleichzeitig muss auch die Politik, insbesondere auf kommunaler Ebene, als auch die Bevölkerung den Stellenwert der Logistik für die deutsche Volkswirtschaft anerkennen. Hier sind alle beteiligten Akteure gefordert sich einzubringen.

Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs, aber immer geringer zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen werden sich Nutzer und Projektentwickler trotz ei-

ner möglicherweise entgegenkommenderen Haltung gegenüber Logistikimmobilien für andere Lösungsoptionen öffnen müssen. Diese könnten darin liegen, noch stärker als bisher Brownfieldalternativen ins Auge zu fassen. Zwar können hier höhere Risikopotenziale (z.B. Baugrundrisiko) bestehen. Auf der anderen Seite liegen diese Gebiete häufig in gut eingebundenen Lagen, die aufgrund der Vorgeschichte zudem weniger anfällig für Vorbehalte sind. Daneben können auch innovative Konzepte wie Autobahnüberbrückungen sowie unterirdische oder mehrstöckige Objekte im Einzelfall die Lösung sein. Aktuell gehen wir jedoch davon aus, dass diese Objekte aus Kosten- und Genehmigungsgründen nur selten realisiert werden können.

Investmentnachfrage bleibt hoch

Für 2016 ist weiterhin davon auszugehen, dass die Investmentnachfrage nicht nachlassen wird. Da der „klassisch" investmentfähige Bestand begrenzt ist, werden die Kaufpreise und Vervielfacher im Sinne des Angebots/Nachfrage-Mechanismus weiter ansteigen. Ob die Dynamik der letzten beiden Jahre beibehalten werden kann, ist jedoch fraglich, da hier eine natürliche Grenze zu erwarten ist. Auf der anderen Seite werden sich Investoren weiter öffnen und risikoreicher agieren und Standorte und Objekte ins Auge fassen, die auf den ersten Blick bzw. in der Vergangenheit nicht ins Core-Beuteschema passen.

2.6 Markt für Hotelimmobilien

Die Welt ist auf Reisen. Nach Angaben der World Tourism Organization bereisten von Januar bis August 2015 weltweit 4,3% mehr Menschen andere Länder als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Und dabei erwies sich besonders Europa als starker, konstanter sowie politisch stabiler Tourismusmagnet.

2.6.1 Tourismus in Deutschland

2015 war erneut ein hervorragendes Tourismusjahr in Deutschland. Mit voraussichtlich 167,3 Mio. Ankünften und 437,5 Mio. Übernachtungen (Hochrechnung auf Basis der Zahlen von Januar bis September) erzielten die gewerblichen Beherbergungsbetriebe in Deutschland einen neuen Rekord. In den letzten zehn Jahren stiegen die Übernachtungen in Deutschland um rund 27%, die Ankünfte sogar um fast 39% an. Dabei trägt der Incomingtourismus überproportional zum Wachstum bei: In nur 15 Jahren verdoppelte sich die Zahl der Auslandsgäste in Deutschland.

Abbildung 2.50: Tourismus in Deutschland – Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer, ausgewählte Jahre, 2005 – 2015[1]

Beherbergungsbetriebe insgesamt	2005	2013	Veränderung zum Vorjahr	2014	Veränderung zum Vorjahr	2015[1]	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Jahr 2005
Ankünfte	**120,55 Mio.**	**155,19 Mio.**	**1,6%**	**160,79 Mio.**	**3,6%**	**167,32 Mio.**	**4,1%**	**38,8%**
Inland	99,05 Mio.	123,64 Mio.	1,1%	127,80 Mio.	3,4%	132,32 Mio.	3,5%	33,6%
Ausland	21,50 Mio.	31,54 Mio.	3,7%	33,01 Mio.	4,6%	35,00 Mio.	6,0%	62,8%
Übernachtungen	**343,92 Mio.**	**411,78 Mio.**	**1,1%**	**424,09 Mio.**	**3,0%**	**437,47 Mio.**	**3,2%**	**27,2%**
Inland	295,68 Mio.	339,86 Mio.	0,4%	348,50 Mio.	2,5%	357,88 Mio.	2,7%	21,0%
Ausland	48,24 Mio.	71,92 Mio.	4,3%	75,59 Mio.	5,1%	79,59 Mio.	5,3%	65,0%
ø Aufenthaltsdauer	**2,85 Tage**	**2,65 Tage**	**-0,5%**	**2,64 Tage**	**-0,6%**	**2,61 Tage**	**-0,9%**	**-8,4%**
Inland	2,99 Tage	2,75 Tage	-0,7%	2,73 Tage	-0,8%	2,70 Tage	-0,8%	-9,4%
Ausland	2,24 Tage	2,28 Tage	0,6%	2,29 Tage	0,4%	2,27 Tage	-0,7%	1,3%

1 geschätzter Wert für 2015 auf Basis gemeldeter Monatswerte im Zeitraum von Januar bis September 2015

Anmerkung: 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.

Quelle: Statistisches Bundesamt, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Kurzurlaub als „Bettenfüller“

Die Besuchsmotive der in- und ausländischen Touristen sind vielschichtiger Natur: Deutschland ist sowohl ein beliebtes Ziel für Urlaubsreisende als auch für Geschäftstouristen. Laut dem „Meeting- & Event-Barometer Deutschland 2015“ vom Europäischen Institut für Tagungswirtschaft (EITW) fanden 2014 3,04 Mio. Kongresse, Tagungen und Events in Deutschland statt. Im weltweiten Ranking der International Congress & Convention Association (ICCA) liegt Deutschland als Messestandort weltweit nach den USA auf Platz 2. 2015 war zudem für viele innerdeutsche Urlaubsregionen ein gutes Jahr. So erzielten Nord- und Ostsee, Allgäu und Schwarzwald erneut Übernachtungszuwächse gegenüber dem Vorjahr. Zu den großen Gewinnern zählte die schleswig-holsteinische Ostseeküste, die nach kontinuierlichen Zuwächsen in den Jahren zuvor (+21% von 2005 bis 2014) ein erneutes Plus von 3,9% (im Zeitraum Januar bis September 2015) verbuchte.

Trend zu kürzeren Aufenthalten

In der Summe aller Reisen zeichnet sich ein Trend zu kürzeren Aufenthalten ab. So verkürzte sich in den letzten zehn Jahren die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im deutschen Beherbergungsgewerbe um 0,24 Tage und im Vergleich zum Jahr 2000 sogar um einen halben Tag. Die Ursache hierfür liegt vor allem an einem sich ändernden Freizeitverhalten deutscher Urlauber, die statt bzw. neben einer längeren Urlaubsreise im Jahr immer häufiger eine oder mehrere Kurzreisen unternehmen (Studie „Trendforschung im Reisemarkt 2015“) und hierfür bevorzugt Nahziele im In- und Ausland ansteuern.

Städtetourismus als starker Wachstumstreiber

Im Zusammenhang mit dem Kurzurlaub erweist sich seit Jahren der Städtetourismus in Deutschland als starker Wachstumstreiber für den Deutschlandtourismus, mit überproportionalen Wachstumsraten bei Ankünften und Übernachtungen. Ein anhaltend beliebtes Reiseziel sind die deutschen Großstädte, deren Übernachtungsanteil am Gesamtübernachtungsaufkommen von 11,9% im Jahr 2005 auf nunmehr 21,5% anstieg; dies entspricht einem Zuwachs von 80%.

Abbildung 2.51: Städtetourismus in Deutschland – Übernachtungsvolumen nach Ortsgröße, ausgewählte Jahre, 2000 – 2015[1]

Städtetourismus (Angaben in Mio.)	2000	2005	2010	2015[1]	Veränderung 2015 zu 2005
Deutschland	326,34	343,98	380,33	437,45	34,0%
davon					
Städte > 500 Tsd. Einwohner	43,30	52,24	69,01	93,93	79,8%
Städte > 100 und < 500 Tsd. Einwohner	28,89	30,31	34,44	–	–
Städte < 100 Tsd. Einwohner	254,15	261,44	276,89	–	–

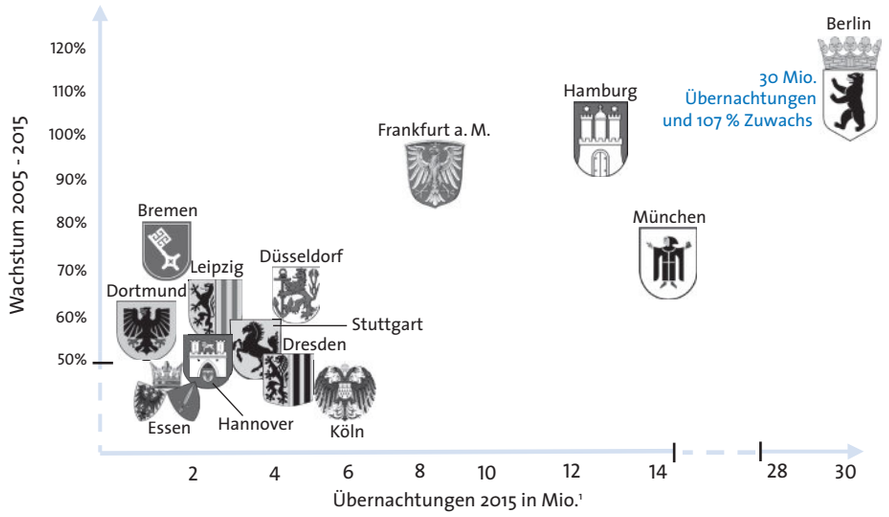
1 geschätzter Wert für 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Dabei ragen die Städte Berlin und Hamburg heraus, die dank ihrer sehr attraktiven Kultur- und Freizeitinfrastruktur das gewerbliche Übernachtungsvolumen

in der Stadt innerhalb von zehn Jahren in etwa verdoppelten. Daneben gab es diverse Mittelstädte, wie z.B. Oberhausen, Wolfsburg oder Salzgitter, die in den letzten Jahren ebenfalls eine sehr hohe Übernachtungsdynamik aufwiesen.

Abbildung 2.52: Städtetourismus in Deutschland – Übernachtungsvolumen und Wachstumsdynamik der Großstädte, 2005 – 2015[1]



1 geschätzter Wert für 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

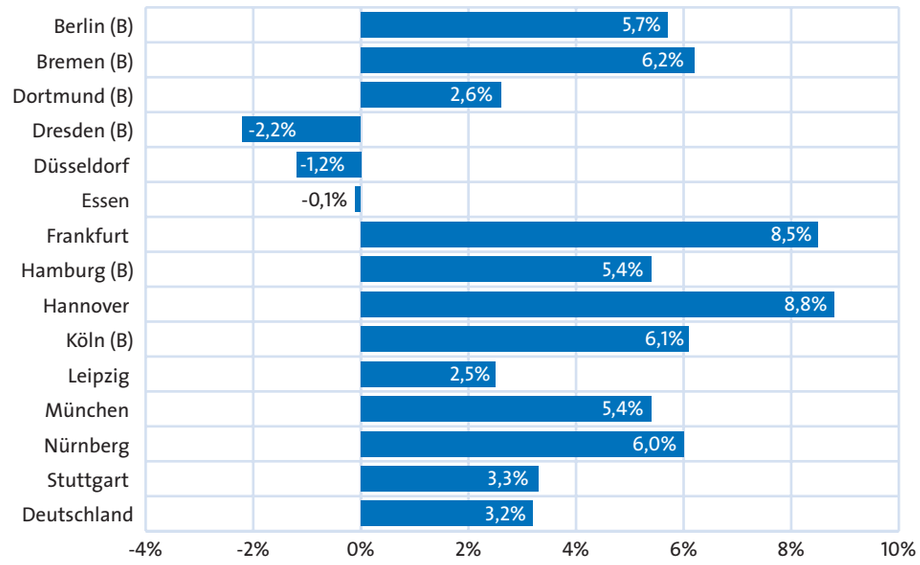
leichte Dämpfer für Düsseldorf und Dresden

Im Jahresvergleich von 2015 zu 2014 stiegen in fast allen deutschen Großstädten die touristischen Übernachtungen. Einen leichten Dämpfer erfuhren die Städte Düsseldorf und Dresden, die von Januar bis September 2015 (aktuellere Daten lagen zu Redaktionsschluss des Gutachtens noch nicht vor) 1,2% bzw. 2,2% weniger Übernachtungen im Beherbergungsgewerbe verzeichneten. Als Ursachen für die Entwicklung in Dresden verweisen Experten auf die seit über einem Jahr stattfindenden Pegida-Demonstrationen, aber auch auf die im Juli 2015 eingeführte und in der Handhabung komplizierte Bettensteuer sowie ein zu geringes Budget für das Stadtmarketing.

Übernachtungszahlen in Frankfurt und Hannover am stärksten gestiegen

Frankfurt und Hannover hingegen belegten unter den Großstädten im vergangenen Jahr dank eines guten Messe- und Kongressjahres mit einem Übernachtungsplus von 8,5% bzw. 8,8% (Januar bis September 2015) die Spitzenplätze im Wachstumsranking.

Abbildung 2.53: Städtetourismus in Deutschland 2014 – 2015, Übernachtungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr[1]



1 kumulierte Werte für Q1 bis Q3 des jeweiligen Jahres

(B) = Bettensteuer für privat veranlasste Übernachtungen

Quelle: Statistische Landesämter, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Wachstumschancen durch ausländische Quellmärkte

vergleichsweise wenige ausländische Übernachtungsgäste

Rund 80% der Ankünfte und 82% der Übernachtungen kamen im vergangenen Jahr aus dem Inland. Ergo entfielen nur rd. 18% aller Übernachtungen in Deutschland auf Gäste aus dem Ausland. Dies ist ein niedriger Wert, wenn man einen Blick auf andere tourismusstarke europäische Länder wie z.B. Frankreich, Spanien, Großbritannien oder Italien wirft. So liegt der Auslandsanteil am Übernachtungsvolumen in Frankreich bei rd. einem Drittel, in Italien und Großbritannien bei rd. der Hälfte und in Spanien sogar bei fast zwei Drittel.

Mit knapp 70% aller Auslandsübernachtungen ist Europa der wichtigste ausländische Quellmarkt für den Tourismus in Deutschland. Doch Gäste aus anderen Kontinenten holen auf. So wuchs z.B. der Übernachtungsanteil asiatischer Gäste von 2005 auf 2014 um ca. 90%, und damit um rund 30 Prozentpunkte stärker als der Übernachtungsanteil europäischer Gäste.

Deutlich mehr Gäste kamen z.B. aus China und den arabischen Golfstaaten – eine Gästeklientel, die i.d.R. recht kaufkraftstark ist. Spürbar weniger Gäste kamen 2015 hingegen aus Russland, wo Wirtschaftskrise und Sanktionen dazu führten, dass wieder mehr Russen ihren Urlaub im Inland verbrachten.

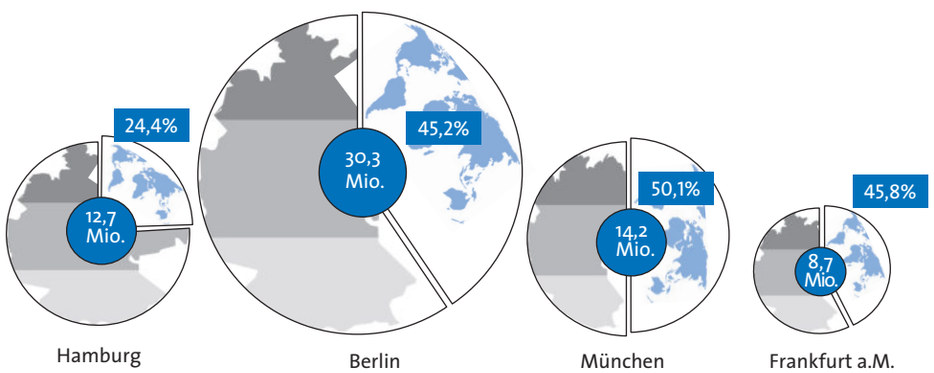
Abbildung 2.54: Incomingtourismus in Deutschland – Übernachtungsanteile nach Herkunft, ausgewählte Jahre, 2005 – September 2015

Herkunft	2005	2010	2014	2015 Jan.-Sep.
Europa	71,0%	72,0%	68,8%	67,9%
davon				
Russland	1,7%	2,3%	2,9%	2,0%
Afrika	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%
Asien	9,2%	8,6%	10,8%	11,7%
davon				
China	1,7%	1,7%	2,5%	2,9%
Arabische Golfstaaten	1,3%	1,5%	2,3%	2,7%
Amerika	10,9%	9,9%	9,0%	9,2%
Australien/Ozeanien	0,9%	1,1%	1,0%	1,0%
ungeklärt	2,6%	2,0%	1,8%	1,7%
Gesamt	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen bulwiengesa AG

Der Anteil des Incomingtourismus ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Auch zwischen den Großstädten variiert das Verhältnis von Inland zu Ausland deutlich. So ist z.B. der Übernachtungsanteil ausländischer Gäste in Hamburg, deutlich niedriger als vergleichsweise in Berlin, Frankfurt oder München.

Abbildung 2.55: Incomingtourismus in deutschen Großstädten – Übernachtungen und Auslandsanteil[2] 2015[1]



1 geschätzter Wert für die Anzahl der Übernachtungen 2015

2 Angaben zum Auslandsanteil beziehen sich auf den Zeitraum Januar bis September 2015.

Quelle: Statistische Landesämter, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In globalen Krisenzeiten kann ein hoher Anteil Inlandsgäste jedoch auch ein stabilisierender Faktor sein. Während der weltweiten Finanzkrise im Jahr 2009 stiegen die Übernachtungen in Hamburg um 6% an, während in Frankfurt die Übernachtungszahlen um 1,5% sanken.

Der Betriebstyp Hotel profitiert besonders

Vom kaufkraftstarken Auslandsgast profitieren in Deutschland besonders die Hotels. Rund 75% der von ihnen induzierten Übernachtungen werden in Hotels und Hotels garni getätigt (zum Vergleich: Bei deutschen Gästen liegt der Übernachtungsanteil der Betriebsart Hotel nur bei ca. 50%).

Mit einer überproportional wachsenden Gästezahl aus dem Ausland und generell wachsenden Qualitätsansprüchen von Touristen verzeichnen Hotels seit Jahren ein höheres Übernachtungswachstum als andere Unterkunftsarten in Deutschland. Von 2005 bis 2015 (Werte von 2015 nur bis September) lag die Wachstumsrate bei 35,7% und damit 30,3 Prozentpunkte höher als bei Pensionen und Gasthöfen.

Abbildung 2.56: Entwicklung der Übernachtungen in Deutschland nach Betriebsstätten, in Mio., ausgewählte Jahre, 2000 – 2015[1]

Betriebsart	2005	2010	2014	2015 Jan.-Sep.	Veränderung 2014 zu 2005
Beherbergungsbetriebe insgesamt	344,0	380,3	424,1	341,4	23,3%
Inland	295,7	320,0	348,5	279,4	17,9%
Ausland	48,2	60,3	75,6	62,0	56,7%
davon	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	
Hotel & Hotel garni	170,3	197,4	231,0	182,1	35,7%
Inland	134,5	152,6	174,1	136,1	29,4%
Ausland	35,8	44,8	56,9	46,0	59,3%
Pensionen & Gasthöfe	30,5	31,0	32,2	25,6	5,4%
Inland	27,4	27,4	27,8	22,0	1,4%
Ausland	3,1	3,6	4,4	3,7	40,2%

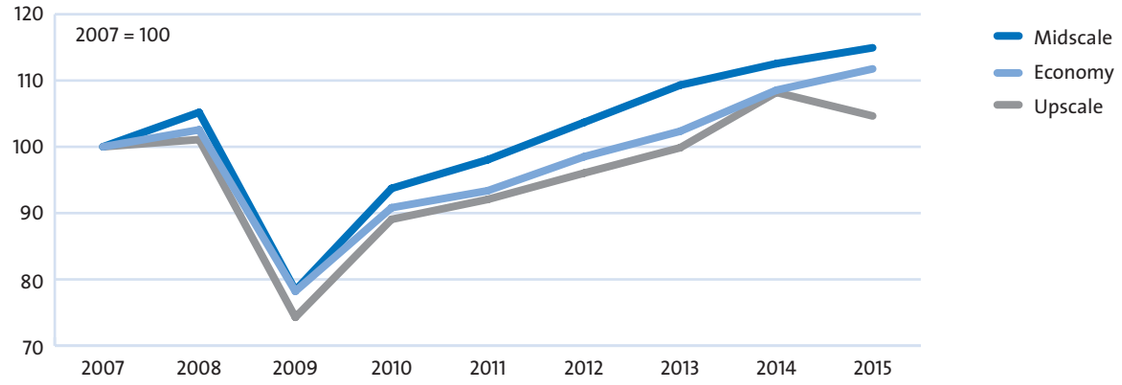
1 Werte für 2015 beziehen sich auf den Zeitraum von Januar bis September 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen bulwiengesa AG

Die hohe touristische Nachfrage in der Hotellerie spiegelt sich 2015 in nochmals verbesserten Performancekennzahlen der Kettenhotellerie wider. Die RevPar-Steigerung[2] resultiert sowohl aus gestiegenen Auslastungszahlen als auch aus gestiegenen Zimmerpreisen.

2 RevPar: Revenue per available room, Erlös pro verfügbarem Zimmer, Messgröße zur Ermittlung und zum Vergleich der Hotelprofitabilität

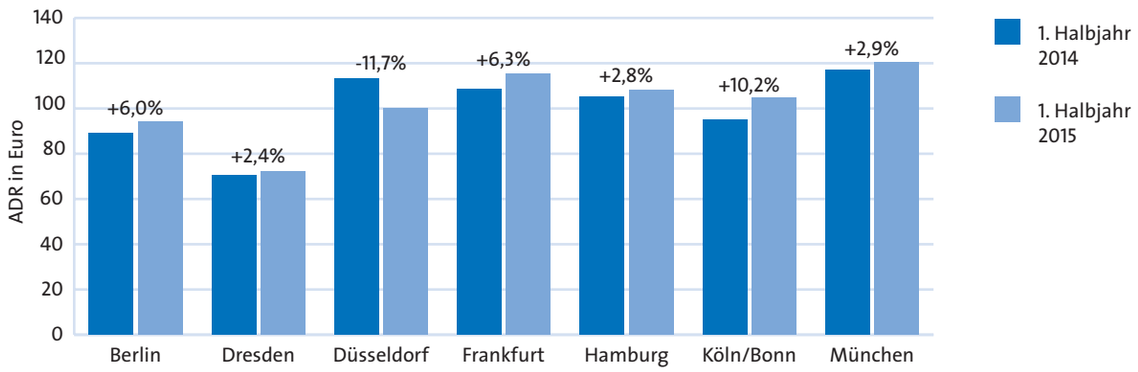
Abbildung 2.57: RevPar-Entwicklung der Kettenhotellerie in Deutschland, 2007 – 2015 (indexierte Darstellung, 2007 = 100)



Quelle: AHGZ (nach MKG-Group HotelCompSet), eigene Berechnungen bulwiengesa AG

Im Gegensatz zu manchen europäischen Städten, in denen die Zimmerpreise 2015 fielen (allen voran in Moskau), sind zur Freude der Hotelbetreiber in den meisten deutschen Großstädten die Raten gestiegen. Im 1. Halbjahr 2015 zeigen die von Fairmas/STR-Global analysierten 7 deutschen Top-Destinationen folgende Entwicklung der Zimmerraten im Vergleich zum Vorjahr auf:

Abbildung 2.58: Zimmerraten in deutschen Großstädten – Ein Vergleich der prozentualen Entwicklung im 1. Halbjahr der Jahre 2014 und 2015



Quelle: Fairmas GmbH/STR Global.

vergleichsweise niedrige Zimmerpreise, vor allem in Berlin

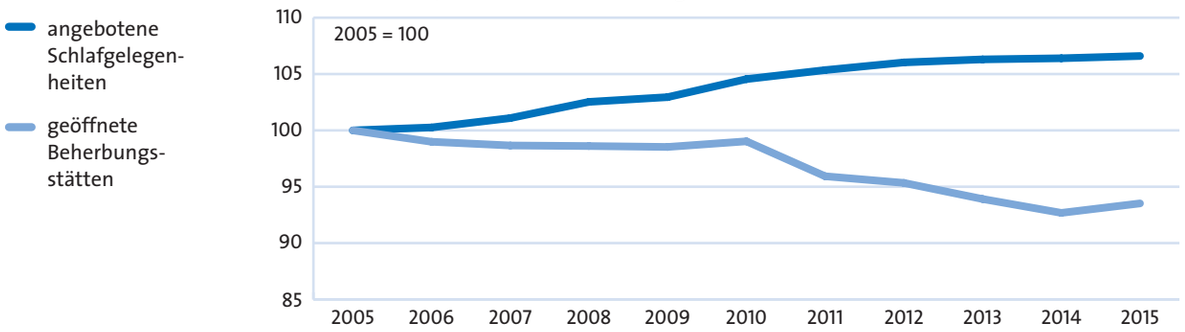
Doch noch immer liegen die Hotelzimmerpreise in den meisten deutschen Großstädten (außerhalb von Messezeiten) deutlich niedriger als z.B. in Mailand, Zürich, Amsterdam, Kopenhagen oder Stockholm (alle über 120 Euro). Dies gilt insbesondere für den durchschnittlichen Zimmerpreis in Berlin (unter 100 Euro), der sich zwar langsam dem Preisniveau in Wien annähert, aber noch immer weit unterhalb des Zimmerpreises von London, Paris, New York oder Tokio liegt (teilweise über 200 Euro).

Damit verfügen viele deutsche Städte über einen Preisvorteil, der vor allem für weniger zahlungskräftige Städtetouristen ein überzeugendes Besuchsargument darstellen dürfte.

2.6.2 Hotelmarktentwicklung

Der Beherbergungsmarkt in Deutschland ist angebotsseitig sehr kleinbetrieblich strukturiert. Laut offizieller Statistik gab es 2015 in Deutschland insgesamt 49.453 Betriebsstätten mit zusammen 2,688 Mio. Schlafgelegenheiten (Stand September; ohne Camping). Während die Anzahl der Betriebsstätten tendenziell rückläufig ist, nimmt die Zahl der Betten stetig zu.

Abbildung 2.59: Entwicklung des Beherbergungsangebots (ohne Camping) – Betriebe und Betten im Vergleich, 2005 – 2015 (indexierte Darstellung, 2005 = 100)[1]

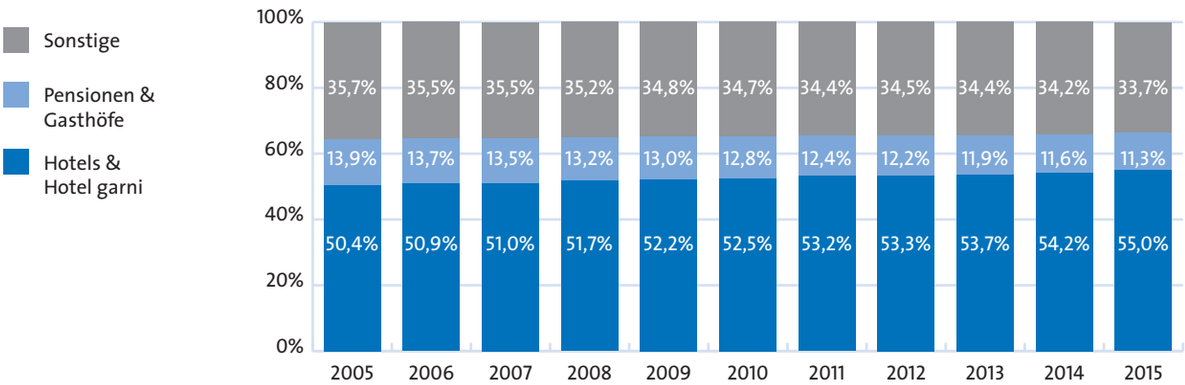


1 Bis 2010 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Schlafgelegenheiten. Ab 2011 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 10 und mehr Schlafgelegenheiten. Die Werte von 2015 beziehen sich auf den Datenstand Januar bis September 2015.

Quelle: Statistisches Bundesamt, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Dieses Phänomen resultiert aus dem wachsenden Konkurrenzdruck zwischen einer stark expandierenden Kettenhotellerie, einer zunehmenden Anzahl an Privatvermietern (über z.B. Airbnb, 9flats oder Wimdu) und kleineren, mittelständischen Betriebe, denen häufig das Kapital für Investitionen in ihren Betrieb fehlt. So werden zunehmend (privat geführte) Kleinbetriebe durch Großbetriebe verdrängt. Dies zeigt sich in der Hotellerie durch eine klare Verschiebung der Marktanteile: Der Bettenanteil der Hotels und Hotel garni am Gesamtmarktvolumen (ohne Camping) stieg in zehn Jahren um 4,6 Prozentpunkte auf 55%; der Anteil von Pensionen und Gasthöfen sank im selben Zeitraum um 2,7 Prozentpunkte.

Abbildung 2.60: Betriebsstättenentwicklung – Anteil der Betten nach Betriebsart, 2005 bis 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen bulwiengesa AG

Der Entwicklungsboom neuer Hotelzimmer zeigte sich besonders in den 7 deutschen A-Städten, in denen 2015 rund 56% des Neubestands in Deutschland errichtet wurde (Hotels mit einer Mindestgröße von 40 Zimmern). Allein in München entstanden im vergangenen Jahr knapp 1.800 neue Hotelzimmer.

Hotelketten setzen in Großstädten weiter auf Größe

Dabei setzen Hotelketten in den Großstädten weiterhin auf Größe. So z.B. die stark wachsende Hotelgruppe Motel One, die in Deutschland 38 Hotels betreibt (Stand 09/2015) und in Städten wie Berlin auch mit Betrieben mit über 500 Zimmern agiert. Die 20 Hotels, die sich bei Motel One aktuell in der Pipeline befinden, verfügen im Schnitt über 316 Zimmer.

Die Mindestanforderung an Zimmern liegt in der Kettenhotellerie bei ca. 80 Zimmern (betreiberabhängig). In der Regel fallen die Betriebe aber größer aus. Mit im Durchschnitt 180 Zimmern pro Betrieb ist ein Hotel in den deutschen Metropolen um rund 54% größer als außerhalb dieser Städte (im Durchschnitt 117 Zimmer pro Betrieb). So liegt die durchschnittliche Betriebsgröße der Marke A&O, die zu 86% in Großstädten vertreten ist, bei 211 Zimmern. Accor hingegen setzt auch auf kleinere Formate, wie z.B. mit der Marke Ibis style, deren Hotels im Durchschnitt unter 100 Zimmer besitzen.

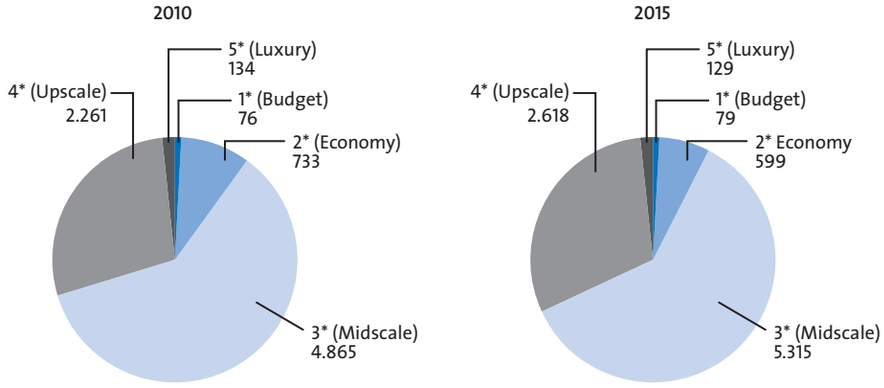
Hotellandschaft wird vielfältiger

2015 ist das Angebot an Hotelzimmern nicht nur gewachsen, sondern die Hotellandschaft hat auch an Vielfalt gewonnen. Mit Marken wie Aloft (Starwood/Marriott), Curio by Hilton, Tulip Inn Alp Style (Louvre), Super 8 (Wyndham), moxy (Marriott), Harry's Home (Familie Ultsch) oder der Longstaymarke Capri by Fraser (Frasers Hospitality) wurden 2015 unterschiedlichste Konzepte in Deutschland gelauncht.

Trotz der in Deutschland weiterhin expansiven Budgethotellerie mit Marken wie B&B, Ibis Budget, Prizeotel, HI-Express etc. ist das hierzulande am stärksten vertretene Marktsegment nach wie vor das Midscale-Segment. Nach der deutschen Hotelklassifizierung entfallen auf das entsprechende 3-Sterne-Segment rd. 60% aller klassifizierten Hotelbetriebe. Die höchsten Zuwächse in den letzten fünf Jahren verzeichnete jedoch das 4-Sterne-Segment, dessen Marktanteil 2015 gemessen an der Anzahl der Betriebe bei rd. 30% lag.

Doch nicht alle Betriebe lassen sich klassifizieren. Beispielsweise verzichten Hotelketten wie Motel One, 25hours oder seit Anfang 2015 auch die Mannheimer Hotelkette Achat auf das entsprechende Dehoga-Prädikat (wobei ein Trend in diese Richtung nicht erkennbar ist). So wächst auch das Budget-/Economy-Segment in Deutschland weiter, auch wenn die mit Hotelsternen klassifizierten Betriebe in diesem Segment in den letzten Jahren zahlenmäßig abgenommen haben (siehe Abbildung 2.61). Hier setzt sich die Entwicklung fort, dass privat geführte Häuser aus dem Markt ausscheiden und die Kettenhotellerie an Marktanteil gewinnt. Auch 2016 kommen im Economy-Segment neue Marken hinzu, wie z.B. die zum britischen Hotelkonzern Whitbread gehörende Hotelmarke Premiere Inn, die in Frankfurt ihr Deutschlanddebüt haben wird.

Abbildung 2.61: Hotelklassifizierung in Deutschland – Anzahl der Betriebe nach Sternekategorie, 2010 und 2015 im Vergleich[1]



1 Angaben jeweils mit Stand zum 1. Juli des entsprechenden Jahres

Quelle: DEHOGA Bundesverband.

Flüchtlingsunterbringung in Hotels auf Dauer zu kostspielig

Für unrentable Betriebe eröffnen sich nun im Zuge der Flüchtlingsmigration neue Chancen. Mehrere Betriebe wurden 2015 als Flüchtlingsunterkunft umfunktioniert. Diese Praxis ist jedoch strittig, da die Unterbringungskosten in Hotels als vergleichsweise hoch gelten und den kommunalen Haushalt übermäßig belasten. Eine dauerhafte Lösung ist dies deshalb nicht.

Mit den nach Deutschland kommenden Flüchtlingen ergeben sich aber andere Chancen für die heimische Hotellerie. Die vielen arbeitssuchenden Menschen können zur Entspannung des Arbeitsmarktes beitragen und den Fachkräftemangel in der Hotellerie lindern.

Transaktionsvolumen erreicht Rekordniveau

zunehmendes Investoreninteresse für Speckgürtel- und B-Lagen

In Zeiten von Renditedruck und Niedrigzinsen haben Hotelbauten als Anlageklasse auf dem deutschen Immobilienmarkt stark an Attraktivität gewonnen. Dies gilt insbesondere für Objekte in den deutschen Großstädten, allen voran Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main. 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.

Dieses zunehmende Vertrauen ausländischer und inländischer Anleger in die Assetklasse Hotel belegt auch das von hospitalityinside und Union Investment gemeinsam publizierte Investment-Barometer, das dritten Quartal 2015 zu folgendem Ergebnis kam: „Die Hotelimmobilien-Branche zeigte sich noch nie so euphorisch. Der Gesamt-Investment-Index erreichte mit 4.154 Punkten (bei maximal 5.000 erreichbaren Punkten) den bisherigen Höchststand. Im Vergleich zum Frühjahr 2015 war dies ein Plus von 9,01% und im Vergleich zum Herbst 2014 ein Anstieg von 7,13%."

Im internationalen Vergleich liegt der Wert eines Hotelzimmers in Deutschland aber immer noch auf einem niedrigen Niveau, was der von HVS, London, publizierte Hotel-Valuation-Index deutlich zum Ausdruck bringt. Von den von HVS 33 abgebildeten Städten belegte München 2014 mit ca. 290.000 Euro je Zimmer

Platz 8, Hamburg und Frankfurt die Plätze 14 und 15 und Berlin Platz 19 (zum Vergleich: Paris Platz 1 mit 704.000 Euro). Dafür gelten Hotelzimmer in Berlin oder auch in Hamburg für Investoren als wenig „risikoreich".

Investorennachfrage treibt Kaufpreise nach oben

Aufgrund der großen Investorennachfrage sind die Objektpreise in Deutschland auch im vergangenen Jahr nochmals gestiegen. Dies wird z.B. in Hamburg sehr deutlich. Während das Luxushotel Le Royal Méridien 2012 für rd. 225.000 Euro pro Zimmer den Besitzer wechselte, wurden 2015 für Hotels im Upscale-/Luxussegment in Toplage, wie beispielsweise beim Sofitel Hotel oder Radisson Blu Hotel, Zimmerpreise von rd. 270.000 Euro gezahlt.

Derzeit wird bei guten Pachtobjekten eine Rendite zwischen 5,5% und 6,0% erzielt. Bei Spitzenobjekten in Toplage sind auch Spitzenrenditen von annähernd 5,0% nicht ungewöhnlich.

2.6.3 Ausblick 2016

Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bleibt ausgewogen

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. Dabei wird der demografische Wandel in Deutschland (mehr Singles und älter werdende Bevölkerung) die beschriebenen Entwicklungstrends (Trend zur Kurzreise, Zunahme des Städtetourismus) weiter beschleunigen.

Damit einhergehend besteht weiterer Bedarf an neuen Hotels, die in der Lage sind, die Bedürfnisse einer internationaler und qualitätsbewusster werdenden Zielgruppe zu erfüllen. Diese mag es bereits in den meisten Großstädten geben; in vielen Reisegebieten hingegen fehlt es an solchen leistungsfähigen Betrieben, da es die Kettenhotellerie bevorzug in die Städte zieht.

So liegt es vor allem in der Hand der Privathotellerie, entsprechende Qualitätsmerkmale im Markt zu setzen, damit Deutschland als Urlaubsland international wettbewerbsfähig bleibt. Qualität ist jedoch weitaus mehr als gutes Design, welches mittlerweile selbst zum Standard der Budgethotellerie zählt. Viel wichtiger ist der Wohlfühlcharakter („Emotionen und kollektives Erleben"), welcher Hauptbestandteil sog. Lifestyle-Konzepte ist. So eröffneten in den letzten Jahren z.B. in der nordfriesischen Gemeinde St. Peter-Ording gleich mehrere „Lifestyle"-Betriebe (Strandgut, Beach Motel, Kubatzki, Zweite Heimat etc.), die neue Zielgruppen ansprechen und damit z.T. eine sehr hohe Auslastung fahren.

Neben solchen Privathotels und Lifestyle-Marken wie 25 hours, Me and All (Lindner 2016) und Jaz in the City (Steigenberger 2016) werden auch moderne Hostels und wohnliche Longstaykonzepte 2016 gute Marktbedingungen in Deutschland vorfinden.

personalintensive Konzepte treffen auf Fachkräftemangel

Für personalintensivere 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.

2.7 Fazit

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 55,5 Mrd. Euro (Berechnungsstand: Dezember 2015) investiert, so viel wie seit 2007 nicht mehr. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein sattes Plus von 37%. Ungefähr jeder zweite investierte Euro (47%) floss hierbei in Büroimmobilien (plus 51% im Vergleich zu 2014). Erneut entfielen mehr als die Hälfte (56%) aller getätigten Investments auf Immobilienanlagen in den deutschen A-Städten. 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 positive Signale, die wiederum das deutlich gestiegene Transaktionsvolumen im hiesigen Markt erklären können: Allein dieser Wert zeigt, welch großes Interesse in- und ausländische 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.

Finanzmärkte und Realwirtschaft senden positive Signale für Gewerbeimmobilienmärkte

Die Gründe für die anhaltend gute Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen sind vielfältig: Der Urbanisierungstrend zieht die Menschen in die Städte. Davon profitiert der Einzelhandel, aber auch viele Unternehmen aus anderen Branchen, die sowohl den potenziellen Kunden als auch nachgefragten Fachkräften in die Agglomerationsräume folgen. Gesamtwirtschaftlich profitiert das analysierte Immobiliensegment von einem weiterhin robusten Arbeitsmarkt, steigenden Löhnen und einem sehr guten Konsumklima. Es wird davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2016 ähnliche Wachstumsraten wie im Vorjahr aufweisen wird, der eingeschlagene Wachstumspfad wird nicht verlassen.

Angebot nimmt zu, aber nicht stark genug

Entsprechend groß ist die Nachfrage nach erstklassigen Büro- und Verkaufsflächen. 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 2016 das Angebot: Steigende Spitzenmieten und ein weiterer Abbau der Leerstände werden erwartet.

Ebenso registrierten die Assetklassen Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien im vergangenen Jahr erneut Rekordumsätze, begünstigt durch große Portfolio-Verkäufe. Das hohe Kaufinteresse hat in diesen Marktsegmenten teilweise zu stärkeren Renditekompressionen geführt als bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die Risikoprämien zwischen den Nutzungsarten haben sich demzufolge reduziert.

niedrigere Nettoanfangsrenditen sind zinsgetrieben

Zusammengefasst wird bei Gewerbeimmobilien die Entkoppelung von Investment- und Mietmärkten auch 2016 anhalten. Die niedrigen Nettoanfangsrenditen sind vor allem zinsinduziert und weniger durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt. Zudem üben die hiesigen Immobilienmärkte eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländisches Kapital aus. Die Suche nach rentierlichen Anlagen generiert seit 2010 eine anhaltend hohe Nachfrage nach renditeorientierten Objekten in Deutschland.

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.

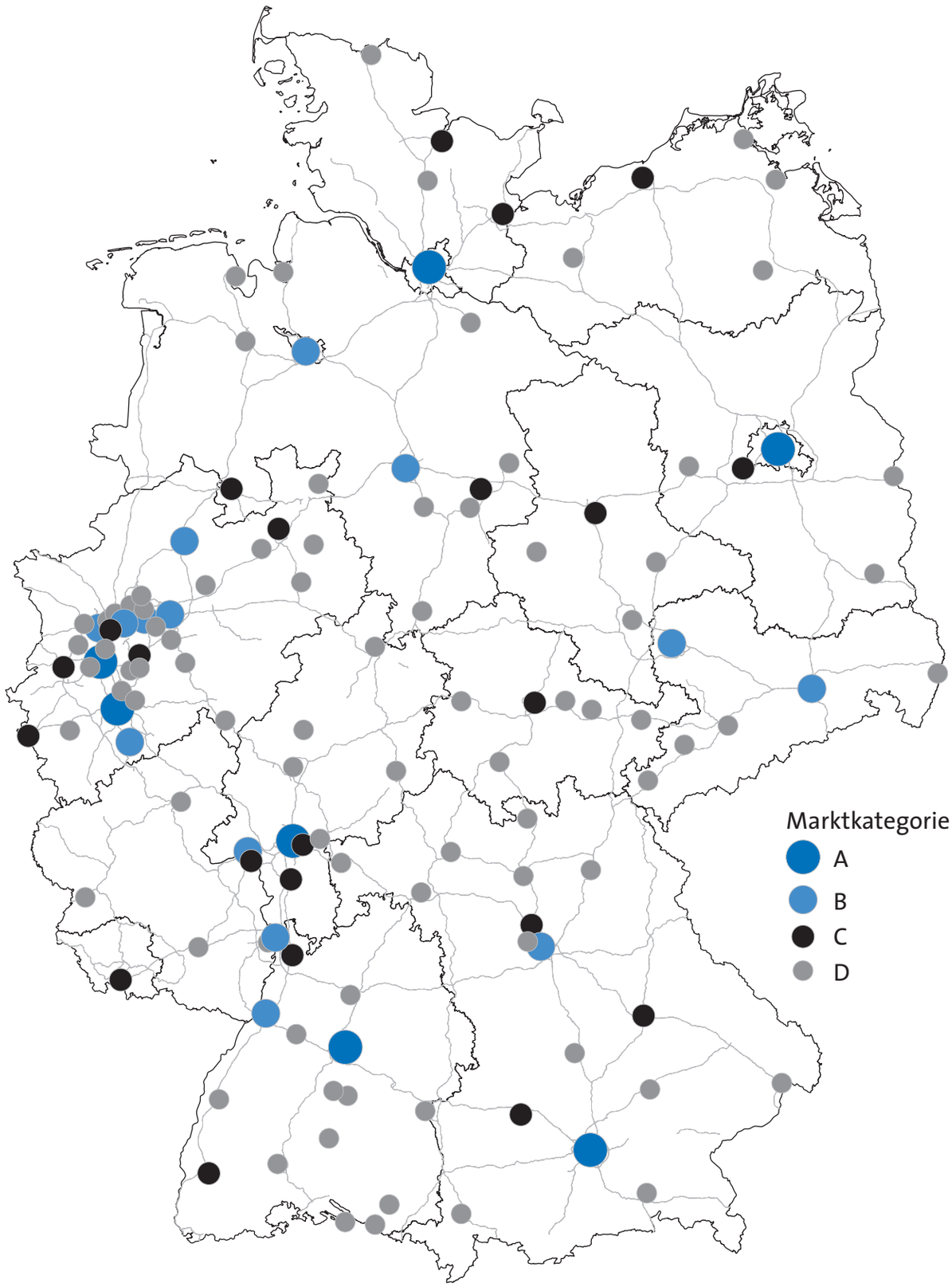
Die genaue Zuordnung der Standorte kann aus der folgenden Tabelle (Abbildung 2.62) bzw. Grafik (Abbildung 2.63) entnommen werden.

Abbildung 2.62: Klassifikation der Standorte (tabellarische Darstellung)

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

Abbildung 2.63: Klassifikation der Standorte (grafische Darstellung)



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2016

Manuel Jahn, Antje Hille und Verena Kugler – GfK

Das Wichtigste in Kürze

In einem turbulenten Jahr 2015, das reich an Schlagzeilen zu Flüchtlingen, Terroranschlägen oder manipulierten Abgaswerten war, hat sich das insgesamt sehr gute Konsumklima unter den deutschen Verbrauchern als wichtige Konstante herausgestellt. Die Konsumentenstimmung, die über den GfK Konsumklimaindex dargestellt wird, lag das gesamte Jahr auf einem außerordentlich hohen Niveau und ist nach einem zwischenzeitlichen Dämpfer zum Jahreswechsel hin erneut gestiegen.

GfK erwartet, dass auch die Kaufkraft 2016 erneut zulegen wird, so dass die deutschen Verbraucher durchschnittlich nominal 430 Euro pro Kopf bzw. rund 2% mehr im Portemonnaie haben werden. Inflationsbereinigt wird es somit einen Kaufkraftzuwachs von etwa 1% geben können, der neben Wohnen, Reisen und Gastronomie zu einem gewissen Teil auch in den Einzelhandel fließen wird.

Die positive Situation auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit der Aussicht auf steigende Reallöhne stützt auch weiterhin die Konsumlaune der Deutschen. Darüber hinaus regt die Europäische Zentralbank (EZB) mit ihrer expansiven Geldpolitik die Verbraucher zum Geldausgeben an. Beides wirkt sich positiv auf die Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels – offline wie online – aus. Auf der Basis unserer vorläufigen Hochrechnung, der eine Harmonisierung der Umsatzzahlen von GfK, Handelsverband Deutschland (HDE) und dem Statistischen Bundesamt zugrunde liegt, hat der Ladeneinzelhandel 2015 ein nominales Umsatzplus erzielt und 408,0 Mrd. Euro erwirtschaftet.

Drei Jahre in Folge war die Gesamtverkaufsfläche in Deutschland leicht gesunken. Im Gegensatz dazu erzielt der E-Commerce weiterhin hohe, wenngleich abschwächende Wachstumsraten. Mit verschiedenen Online-Ansätzen ist nun auch das Lebensmittelsegment ins Visier des Online-Handels genommen worden. Trotz dessen konnte bis zum Jahreswechsel 2015 wieder ein leichter Zuwachs der Verkaufsfläche ermittelt werden. Dies stützt unsere These, dass der Ladeneinzelhandel auch zukünftig das mit Abstand wichtigste Vertriebselement im Einzelhandel darstellen dürfte.

In den jeweiligen größten deutschen Einkaufsmetropolen stellt sich vor allem umsatzseitig kein einheitliches Bild dar: Während die stationären Einzelhandelsumsätze in den meisten Städte stabil bleiben oder sogar leicht wachsen, ist in Düsseldorf und Frankfurt am Main das Gegenteil der Fall. Davon unbeeindruckt haben sich die Spitzenmieten in den meisten analysierten Einkaufsmetropolen im Laufe des Jahres nochmals erhöht, da sowohl Retailer als auch Investoren nach wie vor die 1a-Lage äußerst attraktiv ansehen. Spektakuläre Rückzüge wie der Münchner Flagship-Store von Forever 21 bleiben die Ausnahme.

Als Rekordjahr wird 2015 für den Investmentmarkt mit Gewerbeimmobilien verbucht. Auch das Transaktionsvolumen mit Einzelhandelsimmobilien 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 den Druck auf die Renditen gerade in den Einkaufsmetropolen weiter auf historisch niedrigem Niveau.

3.1 Marktbericht Einzelhandelsimmobilien

3.1.1 Situation 2015

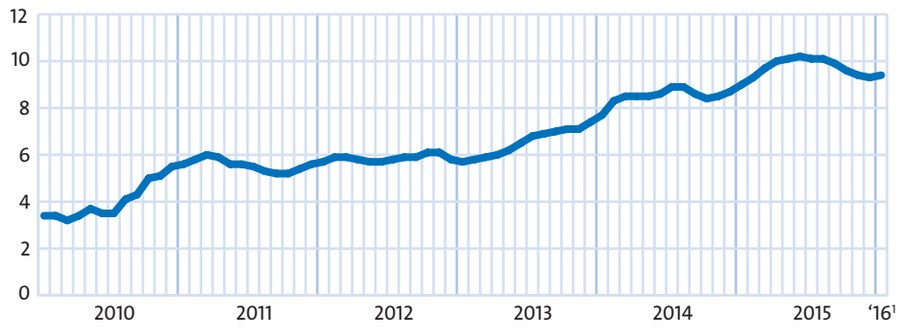
2015 hat für viele Schlagzeilen gesorgt und Entwicklungen angestoßen, die Deutschland und ganz Europa vor neue Herausforderungen stellen und für Veränderungen sorgen werden. Von der Flüchtlingskrise und den Terroranschlägen in Paris über Krisenherde in Syrien und der Ukraine bis hin zum Volkswagenskandal: Die äußeren Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel im vergangenen Jahr erscheinen auf den ersten Blick alles andere als rosig.

trotz krisengeschütteltem Jahr 2015 bleibt Verbraucherstimmung außerordentlich gut

Aber trotz dieses ereignisreichen Jahres hat sich die Konsumlaune der Deutschen nur kurzfristig eintrüben lassen. Nach einem leichten Abwärtstrend des GfK Konsumklimaindexes seit Juni 2015 liegt der Index weiterhin auf einem außerordentlich hohen Niveau und die Stimmung der Verbraucher hat sich zum Jahresende wieder verbessert.

Ein stabiler Arbeitsmarkt sowie die Aussicht auf weiter steigende Einkommen bei einer gleichzeitig überaus geringen Inflation sind die Stützpfeiler der positiven Stimmungslage unter den Konsumenten. Zudem regt die Europäische Zentralbank (EZB) mit ihrer expansiven Geldpolitik die Verbraucher zum Geldausgeben an, was sich in der positiven Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels niederschlägt. Dabei werden die Umsatzzuwächse des Gesamtmarktes in der Hauptsache durch die weiter zunehmende Marktdurchdringung des E-Commerce induziert. Aber auch der stationäre Einzelhandelsumsatz konnte 2015 Umsatzzuwächse erzielen – wenn auch nur in geringen Umfang.

Abbildung 3.1: GfK Konsumklimaindex



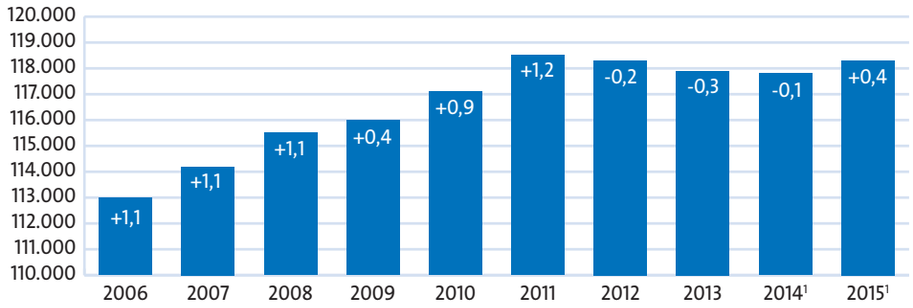
1 vorläufiger Wert

Quelle: GfK

Verkaufsfläche erstmals seit vier Jahren wieder gestiegen

Nachdem die Verkaufsfläche in den vorangegangenen vier Jahren ausgelöst durch wachsende Marktanteile des E-Commerce, die Schlecker-Pleite und die Insolvenz von Max Bahr/Praktiker stets rückläufig war, konnte in 2015 erstmalig wieder ein Zuwachs verzeichnet werden. Zum Jahreswechsel belief sich die deutschlandweit den Konsumenten zur Verfügung stehende Verkaufsfläche auf 118,3 Mio. m², was einer Zunahme gegenüber der Vorjahreszahl um 0,4% entspricht. Ausschlaggebend hierfür waren neben expansiven Drogeriemarktketten und Möbelfilialisten auch die Fertigstellung neuer und Erweiterung bestehender Einkaufs- und Fachmarktzentren.

Abbildung 3.2: Entwicklung der Verkaufsfläche



1 vorläufige Werte

Quelle: GfK

Die 2015 realisierte Zunahme an Handelsflächen in Deutschland zeigt, dass das stationäre Ladengeschäft auch in Zukunft das wichtigste Vertriebselement im Einzelhandel darstellen dürfte. Der E-Commerce sollte von den Händlern nicht zuvorderst als Wettbewerber, sondern als Option zur Erweiterung der eigenen Reichweite betrachtet werden.

weniger Insolvenzen von Handels-unternehmen in Deutschland gemeldet

So ging auch die Zahl der Insolvenzen von Handelsunternehmen laut Creditreform 2015 zurück. Nachdem Mexx noch zum Jahresende 2014 Insolvenz anmelden musste, hat ein türkischer Investor die niederländische Modekette übernommen und führt Mexx mit einer stark reduzierten Filialzahl in Deutschland fort.

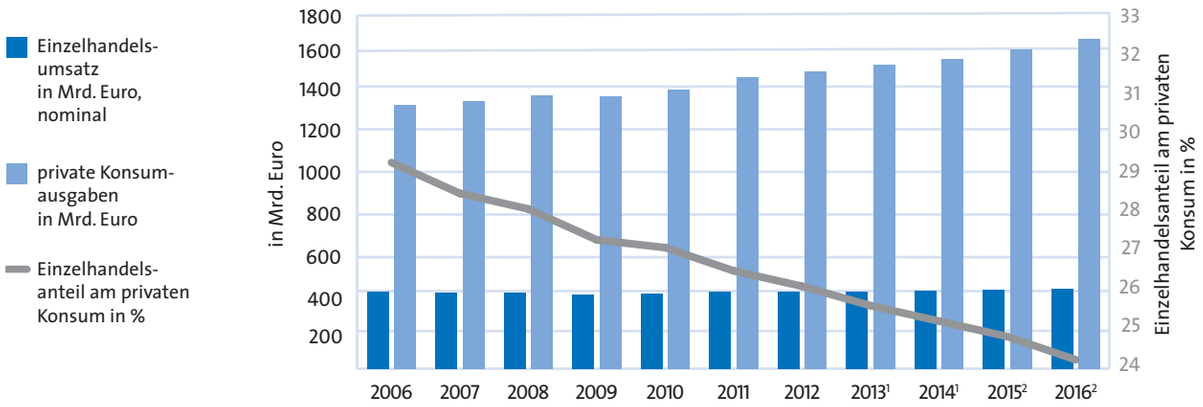
Lange wurde für Strauss Innovation ein neuer Investor gesucht, bis im Oktober 2015 die Deutsche Mittelstandsholding (DMH) das Unternehmen übernommen hat. Und auch die Topaz Textilhandels GmbH, die sich mit ihrem DOB-Konzept Madonna im Schutzschirmverfahren befindet, hofft, dieses im ersten Quartal des laufenden Jahres abschließen zu können. Im Herbst 2015 hat hingegen der US-amerikanische Modefilialist American Apparel Gläubigerschutz anmelden müssen.

Streiks bei der Deutschen Post treffen auf Logistik-unternehmen angewiesene Online-Händler

Der E-Commerce hat im Laufe des Jahres mit verschiedenen Neuerungen und Entwicklungen auf sich aufmerksam gemacht. Hierzu zählen der Versand von Lebensmittelboxen durch Amazon Pantry oder Lidl, und auch die taggleichen Lieferungsangebote wurden von verschiedenen Anbietern ausgebaut bzw. finden sich wie bei Zalando in der Testphase. Die Schlüsselrolle der Logistik für den Erfolg des E-Commerce ist Mitte des Jahres während der wochenlangen Streiks der Deutschen Post deutlich geworden.

Mit Blick auf die Gesamtmarktentwicklung des deutschen Einzelhandels steht außer Frage, dass die Binnennachfrage auch zukünftig eine essentielle Stütze der deutschen Konjunktur darstellt. Und auch wenn sein Anteil am privaten Konsum weiter schrumpft, hat der Einzelhandel maßgeblichen Anteil an der stabilen wirtschaftlichen Lage Deutschlands in krisenreichen Zeiten.

Abbildung 3.3: Einzelhandelsanteil am privaten Konsum



private Konsumausgaben aus ifo-Konjunkturprognose 2013/2014, Juni 2013 (ab 2009)

1 vorläufiger Wert
2 Prognose

Quelle: GfK

3.2 Betriebstypen

Marktanteilsgewinne für Distanzhandel, auch Lebensmitteldiscounter und Supermärkte legen zu

Im Jahr 2015 gab es neben dem Distanzhandel, dessen Marktanteile getrieben vom wachstumsstarken E-Commerce weiter steigen, zwei weitere Gewinner unter den Betriebstypen des deutschen Einzelhandels. So konnten sowohl Lebensmitteldiscounter als auch Supermärkte ihre Marktposition gegenüber anderen Betriebsformen ausbauen. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach auch 2016 fortsetzen.

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.

Marktdurchdringung des E-Commerce variiert je nach Warengruppe

Die bereits erzielte Marktpenetration von Online-Händlern variiert stark zwischen den einzelnen Warengruppen. Während mehr als ein Fünftel des Gesamtumsatzes der Warengruppen Technik/Medien und Sport/Freizeit im Netz getätigt wird, liegt der Online-Umsatz bei Lebensmitteln und Drogerieprodukten weiterhin unter 2%.

Aber auch im E-Commerce ist inzwischen ein natürlicher Sättigungsverlauf zu erkennen – in einigen Segmenten sind schon jetzt abflachende Wachstumskurven festzustellen. Besonders deutlich wird dies im Subsegment Bücher & Schreibwaren, wo zunehmend auch Umsatzrückgänge gemeldet werden.

Online-Plattformen eröffnen vermehrt stationäre Läden

Immer mehr Online-Pure-Player folgen dem Kundenwunsch, sowohl online als auch offline einkaufen zu können. Nach dem Vorbild von notebooksbilliger.de, mymuesli oder Shoepassion.com wird zunehmend die Eröffnung eigener Läden erörtert. Was Amazon in den USA mit einem ersten stationären Buchladen in Seattle bereits umgesetzt hat, wird auch in Deutschland erwogen. Der umsatzstärkste Online-Marktplatz überlegt, in Berlin seinen ersten stationären Standort zu eröffnen.

Trotz des äußerst geringen Online-Anteils im Lebensmitteleinzelhandel ist die relative Bedeutung für den Online-Handel mit 2,6 Mrd. Euro Online-Umsatz 2014 bzw. einem Anteil von etwa 8% am Online-Gesamtumsatz nicht zu vernachlässigen. Die Achtungserfolge von Online-Diensten wie Hello Fresh oder der Markteintritt von Amazon Pantry dürften den Anteil 2015 weiter erhöht haben. Während der Start von Amazon Fresh für das laufende Jahr avisiert wird, sind die Rewe-Lieferfahrzeuge schon häufiger in den Städten zu sehen. Generell bleibt das Online-Geschäft mit Lebensmitteln schwierig.

hohe Versorgungsdichte erschwert Online-Handel mit Lebensmitteln

Das Netz der Discounter, Super-, Verbraucher- und Drogeriemärkte ist flächendeckend dicht, so dass vor allem in städtischen Gebieten die Versorgungslage ausgezeichnet ist. Die Sortimentstiefe und -breite wird selbst in Discountern kontinuierlich den Kundenwünschen angepasst, verlängerte Öffnungszeiten ermöglichen auch den Einkauf nach Feierabend, so dass Online-Dienste anderweitig überzeugen müssen. Noch ist die mentale Barriere bei deutschen Kunden hoch, auf die haptische Wahrnehmung der Lebensmittel, vor allem der Frischware, vor dem Einkauf zu verzichten. Somit ist der für den stationären Handel resultierende Verdrängungsdruck noch gering – die Relevanz für den Online-Handel und damit verknüpfte Branchen, wie beispielsweise Logistikdienstleister, ist jedoch schon heute gegeben.

Die Betriebsform **filialisierter Non-Food-Einzelhandel**, die alle filialisierten Anbieter umfasst, die typischerweise in Innenstädten, Stadtteillagen und Shoppingcentern vorzufinden sind, musste entsprechend unserer Vorjahresprognose von 2014 auf 2015 erneut einen Marktanteilsrückgang von 12,9% auf 12,8% hinnehmen. Für 2016 prognostizieren wir eine nach wie vor durchwachsene Umsatzentwicklung, so dass ein weiterer Marktanteilsrückgang im Non-Food-Einzelhandel zugunsten des Distanzhandels zu erwarten ist. Dabei muss aber in Betracht gezogen werden, dass inzwischen die Mehrheit der Non-Food-Filialisten auch im Netz vertreten ist und somit über eigene Multichannel-Strategien Online-Umsätze generieren, die wir nach dem Prinzip des Ortes der Kaufentscheidung dem Distanzhandel zuordnen.

Deutschland bleibt beliebtes Expansionsziel internationaler Filialisten

Neben neuen Anbietern im Netz gibt es auch zahlreiche neue Gesichter in den deutschen Handelslagen – ein Beweis für die weiterhin hohe Beliebtheit deutscher Einzelhandelslagen bei expansiven Filialisten. Besonders aktiv sind internationale Player wie der polnische Fast Fashion Retailer Reserved, der das hohe Expansionstempo auch 2016 beibehalten möchte.

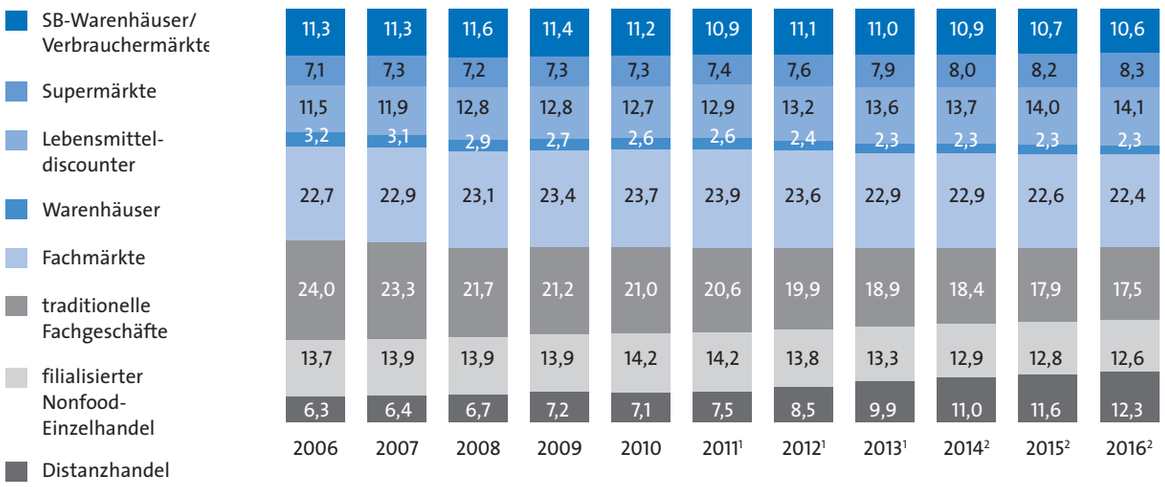
Gänzlich neu in der deutschen Einzelhandelsszene sind der spanische Schuhanbieter XTI, der sich im Hofgarten Solingen und der Centrum Galerie Dresden niedergelassen hat. Das französische Modelabel American Vintage hat im Bikini Berlin sowie in der Hamburger Innenstadt Stores eröffnet. Mit dem belgischen Filialisten Veritas, der seit Herbst 2015 in Aachen und Bochum vertreten ist, hat ein neues Konzept den deutschen Markt betreten, das neben Bekleidung auch auf Kurzwaren zur Individualisierung der eigenen Garderobe spezialisiert ist. Workshops sind ein weiterer Bestandteil des Konzeptes.

Auch britische Modehändler suchen nach Topshop, Pennyblack und Ben Sherman weiterhin deutsche Einkaufslagen auf. So auch White Stuff, die neben dem Bekleidungsangebot viel Wert auf individuell gestaltete Filialen und Social Retailing legen. Mit Spendenaktionen können wohltätige Zwecke vor Ort unterstützt werden.

kleine Fachgeschäfte unter Druck; Platzhirsche behaupten sich erfolgreich

Der Markteintritt neuer Marken und Konzepte setzt den seit Jahren unter Druck stehenden **traditionellen Fachgeschäften** weiter zu. Auch 2015 hat dieser Betriebstyp weitere Marktanteile verloren und wird sich dieser Entwicklung im laufenden Jahr ebenfalls nicht entziehen können. Trotz des steten Bedeutungsverlustes vereinen die traditionellen Fachgeschäfte aber mit einem Marktanteil von 17,9% weiterhin mehr als ein Sechstel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Deutschland auf sich. Während kleinere Fachgeschäfte, allen voran Bäckereien und Fleischereien, häufig dem aufrüstenden Wettbewerb von Lebensmitteldiscountern, Super- und Verbrauchermärkten zum Opfer fallen, gelingt es Platzhirschen wie Hagemeyer aus Minden oder Mohr aus Dollern, ihre starke Marktposition über kontinuierliche Sortimentsanpassungen und Investitionen in Ladenbau und -gestaltung zu verteidigen.

Abbildung 3.4: Entwicklung der Betriebsformen – Marktanteile am Einzelhandelsumsatz in %



1 vorläufige Werte

2 Prognose

Quelle: GfK (Umsatzbasis ohne Apothekenumsätze)

Auch die **Fachmärkte**, zu denen alle preis- und verkehrsorientierten Betriebsformen zählen, die häufig in weniger zentralen Lagen angesiedelt sind und mittlere bis große Flächen belegen, haben Einbußen hinnehmen müssen. Ihr Marktanteil sank 2015 auf 22,6% und dürfte sich im laufenden Jahr bei 22,4% einpendeln. Auch für diese Betriebsform gilt, dass inzwischen viele Anbieter im Netz vertreten sind und eigene Online-Umsätze generieren, die wir nach dem Prinzip des Ortes der Kaufentscheidung dem Distanzhandel zuordnen.

Optimierung der Kleinflächenkonzepte im DIY-Segment schreitet voran

Um ihre Marktposition zu stärken und die Großflächenformate zu ergänzen, wird in der Baumarktbranche verstärkt an der Etablierung von Kleinflächenkonzepten gearbeitet. Neben dem britischen DIY-Riesen Kingfisher, der mit Screwfix trotz der Herausforderungen mit diesem neuen Storekonzept inzwischen sieben Standorte in Deutschland hat, arbeitet auch Hornbach an der Entwicklung seiner Compact-Märkte. Kunden erhalten im Eingangsbereich einen Scanner oder alternativ eine Einkaufsliste und erfassen hiermit die benötigten Artikel, die ihnen von Mitarbeitern zusammengestellt werden. Screwfix bietet alle Artikel des Sortiments sowohl online als auch offline an und setzt den Multichannel-

Ansatz konsequent um. Dabei wird auf flächenintensive Produkte wie Baustoffe oder das Gartensortiment größtenteils verzichtet.

neue Wege bei dm: eigener Webshop und neue Eigenmarke eingeführt

Zu den Multichannel-Neulingen zählt hingegen die Drogeriemarktkette dm, die 2015 mit ihrem ersten eigenen Webshop an den Start ging. Neben der Adresslieferung wird auch Click&Collect in der Filiale angeboten. Dem Vernehmen nach ist das Unternehmen mit der Anlaufphase des Webshops zufrieden. Mit der Eigenmarke dm Bio hat die Drogeriemarktkette 2015 zudem eine weitere Neuerung eingeführt.

Das Dänische Bettenlager betritt dagegen mit der Initialisierung eines City-Konzeptes Neuland. In den City-Stores werden Bestseller aller Warengruppen angeboten, und eine höhere Mitarbeiterzahl soll die Möglichkeiten einer intensiveren Beratung sicherstellen. Auf 400 bis 500 m² zielt das Unternehmen darauf ab, Angebotslücken zu füllen, die durch Schließungen von Fachgeschäften oder Warenhäusern entstanden sind.

Warenhäuser können Marktanteile halten

Die **Warenhäuser** haben 2015 vor allem durch den Verkauf von Galeria Kaufhof an die kanadische Hudson's Bay Company (HBC) für Schlagzeilen gesorgt. Ihren bisherigen Marktanteil von 2,3% konnten sie 2015 halten und dürften sich auf diesem Niveau auch im laufenden Jahr stabilisieren.

HBC hat Galeria Kaufhof Anfang Oktober 2015 von der Metro Group übernommen. Nachdem im Vorfeld über potenzielle Filialschließungen spekuliert wurde, wird dies von der HBC nicht bestätigt. Stattdessen plant HBC die Integration von bis zu 40 Läden des Outlet-Konzeptes Saks Off 5th in ausgewählte Kaufhof-Warenhäuser. Damit hoffen die Kanadier von der generellen Schnäppchenaffinität der Deutschen profitieren zu können. Darüber hinaus sind die Ausweitung der Schuh- und Kosmetikabteilungen sowie die Optimierung der Markenpolitik im Modesegment bei gleichzeitiger Stärkung des lokalen Managements geplant.

Nach der Bekanntgabe der Schließungen von Karstadt in Hamburg-Billstedt und Stuttgart im Jahr 2014 hatte der Warenhauskonzern im Mai 2015 angekündigt, fünf weitere Häuser schließen zu wollen: Während die Standorte in Recklinghausen und Bottrop 2016 vom Netz gehen werden, sind für die Häuser in Dessau, Neumünster und Mönchengladbach zwischenzeitlich Lösungen zur Fortführung der Warenhausstandorte, teilweise auf verkleinerter Fläche oder zeitlich begrenzt, gefunden worden.

Karstadt überprüft Filialnetz und Online-Sortimente

Nicht nur das Filialnetz, sondern auch der Online-Auftritt von Karstadt wurde 2015 auf den Prüfstand gestellt. Das Sortiment soll um Artikel mit nur geringer Chance auf Profitabilität bereinigt werden. Nach vielen Negativschlagzeilen zur Konzernentwicklung fiel das Unternehmensergebnis für das Geschäftsjahr 2014/2015 etwas besser als erwartet aus. Trotz weiter rückläufiger Umsatzzahlen konnte ein nahezu ausgeglichenes Betriebsergebnis erzielt werden.

Im November 2015 wurde bekannt, dass die HDK AG aus Osnabrück, Inhaber der Hertie-Namensrechte und Betreiber des Online-Kaufhauses hertie.de, die Rückkehr in das stationäre Einzelhandelsgeschäft in Erwägung zieht. Dabei soll jedoch nicht das ganze Internetsortiment angeboten werden.

Lebensmitteldiscounter im Aufwind trotz rückläufiger Standortzahlen

Eine gezielte Sortiments- und Preispolitik, Innovationen in Ladenbau und -gestaltung sowie die Filialnetzoptimierungen der vergangenen Jahre haben den **Lebensmitteldiscountern** geholfen, ihre Marktposition zu stärken. Trotz rückläufiger Standortzahlen zwischen März 2015 und Oktober 2015 ist der Markt-

anteil der Lebensmitteldiscounter von 2014 bis 2015 von 13,7% auf 14,0% gewachsen. Für 2016 prognostizieren wir einen leichten Anstieg auf 14,1%.

Die verstärkte Markenlistung von Package Goods bei Aldi hat einen Preiskampf im gesamten Lebensmitteleinzelhandel angestoßen, so dass aufgrund der Niedrigpreise die Anzahl der konsumierten Güter wieder spürbar angezogen hat. Der Preisdruck zum Jahreswechsel 2015/2016 hat sich jedoch wieder deutlich beruhigt, und vor allem bei Frischeprodukten zeigen die Preise einen leichten Aufwärtstrend.

Neben immer stärkeren Sortimentsannäherungen zwischen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten haben sowohl Aldi als auch Lidl umfassende Modernisierungen und Investitionen in den Ladenbau des deutschen Filialnetzes angekündigt, wobei Lidl in den kommenden vier Jahren nahezu alle Filialen einem Komplettumbau unterziehen möchte. Neue Lidl-Filialen sollen idealerweise zwischen 1.200 m² und 1.600 m² groß sein, womit die Discounter selbst im Standortwettbewerb immer stärker zu direkten Konkurrenten der Supermärkte werden.

Supermärkte: trotz Preiskämpfen Marktanteile gewonnen

Die **Supermärkte** haben 2015 ihre Marktposition mit einem Anstieg von 0,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr auf 8,2% verbessern können, trotz eines sehr dichten Wettbewerbs und der Preiskämpfe, insbesondere in den Basissortimenten des Lebensmitteleinzelhandels. Tatsächlich konnten beispielsweise durch kleinere Packungsgrößen oder immer höhere Anteile von Convenience-Produkten und Spezialitäten der Umsatz effektiv erhöht werden. Für das laufende Jahr erwarten wir eine leichte Steigerung des Marktanteils auf dann 8,3%, die von einer positiven Konsumstimmung getragen wird.

Aufgrund der Neupositionierung der Discounter in Richtung Supermärkte hatte Rewe im Oktober 2015 eine Änderung der Expansionsstrategie angekündigt. Bislang sind Rewe und Aldi häufig an Koppelstandorten vertreten. Zukünftig plane Rewe vermehrt Standorte ohne Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nachbarschaft. Die neue Generation der Rewe-Märkte fällt ähnlich wie die Edeka-Märkte durch eine aufwändigere Außen- und Innengestaltung auf.

Ministererlaubnis zur Übernahme von Kaiser's Tengelmann erteilt

Die Übernahme der verlustreichen Supermarktkette Kaiser's Tengelmann durch Edeka war lange umstritten. Im Januar dieses Jahres hat Bundeswirtschaftsminister Gabriel nun die Ministererlaubnis zur Fusion erteilt und sich damit der Einschätzung der Monopolkommission aus dem August 2015 widersetzt. Allerdings ist die Ministererlaubnis an die Umsetzung diverser Bedingungen gekoppelt, die vonseiten der Edeka erfüllt werden müssen. Die Forderungen betreffen unter anderem Standort- und Arbeitsplatzgarantien, so dass eine endgültige Entscheidung noch aussteht.

Nach der Übernahme durch Migros Zürich wird bei Tegut weiter an der Rückkehr in die schwarzen Zahlen gearbeitet. Nach fünf neuen Standorten im letzten Jahr hat Tegut für 2016 die Eröffnung von zehn neuen Filialstandorten angekündigt.

Die Marktanteilsgewinne der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte ging auch 2015 zulasten der **SB-Warenhäuser** und **großen Verbrauchermärkte**, die ihren Marktanteil von 2014 (10,9%) nicht halten konnten. 2015 entfielen auf diesen Betriebstyp 10,7% des gesamten deutschen Einzelhandelsumsatzes. Für das Jahr 2016 erwarten wir einen leichten Rückgang auf 10,6%.

Die Metro Tochter real,- muss im laufenden Jahr nach eigenen Angaben sieben sogenannte Restrukturierungsmärkte aufgrund negativer operativer Ergebnisse

schließen. In Iserlohn wird zudem eine dem Vernehmen nach profitable Filiale geschlossen, da ein Anschlussmietvertrag mit Kaufland besteht.

Kaufland kündigt Formatoptimierung und Investitionen an

Kaufland stößt in Deutschland vermehrt an Wachstumsgrenzen und gerät ertragsseitig unter Druck. Darauf reagiert die Schwarz-Gruppe mit der Ankündigung einer Formatoptimierung und Investitionen in 50 Bestandsstandorte. Die mittelfristige Schließung schwächerer Filialen wurde ebenso kommuniziert. Der Großflächendiscounter kann sich in seiner Sandwichposition zwischen Lebensmitteldiscountern und starken Supermärkten zunehmend schwerer behaupten. Trotzdem bleiben die Neckarsulmer auf Expansionskurs und sind weiter auf Standortsuche.

Auch Globus schaut auf ein nicht ganz einfaches Geschäftsjahr zurück, in dem die Handelsgruppe aus St. Wendel Umsatzrückgänge bei den SB-Warenhäusern hinnehmen musste. Globus hat inzwischen den Trend aufgegriffen, Einzelhandel und Gastronomie auch in der Filiale zu kombinieren, und testet in Saarbrücken das Kleinflächenkonzept Fridel: ein Supermarkt mit angeschlossenem Restaurant. Der Versuch, den Versorgungseinkauf mit Erlebniskomponenten zu paaren, steckt aber noch in den Kinderschuhen.

3.3 Perspektiven 2016 für Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz

3.3.1 Kaufkraftprognose

GfK Kaufkraft: Deutsche haben durchschnittlich 430 Euro mehr

GfK prognostiziert für das Jahr 2016 eine Kaufkraftsumme von 1.776,5 Mrd. Euro für Gesamtdeutschland. Bezogen auf die rund 81 Millionen Einwohner ergibt sich ein Wert von 21.879 Euro pro Kopf. Damit werden die Deutschen dieses Jahr durchschnittlich nominal 430 Euro und damit rund 2% mehr für Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten zur Verfügung haben als im Vorjahr. Die Inflationsrate wird dieses Jahr laut Prognose der EU-Kommission bei 1,0% liegen. Somit ist ein realer Kaufkraftzuwachs von ebenfalls 1,0% zu erwarten. Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Die Rangfolge der Top 10 der Stadt- und Landkreise ist gleich zum Vorjahr. Der Landkreis Starnberg ist wie in den Vorjahren der Kreis mit der höchsten Kaufkraft pro Kopf – mit rechnerisch 31.850 Euro pro Kopf steht den Starnbergern rund 46% mehr als dem Bundesdurchschnitt zur Verfügung.

Der Landkreis Görlitz bildet mit 17.194 Euro pro Kopf weiterhin das Schlusslicht der 402 deutschen Kreise. Genau im Bundesdurchschnitt liegt der Landkreis Oldenburg.

ostdeutsche Bundesländer holen langsam, aber stetig auf

Die ostdeutschen Bundesländer holen langsam aber stetig in Bezug auf ihr Kaufkraftniveau auf, liegen aber noch immer deutlich zurück. Auch wenn der Vergleich der Indexwerte (Abweichung vom Durchschnitt) positive wie negative Entwicklungen aufweist, wächst die absolute Kaufkraft je Einwohner in allen Bundesländern: am stärksten in Sachsen (+2,8%) und am geringsten in Hamburg (+1,5%). Die Zuwächse der Kaufkraft liegen im Jahr 2016 demnach je nach Bundesland zwischen 360 und gut 500 Euro.

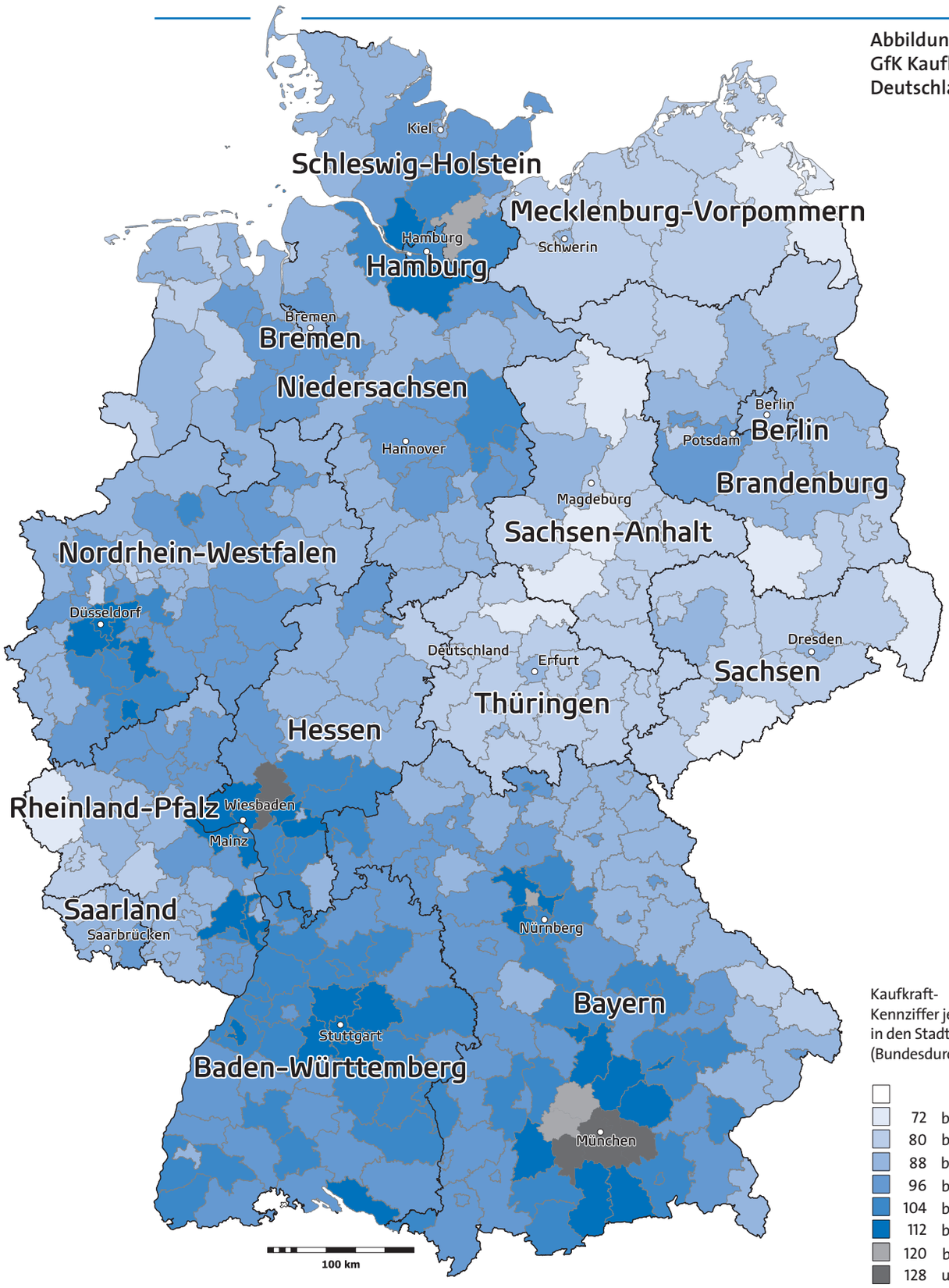
Die Stadtkreise München und Erlangen sind die einzigen urbanen Kreise unter den Top 10, alle anderen sind Landkreise. Dies zeigt, dass viele kaufkraftstarke Menschen aktuell noch in den „Speckgürteln“ außerhalb der Stadtgebiete leben, trotz des Trends zur Reurbanisierung.

hoher Studentenanteil überlagert Kaufkraftspitzen in Metropolen

Beim Vergleich auf Kreisebene weisen Metropolen häufig eine Verwischung innerstädtischer Kaufkraftspitzen auf, da etwa in großen Universitätsstädten viele junge Menschen mit niedrigen Einkommen die Kaufkraftspitzen der Topverdiener überkompensieren. Der Stadtstaat Hamburg ist beispielsweise der zweit-einwohnerstärkste Kreis Deutschlands und liegt im Bundeslandvergleich der Pro-Kopf-Kaufkraft ganz vorn. Auf der Ebene der Kreise treten aber stärkere regionale Unterschiede hervor. Im Stadtkreisvergleich (über 200.000 Einwohner) kommt Hamburg erst auf Rang 8, im Vergleich aller Kreise (Stadt und Land) sogar erst auf Rang 52.

Deutliche regionale Unterschiede bestehen oft in unmittelbarer Nähe: der Hauptstadtkreis Berlin kommt im Ranking der großen Stadtkreise mit einem Kaufkraftindex von 91,4 auf Rang 26. Der Nachbarstadtkreis Potsdam ist mit 164.000 Einwohnern nicht im Ranking der großen Stadtkreise enthalten. Er weist einen Kaufkraftindex von 98,6 auf und erreicht damit in etwa das Niveau des Bundesdurchschnitts. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark übertrifft diesen

Abbildung 3.5:
GfK Kaufkraft®
Deutschland 2016



Quelle: GfK

Karte erstellt mit RegioGraph

mit einem Kaufkraftindex von 100,6 und markiert zugleich den kaufkraftstärksten Kreis der ostdeutschen Bundesländer.

Kaufkraft in Europa 2015 um 4,2% gestiegen

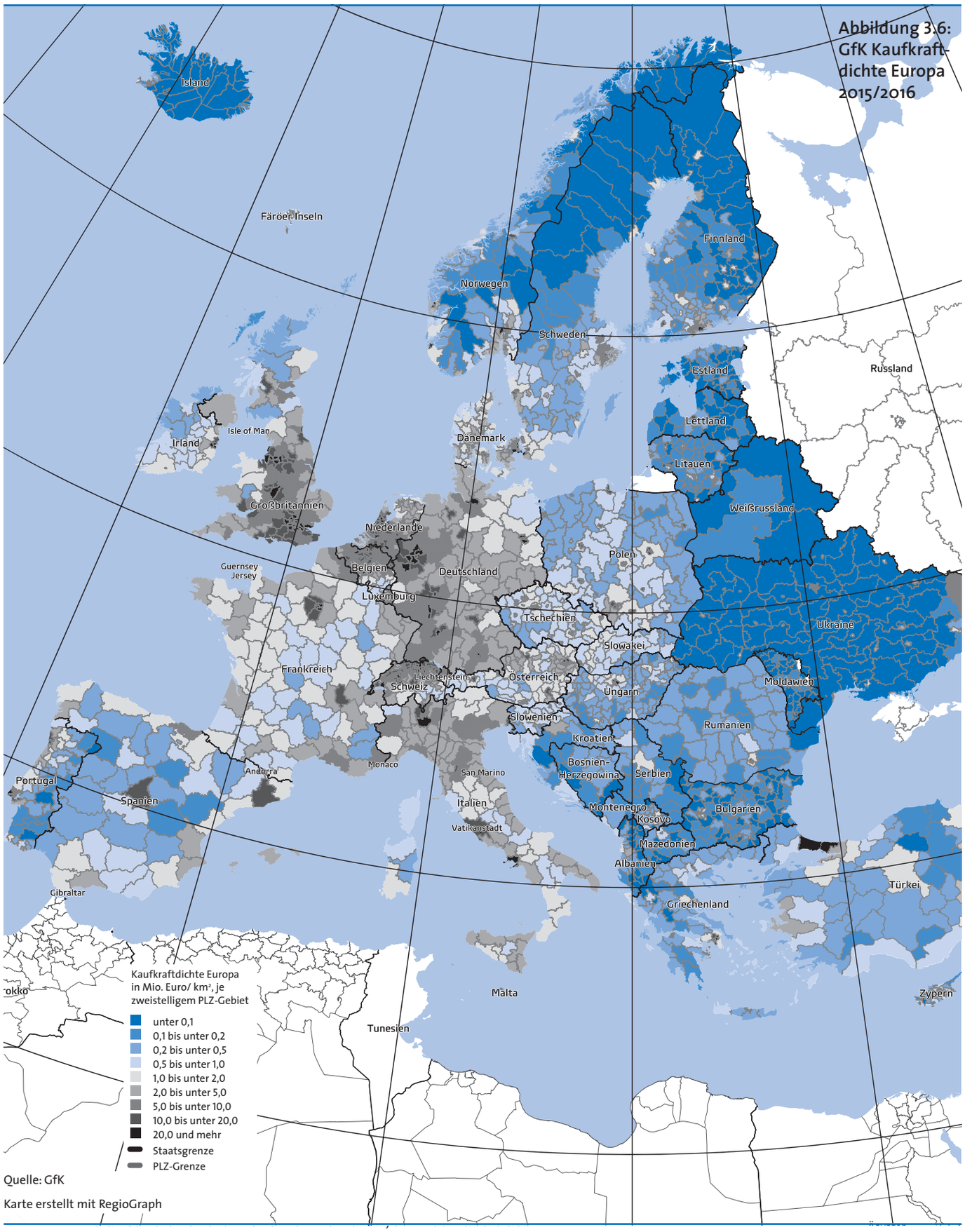
Insgesamt standen den europäischen Verbrauchern für das Jahr 2015 etwa 9,13 Billionen Euro für ihre gesamten Ausgaben sowie zum Sparen zur Verfügung. Dies entspricht einer durchschnittlichen Kaufkraft von 13.636 Euro pro Einwohner der 42 Studienländer. Damit haben die Europäer pro Kopf rund 4,2% mehr zur Verfügung als noch im vergangenen Jahr. Dies bedeutet in vielen Ländern auch real eine Steigerung. Denn die Inflationsrate lag 2015 laut der Europäischen Zentralbank für das Gesamtjahr im Euroraum bei geringen 0,2%.

Wie viel die Verbraucher für ihre Konsumausgaben zur Verfügung haben, unterscheidet sich stark nach Region und Land. Die ost- und südeuropäischen Länder haben zwar über die Jahre trotz Wirtschaftskrisen ein gewisses Kaufkraftwachstum erlebt. Dennoch liegen sie weit hinter den West- und Nordeuropäern. Ein „Mittelfeld" gibt es nicht. Das einzige Land, das im europäischen Durchschnitt liegt, ist Spanien mit 13.203 Euro pro Kopf.

Die Verbraucher in den 10 Top-Ländern verfügen mindestens über das 1,5-Fache des europäischen Durchschnitts – in Liechtenstein gar das 4,8-Fache. Dem stehen 26 Länder gegenüber, die unterhalb des europäischen Durchschnitts liegen. Die vier einwohnerreichsten Länder – Deutschland, Großbritannien, Frankreich und Italien – vereinen auf sich etwa 40% der Bevölkerung Europas und sogar fast 60% der verfügbaren Kaufkraft.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsmarktes lässt sich aber nur in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Zahl der Konsumenten fassen. GfK Geomarketing 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 3.6: GfK Kaufkraftdichte Europa 2015/2016



Quelle: GfK

Karte erstellt mit RegioGraph

3.3.2 Prognose des Einzelhandelsumsatzes

Umsatzsteigerungen für deutschen Einzelhandel 2016 prognostiziert

Nach einigen Jahren der Stagnation konnte der stationäre Einzelhandel in Deutschland 2015 ein nominales Umsatzplus von 1,4% vorweisen. Auf der Basis unserer vorläufigen Hochrechnung, der eine Harmonisierung der Umsatzzahlen von GfK, Handelsverband Deutschland (HDE) und dem Statistischen Bundesamt zugrunde liegt, hat der stationäre Einzelhandel in Deutschland 2015 ein Umsatzvolumen von 408,0 Mrd. Euro erwirtschaftet. Diese Werte umfassen dabei nur den stationären Einzelhandel, also nicht Umsätze aus dem Distanzhandel.

Die grundsätzlich guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland mit steigenden Reallöhnen bei gleichzeitig geringer Inflation und hoher Erwerbstätigkeit sind die Stützpfeiler der positiven Umsatzentwicklung.

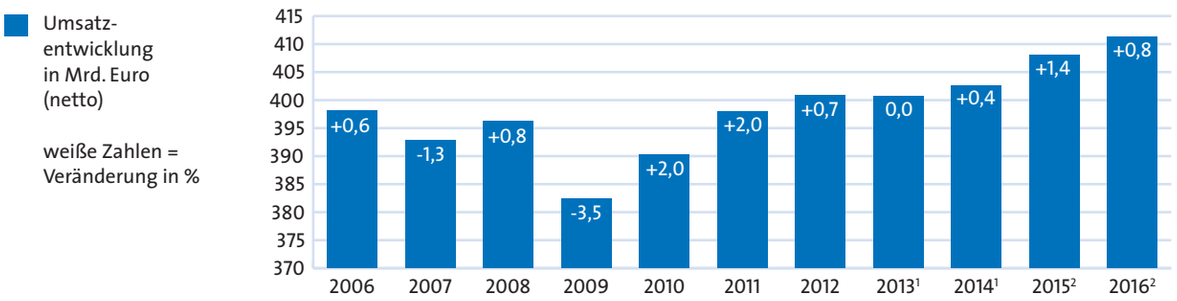
Lebensmittelhandel wächst preis- und mengengetrieben

Für 2016 prognostizieren wir deshalb nur eine leichte Steigerung des nominalen stationären Einzelhandelsumsatzes um 0,8% auf 411,3 Mrd. Euro. Dank des weiterhin starken Wachstums im E-Commerce von voraussichtlich 10,6% wird der gesamte Einzelhandelsumsatz in diesem Jahr ein Plus von bis zu 1,5% erzielen.

Der Lebensmittelhandel dürfte 2016 mit einem Umsatzplus von 1,0% bis 1,5% zur Gesamtentwicklung im Ladeneinzelhandel beitragen. Anders als in den Vorjahren wird das Wachstum auch durch Mengensteigerungen generiert. Für das Non-Food-Segment fallen die Prognosen demgegenüber verhaltener aus, so dass maximal ein geringes Wachstum zu erwarten ist.

Erstmalig hat sich das Konsumklima zum Jahreswechsel im Vergleich zu den Vorjahren leicht gedämpft, liegt aber auf einem weiterhin hohen Niveau. Wir gehen davon aus, dass die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank auch in diesem Jahr niedrige Sparquoten nach sich ziehen wird. Der Vergleich mit der nominalen Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes zeigt jedoch, dass der Einzelhandel nicht in vollem Umfang an die Wachstumsdynamik anderer Wirtschaftsbereiche heranreicht und die Kaufkraftzuwächse zu einem Großteil in nicht-einzelhandelsrelevante Bereiche wie Wohnen, Reisen oder Gastronomie fließen.

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

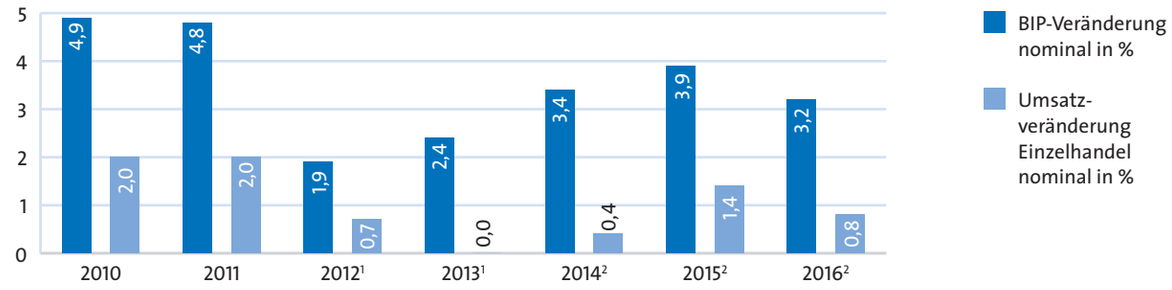


1 vorläufige Werte

2 Prognose

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

Abbildung 3.8: 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 2015/2016

3.4 Investments in Einzelhandelsimmobilien

Deutschland beliebtes Investitionsziel für ausländische Anleger

Deutsche Handelsimmobilien bleiben ein attraktives Investitionsziel. Die starke wirtschaftliche Position Deutschlands bei gleichzeitig positiven Beschäftigungszahlen, günstigen Finanzierungskonditionen und einem dauerhaft guten Konsumklima lassen das Interesse auch internationaler Anleger weiter wachsen. Zudem liegt die Rendite für Handelsimmobilien in Deutschland im Vergleich zu anderen sicherheitsorientierten Alternativanlagen im noch attraktiven Bereich.

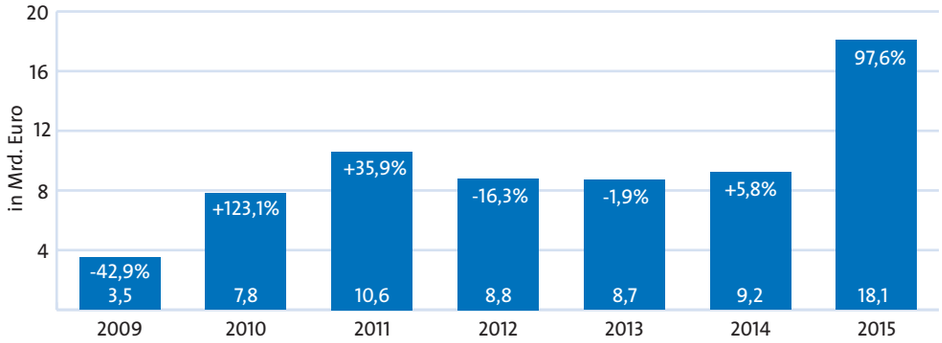
Nachfrageüberhang lässt Risikobereitschaft steigen

Die steigende Nachfrage hat bei Core-Objekten in den Metropolenstandorten Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Frankfurt so weit zur Renditekompression geführt, dass auch vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Risikobereitschaft der Investoren nahezu zwangsläufig ansteigt. So fließen die Gelder wieder verstärkt in Standorte in B- und C-Städten.

Rekordjahr 2015: Transaktionsvolumen erreicht Niveau des Investmentbooms von 2006

Nachdem im Vorjahr das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien die 10-Mrd.-Euro-Grenze trotz günstiger Vorzeichen noch nicht überschreiten konnte, sind 2015 die Dämme gebrochen. Das Investitionsvolumen hat sich nahezu verdoppelt und ist 2015 auf 18,1 Mrd. Euro angewachsen. Damit wurde das Niveau des Investmentbooms von 2006 erreicht. Auch das Transaktionsvolumen des gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarktes konnte 2015 mit einem Plus von 37% auf 55,5 Mrd. Euro deutlich zulegen. Somit sind im vergangenen Jahr etwa ein Drittel aller Gewerbeinvestments in Retailobjekte geflossen.

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



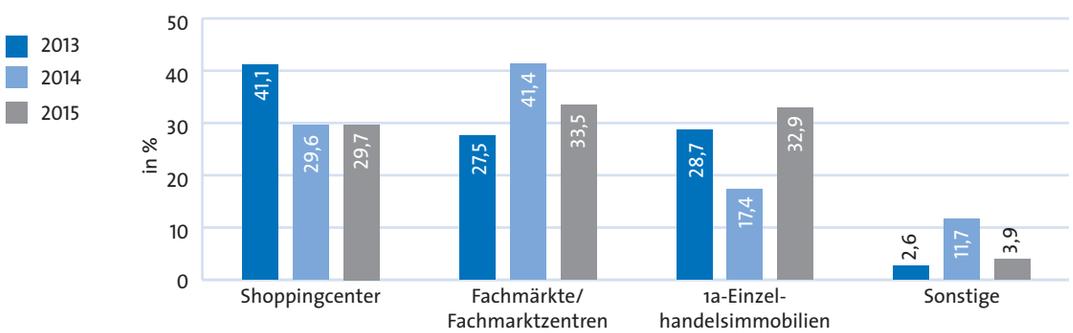
Quelle: GfK, CBRE

größter Deal des Jahres: Metro verkauft Galeria Kaufhof

Der mit Abstand größte Deal des vergangenen Jahres war der im Herbst vollzogene Verkauf von Galeria Kaufhof. Zwar hatte auch die Signa-Gruppe ernstes Interesse am Kauf der Metro-Warenhaustochter Galeria Kaufhof bekundet, um Karstadt und Kaufhof zu einem Anbieter zu verschmelzen. Den Zuschlag für die Übernahme hat aber ein Joint Venture des kanadischen Investors und Warenhausbetreiber Hudson's Bay und Simon Property erhalten, das bereit war, 2,4 Mrd. Euro für 43 Warenhausstandorte zu überweisen. Eine Größenordnung, die andere Rekorddeals wie etwa die Übernahme von Max Bahr durch Praktiker im Jahr 2006 in einer geschätzten Höhe von 1,0 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro in den Schatten stellt.

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. Neben mehreren Portfolio-Deals wie dem Verkauf von 20 Objekten der Holland Immo an UBS Real Estate im Dezember des vergangenen Jahres für 0,132 Mrd. Euro sind auch größere Einzeltransaktionen vollzogen worden. So ist Corpus Sireo neuer Eigentümer vom Ostsee Park Rostock und hat das Fachmarktzentrum der Metro Group für 0,126 Mrd. Euro abgekauft.

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



Quelle: GfK, CBRE

1a-Immobilien 2015 zweitstärkste Assetklasse

Der Verkauf von innerstädtischen Handelsimmobilien hat nach einem angebotsschwachen Vorjahr 2015 vor allem durch den Kaufhof-Deal stark angezogen. Darüber hinaus hat der Verkauf des 51 Geschäftshäuser umfassenden Julia-Portfolios 700 Mio. Euro an die Deka Immobilien Investment Anteil daran, dass diese Assetklasse 2015 mit rd. einem Drittel des Transaktionsvolumens an die Fachmärkte und Fachmarktzentren heranreicht.

Nahezu konstant ist hingegen der Anteil der Shoppingcenter-Transaktionen geblieben. Hier haben die französische Klépierre-Gruppe und Canada Pension Plan Investment Board Portfolio-Deals in der Höhe von 1,0 Mrd. Euro bzw. 650 Mio. Euro abgeschlossen. Als die zwei größten Einzeltransaktionen können der Verkauf des „The Q", des ehemaligen Quartiers 205, in Berlin und des Ruhrparks in Bochum, beide jeweils nach erfolgtem Refurbishment, hervorgehoben werden.

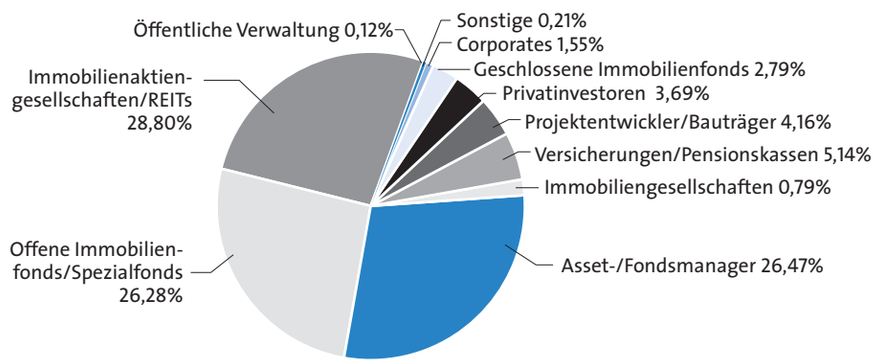
starke Konzentration auf drei Käufergruppen

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%).

Immobilienaktiengesellschaften/REITs haben Anteil verdoppelt

Dabei haben sich die Anteile der jeweiligen Investorengruppen am Transaktionsvolumen zum Teil deutlich verschoben. Nach einer Steigerung im Vorjahr haben die Immobilienaktiengesellschaften/REITs ihren Transaktionsanteil in 2015 gar verdoppeln können, unter anderem bedingt durch die Kaufhof-Übernahme und den Zusammenschluss des Shoppingcenter-Betreibers Corio mit Klépierre. Auch 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. Deutlich kleiner fielen 2015 die Anteile der Corporates (von 11,6% auf 1,6%) und die der Versicherungen/Pensionskassen (von 9,0% auf 5,1%) aus.

Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen differenziert nach Investorentyp 2015



Quelle: CBRE

Abbildung 3.12: Große Einzelhandelstransaktionen 2015 (Auswahl)

Stadt	Objekt/Projekt	Verkaufspreis in Mio. Euro
diverse	Galeria Kaufhof Portfolio (43 Objekte)	2400
diverse	Corio Shopping-Center Portfolio (5 Objekte)	1000
diverse	Julia Geschäftshaus-Portfolio (51 Objekte)	700
diverse	mfi Shopping-Center (46,1%-Anteil) (9 Objekte)	650
diverse	Corestate High Street (35 Objekte)	370
Westdeutschland	Portfolio (23 Lebensmittelmärkte)	350
Berlin	The Q (Quartier 205)	330
Bochum	Ruhrpark	329
diverse	Discounter/Supermarkt-Portfolio (107 Objekte)	286
Hürth	Hürth Park	213
Bremen	Waterfront	212
diverse	Supermärkte und Baumärkte (18 Objekte)	200
diverse	Sokrates Portfolio (10 Objekte)	200
diverse	Shopping Center (4 Objekte)	177
diverse	Portfolio (56 Objekte) Supermärkte/Fachmärkte	157
diverse	Portfolio (61 Objekte) Supermärkte/Baumärkte	166
diverse	Supermärkte Portfolio (55 Objekte)	150
München	Karstadt Hauptbahnhof	150
diverse	Fachmarktzentrenportfolio (20 Objekte)	132
diverse	Tonic-Portfolio (real-SB-Warenhäuser)	130
Lambrechtshagen	Ostsee Park Rostock Fachmarktzentrum	126
diverse	Corestate High Street (20 Objekte)	125
diverse	Geschäftshaus Portfolio (21 Objekte)	125
Berlin	Büro- und Geschäftshaus (Uniqlo)	100
diverse	Edeka Portfolio (29 Objekte)	95
Gummersbach	Forum Gummersbach	80
Berlin	Neukölln Arcaden	66
diverse	Alchemy-Portfolio (Fachmarktzentren)	56
Dreieich-Sprendlingen	Dreieich Nordpark	52
Krefeld	Primark-Immobilie	51
Stuttgart	Tübinger Carré	50
Bernau bei Berlin	Bahnhofs-Passage Bernau	50
Hamburg	Geschäftshaus W1	45
Duisburg, Pfungstadt	Fachmarktzentren	40
Bonn	Fronhofer Galeria	37
Celle	real SB-Warenhaus	35
Stade	Neuer Pferdemarkt	34
Gießen	Westoria Gießen	32
Speyer	Retailpark Speyer	30
Datteln	StadtGalerie	26
diverse	Lebensmitteldiscounter (7 Objekte)	20
Berlin	Potsdamer Platz Arkaden	k.A.
Lüdenscheid	Stern-Center Einkaufszentrum	k.A.
Böblingen	Mercaden Böblingen Einkaufszentrum	k.A.
Zwickau	Zwickau-Arcaden	k.A.
Düsseldorf	Sevens	k.A.
Esslingen am Neckar	Das Es!	k.A.
Lübeck	Haerder-Center	k.A.
Paderborn	Libori Galerie Einkaufspassage	k.A.
Düsseldorf	Düsseldorf Bilk Arcaden	k.A.
Kiel	Geschäftshaus Leik (u.a. TK Maxx)	k.A.
Neu-Ulm	Glacis-Galerie	k.A.
Berlin	Allende-Center	k.A.
Berlin	Gloria Galerie	k.A.

Quelle: GfK, CBRE, Savills

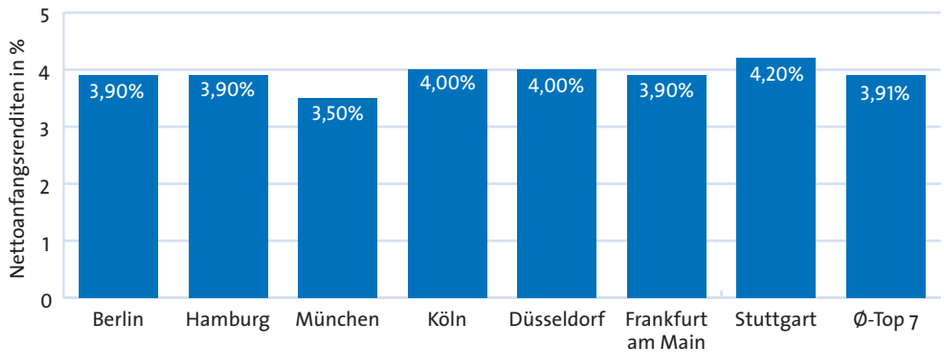
Verkäufer	Käufer
Metro Group	Simon Property Group, Hudson's Bay Company
Corio	Klepierre
D&R Investments/ RJB Group	Deka Immobilien Investment GmbH
Unibail-Rodamco	Canada Pension Plan Investment Board
diverse	Corestate Capital
Capital & Regional, Ares	Rockspring Property Investment Managers
Banif/Santander, Pontegadea	Tishman Speyer
Perella Weinberg Real Estate	AXA Real Estate, Unibail-Rodamco
Fortress Investment Group	Patrizia Immobilien
LaSalle Investment Management	Deka Immobilien Investment
LNC Property Group/ Resolution Property	ATP RE Danmark (95%) / ECE Real Estate Partners (5%)
Redos Real Estate, Morgan Stanley	Patrizia Immobilien
Metro Group	Carlton Investment GmbH (60%) / Metro AG (40%)
Credit Suisse Real Estate Asset Management	k.A.
k.A.	Redefine International, Redefine Properties
Brookfield Capital Management	Marathon Asset Management
Internos Global Investors	Marathon Asset Management
Signature Capital	Tristan Capital Partners
Holland Immo Group	UBS Real Estate
A&M Captiva	Universal-Investment
Metro Group	Corpus Sireo Investment Management
diverse	Corestate Capital Group
diverse	Sistema Capital Partners
k.A.	Quantum
Edeka/CEV	Greenman Investments
HBB	ILG
Axa Investment Managers	Tristan Capital Partners, Pamera Real Estate Group
institutioneller US-Investor	AEW Europe und Kintyre
TIAA Henderson Real Estate	M & G Real Estate
Tenkhoff-Gruppe	90 North Real Estate Partners
Alexander Gurgiel Liegenschaftsverwaltungen	Union Investment Real Estate
k.A.	TLG Immobilien
HBB	KGAL
k.A.	Hahn Group
JP Morgan Asset Management	REAL I.S.
Newport-Gruppe	Hamborner Reit
Matrix Immobilien	Dereco
TIAA Henderson Real Estate	Hamborner REIT
Wealth Cap	Hahn Gruppe
Concepta Projektentwicklung und Black Horse Development	Greenman Investments
diverse	Habona Invest
Savills Fund Management	Brookfield Property Partners / KIC
k.A.	ECE-Fonds
Pramerica / hkm Management	HanseMerkur Grundvermögen
Ivanhoé Cambridge	ECE-Fonds
Signa Holding	CBRE Global Investors
NPS European Property	Union Investment Real Estate
LBBW Immobilien	Hamborner Reit
Royal Bank of Scotland	Corestate Capital
Ivanhoé Cambridge	ECE-Fonds
Centrum	Axa Investment Managers
Procom OFB Projektentwicklung	CBRE Global Investors
Concarus Real Estate Invest	TIAA Henderson Real Estate
Sunrise Properties	Centrum und RFR

3 Einzelhandelsimmobilien

Renditen der Top-7-Städte unter Druck

Die angespannte Angebotssituation auf dem Transaktionsmarkt für Einzelhandelsobjekte bei gleichzeitig unverändert hohem Interesse von Seiten der Investoren zieht einen Nachfrageüberhang nach sich, der die Renditen weiter unter Druck setzt. Die daraus resultierende 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. Stuttgart liegt mit 4,2% vor Köln und Düsseldorf mit jeweils 4,0% an der Spitze.

Abbildung 3.13: Nettoanfangsrenditen in den großen Einkaufsmetropolen (High Street) 2015



Quelle: GfK

3.5 Situation und Perspektiven in den Einkaufsmetropolen

kein einheitlicher Trend: Einkaufsmetropolen weisen unterschiedliche Entwicklungen bei Umsatz und Verkaufsfläche auf

Die sieben analysierten Einkaufsmetropolen konnten 2015 ihre übergeordnete Bedeutung in der deutschen Einzelhandelslandschaft mit einer Vielzahl von erfolgreich realisierten oder für das laufende Jahr geplanten Projektentwicklungen ausbauen. Gerade bei internationalen Retailern steht Deutschland, und hier vor allem die Einkaufsmetropolen, hoch im Kurs, so dass viele neue Anbieter in den deutschen Toplagen zu finden sind.

Die Mietpreise haben sich dementsprechend dynamisch entwickelt. Teilweise werden von expandierenden Einzelhändlern ausschließlich 1a-Lagen in den Einkaufsmetropolen nachgefragt. So können mindestens gleichbleibende, in den meisten Fällen aber steigende Mieten in den Einkaufsmetropolen registriert werden.

Der Wettbewerbsdruck durch den E-Commerce, aber auch die Filialnetzoptimierungen im Lebensmitteleinzelhandel und die Schließung weiterer Warenhausstandorte haben jedoch an einzelnen Standorten zu leichten Rückgängen bei den Verkaufsflächen geführt. Auch umsatzseitig stellte sich 2015 kein einheitliches Bild dar.

3.5.1 Berlin

viele Neuvermietungen lassen Spitzenmiete bei Kleinflächen steigen

Berlin ist seit Jahren auf der Prioritätenliste nationaler und international expansiver Filialisten ganz weit oben angesiedelt. 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.

Ku'damm ist absolute Toplage für Premiummarken

Dabei hat sich der Kurfüstendamm in der City West, die die Zentrumsbereichskerne Zoo mit Ku'damm und Tauentzien sowie Wilmersdorfer Straße umfasst, als bevorzugte Lage für Premiummarken innerhalb Berlins weiter etabliert. So haben unter anderem der spanische Brautmodenanbieter Pronovias sowie die drei italienischen Luxusmarken Versace, Salvatore Ferragamo und Moncler 2015 neue Ladenlokale auf der traditionsreichen Einkaufsmeile eröffnet.

Nach Filialen in den Centern Mall of Berlin und Boulevard Berlin ist Zara Home inzwischen mit einem dritten Standort ebenfalls auf dem Ku'damm vertreten. Die Eröffnung der ersten Filiale der polnischen Modekette Reserved am Tauentzien ist für Mai des laufenden Jahres avisiert.

Neubauten in der City West schaffen moderne Flächenpotenziale für Neuvermietungen

Mit der Errichtung des Geschäftshauses Zoom (Entwickler Hines) vis-à-vis vom Bahnhof Zoologischer Garten schreitet die Modernisierung der City West weiter voran. Das sechsgeschossige Projekt wird auf mehr als 9.000 m² Einzelhandelsflächen anbieten und soll bis Ende 2017 fertiggestellt werden. Auch das Upper West, eine Projektentwicklung der Strabag Real Estate am Breitscheidplatz, soll 2017 Einzelhandelsflächen von 5.500 m² im Erdgeschoss des 118 m hohen Büro- und Hotelturmes umfassen. Die Zukunft des Ku'damm-Karrees ist nach einem Eigentümerwechsel hingegen wieder offen.

Auch in der City Ost mit den Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz tragen Neueröffnungen zur Di-

versifizierung der hiesigen Einzelhandelsszene bei. Im Juni 2015 hat der französische Sportartikel- und Bekleidungshersteller Decathlon am Alexanderplatz auf 6.000 m² seinen ersten Berliner Store eröffnet. Der Start für zwei weitere Dependancen in Berlin-Schöneweide und in der Schloßstraße in Steglitz ist für 2016 angekündigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Alexanderplatz eröffnet New Balance seine erste deutsche Marktrepräsentanz in der Münzstraße.

Auf der Friedrichstraße ist seit September vergangenen Jahres Karl Lagerfeld mit seinem deutschlandweit bislang größten Geschäft auf 300 m² vertreten. H&M hat für die Linie „&other stories" ebenfalls in der Friedrichstraße ein ehemals von Bestseller belegtes Ladenlokal angemietet.

Erweiterung um Premiumflügel der Mall of Berlin für 2017 geplant

Am Leipziger Platz haben das Kindermodelabel Lief!Lifestyle und der sächsische Strumpfhersteller Wigglesteps in der Mall of Berlin eröffnet. Die Erweiterung des im Herbst 2014 eröffneten Einkaufszentrums um einen Luxusflügel, der etwa 50 Geschäfte für Premium- und Luxusmarken umfassen soll, ist für das Jahr 2017 avisiert.

Mit Edwin hat im vergangenen Jahr eine weitere japanische Modemarke den deutschen Markt betreten und auch Uniqlo will 2016 seine Präsenz in der Bundeshauptstadt ausbauen. Geplant sind Eröffnungen in der Rosenthaler Straße in Berlin-Mitte sowie in einem restrukturierten Geschäftshaus in der Steglitzer Schloßstraße.

Nachdem die Zukunft des ehemaligen Kunsthauses Tacheles lange ungewiss war, schreitet mit der Vorstellung erster Modelle im Auftrag der Eigentümer- und Investorengruppe Perella Weinberg Real Estate (PWRE) die Projektphase voran. Die Bebauung des Geländes mit einer Mischung aus Wohnungen, Einzelhandel, Büros und Hotels wird nicht vor Ende 2016 beginnen.

Ende des Baubooms bei Einkaufszentren nicht absehbar

Zudem befinden sich in der Bundeshauptstadt aktuell gleich mehrere große Shoppingcenterentwicklungen in der Umsetzung. Auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in Berlin-Moabit (HGHI) entsteht bis Ende 2017 das Schultheiss Quartier, das neben Büro- und Hotelnutzungen auch 30.000 m² neue Einzelhandelsfläche auf den Markt bringen wird. Der Umbau des Karstadthauses auf dem Kurfürstendamm zur Mall of Ku'damm (Signa) zählt mit 65.000 m² geplanter Einzelhandelsfläche zu den Großprojekten der kommenden Jahre. Die geplante Fertigstellung liegt mit 2019 noch in weiter Ferne. Beide Projekte werden unter Federführung bzw. Beteiligung der HGHI durchgeführt, die in Berlin bereits die Center Mall of Berlin und Das Schloss in Steglitz entwickelt hat.

Auch in Berlin-Friedrichshain soll ab Mitte des laufenden Jahres gebaut und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mercedes Benz Arena die East Side Mall (Freo) mit knapp 38.000 m² Mietfläche errichtet werden. Die Eröffnung ist für 2018 geplant.

bestehende Einkaufszentren unter Druck: Revitalisierungen und Erweiterungen stehen an

Zudem rüsten die bereits bestehenden Einkaufszentren nach und wollen dem wachsenden Wettbewerbsdruck mit Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen oder Erweiterungen begegnen. Neben neuen Anbietern wie Pandora oder Calzedonia und einer Erhöhung des Gastronomieanteils umfassen die Umbaumaßnahmen in den Gropius Passagen (mfi, TH) auch architektonische Verschönerungsmaßnahmen.

Kintyre Investments bereitet zu Jahresbeginn 2016 die Sanierung und Revitalisierung des Märkischen Zentrums in Berlin-Reinickendorf vor und für das Rathaus Center Pankow wurden die Erweiterungspläne eingereicht.

Abbildung 3.14: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Berlin

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[5]
Bevölkerung[1]	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.501.872	3.375.222	3.421.829	3.469.849	↗
GfK-Kaufkraft-Index	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	97,1	96,9	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	17.490	17.487	↗
davon in der City in Mio. Euro	2.180	2.140	2.200	2.240	2.260	2.250	2.350	2.444	↗
in % gerundet	13	12	13	13	13	13	13	14	
Einzelhandels-zentralität	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	105,3	105,5	↗
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	4.712	4.739	↗
davon in der City[3] in 1.000 m²	521	521	537	537	542	547	639	640	→
in % gerundet	12	11	12	11	12	12	14	14	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,4	
Ladenmieten[4]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[5]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	250	260	270	280	320	330	330	340	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	8,7	4,0	3,8	3,7	14,3	3,1	0,0	3,0	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	150	150	160	160	170	170	170	170	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	-3,2	0,0	6,7	0,0	6,3	0,0	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

3.5.2 Hamburg

Die Hansestadt Hamburg ist die mit Abstand bedeutendste Einkaufsmetropole Norddeutschlands und verfügt über ein weitreichendes Einzugsgebiet, das über 3,7 Mio. Einwohner umfasst.

Auf Basis einer neuen Vollerhebung der Hamburger Innenstadt wurden im Jahr 2015 knapp 326.000 m² Verkaufsfläche für die City ermittelt, womit hier etwa dennoch nur 12% der gesamten Verkaufsfläche der Hansestadt lokalisiert sind. Für das kommende Jahr wird wieder mit einem Zuwachs der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt gerechnet.

Spitzenmiete der Kleinflächen stark angezogen

Die Hansestadt gehört weiterhin zu den beliebtesten Expansionszielen nationaler und internationaler Filialisten. Dies spiegelt sich gerade in der Spitzenmiete für kleinteilige Ladenlokale wider, die mit einem Plus von 6,7% stark angezogen hat.

Auch im vergangenen Jahr wählten Retailer verschiedenster Ausrichtungen Hamburg als erste Adresse für Neueröffnungen aus. Ihren europaweit ersten Store eröffnete Lululemon, ein kanadisches Yoga- und Sportmodelabel, mit 330 m² in der Poststraße. Teil des Konzepts sind kostenlose Yogastunden. Der schwedische Sportfilialist Stadium entschied sich nach seinem Deutschlandstart in der Mönckebergstraße innerhalb kurzer Zeit für eine zweite Hamburger Filiale, die mit rund 1.000 m² in Altona eröffnet wurde. Im höherpreisigen Segment haben die Niederlassungen des Potsdamer Luxuslabels Wunderkind, des zur Swarovski-Gruppe gehörenden Schmuckunternehmens Cadenzza und des französischen Modelabels American Vintage zur Diversifizierung des Angebots in der Hamburger City beigetragen.

Kaisergalerie mit Ausrichtung auf Premium- und Luxusmarken eröffnet

In der neuen Kaisergalerie am ehemaligen Standort des Ohnsorg-Theaters siedelten sich auf zusammen 3.500 m² Einzelhandelsfläche Premium- und Luxusmarken wie REISS, Karl Lagerfeld und Escada an. Eine Klasse für sich bildet das als Concept-Store angelegte Geschäft U2 der ortsansässigen Familie Unger. Im umliegenden Bereich entwickelt die Quantum AG auf den Flächen der ehemaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ein neues Stadtquartier. Zusammen mit dem Bleichenhof entstehen auf etwa 100.000 m² Geschossfläche die Stadthöfe. Bis 2017 wird hier ein Nutzungsmix aus Büro, Handel, Gastronomie, Gedenkstätte, Hotel und Wohnen geschaffen. Dabei wird der Einzelhandelsbaustein primär kleinteilige Flächen umfassen.

HSH-Nordbank-Passage und Vattenvall-Gebäude erhalten neues Gesicht

Dort wo die hochfrequentierten Einkaufsmeilen Spitalerstraße und Mönckebergstraße zusammenlaufen, sollen die HSH-Nordbank-Passage sowie das bisherige Vattenfall-Gebäude nach Abriss mit einem neuen Konzept wiedereröffnen und mit einem neuen Entree an der Spitalerstraße verknüpft werden, das von großflächigen Stores des türkischen Modefilialisten Koton, Mango und Reserved eingerahmt wird. Die Einzelhandelsfläche in diesem Bereich wird auf über 7.000 m² verdoppelt. Ebenfalls in der Spitalerstraße wird Anfang des Jahres ein zweiter Store der H&M-Tochter „&other stories“ eröffnen.

Am Alten Wall direkt neben dem Rathaus wird aktuell auf 150 m Länge ein Gebäudeensemble errichtet, das über eine innenliegende Mall sowie eine Fußgängerbrücke über den Alsterfleet einen Übergang zum Neuen Wall herstellen wird. Das Bucerius Kunst Forum wird über einen Flächentausch in den Neubaubereich umziehen und so den attraktiven Kopfbau am Rathausmarkt für ein Han-

delskonzept freimachen. Hinter der historischen Fassade sollen bis Herbst 2017 ca. 12.000 m² Einzelhandelsfläche für einen gehobenen Markenmix entstehen.

Planungen für Überseequartier in HafenCity schreiten voran

In der HafenCity ist ein wichtiger Meilenstein für die Realisierung des südlichen Überseequartiers erreicht worden. Bis 2020/2021 soll ein neues Einkaufsquartier mit einer Verkaufsfläche von 68.000 m² realisiert werden. Insgesamt entwickelt Unibail Rodamco zusammen mit der HafenCity GmbH eine Geschossfläche von ca. 260.000 m² für einen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment, Büros, Wohnungen, Hotels und ein Kreuzfahrtterminal. Planreife ist für die zweite Hälfte 2016, Baustart für 2017 vorgesehen.

Im März 2016 entscheidet sich die Anhandgabe der denkmalgeschützten „City-Hochhäuser" an den Hamburger Projektentwickler Aug. Prien. Das Unternehmen hatte sich 2015 bereits in einem Investorenwettbewerb durchgesetzt. Geplant sind u.a. Büros, Wohnungen und ein Hotel. Der Einzelhandelsanteil des rund 45.000 m² großen Projektes soll rund 3000 m² betragen.

Außerhalb der Innenstadt befinden sich aktuell verschiedene kleinere Projekte in der Realisierungsphase. So wird die Erweiterung des Phoenix-Centers in Harburg um 2.500 m² Verkaufsfläche im Frühjahr des laufenden Jahres fertiggestellt, wobei der Fokus auf der Eröffnung des neuen Food-Courts liegt. In Wandsbek wird am ehemaligen C&A-Standort die Handelsimmobilie W1 entwickelt, die vom französischen Sportgeräte- und Kleidungshersteller Decathlon sowie Rewe und dm bezogen wird. Am Langenhorner Markt wird das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum modernisiert, wodurch die Einzelhandelsfläche auf knapp 19.000 m² erhöht werden soll. Nachdem lange über den ersten Primark-Standort in Hamburg spekuliert wurde, hat das Unternehmen im Herbst 2015 bekanntgegeben, ab Anfang 2017 seine erste Dependance auf knapp 8.000 m² im ehemaligen Karstadthaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Billstedt-Centers zu eröffnen.

Auch originäre Onlineportale suchen ihren Weg in Hamburger Einzelhandelslagen. Die Eröffnung des ersten Ladenlokals von Edited, zugehörig zum Otto-Startup Collins, zeigt, dass die Umsetzung einer Multi-Channel-Strategie nicht nur für den stationären Handel von essenzieller Bedeutung ist. So bietet der im März 2014 gestartete Online-Shop Edited nun erstmals im Schanzenviertel auch offline seine Produkte an.

Abbildung 3.15: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Hamburg

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[5]
Bevölkerung[1]	1.770.629	1.772.100	1.774.224	1.746.813	1.798.836	1.734.272	1.746.342	1.762.791	↗
GfK-Kaufkraft-Index	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	110,3	110,1	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	10.748	10.671	↗
davon in der City in Mio. Euro	1.843	1.841	1.905	1.935	1.995	1.985	2.000	1.910	↗
in % gerundet	17	18	18	18	18	18	19	18	
Einzelhandels-zentralität	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	110,9	110,9	↗
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	2.695	2.675	↗
davon in der City[3] in 1.000 m²	316	318	324	326	341	345	345	326	↗
in % gerundet	12	12	12	12	12	13	13	12	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
Ladenmieten[4]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[5]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	235	245	245	258	275	290	300	320	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	6,8	4,3	0,0	5,3	6,6	5,5	3,4	6,7	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	150	160	165	174	185	195	200	200	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	8,7	6,7	3,1	5,5	6,3	5,4	2,6	0,0	

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

3.5.3 München

stetig steigende Mieten zu beobachten

Münchens Toplagen sind 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 und für Großflächen von 230 auf 240 Euro/m² gestiegen. Key-Money-Zahlungen sind ein Indiz dafür, dass diese Entwicklung vom Einzelhandel weitgehend mitgetragen wird.

Sendlinger Straße erlebt Aufschwung, ist aber weiterhin keine 1a-Lage

Die Sendlinger Straße entwickelt sich auch für internationale Filialisten als Alternative, wenngleich die Entwicklung nicht so rasch fortschreitet, wie Marktmeinungen dies angekündigt hatten. Die weitere Entwicklung der Sendlinger Straße wird sicherlich abhängig sein von den Möglichkeiten, im überwiegend kleinteiligen Gebäudebestand auch zusammenhängende Flächen zu schaffen.

Hugendubel bleibt am Marienplatz

Hugendubel am Marienplatz sollte zunächst komplett der neuen Filiale von Telekom weichen. Im Frühjahr letzten Jahres konnte zusammen mit der Stadt München und dem Eigentümer der Immobilie ein Untermietvertrag für einen Teil der Fläche verhandelt werden. Hugendubel hat kürzlich geschlossen, mit dem Umbau wird nun begonnen. Gemeinsam mit Telekom wird Hugendubel Mitte nächsten Jahres auf der modernisierten Fläche eröffnen. In den oberen Etagen eröffnet ein Hotel.

Im Herbst 2015 wurde bekannt, dass der Eigentümer das Traditionswirtshaus Franziskaner in der Perusastraße am Anfang der Maximilianstraße unweit der Höfe am Brühl entmieten und zu einer Einkaufspassage umbauen will, 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.

TK Maxx ist Nachfolger von Forver 21 in der Neuhauser Straße

Mit Forever 21 hat ein anderer internationaler Filialist – ebenfalls erst seit einigen Jahren auf dem deutschen Markt vertreten – 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. Wöhrl steht bereits als neuer Ankermieter fest.

Abbildung 3.16: Kennzahlen Einzelhandelsstandort München

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2012	2014	2015	2016[5]
Bevölkerung[1]	1.311.573	1.326.807	1.330.440	1.353.186	1.410.741	1.388.308	1.407.836	1.429.584	↗
GfK-Kaufkraft-Index	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	128,7	128,3	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	10.323	10.326	↗
davon in der City in Mio. Euro	2.900	2.830	2.890	2.950	3.030	3.070	3.150	3.166	↗
in % gerundet	30	29	29	29	30	30	31	31	
Einzelhandels-zentralität	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	114,0	114,4	↗
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	1.785	1.811	↗
davon in der City in 1.000 m²	446	446	446	448	465	479	490	486	→
in % gerundet	27	27	27	26	27	28	28	0,27	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	→
Ladenmieten[3]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[5]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	300	310	310	330	340	350	360	370	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	5,3	3,3	0,0	6,5	3,0	2,9	2,9	2,8	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	200	200	200	210	215	220	230	240	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	11,1	0,0	0,0	5,0	2,4	2,3	4,5	4,3	

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 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt

5 Trend

↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend

Quelle: GfK, Statistisches Bundesamt

3.5.4 Köln

Einkaufsmetropole zeigt wenig Dynamik bei neuen Projekten

Die Entwicklungen des Einzelhandels sind im Vergleich zu den Jahren vor 2015 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 bestehen weiterhin. Der Mietvertrag sei wohl unterschrieben, jedoch wird über ein Eröffnungsdatum, wie üblich bei Apple-Neueröffnungen, noch nicht gesprochen. Die Umbaumaßnahmen sollen aufgrund der Umsetzung von Denkmalschutzauflagen längere Zeit in Anspruch nehmen.

Vermietungsmarkt dafür dynamischer

Humanic hat dagegen Köln verlassen und sein Geschäft in der Schildergasse aufgegeben. Nach Unternehmensaussagen entsprach der Kölner Store nicht mehr den Flächen- und Rentabilitätsansprüchen des österreichischen Filialisten. Auf dieser Ladenfläche wird Zara diesen Herbst die größte Filiale Deutschlands in der Schildergasse mit über 5.000 m² Mietfläche auf drei Ebenen eröffnen. Der jetzige Store in der Schildergasse war der einstige Pilotstore Zaras in Deutschland. Dieser Standort wird vom polnischen Modefilialisten Reserved übernommen, der somit seinen ersten Store in Köln wahrscheinlich erst 2017 auf ca. 2.800 m² eröffnen wird.

Peek & Cloppenburg hat direkt neben seinem Weltstadthaus das ehemalige Stammhaus Voegels erworben. P&C wird das Gebäude abreißen und durch den Neubau seine Verkaufsfläche in dem fünfstöckigen Gebäude deutlich erweitern.

Der zweite Pilotstore des neuen Filialkonzepts „Saturn Connect“ wird in der Schildergasse digitale Lifestyle-Technikprodukte verkaufen und Smartphone-Sofortreparaturen anbieten.

3 Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.17: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Köln

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[4]
Bevölkerung[1]	995.397	995.420	998.105	1.007.119	1.017.155	1.024.373	1.034.175	1.046.680	↗
GfK-Kaufkraft-Index	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	109,1	108,7	↘
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	6.936	6.908	↗
davon in der City Mio. Euro	1.520	1.504	1.540	1.565	1.595	1.580	1.620	1.610	→
in % gerundet	23	23	23	23	23	23	23	23	
Einzelhandels-zentralität	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	122,5	122,9	↗
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	1.578	1.593	↗
davon in der City in 1.000 m²	300	293	299	303	303	305	314	314	→
in % gerundet	19	19	19	19	19	20	20	20	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	→
Ladenmieten[3]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	255	250	260	265	275	275	280	280	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	2,0	-2,0	4,0	1,9	3,8	0,0	1,8	0,0	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	135	130	140	145	155	150	153	150	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	-3,6	-3,7	7,7	3,6	6,9	-3,2	2,0	-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

3.5.5 Düsseldorf

Die dynamischen Entwicklungen in der Düsseldorfer Einzelhandelsszene der vergangenen Jahre sind auch im Jahr 2015 nicht abgerissen und die Landeshauptstadt ist weiterhin eines der beliebtesten Expansionsziele für internationale Filialisten, insbesondere im Luxussegment.

zahlreiche Neuvermietungen in den Toplagen lassen Spitzenmiete weiter steigen

Sowohl die Premiumlage Königsallee als auch die Konsumlagen Schadowstraße, Flingerstraße und Mittelstraße zeigten eine Reihe von Neuvermietungen, die gemäß unserer Prognose aus dem Vorjahr die Spitzenmietpreise in der Düsseldorfer City erneut ansteigen ließen. Zudem kann eine wachsende Profilschärfung der einzelnen Lagen festgestellt werden.

Die Königstraße hat auch auf ihrer westlichen Straßenseite mit Neuvermietungen an das französische Label Zadig & Voltaire, Marc Cain und die deutsch-türkische Modemarke 0039 Italy Akzente setzen können, während Hermès auf die gegenüberliegende Straßenseite gezogen ist. In der am Haupteingang Königsallee umgebauten Kö-Galerie hat Karl Lagerfeld Platz gefunden.

Trading-up-Prozess der Königsallee schreitet voran

Der weitere Trading-up-Prozess entlang der Königsallee hat aber auch die Verdrängung von Bestandsmietern zur Folge. So hat Stefanel seine Räumlichkeiten aufgegeben und ist nun in den Schadow Arkaden und in der Grabenstraße anzutreffen. Chanel hat die Fläche und die benachbarte Starbucks-Filiale übernommen, um hier einen Flagshipstore zu eröffnen.

Flingerstraße und Mittelstraße profilieren sich dagegen noch mehr als Young-Fashion-Lagen: Scotch & Soda hat noch 2015 eröffnet, während Levi's Anfang des laufenden Jahres nachziehen wird. Für ihren ersten deutschen Pop-up-Store hat sich das italienische Label Brandy Melville ebenfalls für diese Lage entschieden.

Die Umstrukturierung der ehemaligen Kaufhof-Filiale an der Ecke Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße ist in vollem Gange. Nach dem Umbau möchte die Kölner Koerfer-Gruppe die Immobilie unter dem Namen The Crown Anfang 2017 neu eröffnen. Für Handelsnutzungen über rund 12.500 m² Verkaufsfläche auf drei Etagen ist ein Generalmietvertrag mit Edeka-Feinkosthändler Zurheide abgeschlossen worden. In den übrigen Obergeschossen ist ein Vier-Sterne Hotel geplant.

SportScheck ist erster Mieter für den Kö-Bogen 2

In die nächste Projektstufe kann nach abschließenden Grundstücksakquisitionen auch die Entwicklung des Geschäftshauskonzeptes Kö-Bogen 2 starten. In dem fünfgeschossigen Neubau des Architekten Christoph Ingenhoven sind etwa 28.000 m² Handels- und Büroflächen geplant. Als erster Mieter wurde SportScheck mit knapp 5.000 m² genannt. Der Baubeginn soll in diesem Jahr erfolgen.

Abbildung 3.18: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Düsseldorf

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[4]
Bevölkerung[1]	581.122	584.217	586.217	588.735	592.393	593.682	598.686	604.527	↗
GfK-Kaufkraft-Index	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	117,7	117,4	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	4.243	4.157	→
davon in der City Mio. Euro[2]	1.560	1.510	1.480	1.480	1.500	1.530	1.570	1.585	↗
in % gerundet	38	37	36	35	35	36	37	38	
Einzelhandels-zentralität	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	119,8	118,3	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	839	849	925	954	960	976	997	1.006	↗
davon in der City in 1.000 m²	331	331	330	335	343	369	352	352	↗
in % gerundet	40	39	37	35	36	38	35	35	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	→
Ladenmieten[3]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	215	215	225	225	250	255	265	275	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	2,4	0,0	4,7	0,0	11,1	2,0	3,9	3,8	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	120	115	120	120	125	125	130	135	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	-4,0	-4,2	4,3	0,0	4,2	0,0	4,0	3,8	

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

3.5.6 Frankfurt am Main

Spitzenmiete bei Kleinflächen hat 300 Euro/m² erreicht

Nachdem die Zunahme der europaweiten Expansionsaktivitäten internationaler Luxuslabels während der vergangenen Jahre für zahlreiche Neuvermietungen in den Frankfurter Premiumlagen gesorgt hatte, ist das Jahr 2015 deutlich ruhiger verlaufen. Neueröffnungen von Belstaff, Dior und dem Schweizer Luxusuhrenlabel Hublot haben, wie im Vorjahr prognostiziert, im hochpreisigen Segment die Mieten in der Frankfurter City weiter steigen lassen. Erstmalig konnte 2015 somit die Spitzenmiete bei kleinteiligen Flächen die 300-Euro/m²-Marke erreichen. Projektentwicklungen wie das abseits von Freßgass und Goethestraße liegende mal|ro wollen von diesem Trend profitieren und den Nachfragedruck in heutige Nebenlagen lenken. Fertigstellung ist im Frühjahr des laufenden Jahres.

nach Abriss der Zeilgalerie Erweiterung Galeria Kaufhof geplant

Die hochfrequentierte Konsumlage Zeil dürfte mit dem Vorhaben, die trotz Refurbishment noch immer problembehaftete Zeilgalerie niederzulegen und durch einen Neubau zu ersetzen, zusätzliche Großflächen für mehrgeschossige Flagshipstores erhalten. Neben der Schaffung neuer Ladeneinheiten soll ein Teil des Neubaus von Galeria Kaufhof genutzt werden, was jedoch seit der Übernahme des Warenhauses durch die kanadische Hudson's Bay nicht wieder bestätigt wurde.

Die Zukunft des ehemaligen Hako-Schuhhauses an der Hauptwache ist weiterhin fraglich. Nachdem die etwa 3.000 m² umfassende Immobilie monatelang leer stand, betreibt Fink Schuhe hier übergangsweise ein Outlet.

Das ehemalige Rundschau-Areal wird von der Strabag Real Estate in Kooperation mit der RFR Holding nach Entwürfen des Architekten Hadi Teherani entwickelt. Das Büro- und Wohngebäude wird im Erdgeschoss knapp 3.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie umfassen und damit zur Belebung des hinteren Bereichs der Shoppingmall MyZeil beitragen können. Die Fertigstellung für das unter dem Namen Flare of Frankfurt bekannte Projekt ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

Woolworth kehrt an Berger Straße zurück, Saturn steht weiter leer

Außerhalb der Innenstadt hat das B-Zentrum Berger Straße im Stadtteil Frankfurt-Bornheim im vergangenen Jahr einige Mieterwechsel und Nachvermietungsproblematiken überstehen müssen. Woolworth ist aber inzwischen auf verkleinerter Fläche an seinen alten umgebauten Standort zurückgekehrt, Deichmann und dm sind weitere neue Mieter. Die ehemalige Saturn-Filiale steht hingegen weiterhin leer.

Ihre bislang erste Filiale auf Frankfurter Stadtgebiet hat hingegen die SB-Warenhauskette Kaufland im November 2015 eröffnet.

Abbildung 3.19: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Frankfurt am Main

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[4]
Bevölkerung[1]	659.021	664.838	671.927	688.191	691.518	687.775	701.350	717.624	↗
GfK-Kaufkraft-Index	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	114,3	113,3	↘
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	4.216	4.155	↗
davon in der City Mio. Euro	1.234	1.300	1.320	1.340	1.365	1.350	1.380	1.383	→
in % gerundet	31	33	32	32	32	31	33	33	
Einzelhandels-zentralität	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	105,9	104,6	↗
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	1.127	1.137	↗
davon in der City in 1.000 m²	227	252	251	251	252	260	273	272	→
in % gerundet	23	24	24	24	24	24	24	25	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	→
Ladenmieten[3]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	215	215	225	225	250	255	265	300	↗
Entwicklung zum Vorjahr in %	2,4	0,0	4,7	0,0	11,1	2,0	3,9	3,4	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	170	170	160	155	160	165	165	170	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	36,0	0,0	-5,9	-3,1	3,2	3,1	0,0	3,0	

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

3.5.7 Stuttgart

Durch die Ende 2014 eröffneten Einkaufszentren Milaneo und Das Gerber stieg die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche in Stuttgart zunächst an. Jedoch ist diese wieder um knapp 20.000 m² auf 354.000 m² gesunken, was beispielsweise auf die Schließung des Karstadts in der Innenstadt zurückzuführen ist.

Wettlauf zwischen Gerber und Milaneo

Das Gerber hat unter anderem aufgrund einer zu geringen Kundenfrequenz am Ende der Tübinger Straße ein schwieriges erstes Jahr hinter sich, was ein Managementwechsel schon ein Jahr nach der Eröffnung unterstreicht. Das Konzept überzeugt in Teilen durch stark profilierte Fashion- und Lifestyle-Konzepte, die bisher in Stuttgart in dieser Dichte nicht vorhanden sind, verliert aber insbesondere durch die Mehrgeschossigkeit an Kraft, die an diesem Standort erforderlich wäre. Weitere kreative Konzepte sollen die Wirksamkeit erhöhen, wie bspw. der neue Interior-Store Hook & Eye. Des Weiteren wird die Heimwerkerkette Bauhaus in einem zum Gerber-Quartier zählenden Neubau an der Sophienstraße eine 1.750 m² große City-Variante ihres Baumarktkonzepts eröffnen. Im Milaneo dagegen dürften sich die Frequenzerwartungen erfüllt haben. Vor allem Familien und junge Leute finden sich zum Treffen und Shoppen ein, wovon Primark und Media Markt besonders profitieren dürften.

zweiter Reserved in der Innenstadt eröffnet

In der Königstraße, einer der frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands mit Höchstmieten von bis zu 280 Euro/m², fanden einige Neueröffnungen statt. Im unteren Abschnitt hat im letzten Quartal TK Maxx im ehemaligen C&A-Standort eine Filiale eröffnet. Große Aufmerksamkeit hatte die Eröffnung der zweiten Filiale von Reserved in Stuttgart, die zugleich mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m² die größte im gesamten Portfolio ist. Gerüchten zufolge ist weiterhin Primark als Kundenmagnet im ehemaligen Gebäude von Karstadt auf der Königstraße geplant. Mit den Dubletten Reserved und Primark sowie dem anziehungsstarken TK Maxx bleibt abzuwarten, ob die Königstraße einen Gegenangriff auf das Milaneo starten kann.

Gewinnt die Innenstadt Attraktivität zurück?

Das von Breuninger geplante Projekt Dorotheen Quartier zwischen Marktplatz und Schlossplatz ist noch im Bau. Die Fertigstellung ist für diesen Sommer geplant. Das neue Viertel soll durch eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie sowie Büros und Wohnungen charakterisiert sein.

Abbildung 3.20: Kennzahlen Einzelhandelsstandort Stuttgart

Eckdaten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[4]
Bevölkerung[1]	593.923	597.176	600.068	601.646	606.588	613.392	604.297	612.441	↗
GfK-Kaufkraft-Index	107,7	108,4	109,6	110,1	111,5	111,7	112,4	111,4	→
Einzelhandels-umsatz[2] in Mio. Euro	4.385	4.060	3.919	4.110	4.183	4.199	4.116	4.127	→
davon in der City Mio. Euro	1.680	1.666	1.630	1.700	1.730	1.670	1.670	1.580	↗
in % gerundet	38	41	42	41	41	40	41	38	
Einzelhandels-zentralität	130,2	129,2	125,9	125,0	123,3	121,7	120,9	122,6	→
einzelhandels-relevante Verkaufsfläche in 1.000 m²	875	889	900	912	912	920	1.009	998	↗
davon in der City in 1.000 m²	332	332	334	345	345	347	373	354	↗
in % gerundet	38	37	37	38	38	38	37	36	
Gesamt-Verkaufs-fläche in m² pro Einwohner	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,6	→
Ladenmieten[3]	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016[4]**
City-Höchstmiete 80-120 m² Laden-fläche, in Euro/m²	230	240	240	245	260	270	280	280	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	4,5	4,3	0,0	2,1	6,1	3,8	3,7	0,0	
City-Höchstmiete 300-500 m² Ladenfläche, in Euro/m²	130	130	130	135	140	140	150	150	→
Entwicklung zum Vorjahr in %	18,2	0,0	0,0	3,8	3,7	0,0	7,1	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

Abbildung 3.21: GfK Kaufkraftindex

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	95,3	94,4	93,9	94,8	96,8	96,6	97,1	96,9	→
Hamburg	105,6	104,5	105,4	107,2	109,0	109,5	110,3	110,1	→
München	124,3	124,7	126,3	127,7	129,5	129,3	128,7	128,3	→
Köln	107,6	107,5	108,1	109,5	110,4	110,1	109,1	108,7	↘
Düsseldorf	113,8	114,3	115,6	117,2	118,5	118,5	117,7	117,4	→
Frankfurt am Main	108,3	109,3	111,7	112,8	114,5	114,6	114,3	113,3	↘
Stuttgart	107,7	108,4	109,6	110,1	111,5	111,7	112,4	111,4	→

Abbildung 3.22: Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro[2]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	16.880	17.240	17.500	17.464	17.818	17.913	17.490	17.487	↗
Hamburg	10.601	10.461	10.700	10.729	10.910	11.014	10.748	10.671	↗
München	9.761	9.639	9.800	9.980	10.254	10.376	10.323	10.326	↗
Köln	6.624	6.574	6.700	6.735	6.903	6.968	6.936	6.908	↗
Düsseldorf	4.153	4.117	4.117	4.206	4.266	4.285	4.243	4.157	→
Frankfurt am Main	4.052	4.002	4.080	4.158	4.246	4.290	4.216	4.155	↗
Stuttgart	4.385	4.060	3.919	4.110	4.183	4.199	4.116	4.127	→

Abbildung 3.23: Einzelhandelszentralität

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	109,6	110,1	108,6	107,9	106,0	105,2	105,3	105,5	↗
Hamburg	115,8	116,5	115,4	113,6	111,7	111,0	110,9	110,9	↗
München	122,8	121,4	119,9	118,3	116,6	115,6	114,0	114,4	↗
Köln	125,8	126,6	125,9	124,2	123,8	123,6	122,5	122,9	↗
Düsseldorf	127,8	127,7	128,8	123,3	121,9	121,2	119,8	118,3	→
Frankfurt am Main	116,0	114,5	111,9	110,5	108,7	107,5	105,9	104,6	↗
Stuttgart	130,2	129,2	125,9	125,0	123,3	121,7	120,9	122,6	→

Abbildung 3.24: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (in 1.000 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	4.545	4.562	4.688	4.784	4.605	4.608	4.712	4.739	↗
Hamburg	2.501	2.520	2.591	2.661	2.672	2.647	2.695	2.675	↗
München	1.626	1.656	1.661	1.714	1.743	1.729	1.785	1.811	↗
Köln	1.550	1.542	1.570	1.582	1.578	1.561	1.578	1.593	↗
Düsseldorf	839	849	925	954	960	976	997	1.006	↗
Frankfurt am Main	1.006	1.040	1.032	1.047	1.069	1.099	1.127	1.137	↗
Stuttgart	875	889	900	912	912	920	1.009	998	↗

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,4	→
Hamburg	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	→
München	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	→
Köln	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	→
Düsseldorf	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	→
Frankfurt am Main	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	→
Stuttgart	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,6	→

Abbildung 3.26: City-Höchstmiete (Läden 80 – 120 m², in Euro/m²)[2]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	250	260	270	280	320	330	330	340	→
Hamburg	235	245	245	258	275	290	300	320	↗
München	300	310	310	330	340	350	360	370	↗
Köln	255	250	260	265	275	275	280	280	→
Düsseldorf	215	215	225	225	250	255	265	275	↗
Frankfurt am Main	215	215	225	225	250	255	265	300	↗
Stuttgart	230	240	240	245	260	270	280	280	→

Abbildung 3.27: City-Höchstmiete (Läden 300 – 500 m², in Euro/m²)[2]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016[1]
Berlin	150	150	160	160	170	170	170	170	→
Hamburg	150	160	165	174	185	195	200	200	↗
München	200	200	200	210	215	220	230	240	↗
Köln	135	130	140	145	155	150	153	150	→
Düsseldorf	120	115	120	120	125	125	130	135	↗
Frankfurt am Main	170	170	160	155	160	165	165	170	→
Stuttgart	130	130	130	135	140	140	150	150	→

1 Trend: ↗ = steigend; → = gleichbeibend; ↘ = sinkend
2 lt. Comfort Hamburg, Monatsmiete, netto, kalt
Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt

3.6 Exkurs: Wachstum im Offline-Handel – geht das noch?

Emotionen als Grundlage für Investitionsentscheidungen

zunehmender Druck, in den Online-Handel zu investieren

Seit Jahren entwickeln sich die Umsätze des Ladeneinzelhandels verhalten. Das Wachstum des Gesamtmarktes errechnet sich durch den Beitrag des Online-Handels. Auf Unternehmen, die seit Jahrzehnten nur einen Vertriebskanal – nämlich das Ladengeschäft – kennen, wächst der Druck, in Online-Shops zu investieren. Wenn es keine Aussichten gibt, mit dem eigenen Webshop Geld zu verdienen, wächst der Druck sich in Multi-Channeling zu engagieren. Diesem Druck sind sowohl die Eigentümer traditionsreicher Familienunternehmen ausgesetzt als auch die Manager internationaler Filialisten und Beteiligungsunternehmungen. So stellt sich jahrein, jahraus die Frage, ob und in welche Kanäle das knappe Budget investiert werden soll.

Zieht man die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels als Indikator für Wirtschaftlichkeit, Kundenorientierung und letztlich Erfolg heran, ergibt sich ein sehr gemischtes Bild. Neben prosperierenden, von Expansion und hohen Wachstumszahlen geprägten Unternehmen und Branchen führen uns immer wieder unternehmerische Einzelschicksale sowie ganze Sortimentsbereiche Bilder des Niedergangs vor Augen.

Angst verdrängt Analyse

Insolvenzen aufgrund dauerhaften Verlustes der Wettbewerbsfähigkeit sind unvermeidlich und führen zu Marktbereinigungen, zum Vorteil des Marktes – und der Verbraucher, wenn das bessere Produkt und Konzept gewinnen. In der aktuellen Phase, in der das Barometer auf unbeständig zeigt, reichen allerdings schon Gefühle und Sentiments aus, um den Zeiger in die eine oder andere Richtung zu lenken. Unternehmer und Finanziers bestimmen ganz maßgeblich, in welche Branchen, Sektoren, Konzepte und Kanäle investiert wird. Online oder offline? Weder die Wissenschaft noch der Markt kann es heute entscheiden – es ist der Kampf um Bilder und Phrasen, zwischen Tradition und Aufbruch, um die Angst, etwas zu verpassen. Letztlich wird Wettbewerb immer dann durch Emotion gesteuert, wenn die Faktenlage besonders dünn ist. So verwundert es nicht, wenn bei schwacher Erwartungslage nicht mehr in Standorte, Läden und Personal investiert wird und der Erfolg tatsächlich nicht wiederkehrt.

Warum die Online-Offline-Diskussion an der eigentlichen Problematik vorbeigeht

Dynamik im Online-Handel lässt nach

GfK hatte im Juli 2015 auf breiter empirischer Basis die bisherige Entwicklung des Online-Handels untersucht und anhand der Basistrends und der Diffusionskurven in den verschiedenen Sortimenten des Handels einen Ausblick auf die kommenden 10 Jahre vorgenommen. Demnach ist klar, wie bei jedem neuen Produkt und jeder neuen Anwendung, dass nach Phasen dynamischen Wachstums früher oder später die Normalität einkehrt. Bereits ab 2020 wird die Dynamik im Online-Handel signifikant zurückgehen. Schon in zehn Jahren wird der Online-Handel nicht mehr der Wachstumstreiber des Handels sein. Online und Offline werden spätestens dann ihren Frieden geschlossen und ihr langfristiges Gleichgewicht gefunden haben.

Man sollte den Einzelhandel als Ganzes betrachten. Die vermeintliche Rivalität der Kanäle lenkt von den wirklichen Herausforderungen im Bemühen um die

durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben seit 2011 um 100 Euro gesunken

Gunst des Konsumenten, auch im Wettbewerb mit anderen Branchen, ab. So geht der Umsatz im Textileinzelhandel seit Jahren zurück. Der Ausgabebetrag hat sich in fünf Jahren von 550 auf 450 Euro (pro Jahr und Kopf gerechnet) reduziert. Der Anteil des Einzelhandels am Konsum ist weiterhin rückläufig, trotz Online-Wachstums. Gemessen an den außerordentlich günstigen Rahmenbedingungen für den Konsum – geringe Sparquote, günstige Preise, geringe Arbeitslosigkeit, wachsende Realeinkommen – sind auch die 2015er Zuwächse im Einzelhandel viel zu schwach. Wie würde es wohl aussehen, wenn die deutsche Sonderkonjunktur an Kraft verliert?

Es geht also um die Frage, welchen Stellenwert der Einzelhandel als Wirtschaftsbereich einnehmen will – nicht um online oder offline. Und weil die Höhe des Einzelhandelsanteils am Konsum auch in Deutschland keinem Naturgesetz unterliegt, sondern Veränderungen erfährt, sollten wir davon ausgehen, dass dieser Anteil aktiv beeinflussbar ist. Voraussetzung für die Rückeroberung verlorener Marktanteile ist selbstredend Attraktivität und Überzeugungskraft.

Alleskönner Omni-Channelling?

Omni-Channelling, als höchste Integrationsstufe verschiedener Vertriebskanäle, ist der moderne Slogan dafür, den Kunden dort abzuholen, wo er ohnehin schon ist. In der Theorie etwas vage, in der Praxis schon heute weiter verbreitet, als man vermuten mag. Z.B. in attraktiven Einkaufsvierteln, -centern, -plätzen und -straßen. Leider wird dem Wort „attraktiv“ oft zu viel zugemutet. Bei ihrer Kritik der Einkaufsorte kann dabei von den Propheten des Online-Handels sehr viel gelernt werden. Schonungslose Diagnose ist die Bedingung für baldige Genesung.

Wachstumspotenziale durch Zusatznutzen

Wenn wir, wie in anderen Bereichen der Konsumgüterindustrie und der personenbezogenen Dienstleistungen auch, davon ausgehen dürfen, dass das Wachstum in grundsätzlich gesättigten Märkten maßgeblich durch immateriellen Zusatznutzen stimuliert wird, z.B. in Form von mehr Komfort, mehr Image, mehr Aufmerksamkeit, mehr Individualität, mehr Personalisierung etc., dann weist der Ladeneinzelhandel Bereiche auf, wo er besonders innovativ und besonders erfolgreich ist.

aufmerksame Beobachtung der Spitze des Marktes erforderlich

Zugegeben, die schönsten Beispiele sind nicht im Stadtteilzentrum nebenan zu bewundern. Wie immer im Leben wird auch im Einzelhandel etwaiger Wandel vor allem in der Spitze des Marktes zuerst sichtbar. Was als elitärer Trend vor Jahren langsam und nur für aufmerksame Beobachter sichtbar begann, bahnt sich irgendwann seinen Weg. Die Geschwindigkeit hängt von den Hindernissen ab, die in Form von Investitionshürden, Regularien oder eben Emotionen auf dem Weg liegen.

Die Abhängigkeit des Ladeneinzelhandels von der Stadt

Vertrauensbildung durch Ladenschäfte

Der GfK Global Youth Retail Survey 2015 hat offengelegt, dass gerade die heranwachsende Generation der 16- bis 21-Jährigen, also die „Digital Natives“, das Ladenlokal unter bestimmten Voraussetzungen künftig sogar als noch kaufentscheidender als heute ansieht. Weitere Untersuchungen bestätigen die besondere emotionale und vertrauensbildende Komponente von Ladengeschäften als Visitenkarte eines Unternehmens und seiner Produkte. Schon unter Berücksichtigung dieser und anderer Treiber und Bedrohungen wäre der Ladeneinzelhandel nach der GfK Umsatz- und Verkaufsflächenprognose 2025 in der Lage, seinen absoluten Umsatzanteil zu halten und die Verkaufsfläche per Saldo sogar leicht zu erhöhen.

der konkrete Standort als Erfolgsfaktor der Zukunft

Für den Ladeneinzelhandel ist der konkrete Standort, d.h. das Quartier, die Straße, das Gebäude, allerdings überproportional erfolgskritisch. Das heißt, er ist im Besonderen von der Struktur und Qualität der gebauten Umwelt betroffen. Da sich die Ansprüche an den Konsum und das Ladenlokal aber verändern, ist Voraussetzung für eine positive Entwicklung, dass der Einzelhandel auch Räume und Standorte zur Verfügung hat, die ihm eine Anpassung an die generell wachsenden Ansprüche der Verbraucher ermöglichen. Da sich die Art und Weise des Einkaufens ändert, werden die Flächen von heute nicht zwingend auch die Flächen von morgen sein.

Die Spitze des Marktes ist durch Standorte, Lagen und Konzepte geprägt, die mit dem herkömmlichen Bild und der gewohnten Funktion des Einzelhandels nur noch wenig gemein haben. Im Folgenden sollen exemplarisch Konsumentenverhalten, städtebauliche Bedingungen, Standortqualitäten und Ladenkonzepte vorgestellt werden, die aus Sicht des Rates der Immobilienweisen stellvertretend für die Wachstumspole des stationären Handels stehen und somit die Entwicklung des Einzelhandels als Wegbegleiter des Menschen und als wesentlicher Bestandteil unserer Städte und der gebauten Umwelt positiv beeinflussen können.

Der Kontexteinkauf

beim Shoppen gewinnt das Immaterielle an Bedeutung

An der Spitze einer innovationsgetriebenen Entwicklung stehen weite Teile des „Erlebnis- und Freizeiteinkaufs“, d.h. jene Bereiche des Handels, die nicht einer gewissen Einkaufsroutine unterliegen, sondern eine besondere Einbindung und Überzeugung des Verbrauchers erfordern, im Angelsächsischen auch „Involvement“ genannt. Im Unterschied zu Einkaufsmotiven, die aus singulären materielle Zielen entstehen, wie z.B. der Bedarf nach einem vorher bekannten Produkt oder die Suche nach dem günstigsten Preis, bedient der Kontexteinkauf das Bedürfnis nach immateriellen Nutzen verschiedenster Couleur. Hierzu zählt die Treffpunktfunktion eines Ladens oder eines Quartiers, die Möglichkeit, mit dem Besuch dieser Orte und dem Kauf bestimmter Produkte soziales, politisches oder kulturelles Interesse auszudrücken oder einfach Inspiration und Wohlgefühl zu suchen. Der Einkauf wird somit Teil der Lebenseinstellung. Insbesondere die Leitbranchen des deutschen Einzelhandels – Fashion- und Lifestyle-Anbieter – sind von diesem wachsenden Bedürfnis betroffen.

Abbildung 3.28: Burton Label-Store, Tokio – Aoyama



Quelle: GfK

Staging

der Laden wird zur Bühne

Kennzeichen des Kontexteinkaufs ist die Konzentration auf das Einzelteil und dessen Wertschätzung. Produkte, die zur Selbstbedienung in undifferenzierten Regalmetern abgelegt sind, verkörpern das Gegenteil dieser Strategie. Mit der sorgfältigen Präsentation der Ware behält der Anbieter von vornherein die Kontrolle über den Verkaufsprozess, die anderweitig in Zeiten unbegrenzter Verfügbarkeit in vielen Branchen zunehmend auf den Käufer übergeht. Ein gelungenes Set ermöglicht damit auch die wirkungsvollere Einbindung von Verkaufs- und Beratungspersonal, das mit größerer inhaltlicher Tiefe und mehr Zeit pro Stück eine höhe Conversion-Rate erzielen kann. In dieser Weise wandelt sich der Laden vom Lagerhaus zur Bühne.

Gemessen an dem insbesondere in den USA praktizierten Home Staging – das Herrichten von Räumen einer Immobilie oder kompletten Immobilien zur Verkaufsförderung – kann bei gleichem Warenwert ein um 10% bis 15% höherer Verkaufspreis erreicht werden.

Abbildung 3.29: Isetan Department Store, Tokio – Shinjuku



Quelle: GfK

Concept Stores und Department Stores

personalintensives, kuratiertes Angebot

Wenngleich der Kontexteinkauf auch auf gut gestalteten Websites möglich ist, ist das physische Ladengeschäft zwingend für den Aufbau eines jederzeit eigenständig nachprüfbaren Vertrauensbildes erforderlich. In den Stores werden Produkte meist sortimentsübergreifend angeboten, um Lebensstile möglichst ganzheitlich abbilden zu können. Kontext entsteht nie zufällig. Das Angebot umfasst neben der Ware immer auch den Habitus des Personals sowie die Art und Weise der Produktdarbietung. Das Angebot besteht meist aus individuellen und oft hochwertigen Markenprodukten. Wie der Kurator einer Ausstellung übernimmt der Shopbetreiber die Funktion des „Meisters“ und hat damit immer auch eine beratende Funktion. Die Themen sind meist fokussiert, z.B. in Richtung Luxus, Design, Sport oder Handwerk. Das Konzept unterstützt damit den Kunden bei der lebensstilgerechten Auswahl in einer ansonsten immer weniger Orientierung bietenden Umwelt.

Unabhängigkeit von Marken

Die Größe des Stores variiert zwischen Kleinflächen unter 100 m² sowie Großflächen, die mehrere tausend Quadratmeter umfassen können. Für kleinere Flächen eignet sich der Begriff Concept Store, für größere Flächen Department Store. Der Vorteil dieser Handelskonzepte besteht in der Unabhängigkeit von Marken. Ein starkes Department-Store-Konzept mit überregionaler Bekanntheit ist in der Lage, mit einem eigenen Online-Shop auch im Internet eine hohe Reichweite zu erzielen, da das Konzept die Marke ist. Concept- und Department Stores können auch außerhalb von 1a-Lagen oder Einkaufszentren erfolgreich sein, einige können Lage sogar „machen“.

Abbildung 3.30: Auswahl an Concept-Stores

- Corso Como 10 – Mode, Accessoires, Bücher, Kleinmöbel, Gastronomie
- Dover Street Market – Designerfashion, Gastronomie, Kunst (London, Tokio, New York, Peking)
- Eataly – Lebensmittel, Gastronomie (u.a. Turin, Mailand, Rom, New York, Tokio, München)
- Fabrikat – Künstler-, Handarbeits- und Schreibbedarf (Zürich)
- Globetrotter Ausrüstung – Outdoorprodukte (acht Filialen)
- Hutspot – Designerfashion, Accessoires, Gastronomie, Veranstaltungen (Amsterdam)
- Jades – Luxus-/Premiumfashion und Accessoires (Düsseldorf)
- Lieblings – Accessoires, Kosmetik, Design, Kleinmöbel (Fulda)
- mAAch ecute – Kleinmöbel, Bücher, Accessoires, Geschenkartikel, Gastronomie (Tokio)
- Manufactum – Küchen- und Haushaltswaren, Gastronomie (acht Filialen)
- Merz & Benzing – Wohnaccessoires, Blumen, Küchenzubehör (Stuttgart)
- Modulor – Künstler- und Architektenbedarf (Berlin)
- Mutterland – Feinkost (Hamburg)
- My Müsli – Cerealien (36 Filialen)
- SPRMRKT – Designerfashion, Accessoires, Bücher, Veranstaltungen (Amsterdam)
- SUPER Concept Space – Design, Gastronomie, Veranstaltungen (Berlin)
- Wäscherei – Möbel, Design, Gastronomie, Veranstaltungen (Hamburg)
- Urban Outfitters – Fashion, Accessoires, Geschenkartikel (ca. 240)
- Uzwei – Luxus-/Premiumfashion und Accessoires (Hamburg)
- 14 oz, – Designerfashion, Accessoires (Berlin)

Quelle: GfK

Anders als in weiten Teilen des Einzelhandels üblich, definieren sich Concept Stores niemals über den Preis. Sollten Saisonschluss- oder Sonderverkäufe erforderlich werden, wird dies ebenfalls im Kontext, z.B. in Form von Sonderveranstaltungen vollzogen, um das übliche Preisgefüge zu schützen. Grundprinzip ist, dass die Vergleichbarkeit und anderweitige Verfügbarkeit der Produkte möglichst gering ist bzw. die Spontanität der Kunden angesprochen wird.

Abbildung 3.31: Corso Como 10, Mailand – Brera



Quelle: GfK

Standort- und Ladenstrategien der Hersteller

Das Prinzip der kontextuellen Einbindung in Verbindung mit individualisiertem Angebot und subtiler Bedürfnisweckung haben sowohl Hersteller- als auch Private-Label-Unternehmen für sich entdeckt. Die Bezeichnungen der Ladenkonzepte sind nicht trennscharf, unterstellen aber immer einen gewissen Grad an besonderem Angebot, Image und Darbietung: Mono Label Stores, Flagship Stores oder eigene Kreationen wie Epicenter Stores sind anzutreffen. Mittlerweile hat nahezu jedes internationale Filialunternehmen in den führenden Einkaufstädten besonders aufwändige Ladengeschäfte. Innovationstreiber in diesem Segment sind häufig die großen Sportartikelhersteller, die die Funktion des Ladengeschäfts ganz der Marketingstrategie unterwerfen. Zwecks Führung und Steuerung der Marke werden gezielt Trendsetter und Multiplikatoren angesprochen, die nicht auf den Haupteinkaufsstraßen vermutet werden, sondern in Quartieren mit höherem kreativen Potenzial, oftmals in den Global oder Big Cities der Welt. Die Konzepte führen oft nur ausgewählte, in anderen Filialen oder im Webshop nicht erhältliche Produkte. Teilweise lassen die Filialen ihre Herkunft nicht auf den ersten Blick erkennen, wenn die Bezeichnung der Läden nur rudimentär, abgewandelt oder gänzlich verändert dargestellt ist. Prominentes Beispiel sind die Label Stores von Adidas mit dem Namen No. 74 (Berlin, Torstraße 74), No. 6 (London, Newburgh Street 6) und No. 42 (Paris, 42 Rue de Sévigné) oder das Äquivalent von NikeLab.

Sportartikelhersteller stechen mit besonders aufwändigen Stores hervor

Abbildung 3.32: NikeLab, Paris – Le Marais



Quelle: GfK

Nachfrage nach urbanen Mischgebieten

Hersteller und Händler, die dem Bedürfnis ihrer Kunden nach Kontext, Individualität und Personalisierung folgen wollen, erreichen ihre Ziele in den gewohnten Einkaufsstraßen und Einkaufszentren nicht mehr. Ähnlich wie auch in den Teilmärkten Wohnen und Büro fokussiert die Nachfrage innovativer Einzelhandelskonzepte immer stärker auf gemischte, dichte und frequenzstarke Umfeldstrukturen, in denen der Einzelhandel von der Vielfalt verschiedener Nutzungen und Lebensbereiche profitiert, indem er dem Kunden einen Mehrwert über das bisher übliche Maß hinaus bieten kann. Damit folgt der Einzelhandel dem Trend zur „Experience Economy", in welcher der Markt der Dinge um den Markt der Gefühle, Lebenseinstellungen und Erlebnisse erweitert wird. So wie die Läden selber Vielfalt und Verknüpfung verschiedener, auch nichtmaterieller Bedürfnisse verkörpern sollen, wird das urbane Umfeld im Quartier zur Bühne für den Händler, auf der er sich in das tägliche Leben seiner Kunden einwählen kann.

Experience Economy

KKK-Lagen: Kunst, Kultur, Kommerz

Vor diesem Hintergrund fragen zukunftsorientierte Konzepte des Handels neue Lagen nach, die jenseits der tradierten Kategorien, ob A- oder B-Lage, Innenstadt oder grüne Wiese liegen. Dies sind auch Lagen, welche den Ansprüchen des neuen Konsumenten nach einer Verknüpfung des Einkaufens mit Kunst, Kultur und Geselligkeit besser gerecht werden.

Die Bedeutung dieser Quartiere rückt zunehmend in das Blickfeld von Stadtökonomen. Zum einen gelten sie als Indikator für Attraktivität bei dem interkommunalen Wettbewerb um Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, um Bildungswanderung, den „Wettbewerb um Köpfe". Zum anderen wird in den gemischten Strukturen eine besonders hohe Wertschöpfungsdichte im Konsum vermutet:[1] Gastronomie, Theater, Kleinkunst, Hotellerie – zunehmend auch Einzelhandel, zumindest im Ausland. Wenngleich systematische Erhebungen noch fehlen,

1 Siehe „stadtnachacht - Management der urbanen Nachtökonomie", Hafencity Universität Hamburg, 2015.

sind die gesuchten Lagen in den Groß- und Universitätsstädten anzutreffen und fallen oftmals mit den auch touristisch, gastronomisch und kulturell interessantesten Bereichen einer Stadt zusammen. Eine Schnittmenge besteht zudem mit den Orten der „Nachtökonomie“, international ohnehin meist ein Indikator auch für potenzialstarke Einzelhandelsstandorte. Neben den direkten Synergieeffekten zwischen den Nutzungen sowie den selbstverstärkenden Auswirkungen auf Attraktivität und Passantenfrequenzen geht mit dieser Entwicklung zudem ein Wachstum privater Investitionen in vormals weniger beachtete Stadtgebiete einher.[2]

Nachtökonomie

Abbildung 3.33: Night life economy: Kartierung Nachtaktivitäten, Berlin



Quelle: stadtnachacht

Zielkonflikte beeinträchtigen das Entwicklungspotenzial

Mangelware „Quartier“

Allerdings zeichnet sich ab, dass in den Städten adäquate Quartiere und Flächen, die dem Wunschprofil des neuen Einzelhandels genügen, begrenzt oder von Restriktionen und monofunktionalen Nutzungsvorgaben begleitet sind. Die besonders nachgefragten Mischgebiete, meist Altbauquartiere, die durch kriegs- und abrissbedingte Verluste ohnehin Raritäten sind, sind zudem von Gentrifizierungsprozessen betroffen, die auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels beeinträchtigen können. Der „Nachbau“ dieser Quartierstypologie wird in Deutschland vielerorts durch die auf Nutzungstrennung ausgelegte BauNVO sowie die jeweiligen Bauordnungen erschwert.

Nutzungskonflikte

2 Siehe auch NTIA - Night Time Industries Association: “UK Night Time Industry accounts for almost 8% of the UK’s employment. Bringing run down areas back to life and employing 1.3 million people. 300 million people visited for a night out or a meal.” www.ntia.co.uk/

Verkaufsflächenplus um 7% trotz Online-Handel

Es ist bezeichnend, dass die Verkaufsfläche in den Kernlagen der 82 bundesdeutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern im Zeitraum von 2010-2014 trotz der Einflüsse des Online-Handels bereits um ca. 7% gestiegen ist. Die Frage, wie die qualitative Nachfrage nach integrierten Lagen auch künftig gewährleistet werden kann, wird an Brisanz zunehmen, da bisher ein Großteil der Zusatznachfrage noch durch innerstädtische Einkaufszentren absorbiert wurde. Wie die GfK im Rahmen internationaler Kundenprojekte beobachtet, nimmt die Nachfrage bestimmter Handelsformen nach gemischten bzw. nutzungsoffenen, hochverdichteten Quartieren auch abseits der eigentlichen Innenstädte gerade erst ihren Anfang. Einzelhandel, Immobilienwirtschaft und öffentliche Akteure, aber auch der Gesetzgeber sind gut beraten, wenn bei der Planung zukunftsweisender Quartiere, Straßen und Gebäude die Belange des Einzelhandels frühzeitig berücksichtigt werden. Nur mit angepassten Nutzungs- und B-Plankonzepten kann potenzieller Nachfrage nach zukunftsfähigen Handelsflächen entsprochen und Leerstands- und Verödungsrisiken begegnet werden.

Abbildung 3.34: Boutique-Hotels als Indikator für funktionierende Mischgebiete



Quelle: GfK

Konnektivität – auch in der gebauten Umwelt

In Analogie zum Internet muss auch der gebaute Raum eine hohe „Konnektivität“ aufweisen, um nachhaltig genutzt und bewirtschaftet werden zu können. Hierfür müssen die Quartiere folgende Voraussetzungen mitbringen:

- Nutzungsmischung, um die Erlebnisvielfalt und den ideellen Mehrwert für Bewohner und Besucher zu erhöhen
- Nutzungsdichte, um eine kritische Masse an Frequenzen und Begegnungen zu erzeugen und die Austauschbeziehungen zwischen den Nutzungen zu fördern
- Nutzungsoffenheit, um die laufende Anpassung des Quartiers an die wachsende Dynamik in den sozialen und wirtschaftlichen Prozessen gewährleisten zu können

Ein Praxisbeispiel: Der St. Pauli Code

ehemalige Esso-Häuser

Am Standort der sogenannten Esso-Häuser, einem Komplex aus Wohnhäusern, Ladenlokalen, Tankstelle und Waschanlage nahe der Hamburger Reeperbahn, plante die Eigentümerin den Abriss und Neubau von Büros, Wohnungen und Läden. Nach Bekanntwerden der Pläne formierte sich umfangreicher Widerstand in vielfältigen Initiativen. Nachdem ein herkömmliches B-Planverfahren als zu risikoreich angesehen wurde, entschied sich die Grundeigentümerin mit der zuständigen Bezirksverwaltung für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren unter Einbeziehung lokaler Stadtteilinitiativen.

Antrieb der lokalen Initiativen war die Ablehnung stadtteiluntypischer Gebäudetypologien, die befürchtete funktionale und soziale Entmischung des Quartiers sowie die Sorge vor Verdrängung.

Urbanität durch Dichte und Nutzungsmischung

Gegenstand war das rd. 6.200 m² umfassende Grundstück, das nach den Vorgaben der Projektentwickler 28.000 m² Nutzfläche aufnehmen sollte; dies entspricht einer GFZ (Grundflächenzahl) von rd. 4,5 (zum Vergleich: in der Hamburger Hafencity wird eine GFZ von 2,5 bis 3,0 angestrebt).

Mit einem Stimmenergebnis von 17:0 hat sich die Jury einvernehmlich für ein Ensemble aus mehreren, sehr unterschiedlichen Häusern mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Entertainment, Hotel, Läden und Kleingewerbe entschieden. Mit Attributen wie „fantastisch, überzeugend, lebendig“ wurde ausdrücklich die Heterogenität des Entwurfs gewürdigt, der Raum für „Lebendigkeit, Originalität und urbane Fantasie“ ließe.

Nur selten zuvor haben sich Investoren, Architekten, Behörden und die Öffentlichkeit derart intensiv und detailliert mit Nutzungsmischung und den sich daraus ergebenden Potenzialen beschäftigt. Wenngleich die Akteure vom „St. Pauli Code“ sprechen, können die Qualitätskriterien ebenso auf alle anderen Trendquartiere der Welt übertragen werden.

Abbildung 3.35: Mischkonzept Spielbudenplatz, Hamburg - St. Pauli



Quelle: BeL, Sozietät für Architektur BDA, Bernhardt und Leeser

Ausblick

veränderte Konsumverhalten erfordert neue Konzepte im Einzelhandel

Umsatzumverlagerungen im Einzelhandel sind nicht monokausal mit einer Verlagerung von Offline zu Online zu begründen. Auch die Betrachtung der bisherigen Sphären Innenstadt – grüne Wiese, Geschäftshaus – Einkaufszentrum zur Einschätzung der Zukunft der Handelsimmobilie greift zu kurz. Umverlagerungen werden sich zunehmend in alle Richtungen, zwischen den Sortimenten, zwischen den Kanälen, innerhalb der Konsumbereiche äußern. Das in seiner Dimension und Hebelwirkung größte Risiko birgt die weitere Abschmelzung der Einzelhandelsausgaben innerhalb des privaten Konsums. Hier stellt sich die Frage der Attraktivität des Einzelhandels gegenüber anderen Konsumbranchen insgesamt. Der Wandel im Konsumentenverhalten ist dabei nur dann als Risiko einzuordnen, wenn aus den Veränderungen nicht die Potenziale abgeleitet werden. Vielmehr deuten neue, sich verstärkende Entwicklungen auf die Nachfrage neuer Konzepte nach neuen Standorten hin. Die Nachfrage der Konsumenten und Einzelhändler nach kontextualen Umgebungen, Verbindungen zu anderen Nutzungen und den Möglichkeiten größerer Flexibilität rufen nach neuen, mindestens veränderten Immobilienprodukten und Standortprofilen. Insofern muss der Wandel als Chance gesehen werden, der nicht nur einem kurzwelligen Trend unterliegt, sondern auf eine langfristige Veränderung der Anspruchshaltung der Menschen an ihre Lebens-, Tages- und Freizeitgestaltung zurückzuführen ist.

Abbildung 3.36: Die Mischung macht's: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie auf engem Raum



Quelle: GfK

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2016

Prof. Dr. Harald Simons und Lorenz Thomschke
empirica ag

Das Wichtigste in Kürze

Die Mieten 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 jahrlangen 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. Die Mieten sind in insgesamt 269 von 402 oder 67% aller Kreise oder kreisfreien Städte 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 Markteilnehmer erwarten, dass sich die demografische Spaltung weiter verstärken wird. Die Preise sind damit im Vergleich zu den Mieten in vielen Regionen übertrieben stark gestiegen.

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 neue Wohnheime entstehen, so werden die Flüchtlingsnachfrager versuchen, möglichst schnell auf dem normalen Wohnungsmarkt unterzukommen. Im Ergebnis gehen wir von einem nochmaligen Mietpreisschub aus, der den ansonsten auslaufenden Mietpreiszyklus unterbricht. Der Anstieg der Mieten wird auch den Anstieg der Kaufpreise nochmals befeuern.

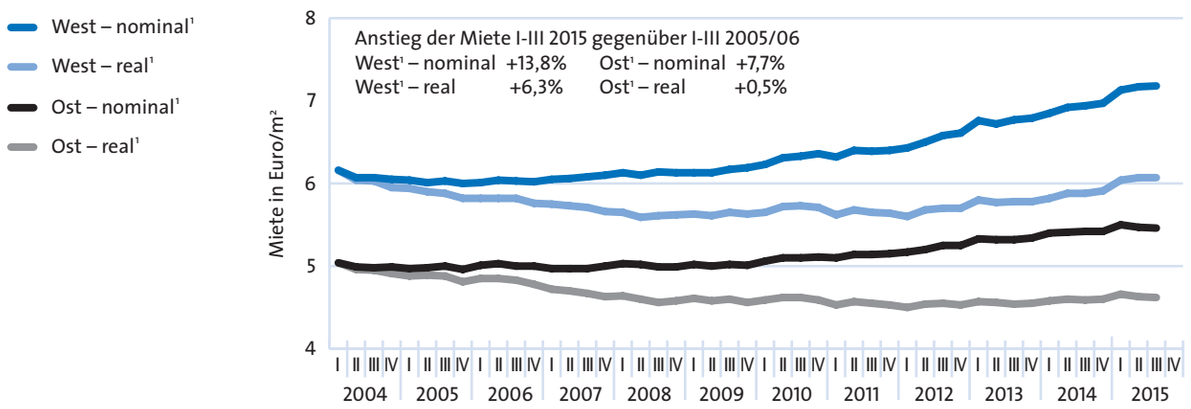
4.1 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Mieten leicht gestiegen

Die qualitätsbereinigten (hedonischen) Angebotsmieten sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen. Die nominale Preissteigerung betrug in Westdeutschland 3,7% (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014), in Ostdeutschland 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 jahrlangen Rückgänge bis Ende der 2000er Jahren wieder ausgeglichen. In Ostdeutschland ist dies nicht der Fall.

Abbildung 4.1: Hedonische Angebotsmieten, I 2004 – III 2015, Netto-Kaltmiete in Euro/m²



1 ohne Berlin

[Anstieg I-III 2010 bis I-II 2015 in %]; 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

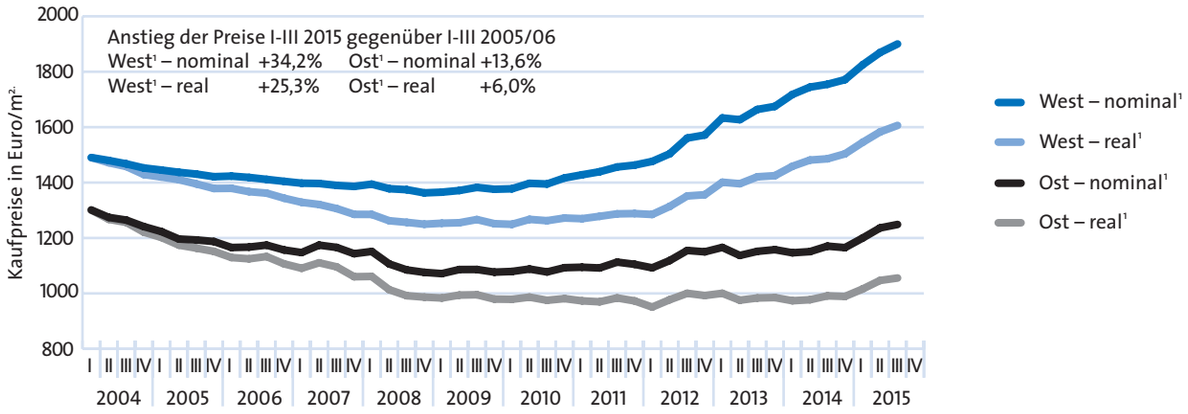
Quelle: empirica-Preisdatenbank

demografische Spaltung in Schwarmstädte und andere Regionen

Unterhalb der Großraumebene Ost-/Westdeutschland ist die Entwicklung selbstverständlich heterogener. Deutschland spaltet sich demografisch, wobei die Spaltung nicht mehr entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze erfolgt. Vielmehr ziehen ausgewählte Schwarmstädte[1] wie Leipzig oder Freiburg junge Menschen zulasten aller anderen Regionen an. Entsprechend steigen in den Schwarmstädten die Mieten, während sie in den Quellgebieten der Schwarmstädte stagnieren oder sogar – von bereits niedrigem Niveau aus – sinken. Die Mieten zeigen diese demografische Spaltung des Landes deutlich an. 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.

1 Zur Definition von Schwarmstädten, die Ursachen des Schwarmverhalten und ihrer Folgen siehe Simons, H., Weiden, L.: Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Berlin, 2015, http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw

Abbildung 4.2: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2015, in Euro/m²



1 ohne Berlin

[Anstieg I-III 2010 bis I-II 2015 in%]; 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Angebotspreise machen kräftigen Sprung

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren stark angezogen und 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. Das Preisniveau liegt hier schon seit dem Jahr 2013 über dem Niveau von 2004 und eine Abflachung des Anstiegs ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2% gestiegen. Während in Westdeutschland die inflationsbereinigten Kaufpreise nunmehr klar das Niveau von 2004 überstiegen haben, ist dies in Ostdeutschland (ohne Berlin) trotz des Anstiegs noch lange nicht der Fall. 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 Markteilnehmer erwarten, dass sich die demografische Spaltung weiter verstärken wird.

Entkoppelung von Mieten und Kaufpreisen

Trotz der Heterogenität der Entwicklung zeigen bereits die deutschen Mittelwerte klar eine Entkoppelung der Mieten von den Kaufpreisen, die sich nicht mehr wie in der Vergangenheit noch mit einem Nachholen der Kaufpreise gegenüber den Mietpreisen, die schon länger steigen, begründen lassen. Kurz und nicht gut: Die Gefahr von Preisübertreibungen ist im letzten Jahr deutlich gestiegen. Der Vervielfältiger (Kaufpreis/Jahresmiete) als Teilindikator des empirica-Blasenindex ist in nunmehr 47% aller Kreise deutlich höher als 2004, und in immerhin 20% der Kreise ist auch der Kaufpreis für eine selbstgenutzte Eigentumswohnung relativ zum Einkommen deutlich überhöht.

Preise zu stark gestiegen

Allerdings wollen wir weiterhin nicht von einer Blase bzw. aufgrund der Heterogenität der Märkte besser von vielen regionalen Blasen sprechen, sondern von Preisübertreibungen. Eine für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gefährliche Blase kann sich erst dann entwickeln, wenn unverhältnismäßig viele Wohnungen gebaut werden.

Abbildung 4.3: Blasenindex III. Quartal 2015 – bundesweite Verteilung auf Kreisebene

	Vervielfältiger **Frage:** Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. I 2004 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Preis-Einkommen **Frage:** Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. I 2004 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Fertigstellungen **Frage:** Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Blasenindex **Frage:** Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. I 2004?		
Anzahl der Kreise	**Trend[1]**	**Anzahl**	**Anteil**	**Trend[1]**	**Anzahl**	**Anteil**	**Trend[1]**	**Anzahl**	**Anteil**	**Anzahl**	**Trend[2]**	**Anteil**
keine Blasengefahr indiziert		186	46%		116	29%		258	64%	203	↘	50%
„Normalwert“ (Gefahr gering/mäßig)		27	7%		204	51%		135	34%	89		22%
Hohe Blasengefahr indiziert		189	47%		82	20%		9	2%	110	↗	27%
Anzahl Kreise insgesamt		402	100%		402	100%		402	100%	402		100%

1 Werte: -1/o/+1 (ggü. I. Quartal 2004: gefallen/etwa konstant/ gestiegen; 2 Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)

Quelle: empirica-Preis- und Regionaldatenbank

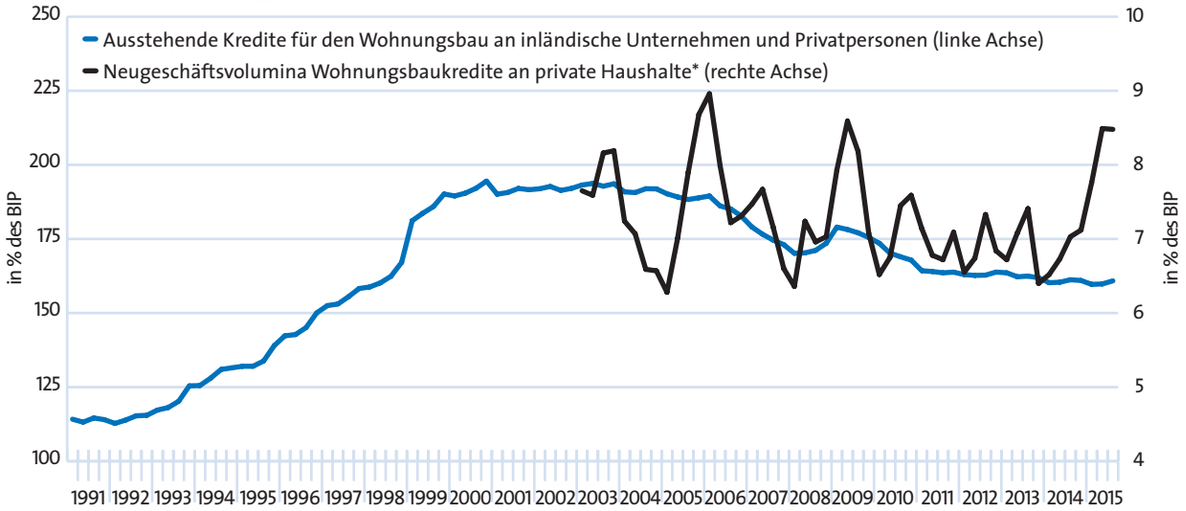
kein übertriebener Wohnungsbau feststellbar

Solange sich die Übertreibungen nur in den Preisen niederschlagen, werden bei einer Korrektur der Preise nur Vermögensumschichtungen zwischen den Eigentümern/Investoren die Folge sein. Einer gewinnt, einer verliert, aber es werden dabei keine Ressourcen im Neubau versenkt, so dass im Saldo keine volkswirtschaftlichen Vermögensverluste entstehen, wie dies deutlich sichtbar in den leer stehenden Wohnungshalden Spaniens oder Irlands oder in Ostdeutschland Ende der 1990er Jahre zum Ausdruck gekommen ist. Ein übertriebener Wohnungsneubau lässt sich aber praktisch nirgendwo feststellen. Rechnerisch zeigt unser Indikator „Fertigstellungen relativ zu 2003 bzw. relativ zur prognostizierten Neubaunachfrage laut empirica-Prognose“ nur in neun Kreisen eine Übertreibung an. Dies sind aber nicht die Kreise mit deutlich gestiegenen Kaufpreisen wie München oder Berlin, sondern vielmehr schrumpfende Kreise, bei denen rechnerisch jeglicher Neubau überflüssig ist. Im Ergebnis zeigt der empirica-Blasenindex in 50% aller Kreise eine geringere Blasengefahr und in 27% eine Erhöhung im Vergleich zum Jahr 2004 an, aber es fehlt für eine volkswirtschaftliche Gefährdung eben der Neubau.

Die Gefahrlosigkeit einer Preisübertreibung ist insbesondere dann gegeben, wenn dabei überwiegend Eigenkapital umverteilt wird. Dies ist der Fall, denn der Umfang der ausstehenden Wohnungsbaukredite relativ zum BIP stagniert. Das Volumen der Neuverträge privater Haushalte ist zwar in den sechs Quartalen zwischen III 2013 und II 2015 von 6,4% auf 8,4% des BIPs gestiegen, aber solche Schwankungen gab es in den Jahren davor auch, ohne dass dies eine besondere Bedeutung gehabt hätte. Zum Vergleich: Der Bestand an ausstehenden Eigenheimhypotheken stieg in den USA im Vorfeld der Immobilienblase zwischen 2001 und 2006 mit jährlichen Wachstumsraten von über 10%.[2]

2 Federal Reserve Board, Statistical Release, Z1 – Flow of Funds, 12.3.2009. http://www.federalreserve.gov/releases/z1/Current/z1r-2.pdf.

Abbildung 4.4: Anteil der ausstehenden inländische Kredite und Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP, I 1991 – III 2015

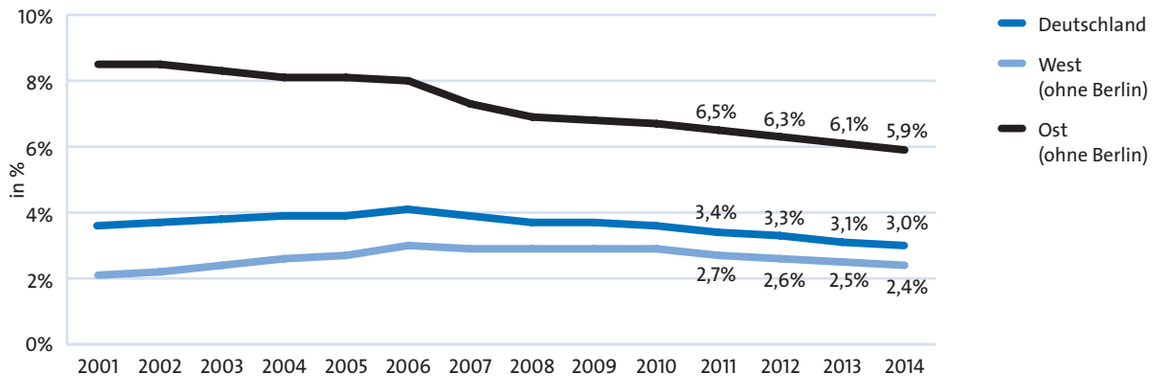


Quelle: Deutsche Bundesbank

Im Ergebnis werden bei weiter steigenden Preisen Investoren zwar Vermögensverluste hinnehmen müssen, aber das Vermögen wird nicht vernichtet, sondern nur umverteilt.

Potentielle Selbstnutzer sollten die Situation aber anders bewerten. Ihnen fehlt schlicht die Zeit, auf niedrigere Preise zu warten. Selbst wenn sicher wäre, dass in 10 oder 15 Jahren Wohnungen oder Einfamilienhäuser günstiger zu erwerben wären, kann für sie heute der Kauf eines angemessenen Objektes eine Überlegung wert sein. In 10 oder 15 Jahren sind die Kinder eventuell schon wieder aus dem Haus und der Erwerber nähert sich dem Renteneintritt. Die bis dahin verstrichene Zeit ist weder mit den Kindern noch für die Altersvorsorge nachholbar. Ohnehin dürften möglicherweise niedrigere Kaufpreise dann aller Wahrscheinlichkeit nach mit höheren Zinsen einhergehen, so dass die monatliche Belastung praktisch unverändert bleibt.

Abbildung 4.5: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2001 – 2014



Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

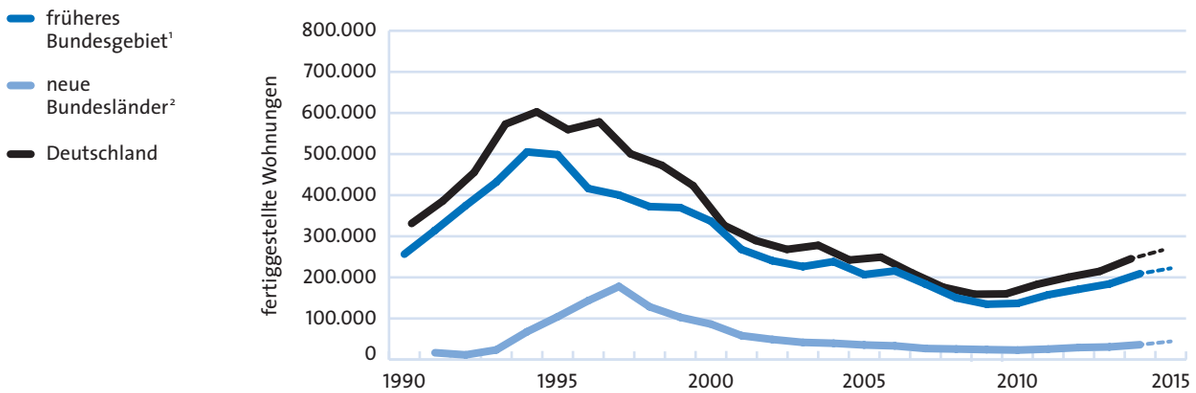
4 Wohnimmobilien

Leerstände weiter gesunken

Der Wohnungsleerstand ist in den letzten Jahren – analog zu den steigenden Miet- und Kaufpreisen – weiter gesunken. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigt den Leerstand marktaktiver Geschosswohnungen, d.h. Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind. Die bundesweite Leerstandsquote sank von ihrem Höchstwert im Jahr 2006 von 4,1% auf 3% im Jahr 2014. In den alten Bundesländern ging sie im gleichen Zeitraum von 3% auf 2,4% zurück. Der kontinuierliche Rückgang der Leerstandsquote hat damit grundsätzlich zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beigetragen. Rechnerisch scheint dies nun nicht mehr möglich zu sein, da die Leerstandsquote nun der Fluktuationsreserve entspricht, die allgemein für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Trotzdem gehen wir auch in Zukunft von einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote aus, da die Fluktuationsreserve ein normativ als wünschenswert erachteter Wert ist, der aber gleichwohl unterschritten werden kann. Die Folge sind wachsende Schwierigkeiten, überhaupt als Mieter eine Wohnung zu finden, aber keine Stabilisierung der Leerstandsquote.

Die Wohnungsnachfrage ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. Zwischen 2011 und 2014 – und damit ohne Zensuseffekt – ist die Zahl der Privathaushalte um 714.000 oder 240.000 pro Jahr gestiegen – wobei aber zu berücksichtigen ist, dass der Mikrozensus als Datenquelle für mehrjährige Vergleiche häufig unplausible Sprünge in den Zeitreihen liefert. Deutliche unplausible Sprünge waren im betrachteten Zeitraum zwar nicht zu beobachten, sollten aber bei der Interpretation berücksichtigt werden.

Abbildung 4.6: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), 1990 – 2015



1 ab Berichtsjahr 2005 ohne Berlin-West

2 ab Berichtsjahr 2005 einschl. Berlin-West

Quelle: Baufertigungstatistik, Statistisches Bundesamt

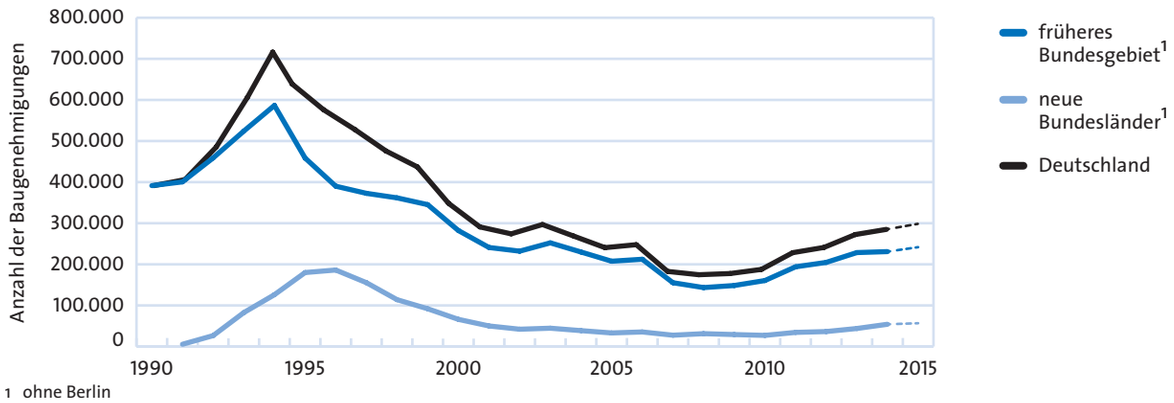
Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist auch im Jahr 2015 weiter und damit das sechste Jahr in Folge gestiegen. Insgesamt rechnen wir mit gut 265.000 Fertigstellungen (alle Baumaßnahmen), 8,5% mehr als im Vorjahr.

Neubau reicht noch nicht aus

Im direkten Dreijahresvergleich der Entwicklung von Angebot und Nachfrage (2012, 2013 und 2014) wurden damit etwas weniger (insgesamt rund 50.000) Wohnungen fertiggestellt, als private Haushalte hinzukamen. Unter Berücksichtigung der Wohnungen, die durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung vom Markt genommen wurden reichte damit der Neubau noch nicht ganz aus, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen. Die Lücke wurde zwangsläufig

durch Leerstandsabbau geschlossen. Mit dem abermaligen Anstieg der Fertigstellungen dürften im Jahr 2015 Angebot und Nachfrage in etwa im Gleichlauf gestiegen sein – ohne Berücksichtigung der im Jahr 2015 stark gestiegenen Zahl der Flüchtlinge, die aber derzeit überwiegend noch nicht als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt erschienen sind.

Abbildung 4.7: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 1990 – 2015

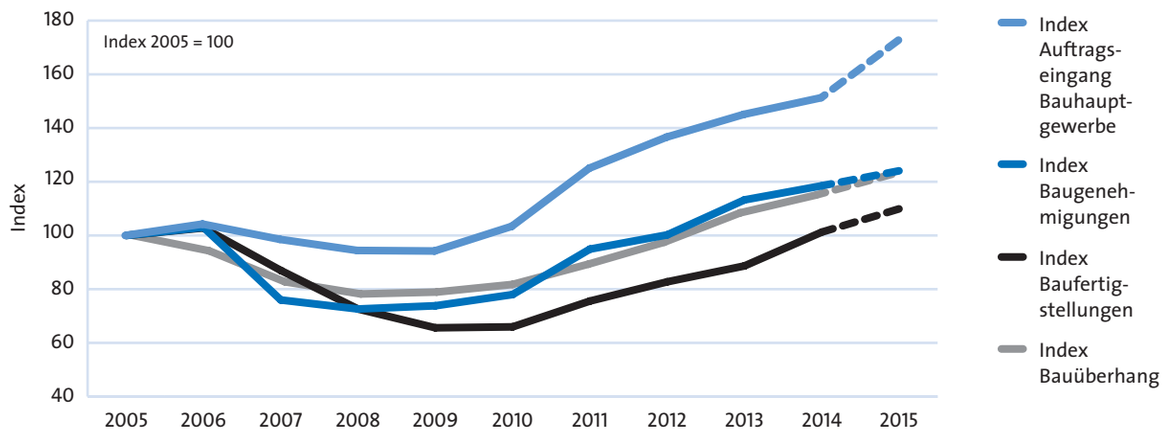


1 ohne Berlin

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica

Vorlaufend zu den Wohnungsfertigstellungen ist auch die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen. 2014 erreichten diese mit rund 285.000 genehmigten Wohnungen den höchsten Wert seit 10 Jahren. Für das Jahr 2015 rechnen wir mit einer weiter gestiegenen Anzahl. Auf Basis der Baugenehmigungen von Januar bis September 2015 gehen wir zum Jahresende von insgesamt knapp 300.000 genehmigten Wohnungen aus, knapp 5% mehr als im Vorjahr.

Abbildung 4.8: Ausgewählte Indizes der Bautätigkeit, 2005 – 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Anstieg der jährlichen Wohnungsfertigstellungen um ca. 86.000 Einheiten seit dem unteren Wendepunkt im Jahr 2009 wurde hauptsächlich vom Geschosswohnungsbau getragen. Etwa 50.000 Wohnungen wurden zusätzlich in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet. Der Ein- und Zweifami-

lienwohnungsbau stieg im gleichen Zeitraum um knapp 23.000 Wohnungen, der Rest verteilte sich auf Wohnheime (+7.000) und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+6.000).

starker Zuwachs des Geschosswohnungsbaus

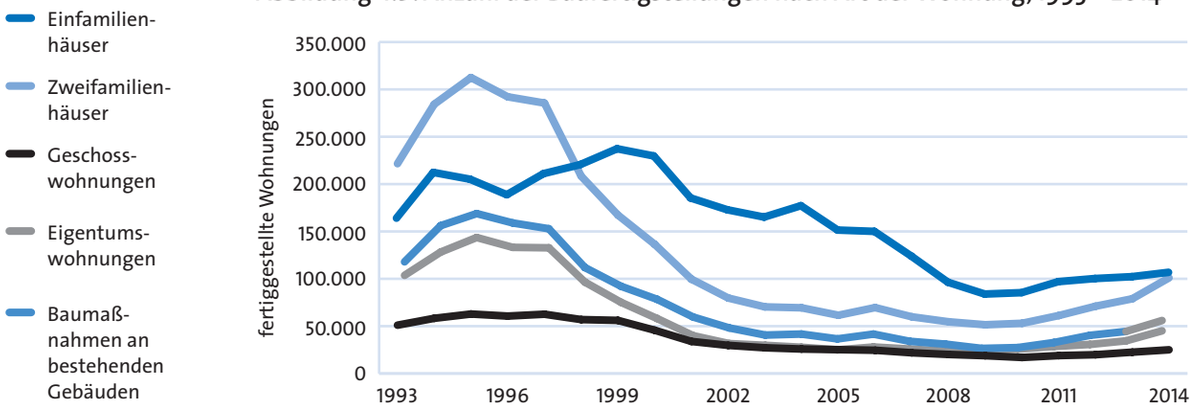
Der starke Zuwachs des Geschosswohnungsbaus macht sich ebenfalls in der Zusammensetzung des Wohnungsneubaus bemerkbar. 2009 entfielen noch über die Hälfte aller neuen Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014 sank deren Anteil auf etwa 43%. Umgekehrt verhält es sich bei den Geschosswohnungen. Hier wurden 2009 gerade einmal knapp ein Drittel aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Dieser Anteil stieg bis 2014 auf etwa 41%.

Haupttreiber Eigentumswohnungen, Mietwohnungsneubau im Aufwind

Haupttreiber bei den Geschosswohnungen waren Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungen im Einzeleigentum, die meist von kleineren Privatinvestoren oder von Selbstnutzern erworben werden. Deren Anteil an allen neu errichteten Wohnungen stieg von knapp 17% im Jahr 2009 auf annähernd 23% im Jahr 2014. Vom gesamten Wohnungsanstieg zwischen 2009 und 2014 entfiel etwa ein Drittel auf Eigentumswohnungen, bezogen auf den Geschosswohnungsneubau machen die Eigentumswohnungen damit knapp 60% aus.

Aber auch der klassische Mietwohnungsneubau in Zinshäusern konnte insbesondere im Jahr 2014 seinen Anteil ausbauen, nachdem er in den Vorjahren zwar absolut gesehen wuchs, aber im Anteil stagnierte. Im Jahre 2014 wurden 45.000 Wohnungen in reinen, unaufgeteilten Zinshäusern fertiggestellt, nach 35.000 im Vorjahr und 25.000 im Jahre 2009.

Abbildung 4.9: Anzahl der Baufertigstellungen nach Art der Wohnung, 1993 – 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt

4.2 Ausblick auf das Jahr 2016 – Deutschland

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. Hauptursache wäre, dass der weiter gestiegene Wohnungsneubau dem Anstieg der Wohnungsnachfrage entspräche. Die in einigen Städten eingeführte Mietpreisbremse bremst zumindest optisch den Anstieg der Mieten zusätzlich.

Zuwanderung verlängert Mietpreiszyklus

Die hohe Zahl an Neubürgern dürfte aber zu einer Verlängerung des Mietpreiszyklus führen, da die Wohnungsnachfrage steigen wird. Derzeit dürfte die Mehrheit der im Jahr 2015 angekommenen Flüchtlinge zwar noch nicht als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung getreten sein, dies aber steht nun unmittelbar bevor. Zu den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind in den letzten Wochen in den Medien verschiedene Berechnungen vorgestellt worden. Mehr oder weniger übereinstimmend gehen diese von einem Wohnungsbedarf von 100.000 bis 130.000 Wohnungen je 1 Mio. Flüchtlinge aus.

Strittig ist allerdings die Zahl der Flüchtlinge, die in den zukünftigen Jahren nach Deutschland kommen werden. In einigen Berechnungen wird dabei von (nahezu) Brutto=Netto ausgegangen, d.h. sämtliche ankommenden Flüchtlinge bleiben auch dauerhaft in Deutschland. Davon ist allerdings nicht auszugehen. Vielmehr wird ein Teil der Flüchtlinge Deutschland wieder verlassen – sei es, dass sie zurück in ihre Herkunftsländer gehen, abgeschoben werden oder dass sie in andere Länder weiterwandern. Die OECD wie auch Berechnungen von empirica auf Basis vergangener Zuwanderungswellen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass nur rund 40% der Bruttozuwanderung auch dauerhaft hier verbleibt.[3]

weitere Entwicklung der Bruttozuwanderung strittig

Strittig ist zudem die weitere Entwicklung der Bruttozuwanderung. Häufig wird unterstellt, dass die Bruttozuwanderung für mehrere Jahre auf dem aktuellen Niveau verbleiben wird. Begründet wird dies häufig unter anderem mit dem Hinweis auf die Familienzusammenführung – wobei hier von einer Bandbreite von einem bis drei zusätzlichen Familienmitgliedern pro bereits angekommenem Flüchtling ausgegangen wird. Dies halten wir für übertrieben – allein schon aus dem Grunde, dass bereits heute der Kinderanteil an allen Flüchtlingen bei rund 30% (Januar bis Oktober 2015: 28,5%) liegt und damit nach unseren Schätzungen rund 60% der Flüchtlinge bereits als Familie hier ankommen. Die häufig geäußerte Vorstellung, dass 70% oder gar 80% der Flüchtlinge alleinstehende junge Männer sind, kann nicht mit Daten belegt werden – ihr Anteil liegt vielmehr – je nach Definition – bei 20% oder 30%.

3 Braun, R.; Simons, H., „Familien aufs Land – Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss lenkend eingreifen“, empirica paper 230, Oktober 2015, download unter www.empirica-institut.de/kufa/empi230rbhs.pdf

Abbildung 4.10: Familienstrukturen der Flüchtlinge, 2014

		Anzahl	Anteil
a) Familien			
Kinder bis unter 16 Jahren		48.362	28%
begleitete Kinder 16 oder 17 Jahre[1]	+	3.644	2,1%
Kinder insgesamt	=	52.006	30%
Eltern der Kinder (1:1)	+	52.006	30%
Familienangehörige (Vater und/oder Mutter plus Kind/er)	**=**	**104.013**	**60%**
b) Allein flüchtende junge Männer			
Männer 18-49 + unbegleitete 16/17-Jährige[1]		84.358	
Frauen 18-49 + unbegleitete 16/17-Jährige[1]	–	32.070	
Männer ohne Frauen bis unter 50 Jahre	**=**	**52.288**	**30%**
darunter: allein flüchtende junge Männer unter 30 Jahren			
Männer 18-29 + unbegleitete 16/17-Jährige[1]		53.216	
Frauen 18-29 + unbegleitete 16/17-Jährige[1]	–	16.837	
Männer ohne Frauen bis unter 30 Jahre	**=**	**36.379**	**21%**
c) Sonstige			
Ältere (>50)		7.784	4%
Ungeklärt, Differenzen	+	8.987	5%
Sonstige	**=**	**16.772**	**10%**
d) Summe			
Flüchtlinge 2014		**173.072**	**100%**

2017/2018 rückläufige oder sogar negative Zuwanderung möglich

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die europäische oder deutsche Politik eventuell in Kooperation mit anderen Staaten Mittel und Wege finden wird, die Flüchtlingszuwanderung deutlich unterhalb von 1 Mio. pro Jahr zu begrenzen – durch eine Verminderung der Push-Faktoren in den Herkunftsgebieten, der Pull-Faktoren in Deutschland und durch höhere Hürden auf den gesamten Fluchtrouten. Im Ergebnis liegt es durchaus im Bereich des Möglichen, dass 2017 oder 2018 der Außenwanderungssaldo in der Kombination aus stark rückläufiger Zuwanderung und ansteigender, zeitversetzter Rück-/Weiterwanderung sogar negativ sein wird. Wir halten es jedenfalls für unrealistisch, den Wohnungsbedarf an, je nach Rechnung, bis zu fünf Millionen zusätzlichen Einwohnern auszurichten, die bei einer Konstanthaltung der aktuellen Zuwanderung brutto für netto und/oder zusätzlichem Familiennachzug rechnerisch schnell entstehen. Die Zahl der dauerhaft zusätzlichen Einwohner und daraus abgeleiteten zusätzlich bewohnten Wohnungen wird weit darunter liegen.

Zuletzt ist vor allem auch die räumliche Verteilung der dauerhaft in Deutschland bleibenden Flüchtlinge derzeit noch völlig offen. Diese Frage ist angesichts von rund 1,7 Mio. leer stehenden Wohnungen in Deutschland aber entscheidend. Im Grundsatz könnte selbst eine noch einige Jahre anhaltende hohe Flüchtlingszuwanderung dauerhaft in bereits bestehenden Wohnungen untergebracht werden. Neubau wäre dann überhaupt nicht erforderlich. Hier könnte die Politik durch ein Wohnortzuweisungsgesetz – wie schon einmal Mitte der 1990er Jahre anlässlich der hohen Zahl an Spätaussiedlern geschehen – ganz erheblich in die räumliche Struktur der Nachfrage eingreifen und so den Druck von den

begehrten Großstädten nehmen. empirica wird im Auftrag des ZIA hierzu im Frühjahr eine Studie vorlegen, die die Chancen und Risiken diskutiert. Zwar dürften viele der leer stehenden Wohnungen nicht sofort beziehbar sein, sondern müssten zuvor renoviert werden. Aber ein großer Teil der Flüchtlinge dürfte hierfür sicherlich hinreichend handwerkliches Geschick und Zeit haben, insbesondere wenn der Vermieter das Material stellt und den Flüchtlingen einige Monate Mietfreiheit winken.

In der Summe der Argumente ist unser Eindruck, dass derzeit die Erwartungen an die zukünftige Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge bei Investoren, Kommunen und Bürgern überschießt. Dies gilt insbesondere, falls auch noch steuerliche Förderungen hier nochmals Anreize setzen.

überschießende Erwartungen lassen Kaufpreise für Wohnungen steigen

Die überschießenden Erwartungen werden in Kombination mit niedrigen Zinsen die Kaufpreise für Wohnungen auch 2016 weiter ansteigen lassen. Möglich ist sogar ein stärkerer Anstieg als 2015 (7,2% in Westdeutschland), da auch in Regionen mit bislang stagnierenden oder sinkenden Kaufpreise eine Belebung der Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge hier zu einem allzu optimistischen Signal führt.

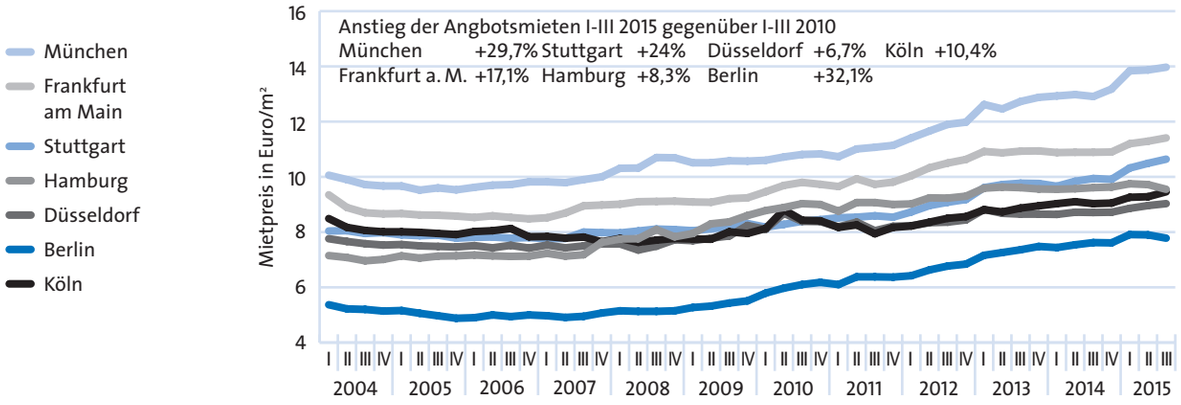
Ein – zugegebenermaßen schwarzgemaltes – Szenario könnte daher wie folgt aussehen. Die Kaufpreise steigen 2016 mit 10% weiter kräftig. Die gutgemeinte Forderung nach schnellem Neubau – unterstützt von Bund, Land und Kommunen – fruchtet und es entstehen unattraktive Gebäude in zu hohen Dichten an suboptimalen Standorten in den falschen Städten. 2016 und 2017 steigen die Investitionen in den Wohnungsbau deutlich an, so dass der noch fehlende Baustein für eine Blase – überhöhte Neubauinvestitionen – hinzukommt. 2017 und 2018 führt dann eine starke Rück- und Weiterwanderung von Flüchtlingen bei gleichzeitigem Rückgang der Zuwanderung plötzlich zu einem negativen Außenwanderungssaldo. Gleichzeitig erhöht die EZB die Leitzinsen. Die Kaufpreise knicken um 20% ein. Die Kommunen haben 10-jährige Mietverträge für leer stehende Flüchtlingsunterkünftige gezeichnet.

4.3 Der Wohnungsmarkt in den Top-7-Städten

Mieten durchweg gestiegen

Die Angebotsmieten der Referenzwohnungen (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.

Abbildung 4.11: Entwicklung der Mietpreise[1], I 2004 bis III 2015, Netto-Kaltmiete in Euro/m²



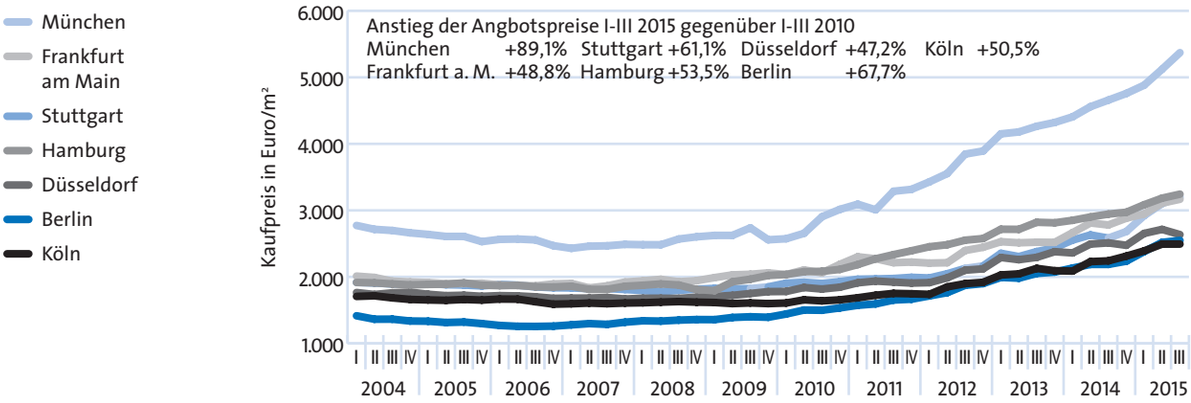
1 Referenzwohnung 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Kaufpreise steigen, vor allem in Stuttgart und Berlin

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.

Abbildung 4.12: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2015

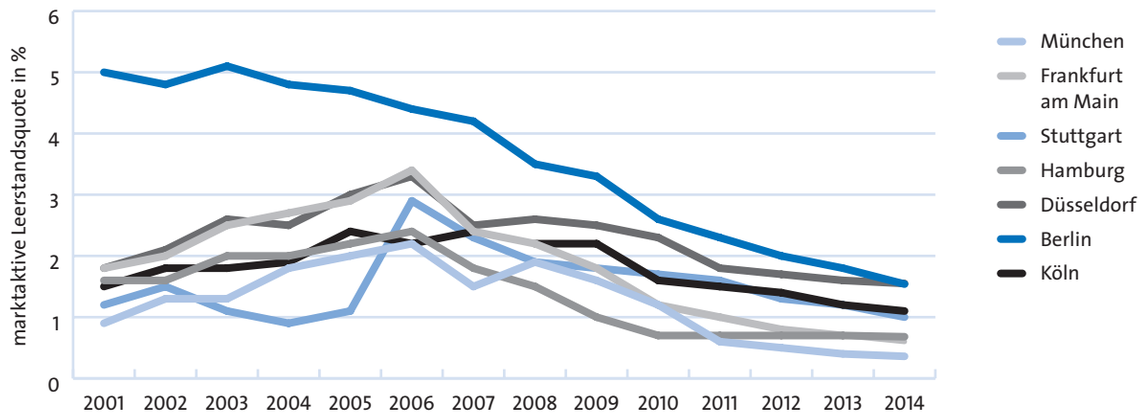


[Anstieg I-III 2010 bis I-III 2015 in %]; 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Inhaltlich kongruent zur Entwicklung der Mieten und Preise sanken die Leerstände in allen Top-7-Städten weiter und liegen nun sämtlich 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.

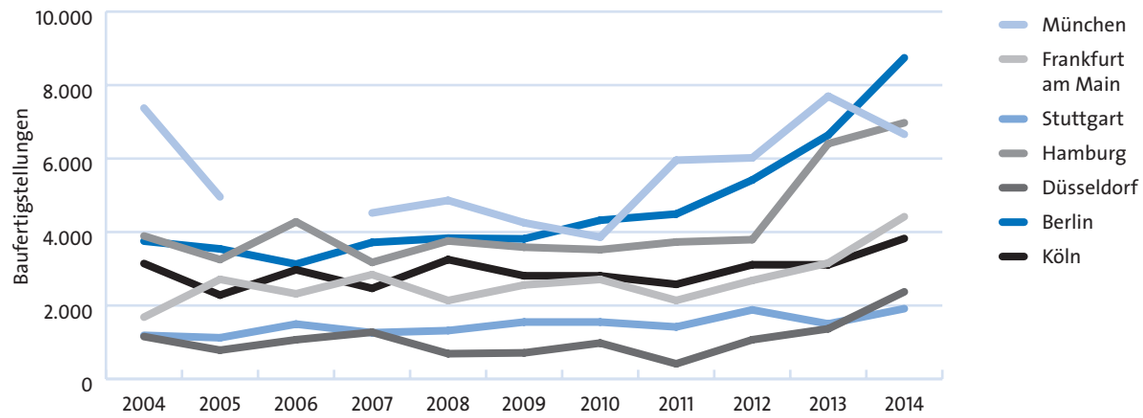
Abbildung 4.13: Marktaktive Leerstandsquote der Top-7-Städte, 2001 – 2014



Quelle: empirica-Preisdatenbank

Das Wohnungsangebot reagiert auf die steigenden Mieten und Kaufpreise. Mit Ausnahme von München[4] 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).

Abbildung 4.14: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), 2004 – 2014

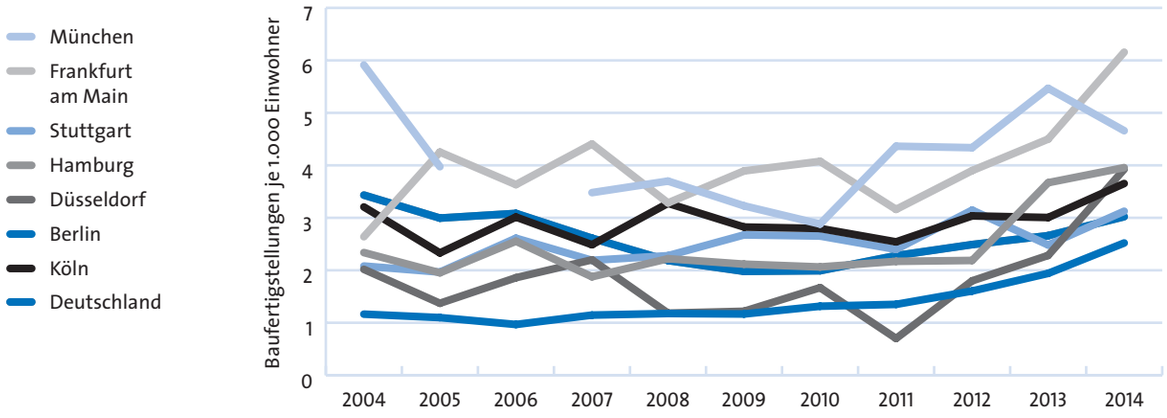


Quelle: empirica-Preisdatenbank

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 deutlich weniger gebaut – dies dürfte sich aber im Jahr 2015 bereits deutlich geändert haben.

4 Dass in der Stadt München die Wohnungsfertigstellungen stärker fluktuieren als in anderen Städten, führen wir auf das zu geringe Baulandangebot zurück, so dass verhältnismäßig viele neue Wohnungen in einzelnen Großprojekten entstehen.

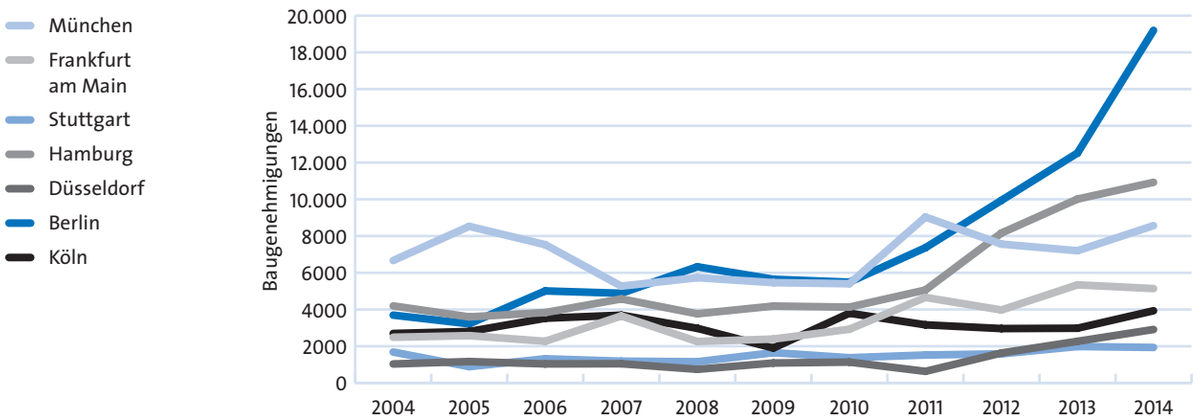
Abbildung 4.15: Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner (alle Baumaßnahmen), 2004 – 2014



Quelle: empirica-Preisdatenbank

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen als vorläufiger Indikator zum Wohnungsbau stieg im Jahr 2014 im Vergleich zu 2013 in fast allen Städten deutlich an. Dies gilt insbesondere in Berlin (+51%), aber auch in Köln (+30%) und Düsseldorf (+27%). Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in Berlin von niedrigem Ausgangsniveau aus mehr als verdreifacht, in Hamburg, Frankfurt, Köln und Düsseldorf mindestens verdoppelt. Einzig in Stuttgart sind es nur gut 10% mehr als vor fünf Jahren.

Abbildung 4.16: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 2004 – 2014



Quelle: empirica-Preisdatenbank

Bezogen auf 1.000 Einwohner wurden 2014 trotz des sehr deutlichen Anstiegs in Berlin weiterhin in Frankfurt mit 7,2 Genehmigungen sowie in Hamburg (6,2) und München (6,0) mehr Wohnungen genehmigt. Berlin folgt auf Rang 4 mit 5,5. Schlusslicht ist Stuttgart, wo mit nur 3,2 Genehmigungen sogar weniger als im Bundesdurchschnitt (3,5) geplant wurde.

Im Vergleich von Fertigstellungen und Genehmigungen im Jahr 2014 überstiegen mit Ausnahme von Stuttgart und Köln die Baugenehmigungen die Baufer-

tigstellungen sehr deutlich. Insbesondere in Berlin wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen genehmigt als fertiggestellt, so dass sich der Bauüberhang stark erhöht. Kurz: Mit Ausnahme von Stuttgart und Köln waren in allen anderen Städten im Jahr 2015 viele bis sehr viele Projekte „in der Pipeline“ und werden nun für eine deutliche Entlastung auf den Wohnungsmärkten sorgen.

außer in Stuttgart und Köln viele bis sehr viele Projekte „in der Pipeline“

4.4 Ausblick auf das Jahr 2016 – Top-7-Städte

Auch und gerade für die Top-7-Städte ist angesichts der unklaren Auswirkungen der hohen Zuwanderung insbesondere durch Flüchtlinge die weitere Entwicklung besonders schwer einzuschätzen. Der Anstieg der Neuvertragsmieten in den letzten 5 Jahren um Werte zwischen 7% in Düsseldorf und 32% in Berlin für die Referenzwohnung im Bestand ist angesichts des starken Anstiegs der Nachfrage in den letzten fünf Jahren durch das neue Schwarmverhalten insbesondere junger Menschen innerhalb Deutschlands marktgerecht.

Mietanstiege in Düsseldorf und Berlin durch Schwarmverhalten marktgerecht

Die im Vergleich zu den Mieten weit stärker gestiegen Kaufpreise mit Werten zwischen 47% in Stuttgart und 89% in München lassen sich nunmehr – auch unter Berücksichtigung der späteren Beginns des Zyklus – aber nicht mehr rechtfertigen. Der empirica-Blasenindikator zeigt denn auch für alle Städte eine Preisübertreibung an. Für eine Blase fehlt allerdings noch ein Anstieg der Baufertigstellungen auf ein Niveau, das nicht mehr von der wachsenden Nachfrage gedeckt ist. Dies ist derzeit trotz der deutlich gestiegenen Baugenehmigungen aber noch nicht abzusehen, auch wenn in einigen Marktsegmenten erste Sättigungserscheinungen sichtbar geworden sind (vgl. letztjähriges Gutachten).

Übertreibungen von München bis Stuttgart

Abbildung 4.17: Blasenindex III. Quartal 2015 – Top-7-Städte

	Vervielfältiger Kaufpreis/Jahresmiete **Frage:** Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. I 2004 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			**Preis-Einkommen** Kaufpreis/Jahreseink. **Frage:** Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. I 2004 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			**Fertigstellungen** Whg./1.000 Einwohner **Frage:** Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			**Blasenindex** insgesamt **Frage:** Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. I 2004?
	Trend[1]	**I 2004**	**III 2015**	**Trend[1]**	**I 2004**	**III 2015**	**Trend[1]**	**2003**	**2014**	**Trend[2]**
Hamburg (KS)		25,8	29,3		6,1	7,6		2,2	4,0	
Düsseldorf (KS)		22,4	28,9		5,3	6,8		2,1	3,9	
Köln (KS)		22,7	27,1		6,0	6,7		2,6	3,7	
Frankfurt am Main (KS)		20,6	26,2		6,8	8,3		2,8	6,2	
Stuttgart (KS)		24,3	28,8		5,8	7,5		1,6	3,1	
München (KS)		27,7	33,4		7,3	10,2		2,9	4,7	
Berlin (KS)		24,9	26,3		6,3	8,4		1,6	2,5	

1 Werte: -1/o/+1 (ggü. I. Quartal 2004: gefallen/etwa konstant/ gestiegen; 2 Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Die Preisübertreibung würde sich normalerweise in vergleichsweise kurzer Frist wieder auflösen – im Wesentlichen durch einen Rückgang der Kaufpreise. Zwar ist es durchaus möglich, dass auch 2016 die Kaufpreise nochmals steigen, was aber nicht mehr als eine höhere Fallhöhe bedeuten würde.

starke Flüchtlingszuwanderung ändert die Marktlage

Derzeit aber ändert die starke Flüchtlingszuwanderung die Marktlage. Der unverhoffte Anstieg der Nachfrage wird sich in steigenden Mieten niederschlagen und dies insbesondere, da der Anstieg der Nachfrage schubartig erfolgt und unmittelbar bevorsteht. Zwar dürfte sich die Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge überwiegend – aber nicht vollständig – auf den preisgünstigen Wohnraum konzentrieren. Aber der Sickereffekt auf dem Wohnungsmarkt funktioniert nunmal in beide Richtungen, so dass der Nachfragedruck auch im mittleren und gehobenen Segment zu steigenden Mieten führen wird.

Angebot wird nicht nachfragegerecht ausgeweitet

Das Angebot an Wohnungen wird nicht in dem Maß ausgeweitet werden können. Selbst wenn nun im Schnellverfahren neue Wohnheime entstehen, so wird dies nur wenig die Nachfrage abdämpfen können – auch da die Flüchtlingsnachfrager versuchen werden, die schnell errichteten Schlichtwohnungen möglichst schnell zu verlassen, um auf dem normalen Wohnungsmarkt unterzukommen.

Dieser Nachfrageschub wird umso größer sein, je stärker sich die Flüchtlinge nach Anerkennung und damit Erwerb der Freizügigkeit auf die großen Städte konzentrieren werden. Damit ist – bei derzeitiger Rechtslage – zu rechnen. Wie stark dieser Effekt allerdings sein wird, ist unklar und erheblich durch eine Begrenzung der Freizügigkeit auch nach Anerkennung als Flüchtling (Wohnortzuweisungsgesetz) beeinflussbar.

nochmaliger Mietpreisschub zu erwarten

Im Ergebnis gehen wir von einem nochmaligen Mietpreisschub aus, der den ansonsten auslaufenden Mietpreiszyklus unterbricht. Der Anstieg der Mieten wird auch den Anstieg der Kaufpreise nochmals befeuern, so dass wir auch hier mit einer weitergehenden Übertreibung der Preise in den Top-7-Stäten rechnen. Diese Preisübertreibung wird dann später zurückgenommen werden.

Abbildung 4.18: Ausblick auf das Jahr 2016, Top-7-Städte

	Miete 2015[1] in Euro/m²	Veränderung 2015[2]	Aussichten 2016	Kaufpreis 2015[1] in Euro/m²	Veränderung 2015[2]	Aussichten 2016
München	13,9	7,4%	9%	5.125	12,9%	10%
Frankfurt am Main	11,3	3,8%	6%	3.074	11,7%	8%
Hamburg	9,7	1,0%	3%	3.171	9,4%	6%
Köln	9,3	3,0%	5%	2.459	12,5%	10%
Berlin	7,9	4,4%	6%	2.482	14,4%	8%
Düsseldorf	9,0	3,0%	4%	2.667	8,7%	9%
Stuttgart	10,5	6,8%	10%	3.074	18,8%	15%

1 I-III 2015

2 ggü. I-III 2014

Quelle: empirica-Preisdatenbank

5 Frühjahrsgutachten Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft 2016

Jan Hebecker – ImmobilienScout24

Das Wichtigste in Kürze

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 Zugriffzeiten 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, deren erforderliche 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. Dies erfolgt durch sogenannte intelligente Algorithmen, die in den Daten enthaltene Muster identifizieren können. 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. Zukünftige Datenanwendungen werden noch stärker darauf ausgerichtet sein, Angebot und Nachfrage im Immobilienmarkt noch genauer zusammenzuführen und Streuverluste bei der Vermarktung von Immobilien zu vermeiden.

Ein bedeutender Einfluss auf die gebaute Umwelt wird in den kommenden zehn Jahren vom sogenannten „Internet der Dinge“ ausgehen. In einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens McKinsey sehen die Autoren bis 2025 weltweit die größten Wachstumspotenziale in der Automatisierung von Wohngebäuden, der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten, der Automatisierung des Einzelhandels sowie in Bezug auf die gesamtstädtische 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. Mit solchen Objektinformationen in einer Datenbank ließen sich gewünschte Marktinformationen zeitnah und in vielfältiger Weise auswerten. Wichtig wäre in diesem Zusammenhang, dass solche Modelle in einer ausreichenden Detailschärfe aufgebaut werden, so dass Bezugspunkte auf Wohnungsebene angelegt werden können. Die

Akteure der Immobilienwirtschaft sollten ein aktives Interesse daran haben, an der Digitalisierung der gebauten Umwelt und damit an der Entwicklung eines einheitlichen Standards mitzuwirken.

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.

5.1 Digitalisierung als Megatrend in der Immobilienwirtschaft

Zielsetzung und Methodik – Die gesellschaftlichen Auswirkungen der Digitalisierung zeichnen sich seit einigen Jahren immer deutlicher ab. Die digitale Vernetzung innerhalb der Gesellschaft nimmt zu und Medienunternehmen mit digitalen Geschäftsmodellen gewinnen an wirtschaftlicher Bedeutung. Im Jahr 2015 ist das Thema Digitalisierung als zentraler Megatrend endgültig in der immobilienwirtschaftlichen Debatte angekommen. Im Rahmen von zahlreichen Studien, auf Veranstaltungen, in Diskussionsforen und Leitartikeln wird die Bedeutung der Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft hervorgehoben. Die zunehmende Bedeutung wird auch von der Mehrzahl der Marktteilnehmer gesehen, wie Befragungsergebnisse einer aktuellen Studie belegen.[1] Trotz des Bewusstseins über die Bedeutung fällt es den Beteiligten schwer, die mit der Digitalisierung verbundenen Veränderungen innerhalb ihrer Geschäftsmodelle zu berücksichtigen. Häufig werden Trends wie die Verlagerung des stationären Handels zum Online-Handel oder ein wachsender Bedarf an Logistikflächen als sichtbare Folgen der Digitalisierung in den Mittelpunkt gestellt. Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist aber umfassender, als derzeit an der Oberfläche sichtbar wird. Eine entscheidende Frage ist dabei auch, welche gesellschaftlichen Regeln für die Nutzung der neuen Technologie gelten, um das

Digitalisierung ist mehr als nur die Zunahme des Online-Handels

1 Rottke, Nico (Hrsg.): Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden, 2014; Catella Research: Big Data in der Immobilienwirtschaft – Chance oder Branchenbedrohung? Frankfurt am Main, 2015

Individuum einerseits vor einem Missbrauch von digitalen Informationen zu schützen und anderseits einen möglichst großen gesellschaftlichen Nutzen aus den generierten Informationen zu ziehen.

In der vorliegenden Analyse werden drei Themenkomplexe näher beleuchtet, die nach Einschätzung des Autors in Zukunft einen entscheidenden Einfluss auf die Nutzung digitaler Informationen innerhalb der Immobilienwirtschaft haben werden:

1. Sammeln und Strukturieren von Daten
2. Extrahieren und Analysieren der in den Daten enthaltenen Informationen
3. Verarbeitung und Verdichtung der Informationen zu intelligenten Services

In den folgenden Kapiteln werden diese Themenkomplexe diskutiert und anhand von Beispielen erläutert. Daraus lassen sich Rückschlüsse auf die Bedeutung der Digitalisierung für andere Bereiche der Immobilienwirtschaft herleiten sowie die Voraussetzungen für die Nutzbarmachung der digitalen Informationen. Schließlich soll mit Hilfe dieser Analyse ein transparenteres Bild des sich abzeichnenden Wandels durch die Informationsverarbeitung und ihrer Potenziale für die Immobilienwirtschaft entstehen.

5.2 Die Strukturierung des Datenmeers

Datennutzung ist auch mit Risiken verbunden

Der gesellschaftliche Einfluss der mit der Digitalisierung einhergehenden Verfügbarkeit großer Datenmengen zeichnete sich bereits seit Mitte des 20. Jahrhunderts ab. Auch die mit der Datennutzung einhergehenden Gefahren wurden in Deutschland bereits früh thematisiert. Im Jahr 1970 setzte das Bundesland Hessen das erste Datenschutzgesetz der Welt in Kraft. Die Datennutzung wurde seit Anfang der 1980er Jahre immer stärker mit einer Bedrohung der individuellen Freiheit durch den „gläsernen Menschen“ in Verbindung gebracht.[2] Dabei wurde die Gefahr allwissender Konzerne gesehen, die sich individueller Daten bemächtigen und befähigt werden, die Leistungen ihrer Mitarbeiter zu kontrollieren und ihr Personal mit Hilfe von Datenauswertungen zu steuern. Bereits im Vorfeld der 1986 geplanten Volkszählung kam es vor dem Bundesverfassungsgericht zu einer rechtlichen Auseinandersetzung, die 1983 zur Klarstellung führte, dass die bisherigen Datenschutzgesetze des Bundes und der Länder nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügten. Mit der Offenlegung der Aushebelung des gesetzlichen Datenschutzes durch amerikanische Behörden als Begleitumstand des Kampfes gegen den Terror hat diese Diskussion in den vergangenen Jahren einen neuen Nährboden erhalten. Gleichzeitig basieren die Geschäftsmodelle der weltweit führenden Internetunternehmen auf der massenhaften Analyse von Internetanwendungen und Nutzerprofilen, ohne dass ein nachhaltiger Einfluss auf das Nutzerverhalten erkennbar wird. Es scheint derzeit, als ob sich die Mehrzahl der Konsumenten zwar der Gefahren der immer umfangreicheren Datennutzung bewusst ist, der persönliche Mehrwert aber gegenüber den abstrakten Risiken überwiegt.

Trotz der immer größeren Menge von digital gespeicherten Daten wurden diese lange Zeit als Abfallprodukt des Informationszeitalters betrachtet. Nur wenige Visionäre konnten sich nach dem Platzen der Dot.com-Blase zu Beginn der 2000er Jahre vorstellen, dass mit databasierten Geschäftsmodellen Geld zu ver-

2 Vergleiche hierzu „Gläserner Mensch“, der Spiegel 29/1982

dienen sei. Erst mit dem Aufstieg von Apple, Google, Amazon und Facebook seit Mitte der 2000er Jahre ist der Glaube an den Erfolg von datenbasierten Geschäftsmodellen derart gewachsen, dass die Aktien einzelner Start-up-Unternehmen anhand ihres zukünftigen Geschäftserfolgs heute in Milliarden Dollar bewertet werden. Dabei musste das aktuell weltweit wertvollste börsennotierte Unternehmen Apple eine Evolution vom Hardware-Produzenten zum Medienunternehmen durchlaufen, die bisher nur wenigen Unternehmen in der Wirtschaftsgeschichte gelungen ist. Das Erfolgsmodell der genannten Unternehmen, basiert auf einer neuartigen Nutzung von Kundendaten, die es ermöglichen, Services anzubieten, die auf die individuellen Bedürfnisse der Konsumenten eingehen.

Eine Voraussetzung, derartige Services anbieten zu können, ist der Zugriff auf unterschiedliche Datenquellen, die Informationen über das Angebot und die Nachfrage innerhalb von Märkten geben. Diese Informationen wurden von Analysten bisher in der Regel aus Sekundärquellen erhoben. Innerhalb des Immobilienmarktes lässt sich diese Vorgehensweise am Beispiel zukünftiger Neubaubedarfe an Wohnungen illustrieren. Das Angebot an Wohnungen wird über die Analyse von Preisniveaus, des aktuellen Wohnungsangebots sowie des Anteil an leer stehenden Wohnungen geschätzt. Die Wohnungsnachfrage wird über Geburten- und Sterberaten sowie Zu- und Fortzüge in einer Gemeinde aus der amtlichen Statistik abgeleitet. Dass derartige Statistiken fehleranfällig sind, haben die Ergebnisse des jüngsten Zensus verdeutlicht, die einerseits zu einer starken Bereinigung langjähriger Fortschreibungen geführt haben, aber auch zahlreiche Widersprüche zwischen kommunaler Statistik und Zensusberechnung aufgedeckt haben.

sekundäre Datenquellen sind fehleranfällig

Einen viel direkteren Einblick in das Marktgeschehen ermöglichen Informationen aus digitalen Quellen. Häufig fallen diese Daten aber als Nebenprodukt von Internetanwendungen an. Und zumeist ist noch gar nicht ersichtlich, welche Informationen aus ihnen in der Zukunft extrahiert werden können. Zudem steigt die Fülle der mit jedem Klick im Internet oder in einer App generierten Daten exponentiell an. Diese Entwicklung hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass klassische Datenbanken bzw. Datawarehouses, in denen Daten nach festgelegten Routinen abgelegt werden, von flexibleren Datenclustern abgelöst werden. Datencluster wie die Software-Lösung Hadoop lassen die dezentrale Speicherung und Verwaltung riesiger unstrukturierter Datenmengen zu, die bei Bedarf mit kurzen Zugriffzeiten aktiviert werden können.[3] Ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Datenauswertung und der Minimierung von Informationsverlusten ist die Datenstrategie eines Unternehmens. Welche (Markt-)Kenntnisse sollen mit der Datenauswertung erlangt und wie sollen diese genutzt werden? Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die Daten möglichst zum Zeitpunkt ihrer Entstehung im Datenmeer hinterlegt werden und durch Metainformationen über die Dateninhalte in Zukunft wieder auffindbar sind. Die Digitalisierung hat dazu geführt, dass innerhalb von Internetanwendungen und Apps Informationen über den Markt sowie das Marktverhalten von Konsumenten generiert werden. Um diese Informationen für Analysen nutzen zu können, müssen die Daten in einem festgelegten Format abgelegt werden. Zudem müssen am virtuellen Ort der Datenablage Informationen darüber existieren, aus welcher Quelle die Daten stammen und welche Informationen sie beinhalten. Erst durch die Zuordnung dieser sogenannten Meta-Infor-

digitale Quellen ermöglichen direkteren Einblick in das Marktgeschehen

erfolgreiche Nutzung setzt Datenstrategie voraus

3 http://www.computerwoche.de/a/hadoop-richtig-absichern,3220528

mationen zum Datensatz sind die Daten für eine später folgende Datenanalyse verwertbar.

Zudem führen Veränderungen an der Oberfläche von Internetanwendungen häufig zu Brüchen bei der Erfassung von Daten, die eine nachfolgende Analyse erschweren oder gar verhindern. Um dem Kunden die Eingabe seiner Immobilie auf einer Internetplattform zu erleichtern, kann beispielsweise die Eingabe für das Baujahr einer Immobilie von einer Jahreszahl in eine Baualtersklasse umgewandelt werden. Eine Baualtersklasse stellt gegenüber einem konkreten Baujahr jedoch einen Verlust von Informationen dar, so dass die ausgewerteten Daten unter Umständen nur eingeschränkt nutzbar sind. Der erforderliche Informationsgehalt sollte im Vorfeld zwischen Datenerzeuger und Datenkonsument innerhalb eines Unternehmens festgelegt werden, damit ein möglichst umfassender Informationsgehalt für spätere Anwendungen verfügbar ist. Um Analysen des Marktgeschehens zu ermöglichen, ist es erforderlich, jede Information mit einem Zeitstempel zu versehen, um im Bedarfsfall eine genaue zeitliche Zuordnung der Informationsgewinnung vornehmen zu können. Darüber hinaus ist die exakte geografische Verortung der Information bei der Betrachtung des Immobilienmarktes eine entscheidende Voraussetzung für die Einordnung des aktuellen Marktgeschehens im Vergleich zu früheren Entwicklungen.

5.3 Das Heben des Datenschatzes im Datenmeer

Digitale Unternehmen sind in der Lage, viel schneller auf Marktveränderungen zu reagieren, indem sie ihre Produktionsweise an die veränderten Marktbedingungen anpassen. Eine Voraussetzung dafür ist eine auf Kennziffern basierende Analyse des Unternehmenserfolgs. Der Unternehmenserfolg wird mit sogenannten Key-Perfomance-Indikatoren (KPI) gemessen, die Aussagen darüber ermöglichen, wie gut sich das Unternehmen im Vergleich zum Gesamtmarkt entwickelt. Durch das Erfordernis derartiger Analysen ist das Thema Business-Intelligenz (BI) in den vergangenen Jahren zu einer Kernkompetenz digitaler Unternehmensstrategien geworden. Die relevanten Indikatoren für den Geschäftserfolgs müssen definiert werden, ihre Messbarkeit sichergestellt und eine möglichst automatisierte Überprüfung der Zielerreichung ermöglicht werden. Der Geschäftserfolg wird nicht nur mit Hilfe monetärer Zielindikatoren gemessen, sondern kann insbesondere über die Nutzung bestimmter Services oder Produkte definiert werden, die Rückschlüsse auf das Interesse bestimmter Kundengruppen ermöglichen. Werden neue Services angeboten, gibt die digitale Nutzung schnell Aufschluss darüber, ob die Kunden das Produkt annehmen oder das Angebot die Bedürfnisse der Nachfrager verfehlt.

kennziffernbasierte Analyse des Unternehmenserfolgs ermöglicht schnelle Reaktion auf Veränderungen

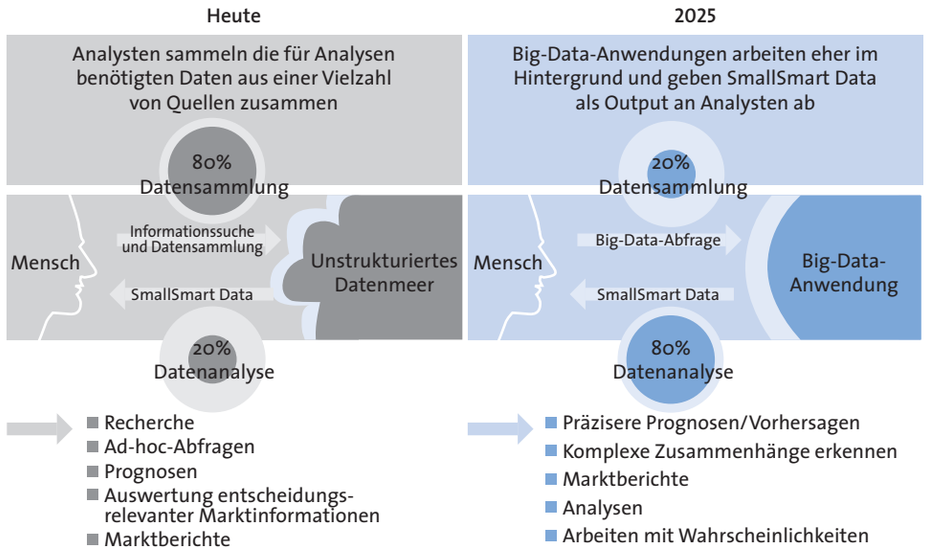
Ein entscheidender Vorteil neuer Software-Lösungen liegt im direkten Zugriff auf die Informationen eines unstrukturierten Datenmeers. Werden die in einem festgelegten Zeitraum unstrukturiert gesammelten Daten mit Hilfe sogenannter ETL-Prozesse[4] in eine strukturierte, für Analysen nutzbare Form überführt, kann der Zugriff nun ohne diesen Zwischenschritt erfolgen. Softwareprodukte wie Datameer, Platfora, Microstrategy oder Tableau erlauben die unmittelbare Analyse unstrukturierter Daten. Diese lassen sich grafisch aufbereiten und machen so eine schnelle Erfassung von Veränderungen des Marktgeschehens möglich. Ne-

neue Software-Lösungen bieten direkten Zugriff auf unstrukturiertes Datenmeer

4 Mit Hilfe sogenannter „Extract, Transform, Load (ETL)"-Prozesse werden Daten, die häufig aus unterschiedlichen Datenquellen stammen, mit Hilfe festgelegter Routinen in einer Zieldatenbank zusammengeführt.

ben der Zeitersparnis, die mit der Nutzung dieser Softwarelösungen verbunden ist, können die Daten generisch nach relevanten Informationen durchsucht und Zusammenhänge zwischen Variablen identifiziert werden. Diese Softwarelösungen, die unmittelbaren Zugriff auf unstrukturierte Daten ermöglichen, sind in den vergangenen Jahren immer anwendungsfreundlicher geworden und haben damit den Zugang zu den in den Daten enthaltenen Informationen bedeutend vereinfacht.

Abbildung 5.1: Von Big Data zu Smart Data: Wandel der Datenanalyse



Quelle: Catella Research 2015

direkter Zugang zum Marktgeschehen

Durch die Verfügbarkeit neuer Datenquellen und mit der Evolution der Datenanwendungen ist ein neues Berufsfeld für die Nutzbarmachung der in den Daten enthalten Informationen entstanden. Ist die bisherige Rolle von Analysten überwiegend durch das Aggregieren externer Datenquellen gekennzeichnet, so verfügt der Datenanalyst über die Fähigkeiten, die Entstehungspunkte relevanter Daten innerhalb eines Unternehmens zu identifizieren, ihre Verwertbarkeit sicherzustellen, relevante Informationen aus den Daten zu extrahieren und mit diesen statistische Analysen durchzuführen (vgl. Abb. 5.1). Dies ermöglicht einen Zugriff auf Informationen, die viel direkter mit dem Marktgeschehen verknüpft sind, als es Analysen mit Sekundärdaten wie Geburtenraten oder Migrationsverhalten ermöglichen. Sekundärdaten sind zum Zeitpunkt ihrer Verwendung bereits veraltet und stellen im besten Fall Einflussgrößen auf ein vergangenes Marktgeschehen dar. Mit der Analyse der im Unternehmen anfallenden Angebots- oder Nachfragedaten wird eine unmittelbare Brücke zum Marktgeschehen aus den Informationen, die innerhalb eines Unternehmens entstehen, generiert.

Hinsichtlich des Berufsfeldes des Datenanalysten handelt sich um eine Querschnittsaufgabe, die außerhalb der üblichen IT-Strukturen eines Unternehmens angesiedelt ist. Die Bedarfe der Informationsgewinnung des Datenanalysten können sogar konträr zu den Arbeitsroutinen IT-bezogener Fachabteilungen stehen. Für die Etablierung einer digitalen Unternehmensstrategie ist daher der Aufbau einer eigenständigen Kernkompetenz in Bezug auf die Business-Intelligenz bzw. die Datenanalyse von entscheidender Bedeutung.

Der Datenanalyst verfügt aber nicht nur über die Fähigkeiten, die Unternehmensentwicklung in Bezug auf das Marktgeschehen transparent zu machen, sondern er kann aus den Daten Informationen generieren, die für Konsumenten den Markt transparenter und besser verständlich machen. Die Bereitstellung dieser Informationen für die Konsumenten hat in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Zunahme von Verbraucherplattformen geführt, die Leistungen unterschiedlicher Anbieter bewerten und vergleichbar machen. Neben der angebotenen Leistung und dem Preis spielt dabei die Kundenbewertung eine immer größere Rolle. Diese gibt Aufschluss darüber, ob die angebotene Leistung auch in der gewünschten Qualität bereitgestellt wurde oder ob regelmäßig allgemeine Qualitätsstandards der Kunden verfehlt wurden. Neben Markttransparenz für den Verbraucher können auch komplexere Zusammenhänge zwischen Warenangebot und Konsumentenverhalten aus den Daten gewonnen werden, die Rückschlüsse auf das Nachfrageverhalten bei unterschiedlichen Angebotssituationen zulassen. Als Beispiel für den Immobilienmarkt ist in diesem Zusammenhang der Einfluss des Kaufpreises einer Immobilie auf ihre Vermarktungszeit in einer bestimmten Region zu nennen. Preiserhöhungen oder Preisreduzierungen eines bestimmten Immobilientyps innerhalb einer Region führen dazu, dass mehr oder weniger Nachfrage generiert wird. Wenn sich die Nachfrage für einen bestimmten Immobilientyp aus dem Nachfrageverhalten im Markt generieren lässt, kann der Preispunkt so variiert werden, dass er in einem statistisch ermittelten Zeitraum auf eine entsprechende Nachfrage trifft. Eine nachhaltige Nutzung des Datenschatzes für die Entwicklung von Produkten und Services kann demnach erst erfolgen, wenn die Daten gesammelt, verfügbar gemacht und analysiert worden sind.

Kundenbewertungen sichern Qualitätsstandards

Rückschlüsse auf das Nachfrageverhalten bei unterschiedlichen Angebotssituationen

5.4 Die Veredelung des Datenschatzes

In den vorherigen Kapiteln wurde auf die Erfordernisse beim Sammeln von Daten und beim Verfügbarmachen der enthaltenen Informationen hingewiesen. Eine Veredelung des Datenschatzes erfolgt durch die Analyse der enthaltenen Informationen und ihre Nutzbarmachung in Datenservices. Erst seit kurzer Zeit steht die für komplexe Analyseverfahren erforderliche Rechenleistung durch die Nutzung parallelisierter Rechenprozesse – bzw. die Auslagerung von Rechenprozessen auf externe Server – auch kleinen und mittleren Unternehmen zur Verfügung. Die Analysen werden zu dem Zweck durchgeführt, das in Datenbanken enthaltene Wissen zu extrahieren (knowledge discovery in databases). Ziel der Datenanalyse ist es, in den Daten wiederkehrende Muster zu erkennen, die Aufschluss über die Marktentwicklung oder das Verhalten unterschiedlicher Nutzergruppen geben. Sogenannte intelligente Algorithmen dienen dazu, die in den Daten enthaltenen Muster zu identifizieren und die Informationen insbesondere für die Internetanwendung nutzbar zu machen. Ein typisches Beispiel für derartige Anwendungen sind Produktempfehlungen, die aus Vergleichen des eigenen Kaufverhaltens im Internet mit dem Kaufverhalten anderer Nutzer generiert werden. Mit Hilfe von Algorithmen werden Analogien zum Such- und Kaufverhalten anderer Verbraucher hergestellt, die eine recht zuverlässige Prognose von Kundenwünschen ermöglichen. Dabei ist nicht der Einzelfall für die Ermittlung der Kundenpräferenzen verantwortlich, sondern das Zusammenführen von Informationen nach den Gesetzen der statistischen Wahrscheinlichkeit. Im Vergleich zur bisherigen Anwendung von Analyseverfahren steht nicht mehr die Suche nach den ganzheitlichen Modellzusammenhängen im Vorder-

Datenanalysen zum Erkennen wiederkehrender Muster

grund, sondern das Aufspüren einzelner Zusammenhänge oder Korrelationen im Datenmeer, die als beste Annäherung an die Realität ausreichend sind, um beispielsweise das Nachfrageverhalten der Konsumenten zu erklären.[5] Um ein besseres Verständnis für die Nutzungsmöglichkeiten solcher Datenanwendungen zu erhalten, werden im folgenden Kapitel drei unterschiedliche Anwendungsbeispiele für die Immobilienwirtschaft vorgestellt. Dabei werden die für die Veredelung des Datenschatzes erforderlichen Analyseschritte dargestellt.

5.4.1 Die Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch die Nutzung von Angebotsdaten

Nutzung von Angebotsdaten hat Immobilienmarkt-transparenz erhöht

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat in den vergangenen Jahren eine deutliche Zunahme der Markttransparenz erfahren. Dieser Zuwachs an Transparenz konnte unter anderem durch Initiativen des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), des ZIA-Ausschusses für Transparenz sowie der TransparenzOffensive Immobilienwirtschaft erreicht werden. Dazu beigetragen hat auch die Verfügbarkeit neuer Datenquellen wie die Nutzung von Angebotsdaten für die Immobilienmarktanalyse. Waren es bisher vor allem die Gutachterausschüsse, Sachverständige, Makler oder privatwirtschaftliche Forschungsinstitute, die das Marktgeschehen dargestellt haben, so haben in den vergangenen Jahren weitere Akteure einen Beitrag zur Markttransparenz geleistet. Neben kommunalen Marktanalysen sind es vor allem die Angebotsdaten von Immobilienplattformen, die insbesondere für die Nachfragerseite zu einer Erhöhung der Transparenz beigetragen haben. Durch die Nutzung von Angebotsdaten steht ein riesiger Datenpool unmittelbar nach seiner Einstellung auf einer Internetplattform für die Immobilienmarktanalyse zur Verfügung. Dieser zeitliche Vorsprung ist ein bedeutender Vorteil bei der Nutzung von Angebotsdaten.[6]

Der wirtschaftliche Erfolg des amerikanischen Immobilienportals Zillow basiert auf einer umfassenden Datenstrategie, die dem Verbraucher eine größtmögliche Markttransparenz bietet.[7] Eine Fülle von Informationen über die Immobilie, Fotos, die Indikation eines Kauf- oder Mietpreises, die Preisentwicklung der vergangenen Jahre, die Nachfrage nach einer bestimmten Lage, das soziale Umfeld der Immobilie sowie die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen stehen jedem Interessenten zum Zeitpunkt der Insertion zur Verfügung. Diese Fülle an Informationen ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Nutzung von Daten zu einer veränderten Wahrnehmung des Immobilienmarktes beitragen kann. Durch die Nutzung multivariater statistischer Analyseverfahren für die Datenauswertung hat die Granularität der Marktbeobachtung deutlich zugenommen. Wurden mit herkömmlichen Methoden, wie Expertenbefragungen oder der Auswertung von Durchschnittswerten, Preisniveaus und Preisentwicklungen auf gesamtstädtischer Ebene ausgewertet, so ist der Auswertungsmaßstab durch die Anwendung neuer Methoden in den vergangenen Jahren immer weiter geschrumpft.

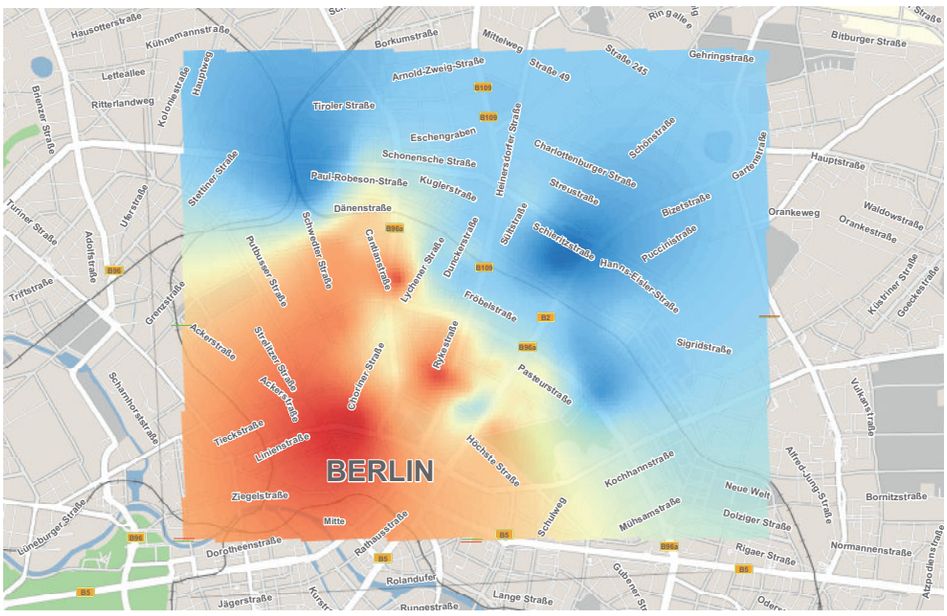
5 Meyer-Schönberger, Viktor und Cukier, Kenneth: Big Data. Die Revolution, die unser Leben verändern wird. München, 2. Auflage 2013

6 Bauer, Thomas K. et al.: Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten: 2007-2011. In AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv (2013) 7: 5-30

7 Rascoff, Spencer & Stan Humphries: The New Rules of Real Estate, Boston & New York, 2015

Im Rahmen eines Forschungsprojektes, das im Rahmen der TransparenzOffensive Immobilienwirtschaft gemeinsam mit dem Institut für Geoinformatik der Universität Potsdam durchgeführt wurde, sind räumliche Modelle entwickelt worden, durch die sich adressgenau lageabhängige Preisunterschiede abbilden lassen. Mit Hilfe der Auswertung räumlicher Autokorrelationen von Angebotsdaten lassen sich statistische Modelle entwickeln, die ein detailliertes Bild lageabhängiger Preisunterschiede ermöglichen.[8] Diese Modelle basieren auf den sogenannten geostatistischen Kriging-Verfahren, mit deren Hilfe sich Werte durch Messwerte an umliegenden Messpunkten interpolieren lassen, für die keine Stichprobe vorliegt.[9] Die Modellbildung basiert auf extrem aufwändigen Rechenverfahren, da in vorgegebenen Rastern die Abhängigkeit jedes Standortes zu jedem umliegenden Standort berechnet wird. Erst durch die Nutzung von Datenclustern und externen Serverfarmen sind derartige Berechnungen in einem überschaubaren Zeit- und Kostenrahmen möglich geworden. Durch die Auswertung unterschiedlicher Zeitpunkte lassen sich beispielsweise die Marktveränderungen in Bezug auf das Preisniveau räumlich abbilden.

Abbildung 5.2: Eigentumspreisniveau Prenzlauer Berg 2013



Quelle: Kartengrundlage © ImmobilienScout24, Tom Tom AG

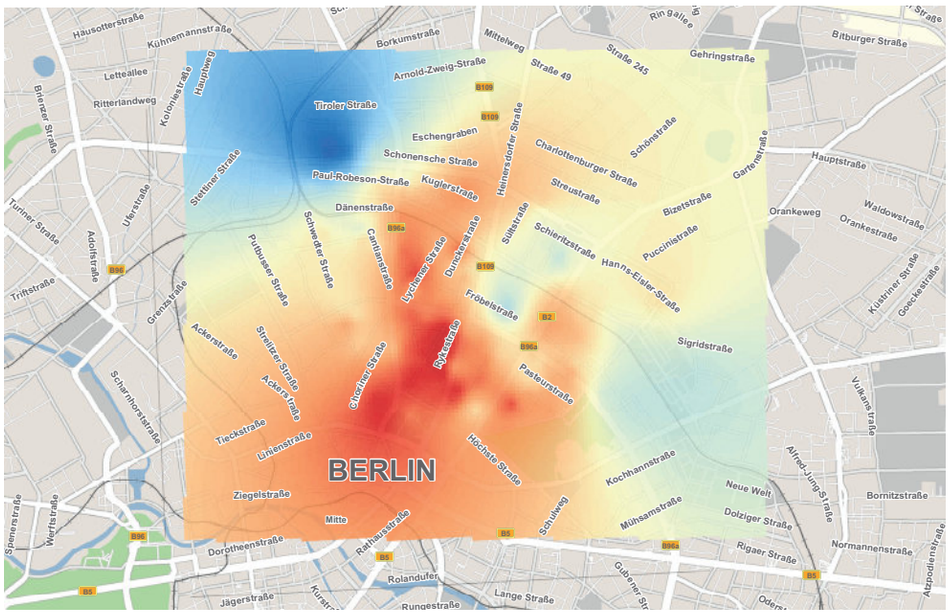
Eine auf diesem Modell basierende Analyse der Entwicklung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in den Berliner Innenstadtbezirken Mitte und Prenzlauer Berg macht sichtbar, dass sich Lagen mit den höchsten Preisniveaus zwischen den Jahren 2013 und 2015 deutlich verschoben haben. Rot eingefärbte Flächen bilden Lagen ab, in denen die Preise für Eigentumswohnungen über dem Mittelwert der betrachteten Lagen liegen. Die blau hinterlegten Flächen bilden Lagen ab, in denen Eigentumswohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Preisniveau angeboten werden. Liegt das höchste Preisniveau im Jahr 2013 in Berlin-Mitte in einem Schnittpunkt von Linienstraße, Ackerstraße und Choriner Straße, so haben sich diese Lagen bereits zwei Jahre später deutlich

8 Scheele, Lasse: Räumliche Autokorrelationen von Immobiliendaten. Entwicklung eines räumlich-statistischen Modells zur Erstellung von Immobilienpreiskarten. Potsdam, April 2014

9 https://de.wikipedia.org/wiki/Kriging

verschoben. Die teuersten Lagen sind im Jahr 2015 nach Norden gewandert und konzentrieren sich jetzt rund um den Kollwitzplatz. Zudem strahlen die Lagen mit hohen und mittleren Kaufpreisen viel stärker in nördlicher Richtung in den Prenzlauer Berg aus als im Jahr 2013. Mit Hilfe derartiger Analysen lassen sich Preisentwicklungen in unterschiedlichen Mikrolagen innerhalb des Stadtgebietes abschätzen. Stand bisher das immobilienwirtschaftliche Mantra von der Lage im Mittelpunkt der Analyse, kann mittels derartiger Methoden die zukünftige Entwicklung bewertet werden, die einen deutlich größeren Einfluss auf jede Investitionsentscheidung hat.

Abbildung 5.3: Eigentumspreisniveau Prenzlauer Berg 2015



Quelle: Kartengrundlage © ImmobilienScout24, Tom Tom AG

Durch die Verfügbarkeit neuer Datenquellen stehen Immobilienmarktinformationen in einer viel größeren Dichte zur Verfügung. Auf Basis neuartiger Analyseverfahren und eine Vervielfachung der Rechenkapazität sind mit Hilfe dieser Datenquellen in den vergangenen Jahren neue Marktinformationen gewonnen worden. Diese haben insbesondere für die Nachfrager nach Immobilien für mehr Markttransparenz gesorgt und zu einer schnelleren Verfügbarkeit von Marktinformationen beigetragen. Zukünftige Datenanwendungen werden noch stärker darauf ausgerichtet sein, Angebot und Nachfrage genauer zusammenzuführen und Streuverluste bei der Vermarktung von Immobilien zu vermeiden.

5.4.2 Die Digitalisierung der gebauten Umwelt

Während sich herkömmliche Konsumgüter viel schneller reproduzieren und auf den Bedarf der Konsumenten anpassen lassen, besteht der Immobilienmarkt zu großen Teilen aus der bereits gebauten Umwelt. Nur ein sehr kleiner Teil dieser gebauten Umwelt wird jedes Jahr neu auf den Markt gebracht. Zudem wird ein Teil des Gesamtmarktes regelmäßig durch Instandsetzung oder Renovierung wieder in Wert gesetzt. Wenn in anderen Märkten technische Innovationen neue Maßstäbe setzen, können die großen Marktteilnehmer Standards vereinba-

ren, die schnell zu einer innovationsgetriebenen Marktdurchdringung führen. Dieser Mechanismus funktioniert in Bezug auf den Immobilienmarkt nur eingeschränkt, da es sich um regionale Märkte handelt, die durch die Interessen vieler Einzeleigentümer geprägt sind. Diese Besonderheiten des Immobilienmarktes müssen berücksichtigen werden, wenn man den Einfluss der Digitalisierung auf die gebaute Umwelt verstehen will.

Ein bedeutender Einfluss auf die gebaute Umwelt wird in den kommenden zehn Jahren vom sogenannten „Internet der Dinge" ausgehen. In einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens McKinsey[10] werden neun Anwendungsbereiche beschrieben, von denen vier unmittelbar mit dem Immobilienmarkt in Berührung stehen. Bis 2025 sehen die Autoren weltweit die größten Wachstumspotenziale in der Automatisierung von Wohngebäuden, der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten, der Automatisierung des Einzelhandels sowie in Bezug auf die gesamtstädtische Infrastruktur. Während in der Automobilwirtschaft die Vernetzung von Autos mit Datenbanken aufgrund schnellerer Produktzyklen schon in vollem Gange ist, findet diese Anpassung in der Immobilienwirtschaft aufgrund der langfristigen Investitionszeiträume nur langsam statt.

Automatisierung von Wohngebäuden bietet größte Wachstumschancen

Zudem ist der Immobilienmarkt aufgrund seiner Verknüpfung mit vielen anderen Lebensbereichen beispielsweise durch das Baugesetzbuch und das Bauordnungsrecht viel stärker reguliert als andere Märkte. Darüber hinaus besteht aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung in Deutschland ein großer Einfluss der Kommunen auf das Marktgeschehen. Eine Voraussetzung, um die mit dem „Internet der Dinge" verbundenen Wachstumspotenziale auszuschöpfen, liegt in der Digitalisierung der gebauten Umwelt. Digitale Gebäudeinformationen stehen der deutschen Immobilienwirtschaft trotz einer Vielzahl neuer digitaler Datenquellen derzeit nicht in ausreichender Form zur Verfügung. Um diese Potenziale auszuschöpfen, bedarf es daher einer politischen Initiative auf Bundesebene ähnlich der in Bezug auf die Energieeffizienz von Gebäuden. Digitale Informationen über Immobilien entstehen an vielen unterschiedlichen Stellen. Anders als in angloamerikanischen Ländern stehen diese Informationen dem Markt bisher nicht umfassend zur Verfügung. Die Digitalisierung der gebauten Umwelt könnte daher zum Startpunkt werden, um den Transparenzvorsprung anderer Ländern zu kompensieren.

digitale Gebäudeinformationen stehen noch nicht ausreichend zur Verfügung

Um die in der Immobilienwirtschaft generierten Informationen sinnvoll zu verknüpfen, erscheinen 3D-Stadtmodelle geeignet. In einer Veröffentlichung des Städtetags Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2004 wird bereits auf die wachsende Bedeutung von 3D-Stadtmodellen für das Management der städtischen Infrastruktur durch Kommunalverwaltungen hingewiesen.[11] Seit Mitte der 2000er Jahre arbeiten auch private Anbieter wie Google, Apple, Nokia (Here) und OpenStreetMap an 3D-Stadtansichten. Diese enthalten im Vergleich zu Stadtmodellen aber keinen Bezug zur einzelnen Immobilie, da sie nicht die Objektebene als Bezugspunkt verwenden, sondern in der Regel mehrere Objekte als eine Oberfläche darstellen. Durch die flächenhafte Darstellung mehrerer Objekte geht allerdings der entscheidende Bezugspunkt verloren, um die unterschiedlichen Objektinformationen mit dem einzelnen Objekt zu verknüpfen. Um räumliche Informationen aus unterschiedlichen Quellen miteinander zu verbinden, sind Geokoordinaten erforderlich, die im besten Fall übereinstim-

Stadtmodelle mit Bezug zur einzelnen Immobilie

10 McKinsey Global Institut, 2015: The Internet of Things: Mapping the Value beyond the Hype.
11 Städtetag Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Dezember 2004: 3-D Stadtmodelle – eine Orientierungshilfe.

mende Geokoordinaten generieren. Zudem stehen derartige Objektinformationen nicht flächendeckend zur Verfügung, sondern wurden bisher lediglich für einwohnerstarke Regionen generiert.

genaue Objektinformationen statt Schätzgrößen

In der Immobilienwirtschaft arbeiten Unternehmen derzeit meist noch mit Adressinformationen oder mit zweidimensionalen Geokoordinaten. Ein genaues Matching von Informationen ist bei einem Mehrfamilienhaus damit nicht möglich, weil Informationen fehlen, um die Lage einer Wohnung im Haus exakt darzustellen. Die einzelne Wohnung – ob in Ein-, Zwei- oder in Mehrfamilienhäusern – bildet jedoch den zentralen Bezugspunkt des Wohnimmobilienmarktes. Mit den Objektinformationen in einer Datenbank auf Kommunal-, Länder- oder Bundesebene lassen sich gewünschte Marktinformationen zeitnah und in vielfältiger Weise auswerten, die heute nur als Schätzgrößen aus Befragungen oder Stichproben abgeleitet vorliegen. Mit derartigen Datenbanken können Informationen über Wohnungsleerstände, Mietspiegelerhebungen, Erfordernisse der Wohnungsbau- oder die Städtebauförderung sowie die Energieeffizienz von Gebäuden mit einer gleichbleibend hohen Datenqualität generiert werden. Auch Versicherungsrisiken durch Schadenspotenziale von Extremwettereignissen oder Finanzierungsrisiken für die Kreditwirtschaft können mit Hilfe einer solchen Datenbank objektgenau berechnet werden. Den Aufbau von 3D-Stadtmodellen verfolgen derzeit eine Vielzahl deutscher Großstädte und Kommunen auf Basis des CityGML-Standards.[12] Wichtig wäre in diesem Zusammenhang, dass die Modelle in einer ausreichenden Detailschärfe aufgebaut werden, so dass Bezugspunkte auf Wohnungsebene in diesen Modellen angelegt werden können. Die Akteure der Immobilienwirtschaft sollten ein aktives Interesse daran haben, an der Digitalisierung der gebauten Umwelt und damit an der Entwicklung eines einheitlichen Standards mitzuwirken. Die Open-Data-Ansätze verschiedener Kommunen zielen darauf ab, kommunale Daten möglichst vielfältigen Anwendungsfeldern zur Verfügung zu stellen. Hier sind die Kommunen aufgefordert, tatsächlich alle relevanten Daten für die Nutzung zur Verfügung zu stellen, um die Digitalisierung der Märkte zu unterstützen. Sowohl kommunale Träger als auch die Akteure der Immobilienwirtschaft sollten sich hier einem gemeinsamen Ziel verpflichten und die Ressourcen für die aktuellen Herausforderungen der Digitalisierung bündeln.

Open-Data-Ansätze der Kommunen

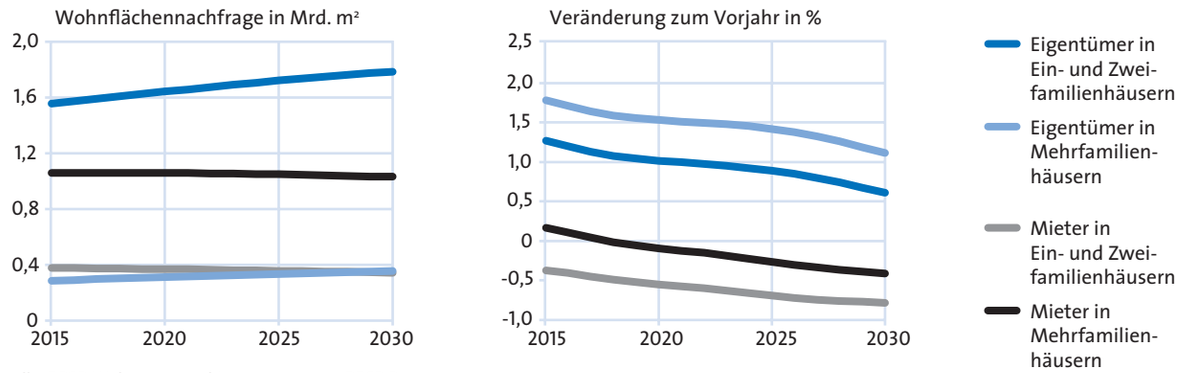
5.4.3 Die Vernetzung von Angebot und Nachfrage

Während die Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes in den vergangenen Jahren immer transparenter geworden ist, verfügt die Nachfrageseite bislang über eine deutlich geringere Informationsdichte. Die Nachfrage nach Wohnraum wird innerhalb des Immobilienmarktes anhand der Bevölkerungsentwicklung, des Wanderungsverhaltens, der Anzahl von Haushalten sowie durch die Haushaltsgrößen abgebildet. Auch die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb einer Region und die Entwicklung der Alterspyramide sind von Bedeutung für die Wohnungsnachfrage. Auf Basis dieser Indikatoren werden durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung regelmäßig die langfristigen Wohnungsmarkttrends in Deutschland prognostiziert.[13]

12 http://www.3d-stadtmodelle.org/index.php?do=broschuere

13 BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Abbildung 5.4: Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR Bonn 2015

Auf Basis dieser Prognose wird bis 2030 eine steigende Wohnflächennachfrage durch die Zunahme der Eigentümerhaushalte prognostiziert, während die Wohnflächennachfrage in Mietobjekt insbesondere ab dem Jahr 2020 in Ostdeutschland rückläufig ist. Allerdings ist eine Prognose langfristiger Trends nur vor dem Hintergrund des aktuellen Prognosehorizonts möglich. Da die Einflussgrößen in Bezug auf die Wohnungsnachfrage vielfältig sind und zudem Änderungen unterliegen, lassen sich langfristige Trends nur mit einiger Unsicherheit vorhersagen. Zudem lassen sich externe Faktoren, wie etwa der zunehmende Flüchtlingszustrom nach Deutschland, der zum Zeitpunkt der Modellerstellung noch nicht bekannt war, überhaupt nicht vorhersagen. Darum werden entsprechende Prognosen in regelmäßigen Abständen angepasst, um veränderte Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Derartige Modelle bilden den übergeordneten Rahmen für die Gesamtmarktentwicklung, sagen aber wenig über die Nachfrage in einzelnen Teilmärkten oder auf kleinräumiger Ebene aus.

kleinräumige Aussagefähigkeit herkömmlicher Prognosemodelle ist begrenzt

Eine mögliche Antwort auf diese Herausforderung bieten Immobilienportale im Internet. Diese sind für das Gros der Immobiliensuchenden die erste Anlaufstelle und bilden durch die Suchkriterien den aktuellen Bedarf ab. Wie dies funktionieren kann, zeigen aktuelle Beispiele der Internetwirtschaft. Global operierende Medienunternehmen wie Amazon, Apple oder Google haben ihre Marktanteile in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Der Ausbau der Marktanteile ist durch eine konsequente Digitalisierungsstrategie gelungen, die darauf basiert, das Nachfrageverhalten der Kunden mit den Märkten zu synchronisieren. Das Suchverhalten der Kunden wird durch diese Unternehmen analysiert und daraus werden Rückschlüsse über das Konsumverhalten der Kunden gezogen. Das Suchverhalten von Immobiliensuchenden wird derzeit in Echtzeit auf Immobilienportalen abgebildet.

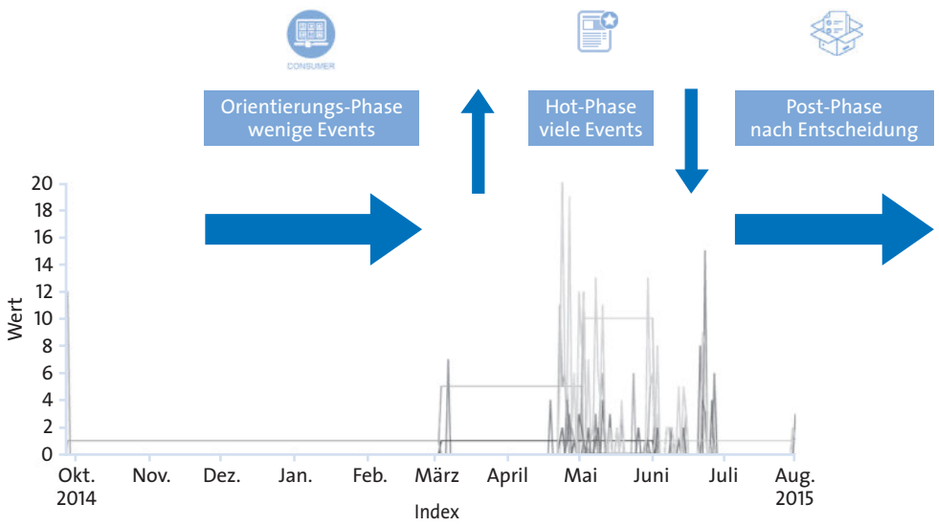
Immobilienportale bekommen genaue Informationen über Suchverhalten von Mietern und Käufern

Durch ihr Suchverhalten auf Immobilienportalen geben Mieter und Käufer Informationen über ihre Wohnwünsche preis. Welche Art von Immobilien wird gesucht? Wo werden Immobilien gesucht? Zu welchen Preisen werden Immobilien gesucht? Und welche Anbieter werden kontaktiert? Auf Grundlage dieser Informationen lassen sich mit Hilfe sogenannter Machine-Learning-Verfahren vergleichbare Muster in Datensätzen erkennen. Diese Muster geben Aufschluss darüber, welche Lagen und Marktsegmente besonders stark nachgefragt sind. Auf Nachfrageebene lässt sich mit Hilfe der Daten das Wissen darüber generieren, in welcher zeitlichen Phase der Immobiliensuche sich der Suchende befindet. Suchende verändern ihr Suchverhalten, wenn sie die Immobiliensuche

intensivieren oder sich für eine bestimmte Immobilie in einer bestimmten Lage entschieden haben. Anhand des Suchverhaltens 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. Bei einer entsprechenden Modellqualität können dadurch beispielsweise Marketing-Kampagnen nahezu ohne Streuverluste an die gewünschte Zielgruppe adressiert werden. Durch die Minimierung von Transaktionskosten profitieren sowohl Sender und als auch Adressat von dem Zusammenführen der Informationen. Der Nutzen für Anbieter und Nachfrager kann aber nur realisiert werden, wenn zwischen Angebots- und Nachfrageseite Vertrauen über die Richtigkeit und den Wert der ausgetauschten Informationen herrscht.

Marketing-Kampagnen ohne Streuverluste

Abbildung 5.5: Phasenmodell der Immobiliensuche



Quelle: ImmobilienScout24 (eigene Darstellung)

Von der Vernetzung von Angebot und Nachfrage wird der entscheidende Impuls für die 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. Konsumenten müssen nicht mehr nach ihren Wohnpräferenzen befragt werden, sondern geben anhand ihres Suchverhaltens die gewünschten Informationen preis. Die technischen Voraussetzungen, um die Kundenwünsche auch innerhalb des Immobilienmarktes stärker berücksichtigen zu können, stehen mittlerweile bereit. Den Akteuren der Immobilienwirtschaft muss der Mehrwert dieser Informationen bewusst sein, um ihn im Sinne der Nachfrager in Wert zu setzen.

Wettbewerbsvorteile für Immobilienunternehmen durch Nutzung digitaler Informationen

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.

Glossar

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) und Ordentliches Mitglied der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften).

Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität des Saarlandes promovierte er 1999 an der Universität St. Gallen und habilitierte sich dort im Jahr 2002. Von 2002 bis 2006 war er Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Philipps-Universität Marburg und von 2006 bis 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Im Jahr 2007 wurde er als Sachverständiger für die Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen (Föderalismuskommission II) benannt und wirkte somit beratend an der neuen deutschen Schuldenbremse mit. In den Jahren 2014 und 2015 war er Mitglied der Expertenkommission „Stärkung von Investitionen in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie („Fratzscher-Kommission“). Seine Forschungsschwerpunkte finden sich in verschiedenen Bereichen der Wirtschaftspolitik, der Finanzwissenschaft, der Neuen Politischen Ökonomie und der ökonomischen Analyse des Rechts.

Mitautorin ist **Julia Wolfinger**, die seit 2015 als Forschungsreferentin 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 **Dierk Freitag** (Bereichsleiter für Einzelhandel-, Freizeit- und Hotelmärkte), **Ralf Fröba** (Bereichsleiter für Büro- und Investmentmärkte), **Tobias Kassner** (Bereichsleiter für Industrie- und Logistikmärkte) und **Martin Steininger**, Chefvolkswirt der bulwiengesa AG.

GfK

GfK steht für zuverlässige und relevante Markt- und Verbraucherinformationen. Durch sie hilft das Marktforschungsunternehmen seinen Kunden, die richtigen Entscheidungen zu treffen. GfK verfügt über langjährige Erfahrung im Erheben und Auswerten von Daten. Rund 13.000 Experten vereinen globales Wissen mit Analysen lokaler Märkte in mehr als 100 Ländern. Mithilfe innovativer Technologien und wissenschaftlicher Verfahren macht GfK aus großen Datenmengen intelligente Informationen. Dadurch gelingt es den Kunden von GfK, ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern und das Leben der Verbraucher zu bereichern. GfK bietet im Fachbereich Geomarketing lokale Lösungen – weltweit. Dazu gehö-

ren neben der Handelsimmobilienberatung auch die Vertriebsgebietsberatung, regionale Marktdaten, digitale Landkarten sowie die Geomarketing-Software RegioGraph. Mit Retail & Real Estate Consulting begleitet GfK international agierende Projektentwickler, Handelsunternehmen, Banken und Investoren sowie öffentliche Institutionen mit der Analyse, Planung, Konzeption und Bewertung von Handelsimmobilien. Durch 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 im Fachbereich Geomarketing. Er bringt eine 20-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. Er ist Mitglied im Rat der Immobilienweisen. In 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.

Mitautorinnen sind **Antje Hille** und **Verena Kugler**, Retail & Real Estate Consulting 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 30 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 und Verbände.

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 studierte Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn und wurde 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.

Mitautor **Lorenz Thomschke** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der empirica ag.

ImmobilienScout24

ImmobilienScout24 ist der führende Online-Marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Portal ermöglicht Menschen, ihre Immobilienträume einfach, effizient und stressfrei zu verwirklichen. ImmobilienScout24 führt gewerbliche Immobilienanbieter, Eigentümer sowie potenzielle Mieter und Käufer erfolgreich zusammen. Jeden Monat besuchen über 12 Millionen Nutzer das Portal (Unique Visitors Desktop/Mobile; laut comScore Media Metrix).

ImmobilienScout24 gibt mit dem IMX einen monatlichen Angebotsindex für Immobilien in Deutschland heraus. Grundlage des IMX sind über 12 Mio. Immobilienangebote, die seit 2004 auf ImmobilienScout24 inseriert wurden. Monatlich kommen rund 150.000 neue Objekte hinzu.

Jan Hebecker



Jan Hebecker leitet seit nunmehr über vier Jahren den Bereich Daten & Märkte bei ImmobilienScout24. Gemeinsam mit seinem Team kümmert er sich um die Aufbereitung und Analyse des täglich anfallenden Datenmeers. Mit Hilfe modernster mathematischer Verfahren und innovativer Technologien werden dank seiner Arbeit aus einfachen Klicks auf dem Portal wertvolle Marktinformationen. Als Marktplatz, der Angebot und Nachfrage nach Immobilien zusammen führt, dokumentiert ImmobilienScout24 Wechselwirkungen zwischen beiden in Echtzeit. Diese Daten stellt das Portal in verschiedenster Form der Öffentlichkeit zur Verfügung und leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Transparenz im deutschen Immobilienmarkt.

Jan Hebecker studierte Geographie an der Humboldt-Universität Berlin sowie an der Johannes Gutenberg Universität zu Mainz. Erste praktische Erfahrungen konnte er als Projekt-Manager bei Daimler Real Estate sammeln. Danach arbeitete er am Lehrstuhl für kommunale und regionale Planung der Universität Gießen, bevor er 2010 als wissenschaftlicher Mitarbeiter zum IfS Institut für Stadtforschung & Strukturpolitik nach Berlin wechselte. Seit 2012 hilft er bei

ImmobilienScout24 dabei, den wertvollen Datenschatz des Unternehmens zu heben und die darin enthaltenen Informationen nutzbar zu machen.

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. Der ZIA spricht damit für insgesamt 37.000 Unternehmen der Branche. Auf europäischer Ebene ist er 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).

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

Die **Aurelis** ist ein bundesweit tätiges Immobilienunternehmen mit den Geschäftsfeldern Asset Management sowie Land- und Hochbauentwicklung. Strategisches 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 Verbundunternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen-Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank. Die Berlin Hyp unterhält neben ihrem Hauptsitz in Berlin Geschäftsstellen in Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, München und Stuttgart sowie Repräsentanzen in Amsterdam, Paris und Warschau.

Bilfinger ist ein führender Anbieter für integrierte Dienstleistungen für Management, Beratung und Realisierung für Immobilien und Immobilienportfolios in Europa. Mit ca. 21.700 Mitarbeitern werden über alle Lebenszyklusphasen von der Beratung, Konzeptionierung und den Ankauf über die Realisierung und den Betrieb bis zum Verkauf einzelne, kombinierte und integrierte Leistungen von insgesamt ca. 2,5 Milliarden Euro p.a. erbracht. Das Leistungsspektrum reicht von Bau- und Baudienstleistungen über technisches, kaufmännisches und infrastrukturelles Facility Management bis hin zum Center Management sowie Fonds, Property und Asset Management. 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 zwölf Ländern und die rund 500 Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Markterfolges. Am deutschen Immobilienmarkt ist Catella seit 1990 an fünf Standorten mit aktuell rund 80 Mitarbeitern vertreten und wird durch die Gesellschaften Catella Property Deutschland, Catella Project Management und Catella Real Estate 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, 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.

CBRE ist das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2014 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 Büros weltweit ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE in Deutschland in Frankfurt am Main sowie Berlin, Düsseldorf, Essen, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten.

Die **Commerz Real**, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, steht für mehr als 40 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 31 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 ein vielfach ausgezeichneter, multidisziplinärer Immobiliendienstleister. Das Unternehmen ist als Asset Manager, Wohnprojektentwickler und Immobilienmakler in Deutschland und neun weiteren europäischen Ländern tätig. Es agiert zudem als Co-Investment-Partner für pan-europäische Immobilieninvestments, gehört zu Deutschlands Top10-Maklerhäusern und entwickelt durchschnittlich 500 Wohneinheiten jährlich. CORPUS SIREO beschäftigt rund 560 Mitarbeiter an elf Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist eine eigenständige Business-Unit von Swiss Life Asset Managers (CH). Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt knapp 59 Milliarden Euro (per 30. Juni 2015). Hierzu zählen neben Investments der Swiss Life Asset Managers Gruppe auch im Kundenauftrag gemanagte direkte und indirekte Immobilienanlagen.

Die **DekaBank** ist das zentrale Wertpapierhaus der Sparkassen-Finanzgruppe. Das Geschäftsfeld Immobilien, zu dem auch die Deka Immobilien GmbH gehört, bündelt dort die Immobilienkompetenz für immobilienbasierte Produkte. Mit rund 540 Immobilienprofis konzentrieren wir uns hauptsächlich auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik in 25 Ländern. Zum Geschäftsfeld gehören neben dem Fondsmanagement, dem An- und Verkauf für alle Immobilien auch deren Vermietung und Verwaltung. Die Anlageklasse Immobilien umfasst rd. 27 Milliarden Euro verwaltetes Immobilienvermögen, 1 Milliarde Euro Kreditfonds und ca. 7 Milliarden Euro Kreditvolumen.

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

Die **DG HYP** ist 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 1.000 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.

Die **ECE** entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Shoppingcenter. Mit 196 Einkaufszentren im Management (davon 43 im Management der MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG) und Aktivitäten in 14 Ländern ist die ECE europäische Marktführerin im Shoppingcenter-Bereich. In allen ECE-Centern zusammen erwirtschaften ca. 20.000 Einzelhandelsmieter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 7 Millionen Quadratmetern einen Jahresumsatz von rund 23 Milliarden Euro. Zu diesen Centern zählen u. a. das Milaneo in Stuttgart, das Aquis Plaza in Aachen, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig und der Marmara Park in Istanbul. Zahlreiche weitere Shoppingcenter sind europaweit in Bau oder Planung, darunter das Loom Bielefeld und das Verona Adige in Italien. In ihren Sparten Office, Traffic und Industries realisiert die ECE auch andere Gewerbeobjekte, so etwa die neue Philips-Deutschland-Zentrale in Hamburg, das ThyssenKrupp Quartier in Essen und das Steigenberger-Hotel am neuen Hauptstadt-Flughafen Berlin Brandenburg.

formart entwickelt, errichtet und vermarktet Wohnimmobilien in Deutschland. Mit jährlich mehr als 700 veräußerten Wohnungen an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren ist formart einer der führenden deutschen Wohnungsentwickler. Aktuell betreut formart rund 45 Projekte mit einem Projektvolumen von etwa 1,5 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 **HAMBORNER REIT AG** ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die heute ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das in den vergangenen Jahren stark gewachsene Unternehmen verfügt als Basis nachhaltiger Mieterträge über ein bundesweit gestreutes substanzstarkes Immobilienportfolio. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren. Darüber hinaus umfasst der Immobilienbestand hochfrequentierte Fachmärkte und profitable Bürohäuser sowie Praxisflächen und einzelne Wohnungen.

HBB, die Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, ist seit rund 45 Jahren in der Immobilienbranche als Investor und Projektentwickler tätig. Bundesweit werden Einzelhandels-, Büro-, Senioren- und Wohnimmobilien errichtet. Die HBB versteht sich als spezialisierter Investor mit dem Anspruch, langfristig erfolgreiche Werte zu schaffen. Statt auf kurzfristige Gewinnmaximierung wird auf Nachhaltigkeit und Verträglichkeit der Immobilien gesetzt. Die HBB ist ein inhabergeführtes Unternehmen und verfügt über ein gut ausgebildetes Team von rund 50 Mitarbeitern. Zur HBB-Gruppe gehören die DOMICIL Senioren-Residenzen Hamburg SE als Betreiber von über 30 Immobilien sowie die HBB Centermanagement GmbH & Co. KG, die für den Betrieb der größeren Einkaufszentren zuständig ist.

HOCHTIEF Projektentwicklung entwickelt, realisiert und vermarktet als Tochtergesellschaft des HOCHTIEF-Konzerns seit 1991 Immobilienprojekte im In- und Ausland. Büroimmobilien in Innenstadt- und citynahen Lagen bilden das Kerngeschäft. Weitere Schwerpunkte sind Wohn-, Gewerbe- und Hotelimmobilien sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. HOCHTIEF Projektentwicklung baut kein eigenes Immobilienportfolio auf, sondern agiert als „Investor auf Zeit“ mit dem Ziel, die Projekte frühestmöglich und gut vermietet an einen Endinvestor zu verkaufen. Mit seinen Vertretungen in Deutschland und dem europäischen Ausland stellt das Unternehmen die Nähe zu den Kunden sicher. 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, Ulm, Mannheim und dem Ruhrgebiet ist die NAI apollo group deutschlandweit mit 160 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, Kasten-Mann Real Estate Advisors GmbH & Co. KG, Objekta Immobilienkontor GmbH, Strategpro Real Estate GmbH und 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.

SIEMENS **Siemens Real Estate (SRE)** ist der Immobilienunternehmer der Siemens AG und trägt die Gesamtverantwortung für alle Immobilienaktivitäten des Konzerns. Zu den Hauptaufgaben zählen neben dem Portfolio-, Asset-, Property- und Facility Management für die Konzernflächen auch die Planung und Durchführung von Bauprojekten. Als international agierendes und weltweit präsentes CREM-Unternehmen steuert SRE mit rund 1.500 Mitarbeitern in immobilienspezifischen Funktionen das Immobilienportfolio von rund 7 Milliarden Euro Assets under Management unter Kosten-, Transparenz- und Effizienzgesichtspunkten. So bereitet SRE das Feld für das operative Geschäft und schafft die Infrastruktur, die Siemens für das weltweite Wachstum braucht. Mit der Einführung eines zukunftsweisenden Arbeitskonzepts unterstützt SRE den Konzern, attraktiv für die besten Mitarbeiter von heute und die besten Talente von morgen zu sein. Ermöglicht wird dies durch eine offene und moderne Bürolandschaft, die eine effiziente Nutzung der Bürofläche zulässt und den Austausch unter den Mitarbeitern fördert. Als vertrauensvoller Partner trägt Siemens Real Estate somit zur Erlangung einer optimalen Wettbewerbsposition der operativen Siemens-Einheiten bei.

TLG IMMOBILIEN Die börsennotierte **TLG IMMOBILIEN** ist ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Berlin und Ostdeutschland und steht seit 25 Jahren für Immobilienkompetenz. Die TLG IMMOBILIEN erzielt stabile Mieteinnahmen, verfügt über einen niedrigen Leerstand und eine sehr gute Gebäudesubstanz sowie hohe Marktexpertise durch ihre Mitarbeiter vor Ort. Als aktiver Portfoliomanager ist die TLG IMMOBILIEN ein Gewerbeimmobilienspezialist für Büro- und Einzelhandelsimmobilien und verwaltet schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin und weiteren regionalen Wirtschaftszentren in Ostdeutschland sowie ein regional diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien in hochfrequentierten Mikrolagen. Darüber hinaus zählen insgesamt fünf Hotels in Berlin, Dresden und Rostock zu ihrem Portfolio.

VIVAWEST Wohnen, wo das Herz schlägt. Wohnen, wo das Herz schlägt. Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet **VIVAWEST** mehr als 120.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr, bei uns wohnen etwa 300.000 Menschen. Darüber hinaus bieten vier in den Konzern integrierte Immobiliendienstleistungsunternehmen Serviceleistungen rund um das Wohnen zum Nutzen unserer Mieter an. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische Effizienz mit sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und entwickelt qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung.



Die **Vonovia SE** ist Deutschlands führendes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia an etwa 700 Standorten rund 367.000 Wohnungen in ganz Deutschland. Vonovia stellt die Zufriedenheit seiner Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Objektbetreuer und die unternehmenseigene Handwerkerorganisation kümmern sich um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter. Diese Kundennähe sichert einen bedarfsgerechten und zuverlässigen Service. Vonovia investiert nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den altersgerechten Umbau seiner Gebäude. Vor Ort unterstützt das Unternehmen in Kooperationen soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Vonovia ist in Bochum ansässig, beschäftigt rund 6.100 Mitarbeiter und ist im DAX 30 notiert.