

**Zusammen-
fassung**

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Andreas Schulten (bulwiengesa)

Sebastian Müller (GfK)

Carolin Wandzik (GEWOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft

Das Frühjahrsgutachten wird unterstützt von:



Redaktion: Lavinia Gerken, Manuel Jahn, Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer, Simone Scheurer)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Liebe Leserinnen und Leser,



die Immobilienwirtschaft ist mit 817.000 Unternehmen, rund drei Millionen Erwerbstätigen und einem Anteil an der Bruttowertschöpfung von rund 18 Prozent einer der wichtigsten Wirtschaftszweige der Bundesrepublik. Die Politik spricht in diesen Tagen oft von der „sozialen Frage unserer Zeit“, wenn es um das bezahlbare Wohnen geht. Doch gleichzeitig wird der Ton gegenüber unserer Branche rauer. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft werden unter Generalverdacht gestellt – und ein Teil der Politik macht mit, in der Hoffnung, hierdurch verloren gegangene Stimmen bei den Wählerinnen und Wählern wiederzugewinnen.

Folgeabschätzung ist zum Fremdwort geworden. In der Vergangenheit mussten wir zahlreiche Eingriffe erleben, die allesamt lediglich zur Verunsicherung von Investoren und zur Verteuerung der Herstellungskosten, aber keinesfalls zur Verbesserung der angespannten Immobilienmärkte beigetragen haben.

Wir haben immer gesagt und werden es auch in Zukunft sagen: Wir verstehen uns als Partner der Politik – nicht als ihr Gegenspieler. Der Staat kann die Herausforderungen der Stadtentwicklung nicht alleine lösen, sondern braucht die Akteure der Immobilienwirtschaft, um auf nachhaltige und moderne Art und Weise voranzukommen. Deshalb gehen wir auch pragmatisch und lösungsorientiert an die bevorstehenden Aufgaben heran: Was Deutschland braucht, ist eine vereinheitlichte Bundesbauordnung und eine Förderung des seriellen Bauens, eine Erhöhung der linearen AfA von zwei auf mindestens drei Prozent, eine länderübergreifende Senkung der Grunderwerbsteuer, eine verbesserte steuerliche Abschreibung der energetischen Gebäudesanierung, eine Unterstützung der kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden und eine Reform der Grundsteuer, die auf einfache, gerechte und aufkommensneutrale Weise keine Mehrbelastungen für Mieter und Nutzer auslöst – um nur einige wenige Beispiele zu nennen.

Vor diesem Hintergrund spielt natürlich auch im diesjährigen Frühjahrsgutachten das (wirtschafts-) politische Umfeld unserer Branche eine wichtige Rolle. Wir werden als Spitzenverband diese Studie auch in diesem Jahr als Basis dafür nehmen aufzuzeigen, wo politische Ver- und Nachbesserungen notwendig sind. Dabei geht es nicht nur um die Wohnungsmärkte, sondern traditionell auch um alle anderen größeren Nutzungsarten – in diesem Jahr auch zum ersten Mal auch um die Pflegeimmobilien.

Städte müssen ganzheitlich wachsen. Sie brauchen Platz für Büros, für Wohngebäude, für Einzelhandel und für Logistik. All diese Nutzungsarten bedingen sich gegenseitig in ihrer Entwicklung und lassen Städte und Gemeinden ganzheitlich, lebenswert, bezahlbar und nachhaltig wachsen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und anregende Lektüre.



Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 – Zusammenfassung

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Volkswirtschaft geht angeschlagen ins Jahr 2019. Nach Rückgängen um 0,2% im dritten Quartal und allenfalls einem schwach positiven Wachstum im vierten Quartal 2018 ist das **reale Bruttoinlandsprodukt** im Jahr 2018 insgesamt um 1,5% gewachsen. Im Jahr 2019 dürfte daher eine geringere Wachstumsrate realisiert werden. Die Rezessionsrisiken sind gestiegen.

Die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** stellt sich nach wie vor erfreulich dar – der Beschäftigungsaufbau setzt sich fort. Im Jahr 2018 wurden erstmals mehr als 45 Mio. Erwerbstätige registriert. Das entspricht einem Anstieg von 1,3%. Die Zahl der Arbeitslosen sinkt kräftig weiter. In den Monaten September bis November 2018 waren im Mittel 2,19 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet und damit 7,7% weniger als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote betrug 4,8%.

Seit dem Jahr 2013 steigt das **verfügbare Einkommen** kontinuierlich an. Trotz des Rückgangs der Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 ist es im Vergleich zum Vorquartal um 3,5% gestiegen. Nachdem das Quartalswachstum im ersten Halbjahr negativ war, lag das volkswirtschaftlich verfügbare Einkommen dennoch 2,2% über dem Niveau des Vorjahres.

Die **Verbraucherpreise** sind 2018 deutlich gestiegen. Im Mittel lag die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) bei 1,9%. Die Inflationsrate für den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) lag im Jahresdurchschnitt ebenfalls bei 1,9%. Die EZB kommt damit der geldpolitischen Zielgröße von knapp 2% sehr nahe. Im Oktober 2018 lag die Teuerungsrate des HVPI mit 2,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat zum wiederholten Mal deutlich über dem Zielwert. Zum Anstieg im Jahr 2018 hat die Entwicklung der Energiepreise maßgeblich beigetragen.

Die **Kreditentwicklung** ist weiterhin positiv. Die Finanzierungsbedingungen sind für alle Marktteilnehmer nach wie vor günstig. Die Banken haben ihre Standards (Kreditrichtlinien) im Jahr 2018 weiter gelockert. Insbesondere verringerten sie ihre Margen für durchschnittlich risikoreiche Unternehmens- und Wohnimmobilienkredite und Bonitäten. Die Kreditnachfrage des privaten Sektors erhöhte sich im Jahresverlauf, insbesondere im zweiten Quartal 2018. Im dritten Quartal 2018 erreichte das Volumen der Bankkredite im Vergleich zum Vorquartal mit 1,4% die höchste Wachstumsrate seit dem Jahr 2011. Am aktuellen Rand beläuft sich das gesamte Kreditvolumen auf mehr als 2.700 Mrd. Euro, der höchste bislang verzeichnete Wert. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB lässt erwarten, dass dieser Trend in näherer Zukunft anhalten und das Ausleihvolumen weiter steigen wird.

Der **Leitzins** im Euroraum notiert seit Frühjahr 2016 unverändert bei 0% und soll, der jüngsten EZB-Ratssitzung vom 13. Dezember 2018 zufolge, über den Sommer 2019 hinweg weiter unverändert bleiben. Die Geldpolitik ist weiterhin stark expansiv. Sollte aber der Übergang zur normalen Geldpolitik zu spät kommen, besteht die Gefahr, dass die Inflation stärker steigt, es zu Fehlallokationen von Kapital kommt und die Finanzstabilität gefährdet wird.

Die **deutsche Immobilienwirtschaft** wird zunächst weiter von günstigen Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten getragen werden. Trotz hoher Auftragsbestände zeich-

net sich ein allmählich schwindender Optimismus ab, sodass über das Gesamtjahr mit allenfalls moderaten Zuwachsraten auf hohem Niveau gerechnet werden kann. Kapazitätsauslastungen und ein Mangel an Facharbeitskräften stehen einer kräftigeren Ausweitung vermehrt entgegen. Bauleistungen dürften sich dadurch zunehmend verteuern. Aus steuerlicher Sicht wird im Jahr 2019 interessant sein, wie sich die Reform der Grundsteuer gestaltet. Maßnahmen wie das Baukindergeld oder die weiter verfolgte Mietpreisbremse setzen viel zu oft nur an Symptomen an und dürften kaum nachhaltig zu einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt führen. Vor diesem Hintergrund sind verschiedene **steuerliche und regulatorische Aspekte** des Wohnimmobilienmarkts zu diskutieren.

2. Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Auf dem **Markt für Wirtschaftsimmobilien** wurden im vergangenen Jahr nach vorläufigen Ergebnissen 61,1 Mrd. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem erneuten Anstieg um 5,2%. Der Großteil des investierten Kapitals floss mit 47,1% erneut in Büroimmobilien. Bei den Investments dominierten nach wie vor die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart mit rund 63% der gesamten Transaktionssumme. 2018 dürfte allerdings die Investmentsspitze erreicht worden sein. 2019 wird sich das Investitionsvolumen in deutsche Wirtschaftsimmobilien aufgrund der erwarteten Eintrübung der Konjunktur voraussichtlich reduzieren.

Büroimmobilien

Aktuell wirken sich die genannten ökonomischen Rahmenbedingungen (noch) günstig auf die größten 127 **Büroimmobilienmärkte** in Deutschland aus: Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2018, sondern konstant über die letzten Jahren die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. Die positive Einstellungsbereitschaft der heimischen Arbeitgeber wird auch 2019 anhalten. Damit setzt sich der seit einigen Jahren positive Trend der Beschäftigungsentwicklung fort und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch 2019 erfreulich entwickeln.

Auch 2018 waren Büroimmobilien unter den **Investments** in Wirtschaftsimmobilien am beliebtesten. Im Vergleich zum Vorjahr nahm das investierte Kapital um 18,0% auf ca. 28,8 Mrd. Euro (2017: 24,4 Mrd. Euro) zu. Der Anteil am Gesamtvolumen lag mit 47,1% leicht über dem fünfjährigen Schnitt von 45,2%. Verantwortlich für das Ergebnis war nicht zuletzt eine Reihe von großvolumigen Deals im dreistelligen Millionenbereich, die erneut überwiegend in den A-Städten abgeschlossen wurden.

Gemessen am **Flächenumsatz** verlief das Jahr 2018 ähnlich erfolgreich wie das Rekordjahr 2017. 6,1 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) wurden in den 127 größten Büromärkten umgesetzt. Das sind 600.000 m² MFG mehr (+12,0%) als im 10-Jahresmittel (5,4 Mio. m² MFG). Trotz leichtem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von knapp 560.000 m² MFG (-8,5%) bedeutet dies zum dritten Mal in Folge einen Flächenumsatz von deutlich über 6,0 Mio. m² MFG. In den sieben Bürometropolen wurden mit ca. 3,65 Mio. m² MFG über 60% der Gesamtfläche umgesetzt. Zahlreiche Eigennutzerumsätze und die deutliche Zunahme von Vorvermietungen und Vermietungen im Bau weisen auf Büroflächenmangel hin.

Die **Mieten** (Spitzenmieten) für Büroimmobilien sind im achten Jahr in Folge angestiegen. Bei den A-Städten lag der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmiete Ende

2018 bei 30,70 Euro/m² Bürofläche, im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg von 5,9%, seit dem letzten Zyklusminimum 2010 sogar um 36,3%. In den B-Städten betrug der Durchschnittswert Ende 2018 14,00 Euro/m² MFG und lag damit ca. 2,5% über dem Vorjahreswert sowie 15,9% über der Spitzenmiete von 2010. In den C-Märkten stieg die Spitzenmiete um 2,7% auf 12,90 Euro/m² MFG (+19,3% seit 2010) und in den D-Standorten legte sie um 2,1% auf 10,20 Euro/m² MFG (+16,0% seit 2010) zu.

Die **Kaufpreise** durchbrachen 2018 die vorjährigen Rekordwerte deutlich. In den A-Standorten legten sie durchschnittlich um 11,6% zu und überschritten mit 11.050 Euro/m² erstmals die Schwelle von 10.000 Euro/m². In Berlin stiegen die Preise am stärksten. 2018 lag der Kapitalwert bei 12.600 Euro/m² MFG, 14% über dem Vorjahreswert und sogar mehr als 100% über dem Preis von 2015. Teuerster Standort bleibt München mit fast 13.750 Euro/m² (+6,9% zum Vorjahr), knapp gefolgt von Frankfurt mit 13.650 Euro/m² MFG (+9,2%). Büroflächen in Hamburg kosteten 10.160 Euro/m² MFG (+10,9%), in Stuttgart 7.140 Euro/m² MFG (+9,0%), in Köln 6.930 Euro/m² MFG; (+10,9%) und in Düsseldorf 8.370 Euro/m² MFG (+18,8%). In den B-Standorten lag der durchschnittliche Kapitalwert bei 3.400 Euro/m² MFG (+6%). In den C-Städten stiegen die Preise auf 2.800 Euro/m² MFG (+7,5%). In den D-Städten erreichte der Quadratmeter Bürofläche durchschnittlich 1.810 Euro, bei stabiler Entwicklung.

Im Jahresverlauf 2018 sanken die **Nettoanfangsrenditen** zum neunten Mal in Folge seit 2009 über alle Städteklassen auf neue Rekordwerte. In den A-Standorten lag der gewichtete Durchschnitt für Core-Immobilien Ende 2018 bei 3,0% und lediglich 10 Basispunkte unterhalb des Vorjahresniveaus. Es scheint somit langsam eine Bodenbildung einzusetzen. Berlin liegt mit 2,8% vor München und Hamburg mit je 2,9% gefolgt von Frankfurt mit 3,0%. Etwas günstiger sind die Standorte Düsseldorf, Stuttgart und Köln mit Renditen zwischen 3,2% und 3,4%. Bei den B-Märkten liegen mittlerweile 11 von 14 Märkten auf einem Renditeniveau von 4,5% oder weniger. Teuerste Märkte sind hier Nürnberg und Bonn mit jeweils 4,0%. Auch 8 der 22 C-Märkte liegen auf einem Niveau gleich bzw. jenseits von 4,5%. Spitzenreiter sind Freiburg (4,0%), Heidelberg (4,1%) und Mainz (4,2%).

Der **Leerstand** ging zum achten Mal in Folge zurück. Die Leerstandsquote lag 2018 bei den größten 127 Büromärkten im Schnitt bei 4,2% bzw. 70 Basispunkte unterhalb des Vorjahreswerts. In den A-Standorten reduzierte sich das Büroflächenangebot 2018 um fast 570.000 m² MFG auf eine Leerstandsrate von 3,4%, die B-Standorte konnten etwa 220.000 m² MFG abbauen (4,0%), in den C- und D-Standorten verringerte sich der Leerstand um 90.000 m² MFG auf 4,6% bzw. um 110.000 m² MFG auf 5,6%. Mittlerweile hat sich das Leerstandsniveau in 35 Büromärkten auf bzw. unter die Schwelle von 3,0% bewegt, was einer Vollvermietung abzüglich einer unterstellten Fluktuationsreserve entspricht.

Die hohe **Nachfrage** dürfte auch 2019 kaum zu bewältigen sein. Besonders knapp sind die stark nachgefragten, kurzfristig bezugsfähigen Neubauflächen. Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich 2019 noch stärker zuspitzen und es muss an einigen Standorten mit Unternehmensabwanderungen gerechnet werden.

Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind Wirtschaftsimmobilien, die international auch unter dem Begriff „Light Industrial“ bekannt sind. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe, ihre Lage- und Strukturparameter sowie durch den Mieter- bzw. Nutzer-

besatz von Logistikimmobilien ab. Im Besitz von großen Industrieunternehmen befindliche Immobilien sind in der Struktur vergleichbar, werden aber im Wesentlichen durch den Begriff Corporate Real Estate umschrieben, sofern sie nicht Objekte der Schwerindustrie (z.B. Stahlwerke, Raffinerien etc.) umfassen.

Auf dem **Investmentmarkt** lag das Jahresendergebnis 2018 zwar rund 20% über dem langjährigen Mittel, blieb mit rund 2,5 Mrd. Euro aber hinter dem von 2017 zurück. Die Ursachen hierfür sind Angebotsknappheit und ein sich wandelndes Marktumfeld. Die am Markt verfügbaren Objekte sind mehrheitlich bereits in den Vorjahren gehandelt worden – teilweise in Form von großvolumigen Portfoliotransaktionen. Meist handelte es sich um gut dokumentierte Objekte in Lagen mit hoher Markttransparenz. Der größte Teil wurde mit 800 Mio. Euro im zweiten Halbjahr 2018 in Gewerbeparks investiert. Knapp 500 Mio. Euro wurden in Produktionsimmobilien investiert.

Die **Bruttoanfangsrenditen** sinken auch bei Unternehmensimmobilien seit Jahren, allerdings mit leichter Zeitverzögerung zu den anderen Immobilien-Assetklassen und nicht so stark wie bei den bereits sehr teuer gewordenen Büro- und Handelsimmobilien. Für Transformationsimmobilien (umgenutzte, revitalisierte, nachverdichtete Gewerbeliegenschaften) liegt das marktübliche Renditespektrum zwischen 4,3% und 6%. Gewerbeparks erreichen 6,0% bis 9,3%, mit Lager-/Logistikimmobilien lassen sich zwischen 4,7% und 6,6% erzielen und Produktionsimmobilien bewegen sich in einer marktüblichen Spanne von 5,2% bis 7,4%.

Die **Spitzenmieten** für Unternehmensimmobilien sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, variieren aber je nach Flächentyp. Büro- und Sozialflächen lagen zuletzt im 2. Halbjahr 2018 bei durchschnittlich 14,20 Euro/m², Flex Spaces waren mit 17,25 Euro/m² deutlich teurer und Produktionsflächen konnte man für im Mittel 8,67 Euro/m² pro Monat anmieten.

Logistikimmobilien

Auf dem **Investmentmarkt** haben Logistikimmobilien einen mit 11,5% weiter zunehmenden Anteil an den Wirtschaftsimmobilen (2017: 10,7%). Dennoch ist 2018 das Investmentvolumen erstmals seit 2013 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. In Summe wurden 2018 in gewerblich genutzte Immobilien mit logistischer Ausrichtung einschließlich Unternehmens- sowie Industrieimmobilien mehr als 7,0 Mrd. Euro investiert. Das entspricht einem Rückgang um ca. 23% im Vergleich zum Rekordjahr 2017. Die Nachfrage ist hoch, aber das knappe Angebot begrenzt die Investitionsmöglichkeiten. In den transaktionsstarken letzten Jahren wurde bereits ein Großteil der verfügbaren Flächen gehandelt.

Der **Neubau** von Logistikflächen ging 2018 erstmals seit 2015 im Vergleich zum Vorjahr zurück. Trotz des stärksten ersten Quartals seit Beginn der Marktbeobachtung lag das Fertigstellungsvolumen aufgrund einer vergleichsweise verhaltenen zweiten Jahreshälfte mit gut 3,9 Mio. m² Neubaulogistikfläche noch unter der Grenze von 4 Mio. m². Damit beträgt der Flächenneuzugang in Logistikimmobilien zwischen den Jahren 2013 und 2018 knapp 24 Mio. m². Betrachtet man die Flächen, die für 2018 und 2019 in der Pipeline sind, so kann davon ausgegangen werden, dass die Bautätigkeit auch weiterhin hoch bleiben wird.

Der hohe **Bedarf** an Logistikflächen wird auch 2019 durch den dynamisch wachsenden Onlinehandel anhalten. Kleinere und näher an den Metropolregionen liegende Objekte werden besonders gefragt sein. Der private Konsum und das Produzierende

Gewerbe sorgen für eine hohe Nachfrage nach adäquaten Logistiklösungen – all dies vor dem Hintergrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit.

Hotelimmobilien

Die **Übernachtungszahlen** legten in Deutschland 2018 das neunte Jahr in Folge zu. Nach vorläufigen Berechnungen stiegen 2018 die Anzahl der Ankünfte im heimischen Beherbergungsgewerbe um 3,8% auf ca. 185,1 Mio. und die Anzahl der Übernachtungen um 3,9% auf rund 477,6 Mio. an.

Auf dem **Investmentmarkt** für Hotelimmobilien lag das Transaktionsvolumen 2018 mit knapp 4 Mrd. Euro dennoch knapp unter dem Vorjahresergebnis von 4,2 Mrd. Euro. Trotz steigender Preise ist die Nachfrage weiterhin sehr hoch, aber es fehlt an entsprechenden Angeboten. Größere Portfoliodeals gab es fast nur zu Beginn des Jahres. Dafür fanden viele kleinere Transaktionen für unter 25 Mio. Euro statt. Aufgrund des knappen Angebots stieg auch der Anteil der Forward Deals, die 2018 rund 20% der Transaktionsfälle ausmachten. Dabei sicherten sich Investoren besonders häufig Objekte in B- und C-Städten (Kiel, Lübeck, Essen, Oberhausen, Eschborn, Freiburg, Hannover, Darmstadt etc.).

Der für 2018 erwartete Rückgang der **Renditen** hat sich bestätigt. Die Spitzenrendite liegt in allen A-Städten mittlerweile bei unter 5%, in München mit 3,75% sogar unter der 4%-Schwelle. Hamburg liegt mit 4,0% an zweiter Stelle, gefolgt von Frankfurt mit 4,1%, Stuttgart mit 4,15%, Köln und Düsseldorf mit je 4,5%. In Berlin sind es 4,75%.

Trotz gestiegener **Preise** liegt der Wert eines Hotelzimmers in Deutschland im internationalen Vergleich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nach dem von HVS, London publizierten Hotel-Valuation-Index (der jedoch nur das Upscale-Segment abbildet) belegte München 2017 unter den 33 abgebildeten Städten wie im Vorjahr Platz 10. Mit ca. 307.200 Euro je Zimmer liegt München weit hinter der erstplatzierten Stadt Paris (674.100 Euro pro Zimmer). Die Städte Hamburg und Frankfurt belegen die Plätze 15 und 17 (Vorjahr 16 und 17) und Berlin verbesserte sich um einen Rang auf Platz 19 (rund 218.900 Euro je Zimmer).

3. Einzelhandel

Die **Verbraucherstimmung** in Deutschland blieb 2018 trotz der zahlreichen verunsichernden Schlagzeilen und Ereignisse unbeeindruckt. Der GfK Konsumklimaindex lag im Jahr 2018 daher im Durchschnitt auf einem höheren Niveau als noch im Vorjahr, weist zum Jahresende aber eine leicht sinkende Tendenz auf. Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel waren im zurückliegenden Jahr aber insgesamt günstig.

Dies hat zu einem weiteren Zuwachs der **Verkaufsfläche** um 0,6% auf 119,8 Mio. m² und einer hohen Dynamik auf dem Vermietungsmarkt beigetragen, die allerdings auch den anhaltenden Wandel in der Einzelhandelslandschaft widerspiegelt. Für 2018 verzeichnen wir ein nominales Umsatzwachstum von rund 1,9% für den gesamten deutschen Einzelhandel (inkl. Distanzhandel).

Für das laufende Jahr 2019 wird eine wachsende **Pro-Kopf-Kaufkraft** prognostiziert, um nominal 3,3% auf 23.779 Euro. Dies stützt sich auf steigende Löhne, den stabilen Arbeitsmarkt sowie steigende Renten und monetäre Sozialleistungen. In Verbindung mit wachsenden Einwohnerzahlen ergibt sich eine deutlich höhere Kaufkraftsumme, die den Deutschen für Konsumausgaben, Wohnen, Freizeit oder Sparen zur Verfügung

stehen wird. Zwar dürften einzelhandelsfremde Bereiche erneut etwas stärker profitieren, doch wird für den Einzelhandel 2019 ein nominales Umsatzwachstum von rund 1,8% (inkl. Distanzhandel) prognostiziert, woran auch der stationäre Einzelhandel noch mit einem Zuwachs um rund 0,8% teilhaben können.

Die **sieben deutschen Einkaufsmetropolen** verzeichneten im Jahr 2018 auf gesamtstädtischer Ebene allesamt eine positive Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, die im Vergleich zum stationären Einzelhandel insgesamt überdurchschnittlich ausfiel. Die Verkaufsflächenausstattung hat sich im Städtevergleich hingegen unterschiedlich entwickelt, wobei die Flächenabgänge zum Teil nur vorübergehender Natur sind.

Die **Spitzenmieten** sind in den meisten Fällen stabil geblieben, hierfür stoßen die Top-Lagen anscheinend weiterhin auf ausreichende Nachfrage. In Berlin und Düsseldorf wurden zum Teil sogar steigende Spitzenmieten registriert, wohingegen das Mietniveau in der Stuttgarter Innenstadt auch in Top-Lagen unter Druck steht und nachgegeben hat. Eine besondere Dynamik verzeichnete Berlin, wo u.a. zwei neue Shoppingcenter eröffnet wurden.

Der **Einzelhandelsinvestmentmarkt** blickt auf ein insgesamt schwaches Jahr 2018 zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 10,5 Mrd. Euro lag das Ergebnis zwar noch über dem langjährigen Mittel, aber mehr als ein Viertel unter dem Vorjahreswert. Besonders stark fiel der Rückgang bei Shoppingcentern aus. Aber auch Fachmärkte und Fachmarktzentren, die noch den größten Anteil am Gesamtmarkt haben, wurden deutlich weniger gehandelt.

Die **Preise** sind wegen der das Angebot übersteigenden Nachfrage nach interessanten Einzelhandelsimmobilien erneut gestiegen, jedoch nicht in allen sieben A-Städten. Der teuerste Standort ist weiterhin München mit einer **Nettoanfangsrendite** von 2,6% in der Spitze. Danach folgt Hamburg mit 3,0%. Den dritten Rang teilen sich Frankfurt (3,1%, stabil) und Berlin, wo die Rendite leicht rückläufig war (3,1%). Die verbleibenden Einkaufsmetropolen haben sich einander angenähert und verzeichnen jeweils eine Nettoanfangsrendite von 3,2%. Über alle sieben Standorte hinweg liegt die Nettoanfangsrendite damit im Mittel bei 3,06%. Sie ist um zehn Basispunkte gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Die 7 Top-Einzelhandelsimmobilienmärkte

Berlin entwickelt sich weiterhin rasant und verzeichnete erneut steigende Einwohnerzahlen und einen zunehmenden Tourismus, insbesondere aus dem Ausland. Davon profitierte der stationäre Einzelhandel mit einem Umsatzplus von 1,8% gegenüber dem Vorjahr. Wie schon im Jahr 2017 entwickelte sich parallel dazu auch die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung deutlich positiv, was u.a. auf die Fertigstellung zweier Shoppingcenter zurückzuführen ist. Die positive Dynamik in Berlin spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. Erneut hat sich die Spitzenmiete für einen modernen 80-120 m² großen Standardshop deutlich erhöht: um 5,6% von 360 auf 380 Euro/m² – entgegen dem in anderen Städten zu beobachtenden Trend zu sinkenden oder stagnierenden Mieten. In den weiteren Lagen steigen die Spitzenmieten jedoch auch in Berlin nur in wenigen Fällen. Bei 300-500 m² großen Shops bleibt sie bei 180 Euro/m².

In **Hamburg** tragen die zuletzt stets positive Einwohnerentwicklung, die zunehmende Umlandverflechtung und die im Jahr 2018 besonders stark gewachsenen Touristenzahlen dazu bei, dass die Hansestadt auch im vergangenen Jahr ein nominales Wachs-

tum erzielen und mit rund 11,4 Mrd. Euro nach Berlin erneut den zweithöchsten Einzelhandelsumsatz aller Städte in Deutschland erwirtschaften konnte. Die Verkaufsflächenausstattung ist hingegen nahezu konstant geblieben, sodass die durchschnittliche Raumleistung gesamtstädtisch auf knapp 4.300 Euro/m² leicht angestiegen ist. Die zu erzielenden Spitzenmieten konnten im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. Seit 2016 verharren sie bei 310 Euro/m² für kleinere Shops (80-120 m²) und bei 200 Euro/m² für größere Ladenflächen (300-500 m²).

München bietet weiterhin sehr günstige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Durch den Einwohnerzuwachs, die gute Beschäftigungssituation und die niedrige Arbeitslosenquote ist die Einzelhandelskaufkraft signifikant höher als in den anderen Metropolen. Hinzu kommt die große Zahl an Touristen, die München zum Teil gezielt zum Shoppen aufsuchen, darunter auch sehr viele internationale Gäste. Der Einzelhandelsumsatz ist erneut deutlich gestiegen. Innerhalb der Innenstadt, die mit 494.000 m² Verkaufsfläche nach dem polyzentrischen Berlin das zweitgrößte Angebot aller Städte Deutschlands aufweist, erzielt der Einzelhandel die höchsten Raumleistungen. Die City-Höchstmieten blieben 2018 das vierte Jahr in Folge unverändert auf hohem Niveau bei 370 Euro/m² für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² bzw. bei 240 Euro/m² für größere Flächen von 300-500 m².

Köln verbuchte ein deutliches Einzelhandelsumsatzplus gegenüber dem Vorjahr. Die Einzelhandelszentralität konnte so noch etwas gesteigert werden und liegt nun bei 122. Köln versorgt nicht nur ein großes Einzugsgebiet, sondern spricht auch viele Touristen an. Die Umsatzentwicklung ging 2018 aber auch einher mit einem Ausbau des Verkaufsflächenbestands – sowohl in der Innenstadt als auch im übrigen Stadtgebiet. Das Niveau der City-Spitzenmieten blieb hingegen konstant. Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² werden dort für maximal 270 Euro/m² vermietet; größere Geschäfte (300-500 m²) liegen bei 145 Euro/m².

Düsseldorf hat dank des zweithöchsten Kaufkraftindex unter den Vergleichsstädten (117,8) ein hohes lokales Nachfragepotenzial, das durch Besucher aus dem Umland, Berufspendler und Touristen ergänzt wird. Die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf der Bevölkerung ist vergleichsweise hoch, wobei die Innenstadt mit rund 35% der Gesamtverkaufsfläche einen hohen Anteil hat. Im Jahr 2018 verzeichnete Düsseldorf ein moderates Umsatzwachstum, das teils durch Bevölkerungszuwächse und teils durch neue Verkaufsflächen zustande kam. Die Spitzenmiete für Ladenflächen von 80-120 m² in Top-Lagen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,8% auf 290 Euro/m² gestiegen. Auch größere Läden mit 300-500 m² Verkaufsfläche wurden teurer. Ihre Spitzenmiete erreicht 155 Euro/m² (+3,3%).

Frankfurt startete mit einem vergleichsweise hohen Bevölkerungswachstum um 1,4% gegenüber dem Januar des Vorjahres in das Jahr 2018. In Verbindung mit einem hohen persönlichen Kaufkraftniveau der Einwohner und einer gewachsenen Zahl der Berufseinpender ergibt sich eine verbesserte einzelhandelsrelevante Potenzialplattform. Diese konnten die Frankfurter Einzelhändler in eine insgesamt positive Umsatzentwicklung ummünzen. Damit einhergehend hat sich auch die Verkaufsflächenausstattung erhöht. Die Raumleistung der Einzelhändler verbesserte sich daher nur leicht auf nunmehr knapp 3.800 Euro/m². Die Spitzenmiete blieb unverändert bei 290 Euro/m² für kleine Ladenflächen von 80-120 m². Auch die Mieten für größere Ladenflächen blieben stabil bei 165 Euro/m².

Stuttgart profitiert von seiner positiven wirtschaftlichen Dynamik und verzeichnete auch 2018 ein anhaltendes Bevölkerungs- und Kaufkraftwachstum. Auch die Einzelhandelszentralität der Landeshauptstadt ist mit 117 sehr hoch. Trotz der günstigen

Rahmenbedingungen auf der Nachfrageseite konnte der gesamtstädtische Einzelhandelsumsatz im vergangenen Jahr im Metropolenvergleich aber nur unterproportional gesteigert werden – bei gleichzeitig leicht rückläufiger Verkaufsflächenausstattung. Die Spitzenmieten notierten 2018 deutlich schwächer als im Vorjahr. Für kleinere Ladenflächen mit 80-120 m² gingen sie um 8% von 250 auf 230 Euro/m² zurück und größere Flächen zwischen 300 und 500 m² in Top-Lagen gingen auf 120 Euro/m² zurück (-11,1%).

4. Wohnen

Die **Wohnungsmieten** (Neuvertragsmieten) sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Deutschlandweit lag der mittlere Angebotsmietpreis im dritten Quartal 2018 bei 7,06 Euro/m², gegenüber dem dritten Vorjahresquartal ergibt sich ein Anstieg um 3,9%. Die Neuvertragsmieten sind damit etwas stärker gestiegen als in dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, als ein Anstieg um 3,6% zu verzeichnen war (III 2017 gegenüber III 2016). Unterjährig verlief die Entwicklung im vergangenen Jahr relativ konstant, eine Abschwächung der Mietenentwicklung lässt sich am aktuellen Rand nicht feststellen. Im dritten Quartal 2018 betrug der Preisanstieg gegenüber dem Vorquartal 1,0%. Seit dem Beginn der Zeitreihe im ersten Quartal 2007 sind die Neuvertragsmieten bundesweit um 36,8% gestiegen.

Am stärksten sind die Mieten im vergangenen Jahr in den westdeutschen kreisfreien Städten gestiegen (+4,3%), gefolgt von den westdeutschen Landkreisen mit einer Steigerung um 4,1% (III 2018 gegenüber III 2017). Hier werden mit 8,29 Euro/m² (kreisfreie Städte West) und 7,02 Euro/m² (Landkreise West) auch die höchsten Mietpreisniveaus erreicht. Etwas schwächere Steigerungsraten weisen dagegen die ostdeutschen kreisfreien Städte (ohne Berlin) und die ostdeutschen Landkreise mit jeweils +2,4% auf. Auch das Niveau der Neuvertragsmieten ist hier mit 6,48 Euro/m² (kreisfreie Städte Ost ohne Berlin) bzw. 5,67 Euro/m² (Landkreise Ost) wesentlich niedriger.

Auch die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** sind in Deutschland im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Im dritten Quartal 2018 kosteten Bestandswohnungen im bundesweiten Mittel rund 1.875 Euro/m², gegenüber dem dritten Vorjahresquartal ergibt sich damit eine Preissteigerung von 8,2%. Bereits im Jahr zuvor waren die Preise für Eigentumswohnungen mit der gleichen Rate gestiegen. Mittlerweile zeichnet sich jedoch eine leicht abnehmende Preisdynamik ab. So legten die Wohnungspreise im ersten Quartal 2018 noch um 2,5% gegenüber dem Vorquartal zu, im dritten Quartal 2018 lag die Steigerungsrate gegenüber dem Vorquartal nur noch bei 1,8%. Eine grundlegende Trendwende ist damit jedoch noch nicht in Sicht. Seit Beginn der Zeitreihe im ersten Quartal 2007 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bundesweit um 77,1% gestiegen.

Am stärksten sind die Wohnungspreise im vergangenen Jahr in den westdeutschen kreisfreien Städten gestiegen (+8,8%), gefolgt von den westdeutschen Landkreisen mit einer Steigerung um 8,6% (jeweils III 2018 gegenüber III 2017). Mit 2.340 Euro/m² (kreisfreie Städte West) bzw. 1.900 Euro/m² (Landkreise West) werden hier auch die höchsten Preisniveaus erreicht. Während die Kaufpreise für Bestandswohnungen in den ostdeutschen kreisfreien Städten um 8,1% auf nunmehr 1.585 Euro/m² zulegten, war in den ostdeutschen Landkreisen lediglich ein Preiszuwachs von 4,4% festzustellen. Mit rund 1.165 Euro/m² liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den ostdeutschen Landkreisen weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Mittel. Während die quartalsweisen Zuwachsraten bundesweit und im Westen Deutschlands

zuletzt leicht zurückgegangen sind, zeigten die ostdeutschen kreisfreien Städte (ohne Berlin) und die ostdeutschen Landkreise im Jahresverlauf leicht steigende Zuwachsraten – hier sind die Wohnungspreise im dritten Quartal 2018 um 2,3% bzw. 1,4% gegenüber dem Vorquartal gestiegen.

Die **Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser** sind im vergangenen Jahr um 7,6% auf rund 2.455 Euro/m² im bundesweiten Mittel gestiegen (III 2018 gegenüber III 2017). Die Eigenheimpreise sind damit im vergangenen Jahr etwas kräftiger gestiegen als im Jahr zuvor, als ein Preisanstieg um 6,5% (III 2017 gegenüber III 2016) zu verzeichnen war. Die Preisentwicklung verlief unterjährig relativ gleichmäßig, im dritten Quartal 2018 erhöhten sich die Eigenheimpreise gegenüber dem Vorquartal um 1,9%. Seit dem ersten Quartal 2007 sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bundesweit um 62,3% gestiegen. Differenziert nach Regionstypen ergibt sich ein vergleichbares Bild wie bei den Neuvertragsmieten und den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen.

Im **Neubau** ist die Zahl der Baufertigstellungen 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,6% bzw. 7.100 auf rund 284.800 Wohnungen gestiegen. Eine höhere Zahl an Fertigstellungen gab es zuletzt im Jahr 2002 mit rund 289.600 Wohnungen. Der im Jahr 2010 begonnene positive Trend der Bautätigkeit hat sich damit 2017 fortgesetzt, nach der kräftigen Steigerung um 12,1% 2016 hat sich die Dynamik jedoch merklich abgeschwächt. Ausgehend von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr dürfte der Nachfrageüberhang damit 2017 weiter angestiegen sein.

Die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte

In allen sieben A-Städten sind die **Neuvertragsmieten** im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Im Vergleich des dritten Quartals 2018 mit dem entsprechenden Vorjahresquartal zwischen 4,7% in Köln und 9,2% in Berlin. Die Zuwachsraten legten mehrheitlich zu, so zum Beispiel in Berlin (+9,2% nach +8,0% im Vorjahr) und Hamburg (+5,7% nach +4,6% im Vorjahr). In München und Stuttgart waren die Preissteigerungen etwas schwächer als noch ein Jahr zuvor. Die Anstiege waren mit +6,8% in München und +7,8% in Stuttgart jedoch auch im vergangenen Jahr kräftig. Im Jahr zuvor lagen die Steigerungsraten bei +7,5% bzw. +8,1%. Der anhand der Jahresraten naheliegende Schluss, die Mietenentwicklung würde sich in den diesen beiden Städten angesichts des bereits hohen Preisniveaus nachhaltig abschwächen, scheint jedoch verfrüht. So sind die Neuvertragsmieten am aktuellen Rand wieder stärker gestiegen als noch zu Jahresbeginn 2018. Im dritten Quartal 2018 erhöhten sich die Neuvertragsmieten gegenüber dem Vorquartal um 1,9% bzw. 2,6%. Die höchsten Mieten werden mit 16,54 Euro/m² nach wie vor in München verlangt, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt mit 13,16 bzw. 12,58 Euro/m². In Hamburg erreichen die Neuvertragsmieten im Schnitt 10,90 Euro/m², in Düsseldorf sind es 10,42 Euro/m², in Köln 10,23 Euro/m² und auch Berlin hat die 10-Euro-Schwelle mit 10,04 Euro/m² überschritten. Berlin weist seit einiger Zeit besonders hohe Wachstumsraten auf. Die Neuvertragsmieten sind seit dem zweiten Quartal 2017 jeweils um mehr als 2% gegenüber dem jeweiligen Vorquartal gestiegen.

Die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** sind im vergangenen Jahr in allen A-Städten ebenfalls weiter gestiegen (III 2018 gegenüber III 2017). Am stärksten in Berlin (+15,2%), annähernd so stark in Frankfurt (+13,2%). Die weiteren A-Städte verzeichneten Preisanstiege zwischen 9,6% in Düsseldorf und 10,7% in Köln und München. Die Wohnungspreise sind 2018 i.d.R. stärker gestiegen als noch im Jahr zuvor, einzig in Stuttgart und Düsseldorf waren die Preisanstiege 2018 etwas schwächer aus als

noch im Vorjahr. In Köln sind die Preise um 2,3% und in Stuttgart um 1,9% gestiegen. Zuletzt wurden in den sieben A-Städten für eine durchschnittliche Bestandswohnung zwischen 6.390 Euro/m² in München und 3.240 Euro/m² in Köln aufgerufen (jeweils III 2018). Dazwischen liegen Frankfurt mit 4.350 Euro/m², Hamburg mit 3.850 Euro/m² sowie Köln, Berlin und Düsseldorf je mit weniger als 3.500 Euro/m².

Die **Renditen** sind durch die im Vergleich zum Mietanstieg stärkeren Kaufpreissteigerungen weiter gesunken. Die mittlere Bruttoanfangsrendite (Median) erreichte 2018 (I – III 2018) in München 2,7%. Das entspricht knapp 37 Jahresnettokaltmieten. Knapp dahinter folgt Berlin mit einer Bruttoanfangsrendite von 2,8%. In Stuttgart liegt sie bei 3,3%, in Frankfurt und Hamburg je bei 3,4%. In Köln und Düsseldorf sind mit 3,7% und 3,9% unter den A-Städten noch die höchsten Renditen zu erzielen.

Eine grundlegende Trendumkehr ist auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus nicht absehbar. In Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit dürfte sich der Preisauftrieb am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2019 fortsetzen. Insbesondere in den Ballungsräumen ist von weiteren deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen. Speziell in den A-Städten, in ihrem Umland sowie diversen weiteren stark nachgefragten Städten sind mittlerweile Preisübertreibungen zu beobachten, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen können. Eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase ist aber nicht festzustellen. Hierfür spricht, dass typische Anzeichen wie ein übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit in Deutschland nicht zu beobachten sind.

5. Wohnimmobilien in kreisfreien Großstädten (ohne die sieben A-Städte)

Die Entwicklung der **Großstädte in Deutschland** ist ausgesprochen heterogen. Auf der einen Seite stehen die Schwarmstädte, denen es gelingt, insbesondere junge Menschen anzuziehen. Ihre Wohnungsmärkte sind angespannt, die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien sind hoch und haben in vielen Schwarmstädten, zusätzlich befeuert durch das niedrige Zinsniveau, längst Rekordstände erreicht. Die Bruttoanfangsrenditen sind ebenfalls rekordverdächtig niedrig, sodass in manchen Städten zweifelhaft ist, ob auch nur der Kapitalerhalt möglich ist. Auf der anderen Seite aber existiert eine Reihe von Großstädten, denen es nicht oder kaum gelingt, junge Menschen anzuziehen. Dies sind vor allem – aber nicht nur – altindustrielle Städte in Nordrhein-Westfalen und anderswo. Hier ist die Wohnungsnachfrage nicht oder nur wenig gestiegen. Die Mieten und die Kaufpreise sind niedrig, die Bruttoanfangsrenditen vergleichsweise hoch.

Die Großstädte mit den höchsten **Mieten** außerhalb der sieben A-Städte sind Ingolstadt und Freiburg mit rund 10,80 Euro/m² für die Referenzwohnung (Hedonik, alle Baujahre, 60-80 m², höherwertige Ausstattung, Angebotsdaten), deren Mietniveau leicht höher ist als in Hamburg oder Köln. Im Mittel über 10 Euro/m² werden darüber hinaus noch in Mainz, Regensburg, Darmstadt, Heidelberg und Wiesbaden gefordert. Zwischen 8 und 10 Euro/m² werden in weiteren 19 Städten gefordert, darunter mit Potsdam und Jena auch in zwei ostdeutschen Städten. Die günstigsten Wohnungen mit Mieten zwischen 5 und 6 Euro/m² finden sich in Städten des Ruhrgebiets sowie in Chemnitz, Bremerhaven, Cottbus, Salzgitter, Halle und Magdeburg.

Die höchsten **Kaufpreise** werden heute, nach München und Frankfurt, in Freiburg (4.000 Euro/m²), Ingolstadt (4.000 Euro/m²) und Regensburg (3.700 Euro/m²) gefordert. In insgesamt 17 Großstädten über 100.000 Einwohnern liegen die Kaufpreise nun über 3.000 Euro/m² und in 23 Städten zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Die

günstigsten Wohnungen mit Kaufpreisen von gut 1.000 Euro/m² finden sich in den altindustriellen Städten in Nordrhein-Westfalen wie Hagen oder Oberhausen sowie in Städten wie Salzgitter, Bremerhaven oder Chemnitz. Die bundesweit günstigste Großstadt ist Gelsenkirchen mit einem mittleren Kaufpreis von knapp unter 1.000 Euro/m². Im Mittel der Großstädte (ungewichtet) wurden 2.400 Euro/m² gefordert.

In der Kombination aus stark steigenden Kaufpreisen und schwächer steigenden Mieten sind die **Bruttoanfangsrenditen** in fast allen Städten in den letzten Jahren deutlich gesunken. Lag die Bruttoanfangsrendite beim Kauf vermieteter Wohnungen im Jahr 2012 im Mittel der kreisfreien Großstädte noch bei 6,1%, so waren es im Jahr 2018 (Januar bis November) nur noch 4,7%. Die niedrigsten Bruttoanfangsrenditen lassen sich heute nach München und Berlin in Regensburg (3%), Freiburg (3,2%), Augsburg (3,3%), Ulm (3,3%) und Ingolstadt (3,3%) erzielen, die höchsten mit über 7% in Salzgitter, Chemnitz und Gelsenkirchen. In weiteren elf Städten liegt die Bruttoanfangsrendite heute noch über 6% und in weiteren neun noch über 5%. Unter 4% liegt sie in insgesamt 22 der 68 kreisfreien Großstädte in Deutschland.

6. Pflegeimmobilien

Der **Markt für Pflegeimmobilien** ist weiterhin auf Wachstumskurs. 2017 waren in Deutschland insgesamt rund 3,41 Mio. Menschen pflegebedürftig. Das entspricht 4,1% aller Einwohner. Im Jahr 2030 werden etwa 675.000 mehr Menschen auf Pflege angewiesen sein. Das entspricht einem Anstieg um 20% auf knapp 4,1 Mio. Personen. Die mit Abstand meisten Pflegebedürftigen werden zuhause versorgt. Den größten Anteil der Pflege übernehmen Angehörige. Nur rund 23% der Betroffenen leben dauerhaft in der vollstationären Pflege. Die Gruppe dieser gut 792.000 Menschen wird analog der demografischen Entwicklung kräftig wachsen. Je nach Projektionsvariante kann ihre Zahl bis zum Jahr 2030 um bis zu 293.000 Personen auf dann 1,1 Mio. Personen bundesweit steigen.

Gleichzeitig hinkt das **Angebot** der steigenden Nachfrage hinterher. Ende 2017 gab es deutschlandweit knapp 876.900 stationäre Dauerpflegeplätze in gut 11.200 Heimen. Die Versorgung lag damit bei knapp 50 Plätzen pro 1.000 65-Jährigen und Älteren. Zwar wächst auch hier das Angebot, aber nur noch langsam, obwohl die Auslastung ein insgesamt hohes Niveau erreicht zu haben scheint.

Bleiben die **Fertigstellungen** weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten Jahre, so reicht der Angebotszuwachs bis 2030 nicht einmal aus, um die Hälfte des zusätzlichen Bedarfs zu decken. Hinzu kommt ein Substitutionsbedarf von schätzungsweise 210.000 Pflegeplätzen in bestehenden Einrichtungen.

Die zunächst sehr vielversprechenden bundesweiten Bedarfsprognosen gebieten bei der konkreten Investitionsentscheidung je nach Region jedoch eine genaue Überprüfung. Sowohl bei den Pflegebedürftigen als auch bei den Heimquoten, den Versorgungsquoten und der Inanspruchnahme vor Ort kommt es zu erheblichen **regionalen Abweichungen**. Diese folgen nicht selten administrativen Grenzen und ihre Ursachen sind bislang erstaunlich wenig bekannt.

Hier werden zum Teil auch die großen Abhängigkeiten des Pflegemarktes von unterschiedlichen **politischen und institutionellen Regularien** je nach Bundesland bzw. Kreis sichtbar. Hinzu kommen zentrale Herausforderungen wie die Verfügbarkeit von Grundstücken und Baufirmen, die Verfügbarkeit von Pflegefachkräften, das Finanzierungsumfeld oder die gedeckelte Höhe der Investitionskosten seitens der Kostenträger.

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld, Autor des Kapitels „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, ist Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist u.a. Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen und Mitglied des Unabhängigen Beirats beim Stabilitätsrat. Mitautor ist **Patrick Hirsch**, Forschungsreferent am Walter Eucken Institut in Freiburg und Dozent am European Union Center, Institute for the International Education of Students (IES).



Andreas Schulten, Autor des Kapitels „Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien“, ist seit 2018 Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG und verantwortet dort die Bereiche Büro- und Wohnimmobilienmarkt. Zusätzlich hat er 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. Mitautoren sind **Dierk Freitag**, **Ralf Fröba**, **Tobias Kassner** und **Martin Steininger** von der bulwiengesa AG.



Sebastian Müller, Autor des Kapitels „Einzelhandelsimmobilien“, ist verantwortlich für die Einzelhandels- und Immobilienberatung bei GfK. Gemeinsam mit seinen Teams berät er Investoren, Banken, Projektentwickler und Einzelhändler bei Investitionsfragen zu Standorten, Handelsimmobilien und Handelskonzepten und hilft bei der nachhaltigen Entwicklung von Expansionsstrategien. Neben seiner beruflichen Tätigkeit ist er u.a. Dozent für Handelsimmobilien-Asset-Management an der IRE|BS und Autor diverser Fachpublikationen. sowie Investoren und Banken bei der Investitionsprüfung von Handelsimmobilien. Mitautorin ist **Nina Zimmermann**, Senior Retail & Real Estate Consultant bei GfK.



Carolyn Wandzik, Autorin des Kapitels „Wohnimmobilien“ studierte Wirtschaftsgeografie an der Universität Osnabrück. Nach Forschungsprojekten zu Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte wechselte sie 2005 zu GEWOS, wo sie ab 2007 als Prokuristin den Bereich Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepte verantwortete. Ab 2013 hatte sie verschiedene leitende Funktionen bei der BIG Städtebau GmbH. 2017 kehrte sie als Geschäftsführerin zu GEWOS zurück. Mitautoren sind **Wladimir Müller** und **Sebastian Wunsch** (GEWOS).



Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien in kreisfreien Großstädten (ohne die sieben A-Städte) und Pflegeimmobilien“, 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. Mitautoren sind **Annamaria Deiters-Schwedt**, Prokuristin mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Analyse von Immobilienmärkten, sowie **Markus Schmidt**, Spezialist für Research und Immobilienmarktprognosen bei der empirica ag.



Der Herausgeber

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)** ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er vertritt mehr als 280 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie mehr als 25 Verbände. Er spricht damit für insgesamt 37.000 Unternehmen der Branche. Auf europäischer Ebene ist der ZIA zudem in Brüssel vertreten und agiert dort als German Property Federation.

Der Verband gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Branche.

Der ZIA bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

www.zia-deutschland.de