

**Zusammen-
fassung**

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020

des Rates der Immobilienweisen

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

Andreas Schulten (bulwiengesa)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Carolin Wandzik (GEWOS)

Michael Gerling (EHI)

Im Auftrag von

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft

Das Frühjahrsgutachten wird unterstützt von:



Redaktion: Lavinia Gerken, Dr. Michael Hellwig, 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,



bezahlbares Bauen und Wohnen war im vergangenen Jahr eines der großen Themen in der öffentlichen Diskussion. Parteiübergreifend wurden unterschiedlichste Ideen erörtert, wie die angespannten Märkte in den Griff zu bekommen sind. Gemeinsamer Nenner vieler dieser Maßnahmen: regulieren statt bauen – angefangen bei den Änderungen für Share Deals, über den Mietendeckel, die Mietpreisbremse, die Modernisierungskappung und die Ausübung von Erbbaurechten bis hin zu Forderungen nach Enteignungen von Immobilienunternehmen.

Sicher, ein völlig unregulierter Markt kann auch nicht im Sinne der Unternehmen sein. Sonst wären etwa auch die Klimaziele, zu denen sich unsere Branche klar und deutlich bekennt, nicht zu erreichen. Aber die regulierenden Ideen sind selten bis zur letzten Konsequenz zu Ende gedacht.

Stattdessen fordern wir: Bereitstellung von mehr Bauland, Harmonisierung der Bauordnungen, Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren und Mittelaufstockung in den Bauämtern. Der Anteil privater Akteure am Wohnungsneubau liegt bei mindestens 75%. Das heißt: Ohne privates Engagement werden wir die staatlich anerkannten Wohnungsbauziele nicht erreichen können.

Und auch die anderen Segmente darf die Politik nicht ignorieren: In Büroimmobilien etwa wird ein Großteil der Bruttowertschöpfung erzielt. Handelsimmobilien sorgen für lebendige Marktplätze in unseren Städten und Gemeinden. Logistikimmobilien tragen mit dazu bei, dass der Warenverkehr reibungslos funktioniert. Unternehmensimmobilien besitzen ein enormes volkswirtschaftliches Potenzial, das bei weitem noch nicht ausgeschöpft ist. Hotelimmobilien stärken den Tourismus als Wirtschaftszweig. Und auch im Bereich des Seniorenwohnens sind die Herausforderungen durch den demografischen Wandel groß.

All diese Nutzungsarten finden sich im nun vorliegenden Frühjahrsgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen wieder. Nach wie vor ist es die wichtigste Analyse der deutschen Immobilienmärkte. Für Sie soll das Gutachten auch in diesem Jahr wieder Wegweiser, Entscheidungshilfe und auch Datengeber sein, um die Entwicklung der Immobilienwirtschaft und ihrer Teilmärkte richtig einordnen zu können.

817.000 Unternehmen, rund drei Millionen Erwerbstätige und ein Anteil an der Bruttowertschöpfung in Höhe von rund 18% – das ist die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das Frühjahrsgutachten gibt einen fundierten Einblick in eine der wichtigsten Branchen der Bundesrepublik.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und anregende Lektüre.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020 – Zusammenfassung

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2019 ist die deutsche Wirtschaft mit einer Zunahme des **realen Bruttoinlandsprodukts (BIP)** um 0,6% gewachsen und hat damit erheblich an Dynamik verloren. Im dritten und vierten Quartal 2019 schrammte sie nur knapp an einer technischen Rezession vorbei. Kalenderbereinigt liegt das BIP-Wachstum voraussichtlich bei 0,5%. Für 2020 ist mit 0,9% eine höhere Zuwachsrate zu erwarten, allerdings nur aufgrund der besonders hohen Anzahl an Arbeitstagen.

Die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** ist nach wie vor robust: Die Zahl der Beschäftigten stieg im dritten Quartal 2019 im Vorjahresvergleich um weitere 0,8% und erreichte mit 45,4 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Anzahl der Arbeitslosen stagniert bei rund 2,2 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg im Dezember 2019 geringfügig auf 4,9% an. Von Kurzarbeit wurde nur partiell Gebrauch gemacht und in einigen Regionen besteht Vollbeschäftigung.

Die **Verbraucherpreise** sind 2019 weniger stark gestiegen. Im Mittel lag die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) bei 1,4%. Die Inflationsrate für den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) lag im Jahresdurchschnitt ebenfalls bei 1,4%. Sie bleibt damit weiter hinter der geldpolitischen Zielgröße von knapp 2% zurück. Im November 2019 lag die Teuerungsrate des HVPI mit 1,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich unter dem Zielwert.

Die **Finanzierungsbedingungen** im Euroraum bleiben äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik um den Hauptrefinanzierungssatz von 0,0% hält das gesamte Zinsumfeld niedrig. Das stützte die Konjunktur im Jahr 2019. Die Finanzmärkte rechnen mit langfristig sehr niedrigen Zinsen, denn zu einem Auslaufen der Anleihekäufe soll es erst kommen, wenn die (Kern-)Inflationsrate eine baldige Zinserhöhung rechtfertigen würde.

Die Banken ließen ihre Richtlinien der **Kredite** für den Wohnungsbau nahezu unverändert, während sie sie bei Unternehmenskrediten aufgrund der Gesamtkonjunktur und branchen- oder firmenspezifischen Situationen verschärft haben. Die Nachfrage nach Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten durch private Haushalte stieg 2019 weiter dynamisch. Grund ist u.a. die Weitergabe der günstigen Refinanzierungsbedingungen in Form niedriger Zinsen. Das Kreditwachstum im privaten Sektor erreichte mit 1,1% in etwa den 5-Jahresdurchschnitt. Mit 2.840 Mrd. Euro lag das gesamte Kreditvolumen 4,8% über dem Vorjahresniveau. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB lässt erwarten, dass dieser Aufwärtstrend in näherer Zukunft anhalten wird.

Der **Leitzins** im Euroraum bleibt bei 0,0%. Das Zinsniveau dürfte im Jahr 2020 weltweit weiterhin niedrig bleiben. Die US-Notenbank hatte zwar 2018 die geldpolitischen Zügel etwas gestrafft, ihren Zinskorridor aber 2019 wegen verschlechterter konjunktureller Aussichten wieder auf 1,50% bis 1,75% gesenkt. Die bisher zurückhaltenden Reaktionen der EZB auf Zinsveränderungen lassen erwarten, dass sie bei Zinserhöhungen weiterhin behutsamer agieren wird als die US-Notenbank.

Auf dem **deutschen Immobilienmarkt** ist eine Trendwende bei der Preisentwicklung weiterhin kaum absehbar. Allerdings gibt es erste Anzeichen für einen moderateren Anstieg als in den letzten Jahren. Wo eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf ein knappes Angebot stößt, dürften Mieten und Preise im Jahr 2020 dennoch weiter stei-

gen, zumal die Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben sollten und alternative Anlageformen gegenüber Immobilien unattraktiv erscheinen. In hochpreisigen Städten und Regionen verlagern sich Nachfrage und Preisdruck nach und nach ins Umland und in den ländlichen Raum. Vereinzelt kam es zu Überbewertungen und weitere Preisanstiege erhöhen das Potenzial für Korrekturen. Die Preise für das knappe Bauland und für Bauleistungen steigen nach wie vor stark. Maßnahmen der Politik haben oft kontraproduktive Wirkung. Förderungen, wie das Baukindergeld oder Möglichkeiten zur Sonderabschreibung, erhöhen den Druck auf die Preise weiter. Zusätzlich bremsen Mietpreisbremse und Mietendeckel nötige Investitionen.

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

Auf dem **Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien** wurde in Deutschland 2019 mit 72,6 Mrd. Euro Investitionsvolumen ein Rekordwert erreicht. Im Vergleich zu 2018 ist das ein Anstieg um 19%. Das Ergebnis liegt sogar deutlich über dem bisherigen Rekordjahr 2007 (rund 65 Mrd. Euro). Der Anteil an Portfoliotransaktionen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Rund 21,4 Mrd. Euro (29%) wurden 2019 in Wirtschaftsimmobilien-Portfolios investiert. 2018 waren es 15,2 Mrd. Euro (25%). In den A-Städten erreichte das Investmentvolumen rund 45,1 Mrd. Euro. Der Anteil am Gesamtvolumen lag dort mit 62% in etwa auf dem Niveau des Vorjahrs. Berlin und München durchbrachen mit 12,4 bzw. 10,8 Mrd. Euro dabei die 10-Mrd.-Euro-Marke.

Büroimmobilien

Unterscheidet man bei den **Investments** nach Assetklassen, konnten Büroimmobilien ihre Spitzenposition weiter ausbauen: Mit 40 Mrd. Euro (2018: 28,8 Mrd. Euro) wurde hier der höchste je dokumentierte Wert erreicht. Das entspricht 55% (2018: 47,1%) aller Investments in Wirtschaftsimmobilien. Getragen wurde dieses Rekordergebnis von zahlreichen Großtransaktionen, sowohl im Portfoliobereich als auch bei den Einzeltransaktionen. 2019 dürfte der Investment Peak erreicht worden sein, 2020 wird jedoch weiterhin mit einem dynamischen, hochaktiven Marktgeschehen gerechnet.

Der **Flächenumsatz** erreichte 2019 in den 127 größten Büromärkten mit 6,1 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) einen Wert, der 8,7% über dem 10-Jahresmittel liegt. Die Umsatzergebnisse der Jahre 2017 und 2018 (6,7 bzw. 6,3 Mio. m² MFG) wurden aufgrund des Angebotsmangels in den A- und B-Städten nicht erreicht. 16 der 21 A- und B-Städte haben Büro-Leerstandsquoten unterhalb einer gesunden Angebotsreserve von 4% bis 5%. Mit 3,7 Mio. m² MFG wurden 60% des Gesamtvolumens in den sieben A-Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart umgesetzt – knapp 100.000 m² MFG bzw. 2,4% mehr als im Vorjahr. Berlin (+26,6% zum Vorjahr), Düsseldorf (+40,5%) und Stuttgart (+44,1%) erzielten dabei die größten Umsatzsteigerungen, während Frankfurt (-13,5%), Hamburg (-5,3%), Köln (-5,0%) und vor allem München (-32,0%) Rückgänge verzeichneten. In den übrigen Stadtkategorien wurden die Vorjahresergebnisse nicht erreicht.

Die **Mieten** (Spitzenmieten) sind seit 2010 kontinuierlich angestiegen. Bei den A-Städten lag der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmiete Ende 2019 bei ca. 33,90 Euro/m² MFG, im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von 9,7%. Die höchste Spitzenmiete wird mit 41,00 Euro/m² MFG (+3,8% zum Vorjahr) weiterhin in Frankfurt am Main erzielt, München folgt mit 39,50 Euro/m² MFG (+3,5%), Berlin mit 39,00 Euro/m² MFG (sehr deutlicher Anstieg um +16,4%), Hamburg mit 29,00 Euro/m² MFG (+5,5%), Düsseldorf mit 26,00 Euro/m² MFG (+2,0%), Köln mit 23,50 Euro/m² MFG (+6,8%) und Stuttgart mit 23,00 Euro/m² MFG (+4,5%). In den

B-Städten betrug der Durchschnittswert Ende 2019 15,00 Euro/m² MFG und lag damit ca. 4,3% über dem Vorjahreswert. In den C- und D- Standorten stieg die Spitzenmiete um 3,4% bzw. 2,1% auf 13,40 Euro/m² MFG bzw. 10,50 Euro/m² MFG. Im Jahr 2020 wird das Mietwachstum anhalten, wenngleich es etwas an Dynamik einbüßen dürfte. Trotz reger Neubauaktivität wird der Nachfrageüberhang spürbar bleiben und die Mieten auf hohem Niveau halten.

Die **Nettoanfangsrenditen** sind seit 10 Jahren in allen Städteklassen rückläufig. Der Rückgang nimmt aber gerade in den Metropolen an Intensität ab. Der leichte Rückgang 2019 des gewichteten Durchschnitts der Nettoanfangsrenditen über alle A-Städte um 20 Basispunkte auf 2,8% weist auf eine Bodenbildung hin. Das geringste Renditeniveau und damit die höchsten Kaufpreise gab es mit 2,6% in Berlin, gefolgt von München (2,7%), Hamburg und Frankfurt (je 2,8%). In Stuttgart, Düsseldorf und Köln liegt das Renditeniveau noch 10 bzw. 20 Basispunkte über 3%. Unter den B-Märkten erzielen Bonn und Nürnberg mit mittlerweile 3,7% Nettoanfangsrendite die höchsten Preise. Ähnlich ist das Preisniveau in Hannover, Leipzig, Münster und Wiesbaden. In Essen und Mannheim liegen die Nettoanfangsrenditen noch leicht über 4%. Auch die Renditen einzelner C-Standorte erreichen teils deutlich unter 4%, vorwiegend in Universitätsstädten und Städten in Metropolregionen. Freiburg (3,5%), Heidelberg und Mainz (je 3,7%) sowie Potsdam (3,8%) sind Beispiele. Die Verlagerungstendenzen in kleinere Städte nehmen zu: Die Renditerückgänge in den B-, C- und D-Städten sind mit jeweils 30 Basispunkten etwas stärker als in den A-Standorten.

Der **Leerstand** ging 2019 weiter zurück. 6,6 Mio. m² MFG sind in den größten 127 Bürostandorten vakant. Die Quote von 3,5% liegt fast 60 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Die Nettoabsorption 2019 beträgt wie im Vorjahr 1,1 Mio. m² MFG. In den A-Städten ist der Leerstand mit 2,8% deutlich unterhalb klassischer Fluktuationsreserven angekommen. Besonders kritisch ist die Situation weiterhin in Berlin und München, wo der Leerstand mit 1,3% und 1,4% nur noch unwesentlich über 1% liegt. Auch in Hamburg (2,9%), Köln (2,3%) und Stuttgart (1,9%) liegt das Flächenangebot unterhalb einer gesunden Angebotsreserve. Einzig Frankfurt (6,5%) und Düsseldorf (6,0%) haben noch höhere Leerstände, wenngleich auch diese sukzessive fallen. In den B-Städten liegt der Leerstand bei durchschnittlich 3,1% und damit 70 Basispunkte unter dem Vorjahr. Münster und Wiesbaden haben äußerst geringe Leerstände unterhalb von 2%. Anders in Dresden (5,1%) und Leipzig (6,2%), Tendenz aber stark sinkend. In den C- und D-Städten liegen die Leerstandsquoten bei 3,9% und 5,1%, ein Rückgang um 60 bzw. 30 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind Wirtschaftsimmobilien, die international auch unter dem Begriff „Light Industrial“ bekannt sind. Sie grenzen sich durch ihre Größe, ihre Lage- und Strukturparameter sowie durch den Mieter- bzw. Nutzerbesatz von Logistikimmobilien ab. Immobilieneigentum großer Industrieunternehmen ist zwar in der Struktur vergleichbar, wird aber im Wesentlichen durch den Begriff Corporate Real Estate umschrieben, sofern es sich nicht um typische Objekte der Schwerindustrie (z.B. Stahlwerke, Raffinerien etc.) handelt.

Auf dem **Investmentmarkt** erreichte das Investmentvolumen im Jahr 2019 mit 3,1 Mrd. Euro eine neue Höchstmarke, die knapp 20% über dem Vorjahr (2,3 Mrd. Euro) und mehr als 33% über dem langjährigen Mittel lag. Mit 1,3 Mrd. Euro Investmentvolumen waren Gewerbeparks unter den Investoren besonders beliebt. Die meisten an die individuellen Nutzeranforderungen angepassten Produktionsimmobilien

bleiben weiterhin stark eigennutzergeprägt, erreichten aber dennoch ein Investmentvolumen von knapp über 1 Mrd. Euro.

Die **Bruttoanfangsrenditen** sinken weiter, mit leichter Zeitverzögerung zu den anderen Nutzungsarten, vor allem bei Transformationsimmobilien (umgenutzte, revitalisierte, nachverdichtete Gewerbeliegenschaften) und Gewerbeparks. Ihr marktübliches Renditespektrum liegt derzeit bei 4,4% bis 5,9% bzw. 5,7% bis 8,7%. Kleinteilige Lager-/Logistikobjekte und Produktionsimmobilien verzeichneten eine vergleichsweise geringere Renditekompression und erreichten zuletzt Spannen zwischen 4,5% und 6,4% bzw. 5,6% und 7,8%.

Die **Mieten** sind langsam und kontinuierlich weiter gestiegen. Sie variieren je nach Flächentyp: Im 2. Halbjahr 2019 erreichte die Durchschnittsmiete für Büro- und Sozialflächen 9,43 Euro/m², die Monatsmiete für Flex Spaces lag bei 8,10 Euro/m² und Produktionsflächen wurden zuletzt für durchschnittlich 5,90 Euro/m² im Monat angeboten. Das Flächenangebot ist derzeit knapp, weshalb die Nutzer wieder dazu bereit sind, Verträge mit längeren Laufzeiten abzuschließen.

Logistikimmobilien

Auf dem **Investmentmarkt** verzeichneten Logistikimmobilien ein Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro. Der Anteil von Portfoliotransaktionen stieg in den letzten Jahren auf bis zu 55% im Jahr 2017 an, ging aber zuletzt zugunsten von Einzeltransaktionen wieder etwas zurück. Die Investorennachfrage bleibt unverändert hoch und übersteigt weiterhin das verfügbare Angebot.

Die **Mieten** spiegeln die Bedeutung der Nähe zu großen Absatzmärkten wider: Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien erreichten in A-Städten 6,40 Euro/m² pro Monat. Dort verzeichneten sie seit 2017, ausgehend von 5,70 Euro/m², einen überdurchschnittlich dynamischen Anstieg. In B-Städten sind Logistikflächen für bis zu 5,10 Euro/m² im Angebot, in C-Städten werden in der Spitze 5,00 Euro/m² verlangt und in D-Städten 4,30 Euro/m².

Der **Neubau** von Logistikflächen ging 2018 erstmals seit 2015 im Vergleich zum Vorjahr zurück. 2019 legten die fertiggestellten Flächen wieder deutlich zu und erreichten mit 4,7 Mio. m² wieder annähernd das bisherige Rekordniveau von 2017. Zurzeit besteht rund ein Viertel des Gesamtbestands von 150 Mio. m² aus modernen Neubauflächen. Bezogen auf die 70 Mio. m² Logistikfläche, die als investmentfähig gilt, beträgt der Anteil neuer moderner Flächen knapp 47%. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen wird weiterhin hoch bleiben, ebenso wie die Neubauaktivität: In den nächsten zwei Jahren sind bereits 5,5 bis 6,0 Mio. m² in der Projektpipeline.

Hotelimmobilien

Auf dem **Investmentmarkt** für Hotelimmobilien erreicht das Transaktionsvolumen 2019 knapp 5 Mrd. Euro. Das entspricht nach dem Rekordjahr 2016 (5,2 Mrd. Euro) dem zweithöchsten jemals ermittelten Wert. Das investmentrelevante Hotelangebot umfasst 396.400 Zimmer, deren Marktwert bei rund 57,5 Mrd. Euro liegt. Der Transaktionsanteil lag 2019 bei vergleichsweise hohen 8,7%. Der mit 30% des Volumens hohe Anteil der Forward Deals signalisiert großes Investorenvertrauen. Hotels mit mindestens 100 Zimmern in A- und B-Städten mit hohen Übernachtungszahlen werden von Investoren am stärksten nachgefragt. Aber auch in Mittelstädten hat die Zahl investmentfähiger Hotels zugenommen.

Die **Übernachtungszahlen** legten in Deutschland 2019 das zehnte Jahr in Folge zu. Mit rund 494,2 Mio. Übernachtungen (2018: 477,6 Mio.) kratzt sie bereits an der 500-Mio.-Marke. 82% davon resultieren aus inländischer Nachfrage, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei 18%. Europäische Länder sind mit 13% die stärksten ausländischen Quellmärkte, unter ihnen vor allem die Niederlande, die Schweiz und Großbritannien. Übernachtet wird zu knapp 25% in den 14 größten Städten. Ausländische Gäste bevorzugen zu mehr als 50% die Großstadt, während deutsche Touristen zu 75% in ländlichen Regionen und kleineren Gemeinden übernachten.

2019 sind die **Renditen** weiter zurückgegangen: Die Spitzenrendite liegt in allen A-Städten mittlerweile bei unter 4,5%. In München liegt sie mit 3,7% knapp unter dem Vorjahrsjahresniveau (3,75%). Aber auch Hamburg und Frankfurt haben mit je 3,75% die 4%-Schwelle unterschritten. Stuttgart und Köln liegen mit je 4,1% knapp darüber, Düsseldorf und Berlin mit 4,3% bzw. 4,4% noch recht deutlich.

Die **Preise** der Hotelzimmer sind zwar erneut gestiegen, dennoch bleiben die Werte von Hotelzimmern in Deutschland im internationalen Vergleich günstig. Nach dem von HVS London publizierten Hotel-Valuation-Index (dieser bildet nur das Upscale-Segment ab) erreichte 2018 selbst der deutschlandweit teuerste Hotelstandort München mit einem Kaufpreis von gut 324.500 Euro pro Zimmer ein vergleichsweise moderates Niveau. In Europas teuerster Metropole Paris werden beispielsweise 724.000 Euro für ein Zimmer aufgerufen. Einer der Gründe ist die im internationalen Vergleich relativ niedrige Ertragskraft der deutschen Kettenhotellerie. Die monatlichen Pachten pro Zimmer bewegen sich in Deutschland von 360 Euro im Budget-Bereich über 620 Euro für ein Midscale-Zimmer und 930 Euro in der Upscale-Kategorie bis 1.680 Euro pro Zimmer im Luxus-Segment.

Seniorenwohnen

Seniorenwohnen bewegt sich in einem Spektrum zwischen klassischem Wohnen in einer Wohnung oder einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus ohne Betreuungs- und Serviceleistungen und einem vollstationären Aufenthalt in einer gesetzlich reglementierten Pflegeeinrichtung mit allen Betreuungs- und Serviceleistungen.

Betreutes Wohnen entspricht allem, was zwischen diesen beiden Polen liegt. Der Marktanteil von Betreutem Wohnen liegt bei Haushalten mit Personen über 65 Jahren in Deutschland bei 2%. Der perspektivische Bedarf ist hoch: Für 2018 ermittelte das Statistische Bundesamt, dass 85% der Haushalte mit einer Person im Alter von 65 Jahren und älter keinen stufenlosen Zugang zu ihrer Wohnung haben. Nur 2% der Wohnungen in Deutschland waren 2018 barrierearm, also verfügten über ausreichend Bewegungsflächen ohne Schwellen, ausreichend breite Türen und Flure sowie einen ebenerdigen Einstieg in die Dusche. Nach wie vor leben rund 39% der über 70-Jährigen in einem Einfamilienhaus. Der Versorgungsgrad ist niedrig: Auf durchschnittlich 1,8% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahren kommt eine Wohneinheit im Betreuten Wohnen. Je nach Region liegt der Versorgungsgrad zwischen 0% und 8%.

Das **Angebot** an Betreutem Wohnen besteht aktuell aus rund 7.000 Wohnanlagen unterschiedlichster Klassifizierung mit ca. 300.000 Wohnungen. Rund 600 projektierte Wohnanlagen und im Bau befindliche Wohnungen sind in der Projektpipeline. 85% der Wohnanlagen sind klein und verfügen über durchschnittlich 44 und maximal 80 Wohneinheiten, die im Mittel 45 m² groß sind. Das Gesamtentgelt setzt sich aus einer klassischen Kaltmiete zzgl. Nebenkosten, die durchschnittlich bei 9,00 Euro/m² Wohnfläche liegt, sowie einer Servicepauschale (durchschnittlich 60 Euro ohne Verpflegung), deren Höhe im Einzelnen vom Servicekonzept abhängt. Kleinere Wohn-

anlagen unter 30 Wohneinheiten sind i.d.R. an ein stationäres Pflegeheim angeschlossen, was für rund 20% des Wohnungsbestands im Betreuten Wohnen zutrifft.

In 95% aller deutschen Gemeinden besteht bereits eine **Versorgungslücke**. In den meisten davon wird sich diese in absehbarer Zeit weiter vergrößern: Der Seniorenanteil nimmt weiter zu, ebenso die Pflegebedürftigkeit, und zahlreiche strukturschwache Regionen sind von Abwanderungen betroffen, bei denen die älteren Menschen zurückbleiben. Alle diese Entwicklungen müssen zu einem Umdenken in der seniorengerechten Wohnraumversorgung führen.

3. Wohnimmobilien

Die **Mieten** (Neuvertragsmieten) sind im deutschen Mittel im Jahr 2019 weiter um 3,5% gegenüber dem Vorjahr auf zuletzt 8,13 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg hat sich gegenüber dem Vorjahr damit leicht verlangsamt (3,8%). Bereits im Jahre 2018 waren erstmals seit 2014 im bundesdeutschen Mittel die Neuvertragsmieten langsamer gestiegen als die Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer oder das verfügbare Einkommen pro Kopf. Dies dürfte auch im Jahr 2019 der Fall gewesen sein. Nach Abzug der allgemeinen Inflationsrate bleibt für 2019 ein realer Mietanstieg von 1,9%.

Die Mietpreiswachstumsraten sind sowohl in den kreisfreien Städten in Westdeutschland wie in Ostdeutschland (ohne Berlin) als auch in westdeutschen Landkreisen zurückgegangen. Einzig in den ostdeutschen Landkreisen sind die Mieten von niedrigem Niveau aus auch im Jahr 2019 gestiegen. Die höchsten Wachstumsraten – jeweils im Mittelwert der Regionen – gab es in den Landkreisen Westdeutschlands.

Der Anstieg der **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** hat sich hingegen im letzten Jahr nicht vermindert und liegt mit 9,7% weiterhin deutlich über der Wachstumsrate der Neuvertragsmieten. Durchschnittlich kostet die Eigentumswohnung in Deutschland rund 2.660 Euro/m². Seit 2011 steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nunmehr Jahr für Jahr stärker als die Neuvertragsmieten. Am stärksten stiegen die Kaufpreise in den ostdeutschen kreisfreien Städten mit 10,7% (auf 2.070 Euro/m²), aber die anderen Regionstypen liegen sämtlich auch zwischen 9% und 10% (ostdeutsche Landkreise: 1.510 Euro/m², westdeutsche kreisfreie Städte: 3.380 Euro/m², westdeutsche Landkreise: 2.470 Euro/m²). Der Preisanstieg bereitet Sorgen, insbesondere da die Neuvertragsmieten trotz des zu recht beklagten Anstiegs in keiner Weise mit dem Anstieg der Kaufpreise haben Schritt halten können. Der Rückgang des Zinsniveaus, auch vor dem Hintergrund der sich eintrübenden Konjunkturerwartungen, dürfte für den aktuellen Anstieg der Kaufpreise verantwortlich gewesen sein. Die zukünftige Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist damit vollständig abhängig von der weiteren Zinsentwicklung.

Die **Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser** sind im deutschen Mittelwert 2019 um 9,3% auf rund 2.800 Euro/m² gestiegen. Die Eigenheimpreise sind damit im vergangenen Jahr in etwa mit der gleichen Rate wie im Vorjahr gestiegen (2018: +8,9% gegenüber 2017). Seit 2010 war damit der Anstieg der Kaufpreise mit 63% deutlich geringer als der Anstieg der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen (+93%). Die regionale Differenzierung folgt aber dem gleichen Muster wie bei den Eigentumswohnungen.

Der **Neubau** von Wohnungen ist auch im Jahr 2018 weiter auf 287.400 Wohnungen angestiegen, wenn auch mit +2.500 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Dieser Rückgang des Anstiegs ist allerdings auf den Rückgang der Baufertigstellungen von Wohnheimen (-3.500), Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (-3.800) und Einfamilienhäusern (-2.600) zurückzuführen. Im Kernbereich des Neu-

baus – Geschosswohnungen in neuen Wohngebäuden – wurden im Jahr 2018 mit 135.000 nochmals knapp 10% oder 12.100 Wohnungen mehr fertiggestellt als im Jahr 2017. Die Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres 2019 deutet auf eine weitere Stagnation der Baugenehmigungen hin. Zwischen Januar und August 2019 wurden insgesamt 228.500 Wohnungen genehmigt, davon 116.000 im Geschosswohnungsneubau, im Vorjahr waren es bis zu diesem Zeitpunkt 234.200 bzw. 120.100 Wohnungen. Insgesamt stagniert die Zahl der Baugenehmigungen damit seit 2016, liegt aber mit rund 350.000 insgesamt bzw. 175.000 im Geschosswohnungsneubau weiterhin deutlich über der Zahl der Fertigstellungen von zuletzt 287.000 (135.000), sodass der Bauüberhang noch steigt. Zum Jahresende 2018 waren 692.000 Wohnungen bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Der nochmal gestiegene Bauüberhang deutet darauf hin, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch 2019 nochmals auf insgesamt knapp unter 300.000 Wohnungen gestiegen sein dürfte.

Die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte

Die **Mieten in den A-Städten** (Angebotsmieten) verteuerten sich als Reflex auf die starke Zuwanderung bei gleichzeitig noch schwachem Wohnungsneubau seit 2010 um 19% bis 60%. Am stärksten stiegen die Mieten in Berlin (+60%), gefolgt von München (+53%) und Stuttgart (+51%). In Hamburg (+19%), Düsseldorf (+23%) und Köln (+27%) war der Anstieg hingegen schwächer als im Bundesdurchschnitt (+32%). Real, d.h. unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung, stiegen die Mieten um rund 15 Prozentpunkte langsamer, mit Werten zwischen 6% und 42%.

Die unterschiedlichen Wachstumsraten müssen allerdings vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlichen Ausgangswerte gesehen werden. So ist trotz des hohen Anstiegs in Berlin die mittlere Angebotsmiete von 9,60 Euro/m² im Jahre 2019 weiterhin die günstigste unter den deutschen Metropolen, während Hamburg trotz des vergleichsweise geringen Anstiegs weiterhin 1 Euro/m² teurer als Berlin ist. 2010 betrug der Unterschied zwischen Berlin und Hamburg noch fast 3 Euro/m².

München ist mit 16,40 Euro/m² weiterhin die teuerste deutsche Metropole, gefolgt von Frankfurt (13,10 Euro/m²) und Stuttgart (12,60 Euro/m²). Hamburg, Köln und Düsseldorf liegen um die 10,50 Euro/m² und einzig in Berlin kann die mittlere Bestandswohnung mit guter Ausstattung für weniger als 10 Euro/m² angemietet werden.

Der z.T. stürmische Anstieg scheint aber in einigen Städten aufzuhören und damit der Veränderungen in der Entwicklung von Angebot und Nachfrage zu folgen. Insbesondere ist dies in Berlin sichtbar, aber auch in Hamburg. So ist die mittlere Angebotsmiete in Berlin auf Jahresbasis von 2018 zu 2019 geringfügig um 0,7% gesunken. Unter Abzug der allgemeinen Preissteigerung entspricht dies real einem Rückgang von 2,1%. Auch in Hamburg ist die hedonische Angebotsmiete nur geringfügig um nominal 0,7% gestiegen, bzw. real um 0,8% gesunken.

Der Trendbruch in Form einer Stagnation der Mieten scheint dabei am unteren Marktende begonnen zu haben (am oberen Ende gibt es aber weiterhin Steigerungen). Ob diese Entwicklung eine Folge der Verschärfung der Mietpreisbremse sein könnte, ist aber fraglich. Denn in Berlin und Hamburg hat die Stagnation der Mieten bereits vor der Verschärfung der Mietpreisbremse im Jahr 2018 begonnen. Zudem sind die Angebotsmieten in den anderen A-Städten auch 2019 weiter gestiegen und es ist kein Grund erkennbar, warum die Verschärfung der Mietpreisbremse hier weniger stark wirken sollte als in den anderen Städten. Vielmehr scheint sich die Zahlungsbereitschaft der Haushalte für eine Mietwohnung dank einer guten wirtschaftlichen Entwicklung erhöht zu haben. Eine leichte Entspannung auf den Wohnungsmärkten

führt dann dazu, dass die Haushalte eine höhere Qualität in Bezug auf Lage und Ausstattung nachfragen können.

Die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** sind auch im Jahr 2019 in allen A-Städten durchgehend weiter gestiegen. Diese Anstiege waren weiterhin mit rund 10% oder mehr in allen Städten beträchtlich, einzig in München ist der Preisanstieg mit knapp 7% etwas schwächer ausgefallen. Im Vergleich zur vorjährigen Wachstumsrate (2018 zu 2017) ist der Preisanstieg in Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart stärker ausgefallen und hat sich in Berlin, Frankfurt und München etwas abgeschwächt. Da aber die letztgenannten drei Städte im Vorjahr besonders stark gestiegen waren, dürfte in dieser Umkehrung der Rangfolge keine besondere Aussage liegen. Vielmehr stiegen die Kaufpreise in allen A-Städten in den letzten beiden Jahren weiterhin ziemlich gleichförmig stark an. Beim besonders starken Anstieg in Frankfurt am Main (+20% 2018, +12% 2019) kann möglicherweise der erwartete Brexit eine Rolle gespielt haben. Die hedonischen Kaufpreise haben sich seit 2010 in Düsseldorf um 101%, in Hamburg und Köln um 113% bzw. 114% erhöht. Es folgen Stuttgart mit 128%, Frankfurt mit 156% und die Spitzenreiter sind München (171%) bzw. Berlin (177%).

Die **Renditen** sind durch die im Verhältnis zum Mietanstieg überproportional gestiegenen Kaufpreise weiter gesunken: Die Bruttoanfangsrendite der 2019 in Berlin und München angebotenen, vermieteten Eigentumswohnungen liegt bei 2,5% bzw. 2,6%. Die anderen A-Städte folgen mit 3,0% bis 3,6%. Dies sind Medianwerte, d.h. in der Hälfte der Fälle ist die Rendite noch niedriger. Berücksichtigt man die Kaufnebenkosten und die Kosten für die Instandhaltung, liegt die Median-Nettoanfangsrendite in Berlin und München bei nur noch knapp über 1% und in keiner der A-Städte über 2,5%.

4. Wohnimmobilien in ländlichen Räumen

Die Wachstumskerne und Immobilienmärkte **ländlicher Räume** rücken wieder stärker in die Aufmerksamkeit von Politik, Öffentlichkeit und Investoren. Dafür sorgen unter anderem das hohe Preisniveau in den Ballungsräumen und der politische Anspruch, ein Auseinanderdriften der Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu verhindern.

Bei den **Transaktionen** entfielen 2018 46% der rund 216.000 Wohnimmobilienverkäufe auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Ihr Umsatzanteil lag bei 56% von insgesamt 35,5 Mrd. Euro. 30% der Kauffälle und 31% des Umsatzes betrafen Eigentumswohnungen und sonstiges Teileigentum. 24% der Kauffälle, aber nur 13% des Umsatzes bezogen sich auf baureife Grundstücke für Wohnimmobilien.

Die **Mieten** stiegen in Deutschland zum dritten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3%. Das gleiche gilt im ländlichen Raum für die städtischen Kreise und kreisfreien Städte sowie für die stagnierenden ländlichen Kreise. In den wachsenden ländlichen Kreisen stiegen die Angebotsmieten dagegen mit 4% überdurchschnittlich an. In den schrumpfenden ländlichen Kreisen betrug die Preissteigerung lediglich 1%. 80% der ländlichen Kreise weisen ein durchschnittliches Mietniveau zwischen 5,20 Euro/m² und 7,50 Euro/m² auf. Mieten unter 5,00 Euro/m² werden nur noch in Kreisen aufgerufen, in denen die Wohnungsnachfrage rückläufig ist oder stagniert. Mieten über 8,00 Euro/m² werden in den wachsenden ländlichen Kreisen sowie in den städtischen Kreisen und kreisfreien Städten verlangt.

Die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** sind ebenfalls zwischen dem dritten Quartal 2018 und dem dritten Quartal 2019 angestiegen, je nach Standortkategorie moderat um 2% in schrumpfenden ländlichen Kreisen bis deutlich um 8% bzw. 10% in wachsenden bzw. stagnierenden ländlichen Kreisen. Die höchsten Preise werden

mit 2.092 Euro/m² in wachsenden ländlichen Kreisen aufgerufen, gefolgt von den städtischen Kreisen und kreisfreien Städten mit 2.070 Euro/m². Günstigere Eigentumswohnungen finden sich in stagnierenden sowie schrumpfenden ländlichen Kreisen mit 1.457 Euro/m² bzw. 1.000 Euro/m². Zum Vergleich: Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Deutschland liegt bei 1.819 Euro/m².

Das Spektrum der **Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser** beginnt bei weniger als 200.000 Euro, meist in schrumpfenden und stagnierenden Regionen. Das mittlere Preissegment von 200.000 bis 350.000 Euro befindet sich in den stagnierenden und wachsenden ländlichen Kreisen. Das obere Preisniveau über 350.000 Euro ist hingegen fast nur in den wachsenden ländlichen Kreisen sowie in den städtischen Kreisen und kreisfreien Städten vertreten. Die Quadratmeterpreise beginnen im Median bei 1.216 Euro in schrumpfenden ländlichen Kreisen und enden bei 2.651 Euro in städtischen Kreisen und kreisfreien Städten. Die Steigerungsrate bewegt sich je nach Standort zwischen 2% und 6% (drittes Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal). Deutschlandweit liegen die Preise im Schnitt bei 2.313 Euro/m², bei 5% Steigerungsrate im gleichen Zeitraum.

Die Zahl der **Baufertigstellungen** von Wohnungen ist in den ländlichen Kreisen zwischen 2011 und 2018 um ca. 63% auf rund 87.500 Wohneinheiten stark angestiegen, wobei mit 60% aller Fertigstellungen vor allem in den wachsenden Kreisen neu gebaut wurde. Die stärksten Zuwächse verzeichneten die Segmente der Eigentums- und Mietwohnungen. Die dynamische Entwicklung des Wohnungsneubaus ist also kein ausschließliches Phänomen der städtischen Wachstumsregionen. Für die letzten Jahre ist in den ländlichen Regionen jedoch eine gebremste Dynamik erkennbar.

5. Einzelhandelsimmobilien

Das **Konsumklima** hat sich im Laufe des Jahres 2019 etwas abgekühlt. Die Konjunkturerwartung der Verbraucher hat sich eingetrübt, vornehmlich aufgrund der globalen Konjunkturschwäche, der Handelskonflikte und der Sorge um den Brexit. Auch die Einkommenserwartung ist im Laufe des Jahres gesunken. Auf dem Arbeitsmarkt hinterlässt die konjunkturelle Schwäche ihre Spuren und das Beschäftigungswachstum verliert an Dynamik, vor allem in exportorientierten Branchen und in der Zulieferindustrie. Stellenstreichungen wurden dort angekündigt oder bereits durchgeführt. Trotz dieser Unsicherheitsfaktoren blieb die Anschaffungsneigung der Verbraucher 2019 relativ stabil. Die Verbraucher sehen in Aussicht auf Negativzinsen wenig Sinn im Sparen und sind weiterhin in Kauflaune.

Der **Einzelhandel** profitiert von der ungebrochenen Konsumfreude, allerdings nicht auf breiter Front. Viele große Filialisten sind zwar weiterhin expansiv und möchten die Anzahl der Filialen erhöhen, andere möchten aber ihre Filialnetze eher ausdünnen. Letzteres betrifft die Anbieter von Schuhe und Accessoires, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation sowie Bekleidung. Die starke Expansion vergangener Jahre mit zu groß gewordenen Filialnetzen, Onlinehandel, Konkurrenz durch erfolgreiche in- und ausländische Konzepte und der Wandel der Konsum- und Kommunikationsgewohnheiten machen sich bemerkbar.

Am **Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien** wurden 10,1 Mrd. Euro im Jahr 2019 investiert. Das Transaktionsvolumen hat sich im zweiten Jahr in Folge verringert, mit einem Rückgang um 4,1% im Vergleich zum Vorjahr immerhin deutlich langsamer. Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin die drittbegehrteste Anlageklasse nach Büro- und Wohnimmobilien mit einem Anteil von 12%. Objekte in den besten Lagen der großen Städte bleiben Mangelware. Das Transaktionsvolumen der fünf A-Städte fiel erstmals seit 2010 wieder unter die 2-Mrd.-Euro-Marke. Fachmärkte und

Fachmarktzentren blieben mit 44% des Transaktionsvolumens das dynamischste Segment. Vor allem lebensmittelgebundene Objekte profitieren von ihrer E-Commerce-Resilienz und sind weiterhin stark nachgefragt. Gegenüber 2018 ist der Anteil von 1A-Einzelhandelsimmobilien in Einkaufsstraßen 2019 deutlich von 37% auf 28% zurückgegangen, obwohl wie im Vorjahr auch 2019 großvolumige Kaufhausübernahmen stattfanden. Der Anteil der Shoppingcenter stieg von 14% auf 17% leicht an. Vor allem an B-Standorten wurden diese wieder verstärkt gehandelt.

Bei den **Renditen** gab es 2019 nur wenig Veränderungen: Die Spitzenrendite von 1A-Einzelhandelsimmobilien in den sieben A-Städten stieg um +0,06% auf 3,12%. Die Shoppingcenter-Renditen legten um 0,2 Prozentpunkte auf 4,0% zu, in B-Lagen stiegen sie um 0,5 Prozentpunkte auf 5,0%. Bei Fachmärkten und Fachmarktzentren (4,15%) gab es einen marginalen Rückgang um 0,1 Prozentpunkte.

Die Umsätze im Onlinehandel steigen weiter. Zumindest für alle deutschen **A-Städte** wird dennoch für 2020 ein wachsender stationärer Einzelhandelsumsatz prognostiziert. Insbesondere die klassischen Nahversorger sind äußerst expansiv unterwegs. Die Top 3 der Einzelhandelsstandorte sind Berlin gefolgt mit einigem Abstand von München und Hamburg. Ein anderes Bild ergibt das Ranking nach dem Tax-Free-Umsatz. Hier liegt München mit 24% am deutschen Tax-Free-Umsatz an erster Stelle, gefolgt von Frankfurt am Main mit 18,2% und Berlin mit 15,9%. Die beliebtesten Einkaufsstraßen Deutschlands befinden sich in München, Köln und Düsseldorf.

Die sieben Top-Einzelhandelsimmobilienmärkte

Berlin fällt im Vergleich zu den anderen A-Städten mit einer relativ hohen Arbeitslosenquote von 7,7% auf. Berlins Einzelhandelszentralität ist zwar im bundesweiten Vergleich mit einem Index von 106,7 überdurchschnittlich hoch, aber im Städtevergleich unter allen A-Städten am geringsten. Die Einzelhandelskaufkraft ist mit 5.684 Euro pro Kopf im Vergleich zu den übrigen A-Städten ebenfalls unterdurchschnittlich. Dafür werden in Berlin, auch wegen der zahlreichen Touristen, hohe Einzelhandelsumsätze erzielt. Mit 400 Euro/m² Spitzenmiete für kleinere Shoppeinheiten (80-120 m²) liegt Berlin noch vor München und bundesweit an der Spitze. Mit den Höchstmieten für Flächen von 300 bis 500 m² befindet sich die Bundeshauptstadt hingegen im Mittelfeld der A-Städte (170 Euro/m²). 2020 werden für kleinere Ladenflächen eine weiter ansteigende Spitzenmiete erwartet, während sie für mittelgroße Flächen unverändert bleiben wird. Zahlreiche Flagship-Stores, Neueröffnungen sowie Refurbishments bestätigen die Attraktivität Berlins als Retailstandort und Trendsetter. Internationale Retailer eröffnen nicht selten ihren ersten Laden innerhalb Deutschlands in der Hauptstadt. Auch Pop-up-Stores werden gerne in Berlin getestet.

Hamburg zeichnet sich im Vergleich mit den anderen A-Städten durch einen relativ hohen Anteil an Einwohnern unter 18 Jahren aus, während der Anteil an 18- bis 65-Jährigen leicht unterdurchschnittlich ist. Die Einzelhandelszentralität von 112,1 liegt unter den A-Städten leicht über dem Durchschnitt, ebenso der Einzelhandelsumsatz. Die Einzelhandelskaufkraft liegt mit 6.468 Euro pro Kopf über dem bundesweiten Durchschnitt, jedoch unter den A-Städten vergleichsweise niedrig. Die Spitzenmieten von 310 Euro/m² für kleinere Shopflächen und 190 Euro/m² für Läden von 300 bis 500 m² sind vergleichsweise hoch. Im Jahr 2020 werden die kleineren Flächen vermutlich preisstabil bleiben, während die Mieten für die größeren Flächen sinken werden. Hamburg ist ein beliebter Standort für Flagship-Stores der großen Marken und für Bekleidungsgeschäfte mit anspruchsvoller Klientel ein attraktiver Standort. Die Innenstadt wird perspektivisch als Handelsstandort an Bedeutung hinzugewinnen.

München befindet sich beim Tax-Free-Umsatz an erster Stelle in Deutschland. Die Stadt sticht unter allen Großstädten mit hervorragenden Kennzahlen zum Einzelhandel hervor. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,4% extrem gering, je nach Definition besteht nahezu Vollbeschäftigung. Die Einzelhandelskaufkraft von 7.694 Euro pro Kopf ist außerordentlich hoch und macht die Stadt als Standort für Marken aus dem Luxussegment attraktiv. Zwar erreicht München mit 370 Euro/m² für Kleinflächen nur den zweiten Platz hinter Berlin, aber für größere Flächen (300-500 m²) sind Spitzenmieten von bis zu 240 Euro/m² möglich. Branchenexperten gehen für München und den Großraum München von einem stabilen Markt für Einzelhandelsimmobilien aus. Gestützt wird diese Entwicklung durch die seit Jahren stabile Wirtschaftsleistung Münchens sowie durch Zuzüge und Tourismus.

Köln zählt dank guter Lauflagen zu den Städten mit den höchsten Fußgängerfrequenzen auf mehreren Einkaufsstraßen. Die Stadt erreicht als viertgrößte Stadt Deutschlands und Millionenstadt zwar mit einer Einzelhandelszentralität von 120,9 mit Abstand den Top-Platz im Städtevergleich, aber sowohl die Einzelhandelskaufkraft (6.379 Euro pro Kopf) als auch der Einzelhandelsumsatz sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 7,6% recht hoch. Bei den Höchstmieten für kleinere und etwas größere Ladenflächen befindet sich Köln mit 255 Euro/m² (80-120 m²) und 130 Euro/m² (300-500m²) unter den Durchschnittspreisen der A-Städte. Prognose für 2020: weiter sinkend.

Frankfurt ist einer der wichtigsten internationalen Finanzplätze, ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und Messestandort, was sich u.a. in einem Anteil am bundesweiten Tax-Free-Umsatz von annähernd 20% niederschlägt. Die Einzelhandelskaufkraft der Frankfurter ist mit 6.770 Euro pro Kopf vergleichsweise hoch. Mit 102,0 liegt die Einzelhandelszentralität unter dem Durchschnitt der A-Städte. Ebenso verhält es sich mit dem Einzelhandelsumsatz und den Spitzenmieten. Für kleinere Ladenflächen (80-120 m²) liegen diese bei 290 Euro/m². 150 Euro/m² werden für etwas größere Flächen (300-500 m²) verlangt. Bei den kleineren Flächen wird keine Preisveränderung erwartet, größere Flächen könnten jedoch 2020 etwas günstiger werden.

Stuttgart fällt durch eine überdurchschnittliche Zentralität und Einzelhandelskaufkraft auf, bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Einzelhandelsumsatz im Städtevergleich. Der Pendlersaldo ist hoch, die Arbeitslosenquote sehr gering. Die Spitzenmieten sind unter den A-Städten am geringsten. Für 2020 werden weiter sinkende Mieten erwartet. Derzeit liegen diese bei 190 Euro/m² für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² bzw. 90 Euro/m² für Läden in der Größenordnung von 300 bis 500 m². Stuttgart steht unter großem Druck, innovative Verkehrslösungen zu finden. Durch die Kessellage bedingt, werden die Zufahrtsstraßen zum Nadelöhr und die Feinstaubwerte erreichen regelmäßig den Spitzenwert unter den deutschen Städten. Hier sind Lösungen gefordert, die auch für den Einzelhandel funktionieren.

Düsseldorf ist hinsichtlich Einwohner- und Beschäftigtenzahl vergleichsweise klein, jedoch als Arbeitgeberstandort sehr attraktiv, u.a. ablesbar am enormen positiven Pendlersaldo. Düsseldorf hat eine im Städtevergleich überdurchschnittlich hohe Zentralität (113,8) und auch die Einzelhandelskaufkraft ist mit 6.940 Euro pro Kopf überdurchschnittlich hoch. 2019 wurde in Düsseldorf im Vergleich zu den anderen A-Städten dennoch der geringste Einzelhandelsumsatz erzielt. Für Investoren und Vermieter ist die Stadt attraktiv: Die Spitzenmieten liegen zwar mit 295 Euro/m² für kleine (80-120 m²) und 160 Euro/m² für größere (300-500 m²) Ladenflächen auf Höhe des Durchschnitts über alle sieben A-Städte, das allerdings mit steigender Tendenz.

Die Autoren des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

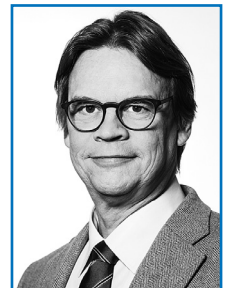
Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld, Autor des Kapitels „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, ist Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist u.a. Mitglied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



Andreas Schulten, Autor des Kapitels „Büro-, Unternehmens-, Logistik-, Hotelimmobilien und Seniorenwohnen“, ist seit 2018 Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG und verantwortet dort die übergeordnete Markenführung sowie die Arbeit in Netzwerken mit Kunden, Verbänden und Hochschulen. Zusätzlich hat er Lehraufträge an der International Real Estate Business School in Regensburg und am REM-Studiengang der TU Berlin. Mitautoren sind **Alexander Fieback, Dierk Freitag, Sabine Hirtreiter, Tobias Kassner, Dr. Heike Piasecki, Oliver Rohr** und **Andreas Wiegner** von der bulwiengesa AG.



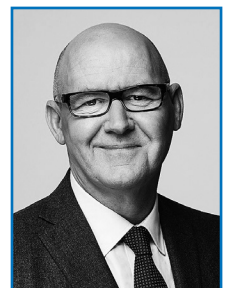
Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“, studierte Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn und wurde 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 1993 arbeitet er bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Seit 2010 hat er zudem eine Professur für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne. Mitautor ist **Marco Schmandt**, Volkswirt und wissenschaftlicher Mitarbeiter.



Carolin Wandzik, Autorin des Kapitels „Wohnimmobilien in ländlichen Räumen“ 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. Mitautor ist **Daniel Hofmann**, Geschäftsführer von GEWOS.



Michael Gerling, Autor des Kapitels „Einzelhandelsimmobilien“, ist seit 1999 Geschäftsführer des EHI Retail Institute in Köln und gestaltet mit der führenden Forschungseinrichtung des deutschsprachigen Einzelhandels die Zukunft des Einkaufens. Seit 2004 führt er gleichzeitig den MLF-Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V. Mitautorinnen sind die Projektleiterinnen **Lena Knopf** und **Kristina Pors** des EHI-Forschungsbereichs Immobilien und Expansion.



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 spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. 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