

Pressemitteilung

Frühjahrgutachten 2018: Deutschlands Immobilienmärkte stabil trotz anhaltender Verknappung und Niedrigzinsniveau

- **2017: Investitionen in Höhe von 58,1 Milliarden Euro in Wirtschaftsimmobilien (+9,8 Prozent gegenüber Vorjahr), 42 Prozent davon in Büroimmobilien**
- **Büroverknappung in deutschen Großstädten nimmt weiter zu**
- **Wohnungsmieten und -kaufpreise weiter gestiegen (+4,3 Prozent beziehungsweise +7,9 Prozent), Druck auf Mieten nimmt ab**
- **Stationärer Handel stellt sich Online-Wettbewerb**
- **Allzeithoch am Logistikimmobilien-Investmentmarkt**
- **Nachfragewachstum von rund 36.200 Hotelzimmern in deutschen A-Städten**

Berlin, 20.02.2018 – Die deutschen Immobilienmärkte entwickeln sich trotz zunehmender Verknappung bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien und einer historisch hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments anhaltend stabil. Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 58,1 Milliarden Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr spiegelt das Ergebnis einen signifikanten Anstieg von 9,8 Prozent wider. Erneut floss der Großteil des investierten Kapitals (42 Prozent) in Büroimmobilien und unterstrich damit die große Bedeutung dieses Segments für die heimische Immobilienbranche. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr mit 4,3 Prozent etwas stärker als im Vorjahr angestiegen (2016: +3,1 Prozent), während der Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien mit 7,9 Prozent geringer ausfiel als im Vorjahr (2016: +8,8 Prozent).

Dies sind Ergebnisse aus dem Frühjahrsgutachten 2018 des Rats der Immobilienweisen, das der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, heute an Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, übergeben hat.

Politische Instabilitäten zur falschen Zeit

„Die gute Nachricht unseres diesjährigen Frühjahrsgutachtens ist zweifelsfrei, dass es den deutschen Immobilienmärkten sehr gut geht“, so Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Trotz großer Herausforderungen wie der starken Bevölkerungsentwicklung der Groß- und Universitätsstädte, dem anhaltenden Niedrigzinsniveau und politischen Instabilitäten ist die Marktentwicklung stabil. Das letzte Jahr hat gezeigt, dass auch in Städten wie Berlin und München ‚die Party noch nicht vorbei ist‘, gleichwohl aber Stabilität einkehrt. Demgegenüber gibt es beim Büromarkt nichts zu feiern, Flächen und Angebote werden in den Ballungsräumen knapper und wir müssen anpassen, dass wir nicht in ein nächstes Mangelproblem rauschen.

Leider konnten wir bislang auf wenig Unterstützung durch die Politik hoffen, die sich eher auf Eingriffe und Verschärfungen konzentrierte. Die zähen Sondierungsgespräche und Koalitionsverhandlungen schaffen ein Regierungsvakuum und schaden der Konjunktur. Der Vertrag beschreibt im Klimaschutz eher Aufbruch und intelligente Methoden, im Mietrecht hingegen einen Rückfall ins Zeitalter der hemmenden Regulierung. Die formulierten Ziele wie die Neubauoffensive sowie die technologieoffene und wirtschaftlich sinnvolle Energiewende müssen durch konkrete Maßnahmen unterlegt werden. Unser regulatorisches Umfeld muss verbessert werden“, erklärt der ZIA-Präsident.

Steuerliche und regulatorische Einschränkungen belasten Bautätigkeit

Prof. Dr. Lars P. Feld von der Universität Freiburg, der im Rahmen des Frühjahrsgutachtens die gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysiert hat, kommt zu dem gleichen Ergebnis. „Die zu geringe Bautätigkeit in den Ballungszentren führt zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen. Steht einer expandierenden Nachfrage ein weniger stark wachsendes Angebot gegenüber, steigen natürlich die Preise. Vor diesem Hintergrund sind steuerliche und regulatorische Belastungen der Immobilienwirtschaft zu diskutieren“, erklärt Feld.

Bereits im Jahr 2015 wurde die Steigerung der Herstellungskosten durch Energieauflagen, kommunale Auflagen (wie Stellplätze etc.) und technische Normen auf 30 Prozent geschätzt. „Zielführende Maßnahmen sollten an der Reduktion der Herstellungskosten von Neubauten ansetzen, beispielsweise durch die Verringerung oder Optimierung von Regulierungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind Kommunen gefordert, eine aktivere Flächenpolitik zu betreiben. Dies könnte durch die Ausweisung neuer Flächen, eine schnellere Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen oder eine Änderung der Bebauungsart gelingen“, erläutert der Immobilienweise, der ebenfalls Mitglied des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist.

Freibetrag für Ersterwerber könnte zu Grunderwerbsteuer-Erhöhlungen führen

„Die geplanten Freibeträge für einzelne Käufergruppen für den Immobilienerwerb könnten zu einer unnötigen Verkomplizierung des Steuersystems und Erhebungs- und Befolgungskosten für andere Käufergruppen führen“, erklärt Feld. Angesichts der mit der Steuerautonomie der Grunderwerbsteuer und der damit verbundenen drastischen Steigerung der Steuersätze einhergehenden Probleme scheine der Weg zurück zu einer einheitlichen oder gedeckelten Grunderwerbsteuer attraktiv. Das würde allerdings die bislang einzige Gestaltungsmöglichkeit auf der Einnahmeseite der Länder beseitigen. „Es scheint daher sinnvoller, die Fehlanreize durch eine Restrukturierung des Länderfinanzausgleichs oder eine Ausweitung der Steuerautonomie der Länder auf die Einkommensteuer zu beseitigen“, schreibt Feld im aktuellen Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft.

Büroimmobilien bleiben weiterhin stärkste Assetklasse

Im Berichtsjahr 2017 bleiben Büroimmobilien mit einem Anteil von 42 Prozent an dem gesamten Wirtschaftsimmobiliens-Investitionsvolumen die wichtigste Nutzungsart für Investoren. Rund 24,4 Milliarden Euro wurden in diese Nutzungsart 2017 investiert.

Die Spitzenmieten sind in den 127 größten Büromarktstädten bereits zum siebten Mal in Folge angestiegen. Bei den A-Städten lag der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmiete Ende 2017 bei rund 29 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 4,8 Prozent, seit 2015 sogar um zwölf Prozent. Die B-Städte erreichten durchschnittlich 13,70 Euro pro Quadratmeter, was ca. 1,3 Prozent über dem Vorjahreswert liegt. In den C-Standorten war der Preisanstieg mit

2,4 Prozent im Vergleich zu 2016 höher. Auch die Kaufpreise legten 2017 wieder deutlich zu. In den A-Standorten stiegen die Kapitalwerte um durchschnittlich 19,2 Prozent auf 9.871 Euro pro Quadratmeter.

Büroknappheit verschärft sich weiter

Bundesweit kam es 2017 zu einem sehr starken Einbruch der Fertigstellungszahlen von Büroflächen. Lediglich 1,6 Millionen Quadratmeter Neubaufäche wurden insgesamt in den 127 Büromärkten in Deutschland fertiggestellt. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr belief sich auf minus 16,5 Prozent beziehungsweise auf ein Minus von rund 320.000 Quadratmetern. Besonders stark gingen die Neubaufertigstellungen in den A-Städten zurück und beliefen sich auf etwa 700.000 Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Minus von 27,1 Prozent. Der Leerstand ging somit in den 127 deutschen Büromarktstädten zum siebten Mal in Folge zurück.

Nachdem die Standorte München (1,9 Prozent Leerstand, minus 80 Basispunkte im Jahresverlauf 2017), Stuttgart (2,1 Prozent Leerstand, minus 80 Basispunkte im Jahresverlauf 2017) und Berlin (2,4 Prozent Leerstand, minus 60 Basispunkte im Jahresverlauf 2017) faktisch vollvermietet sind, steuern die Büromärkte in Köln (4,0 Prozent Leerstand, minus 160 Basispunkte im Jahresverlauf 2017) und Hamburg (4,4 Prozent Leerstand, minus 90 Basispunkte im Jahresverlauf 2017) auf die 3,0 Prozent-Grenze für die Vollvermietung zu.

Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG, der im Frühjahrsgutachten die Entwicklung der Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien analysiert, erläutert: „Bei Betrachtung der Neubaufertigstellungen einerseits und der Büroflächenabgänge andererseits zeigt sich – wie bereits in den Vorjahren – ein eklatanter Mangel an Bautätigkeit im Bürosegment. Die zunehmende Büroverknappung kann deutliche Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte bedeuten. Unternehmen könnten gezwungen sein, bestehende Expansionen zu verschieben oder neue Flächen an anderen Standorten anzumieten. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist eine Büroverknappung ein gefährliches Signal. Die Politik sollte entsprechend darauf reagieren und ihren bislang bestehenden Fokus auf Wohnimmobilien entsprechend erweitern“.

Wohnungsmieten und -kaufpreise weiter gestiegen

Die Wohnungsmieten sind in Deutschland auch im letzten Jahr mit 4,3 Prozent weiter und etwas stärker als im Vorjahr (+3,1 Prozent) gestiegen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Inflation entspricht dies einem realen Anstieg von 2,5 Prozent. Deutschlandweit lag der mittlere Mietpreis 2017 bei 7,46 Euro pro Quadratmeter nach 7,15 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind bundesweit betrachtet im Jahr 2017 weiter gestiegen. Der Anstieg fiel mit 7,9 Prozent im Vergleich zu 2016 etwas geringer aus als ein Jahr zuvor: Von 2015 bis 2016 stiegen die Kaufpreise noch mit einer Jahresrate von 8,8 Prozent. Im bundesweiten Mittel kosten nun Eigentumswohnungen aus dem Bestand 2.120 Euro pro Quadratmeter nach 1.970 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr 2016.

„Die Zeiten der stürmischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage sind in München, Berlin und Stuttgart zu Ende gegangen. In Hamburg, Frankfurt, Köln und Düsseldorf ist dies bislang nicht der Fall, aber eine Abschwächung ist auch hier gut möglich“, erklärt Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, der im Frühjahrsgutachten die deutschen Wohnungsmärkte analysiert. Die Zuwanderung insbesondere nach München, Berlin und Stuttgart habe sich beruhigt. Gleichzeitig wachse das Wohnungsangebot kräftig, da sich die Baugenehmigungen der letzten Jahre nun durch höhere Fertigstellungszahlen bemerkbar machen. „Der nunmehr seit acht Jahren andauernde Kauf- und Mietpreisanstieg dürfte bald zu Ende sein. Für München, Berlin sowie Stuttgart sehe ich meine letztjährigen Prognosen bestätigt, hier rechne ich weiterhin mit einem Kaufpreisrückgang. Für Hamburg, Köln und Düsseldorf sind die Aussichten bislang uneinheitlich, für Frankfurt wird der Brexit entscheidend“, meint Simons.

Stationärer Handel stellt sich Online-Wettbewerb

Der Einzelhandelsinvestmentmarkt blickt auf ein gutes Jahr 2017 zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 14,1 Milliarden Euro konnte das Vorjahresergebnis um elf Prozent übertroffen werden.

Die Summe der Verkaufsflächen stieg wie in den beiden Jahren zuvor erneut leicht an und belief sich zum Jahresende 2017 auf rund 119,1 Millionen Quadratmeter (+0,4

Prozent). Erneut ist das Wachstum auf Erweiterungen im Zuge von Modernisierungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie auf die Expansionsfreude von Biomärkten, Drogerien und Kosmetikgeschäften zurückzuführen. Aber auch Baumärkte profitieren von der anhaltenden Konsumlaune und beanspruchen größere Flächen für sich.

„Die ansprechende Gestaltung des Kontaktpunktes mit dem Kunden steht im Fokus der Maßnahmen und somit auch die Stärkung des stationären Geschäfts. Das Omnichanneling scheint für den Großteil der Händler aktuell die Richtung vorzugeben. Expansionsankündigungen von Retailern und Gastronomen in den innerstädtischen Einzelhandelslagen bekräftigen das Ziel, dem Kunden einen Mehrwert an Erlebnis bieten zu können, den der Onlinehandel nicht im Sortiment führt“, erklärt Sebastian Müller, Autor des Kapitels Einzelhandelsimmobilien im Frühjahrsgutachten und verantwortlich für die Einzelhandels- und Immobilienberatung bei GfK im Bereich Geomarketing. Dabei präsentiert sich der Einzelhandel zunehmend heterogen bezüglich seiner Absatzkanäle. Die Möglichkeit online, offline oder per Click & Collect einzukaufen, hat sich vor allem im Non-Food-Einzelhandel bereits stark etabliert.

Allzeithoch am Logistikimmobilien-Investmentmarkt

Angebot und Nachfrage erreichten 2017 im Markt für Logistikimmobilien neue Bestmarken. Ein erneut hohes Transaktionsvolumen, bestärkt durch zahlreiche Portfolio-deals, ebenso wie eine erneut hohe Neubautätigkeit auf Angebotsseite formten das Bild des vergangenen Jahres.

Die Nutzungsart weist einen zunehmenden Anteil am Investmentmarkt der gewerblich genutzten Immobilien auf. Das Investitionsvolumen lag 2017 mit knapp 5,7 Milliarden Euro um 76,6 Prozent höher als noch im Vorjahr (3,2 Milliarden Euro). Der Anteil am Gesamtinvestment liegt mittlerweile bei knapp zehn Prozent. Traditionell pendelte er bisher zwischen fünf und sechs Prozent.

„Nach wie vor wird die Logistikbranche vom Bau größerer Logistikimmobilien geprägt. Diese liegen zumeist am Stadtrand oder im Verflechtungsraum der Metropolen. Jedoch fehlen für die logistischen Anforderungen noch die passenden Citylogistikimmobilien, die dabei helfen können, Lieferverkehre in die Innenstädte zu reduzieren“, erklärt Schulten. „Wie in den Jahren zuvor war der Flächenbedarf 2017 extrem hoch. Die Flächen im Bestand allein konnten den Bedarf nicht decken. Dazu kommt, dass

größere Teile des Immobilienbestandes bereits überaltert sind oder nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen, insbesondere des unverändert stark wachsenden E-Commerce.“

Nach 2016 wurden 2017 erneut gut 4,5 Millionen Quadratmeter Logistikfläche neu errichtet. Das mittlere Neubauvolumen von knapp 3,8 Millionen Quadratmeter im Zeitraum von 2012 bis 2016 wurde deutlich überschritten. In Anbetracht der Flächen, die für 2018 und 2019 in der Pipeline sind, wird die Bautätigkeit auch 2018 weiterhin hoch bleiben.

Nachfragewachstum von rund 36.200 Hotelzimmern in deutschen A-Städten

Das achte Jahr in Folge legten die Übernachtungszahlen in Deutschland zu. Nach vorläufigen Berechnungen stiegen 2017 die Anzahl der Ankünfte im heimischen Beherbergungsgewerbe um 4,2 Prozent auf ca. 178,8 Millionen und die Anzahl der Übernachtungen um 2,7 Prozent auf rund 459,5 Millionen an. Ungeachtet der hohen Fertigstellungs- und Projektierungszahlen lag das Transaktionsvolumen zum Ende des Jahres dennoch unter dem Vorjahreswert von 5,2 Milliarden Euro. Indes nimmt der Bedarf an weiteren Hotelimmobilien zu. Allein aus dem zu erwartenden Nachfragewachstum leitet sich in den A-Städten ein Bedarf von rund 36.200 zusätzlichen Hotelzimmern ab.

„Die hohe Nachfrage wird durch ein funktionierendes Neubaugeschäft im Hotelsektor kompensiert“, erklärt Schulten. Angesichts der vielen Projektentwicklungen in den A-Städten steuern Entwickler, Betreiber und Investoren verstärkt auch deutsche B- und C-Städte an, die sich durch mehr als eine Millionen Übernachtungen jährlich sowie eine hohe Nachfragedynamik auszeichnen.

Investitionschancen in Großen Mittelstädten

Im diesjährigen Frühjahrsgutachten hat Carolin Wandzik, Geschäftsführerin der GEWOS, ein Sonderkapitel zu „Investitionschancen in Großen Mittelstädten“ verfasst. Abseits der Großstädte bieten auch viele Mittelstädte Chancen für erfolgreiche Immobilieninvestments.

Für zehn dieser Großen Mittelstädte, die die beste Entwicklungsdynamik aufweisen, wurden die Investitionschancen für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien näher analysiert. Dazu gehören die Universitätsstädte Konstanz, Tübingen, Flensburg,

Fulda und Bayreuth, in denen der Zuzug jüngerer Bildungswanderer den Wegzug von Familienhaushalten ins Umland mehr als kompensiert und die Städte folglich wachsen lässt. Die Städte Norderstedt, Meerbusch und Speyer hingegen profitieren je von ihrer Lage in einer entwicklungsstarken Metropolregion insbesondere durch den Zuzug von Familien. Rheine und Nordhorn haben demgegenüber eine Ankerfunktion für das Umland in einer prosperierenden Region. „Angesichts des historisch starken Investorenwettbewerbs in den deutschen A-Städten lohnt sich der Blick in prosperierende Mittelstädte“, erklärt Wandzik.

Hinsichtlich des Wohnungsmarktes weisen die näher untersuchten Mittelstädte – mit Ausnahme von Konstanz – attraktive Investitions- und Renditechancen auf. Für 2017 ergibt sich eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 2,8% in den A-Städten. Im Gegensatz dazu kann unter den angegebenen Bedingungen noch eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 3,4% in den untersuchten Mittelstädten erzielt werden. Im Einzelhandelssektor profitieren zum Beispiel Konstanz und Flensburg stark vom Grenzhandel, während der stationäre Handel in Meerbusch und Norderstedt aufgrund der Lage im suburbanen Raum (Düsseldorf beziehungsweise Hamburg) eher schwach ausgeprägt ist. Die Städte, die als Zentrum für eine Region fungieren (zum Beispiel Nordhorn, Fulda, Bayreuth und Speyer), weisen hohe Einzelhandelsumsätze und eine hohe Einzelhandelszentralität auf. Ein Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie mit positiven Effekten für die Büroimmobilienmärkte lässt sich auch für die untersuchten Mittelstädte feststellen. Die Büroimmobilienmärkte der untersuchten Städte zeichnen sich jedoch aufgrund der überschaubaren Größenordnung der Wirtschaftsstandorte durch relativ geringe Vermietungsumsätze aus.

Das komplette Gutachten mit allen Ergebnissen erhalten Pressevertreter auf Anfrage unter: presse@zia-deutschland.de

Eine Zusammenfassung des Frühjahrsgutachtens können Sie hier herunterladen: https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruerjahrsgutachten_2018_Zusammenfassung.pdf

Der Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden. Aktuelle Mitglieder des Rats der Immobilienweisen sind Prof. Dr. Lars Feld, Andreas Schulten, Sebastian Müller und Prof. Dr. Harald Simons.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 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). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

Andy Dietrich
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de