

Deutschlands Immobilienmarkt 2019

Anhaltende Nachfrage

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland bietet zu Beginn des Jahres 2019 weiterhin gute Rahmenbedingungen für gewerbliche Immobilieninvestitionen. Die Konjunktur im Land ist stabil, die Arbeitsmarkt- und Lohnentwicklungen sind unvermindert günstig und beflügeln das Konsumklima. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die Immobiliennachfrage aus. Allerdings dürfte die wirtschaftliche Dynamik im laufenden Jahr wie bereits 2018 leicht an Tempo verlieren.

Axel Jordan

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 lag das Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien mit 42 Milliarden Euro um 8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Hinzu kamen knapp 15 Milliarden Euro auf dem gewerblichen Wohninvestmentmarkt, was einem Zuwachs von 37 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Nach Betrachtung der Immobilienmärkte bis Ende September 2018 erscheint ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr von rund 60 Milliarden Euro für Gewerbeimmobilien sowie 18 Milliarden für den Wohninvestmentmarkt als eine realistische Prognose (Redak-

tionsschluss dieser Ausgabe: Ende November 2018).

Die hohe Nachfrage nach Immobilien dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Besonders in den Segmenten Büro und Wohnen trifft an den sieben deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München eine große Nachfrage auf einen Mangel an Flächenangeboten und führt zu anhaltenden Mietsteigerungen. Auch die Kaufpreise für Wohneigentum sind bislang von einer unveränderten Dynamik geprägt. Einzig im Handel, dessen Spitzenmieten seit 2015 auf hohem Niveau stagnieren, ist auch bis Ende 2019 mit keinem weiteren Wachstum zu rechnen (siehe Abbildung 1 auf Seite 70).

Büroflächen unverändert gefragteste Assetklasse

Die anhaltend positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeits-

markt bringt eine steigende Büroflächennachfrage mit sich. Mit 19 Milliarden Euro in den Monaten Januar bis September 2018 fielen rund 45 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens gewerblicher Immobilien auf dieses Segment. Die sieben Top-Standorte sind besonders gefragte Märkte. Hier stieg die Zahl der Büroarbeitsplätze in den vergangenen zehn Jahren um 25 Prozent auf 2,4 Millionen Beschäftigte. Damit wuchs die Zahl der Arbeitnehmer viermal so schnell wie die verfügbaren Büroflächen, die lediglich um 6 Prozent auf 80 Millionen Quadratmeter anstiegen. Die durchschnittliche Leerstandsquote dürfte deshalb bis 2019 weiter auf rund 3,5 Prozent sinken und damit das tiefste Niveau seit 20 Jahren erreichen. 2007 lag diese noch bei etwa 9 Prozent.

Vor dem Hintergrund dieser Zahlen überrascht es nicht, dass es in den deutschen Metropolen zu-



Axel Jordan ist Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund der DZ Hyp.
E-Mail: axel.jordan@dzhyp.de

nehmend schwieriger wird, größere zusammenhängende Flächen in den gewünschten Lagen anzumieten. Folglich sind auch die Spitzenmieten an den Top-Standorten in den vergangenen zehn Jahren gestiegen. Das Ausmaß des Mietwachstums ist mit rund 21 Prozent verglichen mit den Segmenten Wohnen (55 Prozent) und Einzelhandel (40 Prozent) jedoch moderat. Lediglich in Berlin und Stuttgart hat der Anstieg, auch bedingt durch das niedrige Ausgangsniveau, mit 40 beziehungsweise 30 Prozent überdurchschnittliche Werte erreicht. Köln, Frankfurt und Düsseldorf verzeichneten hingegen mit rund 5, 10 beziehungsweise 11 Prozent unterdurchschnittliche Mietsteigerungen (siehe Abbildung 2 auf Seite 70).

Wachsende Coworking-Angebote

Die Ursache für die moderaten Mietzuwächse auf den Büromärkten liegt in erster Linie in der fehlenden Bereitschaft der Unternehmen, noch teurere Mietverträge abzuschließen. Stattdessen greift eine zunehmende Anzahl von Firmen auf das wachsende Coworking-Angebot zurück, insbesondere wenn der Flächenbedarf nur temporär besteht. Mit dieser Form der flexiblen Vermietung von komplett ausgestatteten Büroarbeitsplätzen lassen sich Fixkosten begrenzen und Arbeitsplätze auch abseits der Unternehmensstandorte einrichten. Der Coworking-Markt verzeichnet dank der Knappheit von Büroflächen hohe Zuwachsraten. Aktuell existieren weltweit rund 20.000 Coworking-Standorte, an denen insgesamt 1,9 Millionen Nutzer arbeiten können. An den deutschen Top-Standorten liegt der Anteil von Coworking-Angeboten bei inzwischen rund 6 Prozent des Flächenumsatzes.



Insgesamt dürfte sich die Lage am Büromarkt 2019 weitestgehend unverändert zeigen: Ein knappes Büroflächenangebot steht einer lebhaften Nachfrage durch den anhaltenden Beschäftigungsaufbau gegenüber. Damit sind auch im laufenden Jahr weiter steigende Mieten wahrscheinlich.

Einzelhandel passt Konzepten an

Mit rund 20 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen ist der Einzelhandel die zweitwichtigste Assetklasse des gewerblichen Immobilienmarkts in Deutschland. Das Jahr 2018 war in diesem Segment von der großvolumigen Karstadt/Kaufhof-Fusion (1,8 Milliarden Euro) beeinflusst. Vor allem die sieben Top-Standorte bieten dem Einzelhandel gute Rahmenbedingungen. Sie profitieren in besonderem Maße von kontinuierlichem Einwohnerwachstum, steigenden Besucherzahlen und

einer hohen Kaufkraft. Das wachsende Kundenpotenzial hilft dem Einzelhandel in den Metropolen, die Folgen der zunehmenden Konkurrenz durch den Onlinehandel abzumildern. Gleichwohl spüren inzwischen auch die Einzelhändler in attraktiven Innenstadtlagen die Auswirkungen des digitalen Wandels und das damit einhergehende veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten. Insbesondere Mode-Retailer reagieren auf die veränderten Gegebenheiten und passen ihre stationären Konzepte mittels redu-

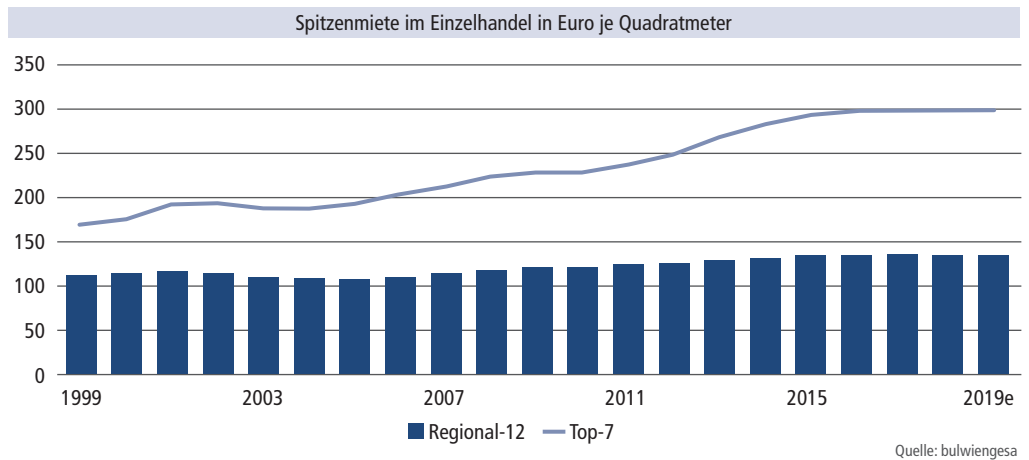
Die DZ Hyp veröffentlicht seit über zehn Jahren mehrfach im Jahr Immobilienmarktstudien. In den Berichten werden jeweils die Segmente Handel, Büro und Wohnen detailliert betrachtet. Die aktuelle Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019“ steht unter dzhyp.de zum Download bereit oder kann bei der DZ Hyp angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

zierter Verkaufsflächennachfrage an.

Der Fokus der Investoren verschiebt sich zeitgleich in Richtung Fachmarktprodukte mit Lebensmittel-Ankermietern, die sich in ihrer Entwicklung bislang relativ unbeeindruckt von der Onlinekonkurrenz zeigen, da das Gros der Verbraucher Güter des täglichen Bedarfs im Supermarkt vor Ort kauft, statt digital zu ordern. In den ersten drei Quartalen 2018 lag der Anteil der Fachmarktzentren im Einzelhandelssegment bei 33 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens, gefolgt von Warenhäusern mit 30 Prozent.

Hinsichtlich der Mietentwicklungen sind für 2019 wie in den Vorjahren keine Zuwächse zu erwarten. Dies liegt sowohl an der reduzierten Flächennachfrage als auch am bereits hohen Mietniveau. So haben sich die Spitzenmieten der Toplagen in den vergangenen 20 Jahren mit durchschnittlich knapp 300 Euro je Quadratmeter nahezu verdoppelt. Insgesamt wird sich der Einzelhandel strukturell verändern, für den Immobilienmarkt aber eine wichtige Assetklasse bleiben.

Abb. 1: Handel: Spitzenmiete stagniert, nachdem sie sich seit Ende der 1990-er Jahre fast verdoppelt hat (Top-7)



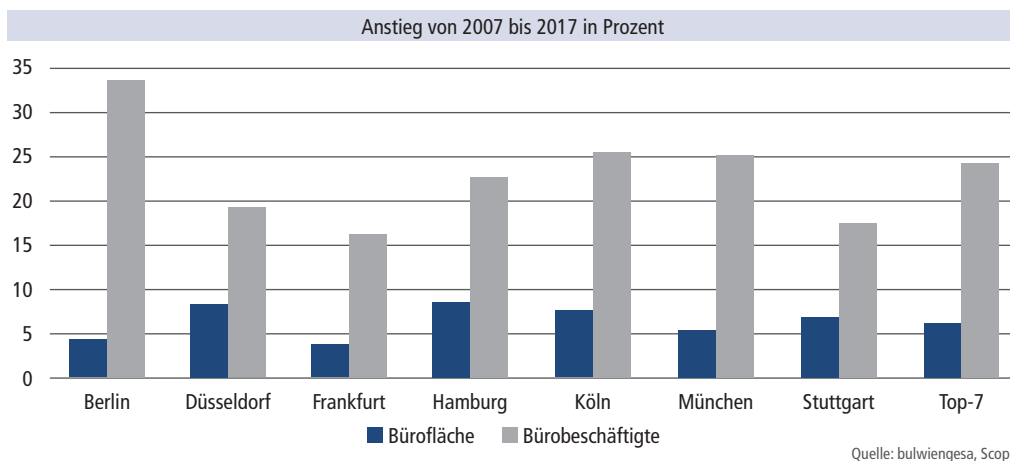
Zunehmende Bedarfslücke am Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktlage an den Top-Standorten ist nach wie vor angespannt. Dies ist in erster Linie auf die Einwohnerentwicklung zurückzuführen, die seit 2007 zwischen 7 Prozent in Düsseldorf und 15 Prozent in Frankfurt zunahm. Damit leben heute rund 1 Million Menschen mehr in den Metropolen als noch 2007. Besonders junge Menschen wird es auch in Zukunft in die Städte ziehen. Neben den Metropolen sind mittelgroße Universitätsstädte in den Regionen gefragt, die ihren Einwohnern at-

traktive Arbeitsplätze und Lebensumgebungen mit einem vielfältigen Freizeitangebot bieten.

Die Wohnungsmärkte gehören inzwischen zu den Topthemen auf der Agenda der Bundespolitik. Einige der betrachteten Städte haben vor dem Hintergrund eines großen Wohnraummangels den Wohnungsbau kräftig ausgeweitet. So verzeichnete Berlin im Jahr 2017 rund 16.000 Fertigstellungen und viermal so viel wie zehn Jahre zuvor. In Hamburg hat sich die Zahl der neu errichteten Wohnungen im gleichen Zeitraum immerhin verdoppelt. Beide Städte hat-

Abb. 2: Die Bürobeschäftigung steigt an allen Top-Standorten deutlich schneller als die Bürofläche



ten dabei aufgrund eines niedrigen Ausgangsniveaus besonderen Nachholbedarf. Mit vier Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner liegt das Neubauvolumen sowohl in Berlin als auch in Hamburg hinter denen in Frankfurt und München, wo sechs Einheiten je 1.000 Einwohner entstanden sind. Allen Neubauaktivitäten zum Trotz ist inzwischen eine Bedarfslücke entstanden, die auf rund 300.000 Wohneinheiten an den Top-Standorten geschätzt wird. Dies verdeutlicht, dass die ergriffenen Maßnahmen noch nicht ausreichen. Die Ursachen hierfür liegen insbesondere in fehlendem Bauland, Kapazitätsengpässen der Bauindustrie, einer zu geringen Ausweisung von Bauflächen sowie langwierigen Genehmigungsverfahren.

Die Spitzenmieten sind auf den Wohnungsmärkten der Top-Standorte in den vergangenen zehn Jahren im Durchschnitt um 55 Prozent gestiegen. Am dynamischsten entwickelten sich Berlin und München mit einem Mietzuwachs von jeweils rund 65 Prozent. In Köln fiel die Steigerung mit etwa 30 Prozent spürbar geringer aus. Große Unterschiede sind auch bei der derzeitigen Mietdynamik zu verzeichnen. Während sich der Wohnraum in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln mit rund 2 bis 3 Prozent Mietwachstum pro Jahr nur moderat verteuert, verzeichnete Stuttgart im Jahr 2017 einen Anstieg von über 11 Prozent, 2018 immerhin noch rund 6 Prozent.

Die unterschiedlichen Mietsteigerungen führen zu einer großen Bandbreite bei den durchschnittlichen Erstbezugsmieten. Mit gut 13 Euro je Quadratmeter lagen Berlin, Düsseldorf und Köln Ende 2018 spürbar unter dem Mietniveau Münchens mit rund 19 Euro je Quadratmeter (siehe Abbildung 3).

Hohe Kaufpreissteigerungen bei Privatimmobilien

Einhergehend mit der Entwicklung der Wohnungsmieten haben sich auch die Kaufpreise selbstgenutzter Privatimmobilien in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Eine Eigentumswohnung in München, dem höchstpreisigen Immobilienmarkt Deutschlands, kostete Ende 2018 im Durchschnitt etwa 8.200 Euro je Quadratmeter. Zehn Jahre zuvor lag der Wert noch bei 3.800 Euro. Das entspricht einem Wachstum von gut 115 Prozent. In Frankfurt betrug die Kaufpreissteigerung rund 110 Prozent von 2.850 Euro je Quadratmeter im Jahr 2008 auf 6.000 Euro je Quadratmeter 2018. In Köln, dem günstigsten der Top-Standorte, stieg der Quadratmeterpreis im gleichen Zeitraum von 2.500 Euro auf zuletzt 4.550 Euro und damit um 82 Prozent.

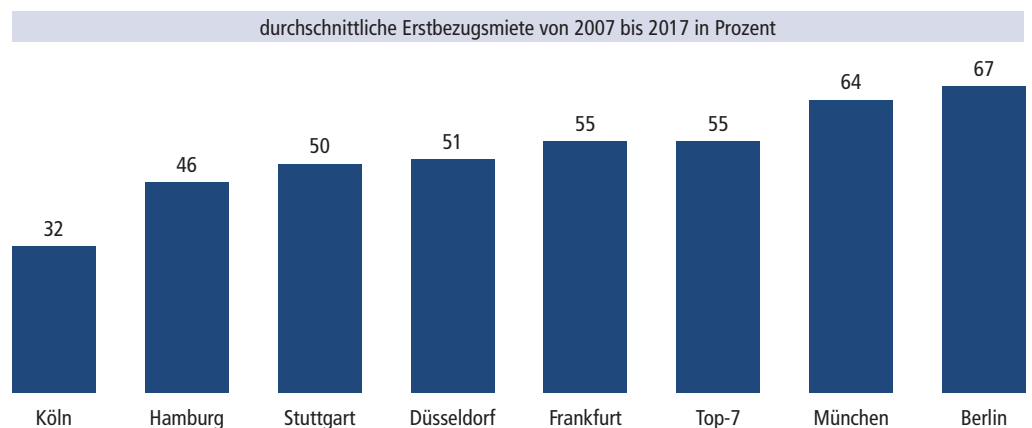
Es ist unwahrscheinlich, dass sich die angespannte Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten in absehbarer Zeit spürbar entspannen wird. Sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten dürften ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Vor dem Hintergrund des hohen Niveaus, voraussichtlich leicht steigender Zinsen

und des ausgeweiteten Neubaugebots ist jedoch mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen.

Insgesamt günstige Entwicklung setzt sich fort

Die Perspektiven für die Akteure auf den deutschen Immobilienmärkten lassen sich zusammenfassend für 2019 als stabil beschreiben. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass das erwartete Nachlassen der konjunkturellen Dynamik sowie die voraussichtlich moderat ansteigenden Zinsen die positive Entwicklung der vergangenen Jahre dämpfen. Zudem könnten sich internationale Krisenherde wie der Handelskonflikt zwischen China und den USA oder der bevorstehende Brexit negativ auswirken. Ausgeprägte Preis- und Mietrückgänge sind für 2019 aber unwahrscheinlich. Allenfalls dürfte es angesichts des teilweise erreichten Niveaus zu leichten Korrekturen kommen. Insgesamt spricht einiges dafür, dass sich die für Investoren immer noch günstige Entwicklung auf den Immobilienmärkten auch im zehnten Jahr in Folge fortsetzen wird. Allerdings haben auch die Risiken zugenommen, sodass ein selektives Agieren ratsam ist. BI

Abb. 3: In zehn Jahren ist Wohnen um die Hälfte teurer geworden



Quelle: bulwiengesa