



# Der deutsche Immobilien Investmentmarkt 2017 Grundlagen und Prognosen

# Was ist 2017 anders?

Mag. Alexander Neuhuber, FRICS CRE



**G**rundsätzlich muss man sagen, dass sich das globale Gesamtumfeld seit dem Kalten Krieg noch nie so unsicher dargestellt hat wie in der aktuellen Situation. In Europa fallen Neuwahlen in mehreren Staaten zusammen. Dazu kommt der Brexit, und es stellt sich die Frage, ob noch weitere EU-Austritte in dieser Form folgen könnten.

Auf der Weltbühne sorgen Trump, Putin, Erdogan, Assad und andere Politiker für regelmäßige Schlagzeilen, und die Entwicklungen können schlagartig eine Eigendynamik gewinnen, wie zuletzt bei dem „Konflikt“ zwischen Europa und der Türkei zu sehen war.

Es darf nicht verwundern, wenn die Menschen in Sachwerte investieren, zu denen an oberster Stelle Immobilien gehören. Nicht nur institutionelle Investoren, auch Private flüchten in den sicheren Hafen, und der Druck auf die weltweiten Märkte nimmt enorm zu. Jedenfalls ist es eine Tatsache, dass der deutsche Immobilienmarkt als Investmentstandort momentan noch zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Deutschland ist die Wirtschaftsnation Nummer eins in Europa und die viertgrößte Wirtschaftsmacht weltweit nach den USA, China und Japan. Auch wenn die Investoren aus dem eigenen Land rund 70 Prozent des Markts beherrschen, ist er stärker in den Fokus internationaler Investoren - vornehmlich aus Nordamerika, Asien und dem Mittleren Osten - gerückt.

Mit 65,7 Milliarden Euro Investitionsvolumen in Immobilien wurde das zweibeste Ergebnis nach 2015 erzielt. Tatsache ist, dass die Investitionen viel höher ausgefallen wären, hätte es ausreichend Objekte gegeben. Produktknappheit treibt die Preise, und es ist auch 2017 mit einem weiter sinkenden Transaktionsvolumen zu rechnen. In allen Segmenten, ob Büro, Wohnen, Einzelhandel oder Sondernutzung, sind daher steigende Preise zu verzeichnen.

In diesem Umfeld stört es gar nicht, dass laut CBRE die britische Hauptstadt London zur attraktivsten Stadt für Immobilieninvestitionen gewählt wurde und Berlin „nur“ auf dem vierten Platz landete. Der deutsche Markt ist nicht nur auf die Hauptstadt beschränkt – und das ist die große Stärke dieses Markts. In Deutschland gibt es 80 Großstädte mit über 100.000 Einwohnern, davon vier Millionenstädte und 13 Städte mit über 500.000 Einwohnern.

In der Hauptstadt Berlin erleben die Eigentums- und Mietpreise bei Wohnimmobilien einen enormen Aufschwung. Die Mieten sind seit 2011 um fast 50 Prozent gestiegen, und

eine ähnliche Entwicklung sehen wir bei den Preisen für Eigentum. Eine Entwicklung „nach oben“ war für uns zwar bereits 2004 abzusehen, da wir von einer zeitlich befristeten „Special Situation“ in der Bundeshauptstadt ausgingen. Im Europavergleich hatte Berlin ein niedriges Renditeniveau, und es war zu erwarten, dass es sich mittelfristig an andere europäische Metropolen anpassen würde – was es jetzt auch tut. Trotzdem ist bei den Preisen und Mieten noch Luft nach oben. Berlin bleibt Investmentfavorit vor Hamburg, München, Köln und Stuttgart.

Eine ähnliche Situation wie ab 2006 in Berlin haben wir nun in den neuen Bundesländern. Ende der 90er-Jahre bis ca. 2010 hieß es noch „Don't touch it“. Ostdeutschland war für die deutschen Investoren „verbrannte Erde“. In dieser Zeit haben aber ausländische Investoren – ohne Vorerfahrung und daher ohne Vorurteile – zu kaufen begonnen. Aus ihrer Sicht war der deutsche Immobilienmarkt unterbewertet.

Seitdem erlebten wir einen sanften Preisanstieg, der in einigen Städten schon sehr rasant geworden ist, da auch deutsche Anleger die Attraktivität ihres Heimatmarkts erkannt haben und jetzt verstärkt zu investieren beginnen.

Leipzig und Dresden sind bereits in aller Munde, allerdings gibt es noch zahlreiche andere Kreisstädte, die mittlerweile von den Investoren entdeckt wurden und für attraktive Renditen sorgen. Ein Beispiel ist Magdeburg, man kann aber auch Rostock, Erfurt, Jena oder Halle nennen. Und die Entwicklung macht nicht halt. 2015 konnten vernünftige Investitionen in Städten wie Dresden oder Leipzig noch sechs beziehungsweise sieben Prozent Rendite bringen, in der Zwischenzeit ist diese bereits auf fünf Prozent zurückgegangen. Die Nachfrage wird größer, und in den regelmäßigen Rankings sind diese beiden Städte immer wieder auf den vordersten Plätzen zu finden – sei es bei Wirtschaftswachstum und -struktur, Zuzug und Demografie, Lebensqualität, Arbeitsplatzangebot, universitärer Ausbildung, aber auch als Schwarmstädte etc.

Unser Hauptaugenmerk wird daher neben Berlin auch weiterhin auf den neuen deutschen Bundesländern liegen, wo sich die Städte befinden, die von uns regelmäßig gescreent werden: Berlin, Potsdam, Leipzig, Dresden, Rostock, Halle, Erfurt, Gotha, Gera, Zwickau und Rostock.

# Schwarmverhalten - Ursache und Folgen

Prof. Dr. Harald Simons



**W**ie kann eine schrumpfende Bevölkerung bloß Wohnungsknappheit produzieren?“

„Wieso werden wieder Wohnungsmangel, Neubauförderung, Gentrifizierung und explodierende Mieten diskutiert?“

Die Antwort: Die Bevölkerung sortiert sich innerhalb Deutschlands neu. Der Begriff „Schwarmverhalten“ bezeichnet diese Entwicklung am besten.

Große Stadt, kleine Stadt? Ist egal, Hauptsache „Schwarmstadt“!

In den Schwarmstädten kommen die jungen Menschen zusammen. Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen. Sie rotten sich dort zusammen, wo sie sich wohlfühlen. Nicht die Fitnessstudios oder Bioläden machen eine Schwarmstadt zu ebendieser, sondern die Altersgenossen, die bereits da sind, das Szeleleben, (günstiger) Wohnraum und die Zahl der potenziellen Freunde, die in Fahrradentfernung wohnen.

Diese Einschätzung beruht auf dem „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen“. Dabei wird ein neues Maß zur Analyse der Bevölkerungsverschiebung, das nicht von vergangenen Ereignissen überlagert wird, gebraucht. Die großen Gewinner werden in den nächsten Jahren in Deutschland die sogenannten Schwarmstädte sein, also (kleine) Metropolen, die aufgrund ihrer Anziehungskraft wachsen und insbesondere kaufkraftstarke, gut ausgebildete Menschen anlocken.

Besonders wanderfreudig sind Personen bis 35 Jahre – und die zieht es vor allem in 30 Orte. Im Ranking der Schwarmstädte in Deutschland führt München vor Leipzig, Frankfurt am Main, Heidelberg und Darmstadt. Dann folgen Regensburg, Dresden, Karlsruhe, Freiburg und Stuttgart. Berlin liegt auf Rang 18, Hamburg an 24. Stelle. Von den zehn größten deutschen Städten sind nur sieben eine Schwarmstadt.

München, Leipzig und Frankfurt am Main zählen zu jenen Schwarmstädten in Deutschland, die eine besonders große Anziehungskraft auf junge Leute ausüben. Sei es, weil die Lage attraktiv und eine gefragte Universität vor Ort ist oder aber die Mietpreise niedrig sind. Dieser konzentrierte Zuzug junger Menschen ist die zentrale Ursache dafür, dass in einigen Städten die Nachfrage und die Mieten anziehen, während die Nachfrage nach Mietwohnungen in den meisten anderen Landesteilen zurückgeht.

Das Nachsehen haben Städte, an denen der Schwarm – vor allem aufgrund der hohen Miet- und Eigentumspreise – zu-

nehmend vorbeizieht, wie eben Berlin und Hamburg. In 75 Minuten ist man von Leipzig in Berlin, und der Preisunterschied ist enorm.

Vor allem attraktive Ausbildungsstätten wie Universitäten und interessante Arbeitsplätze machen diese Städte besonders begehrt.

Stark gewachsen ist dabei vor allem die Zahl der in einer Stadt wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Menschen. Das heißt: Wer einen Job in Merseburg annimmt, zieht in das 53 Kilometer entfernte Leipzig und pendelt. Die Hauptsache ist, dass die jungen Menschen in einer Schwarmstadt wohnen. Sie wohnen nicht mehr zwingend dort, wo sie einen Job haben. Arbeiten muss ich dort, wo es Arbeit gibt, aber wohnen tue ich dort, wo ich will. Das alte Bild - ich wohne auf dem Land und arbeite in der Stadt - dreht sich völlig um. Wir müssen uns vielleicht auch darauf einstellen, dass wir demnächst am Morgen stadtauswärts Stau erleben.

Urbanität, Dichte und Vitalität nehmen mit jedem Umzug in eine Schwarmstadt zu und woanders ab. Daher ist das Schwarmverhalten selbstverstärkend. Über Arbeitsmarkt, Neuansiedelung, Investitionen und Innovationen ist eine weitere Verstärkung wahrscheinlich, allerdings steht die Hauptwirkung des Schwarmverhaltens noch aus, da auch die Schwärme älter und damit sesshafter werden. Weil aber die Zahl der jungen Menschen in Deutschland weiterhin abnimmt, wird eine stärkere Konzentration notwendig werden. Das kann dazu führen, dass einige Gewinnerstädte in Zukunft verlieren werden. Vor allem bewirkt eine steigende Konzentration auch eine steigende Nachfrage und in weiterer Folge steigende Lebenshaltungs- und damit höhere Wohnkosten.

Nachträgliche Ergänzung zu diesem Vortrag von MAGAN:

Das „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen“ stieß ob seines neuen Ansatzes auf einige Kritik aus der Branche. Preiseinbrüche im zweistelligen Prozentbereich in den großen Städten waren und sind nicht vorstellbar. Eine andere Einschätzung zeigt aber das Ergebnis einer Sonderbefragung im Rahmen der monatlichen Umfrage des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Für die kommenden zwölf Monaten halten die 200 befragten Finanzmarktexperten eine solche Korrektur für sehr unwahrscheinlich – wie die FAZ berichtete –, aber einen Preisrückgang in den wichtigsten deutschen Wohnimmobilienmärkten um 20 oder mehr Prozent in den kommenden fünf Jahren für denkbar.



# Grundlagen und Prognosen

Dr. Bruno Ettenauer

**D**ass die Preise in Deutschland weiter gestiegen sind und in einigen Teilbereichen durchaus eine Überhitzung droht, scheint keinen spürbaren Einfluss auf die Anziehungskraft an deutschen Immobilien zu haben. Deutschland ist eine Hochburg an Stabilität, Vorzugsschüler innerhalb der EU und hat politisch eine gewichtige Stimme.

Die konjunkturelle Lage war auch 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte BIP lag im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Für 2017 ist ein geringerer Zuwachs von 1,4 Prozent prognostiziert. Wirtschaftsexperten gehen von „nur“ 1,1 Prozent aus – der Geschäftsklimaindex ist leicht rückläufig. Die Erwerbslosenquote lag bei 3,9 Prozent (die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,1 Prozent – 5,3 Prozent in Westdeutschland, acht Prozent in Ostdeutschland) und war damit rückläufig.

Deutschland hat nicht nur einen hohen Anteil an Großunternehmen, sondern auch einen ausgeprägten Mittelstand mit durchschnittlich rund 400 Millionen Euro Umsatz und rund 1.600 Mitarbeitern je Unternehmen. Viele dieser Unternehmen sind global aufgestellt. Deutschland ist eine Industriehochburg (Mercedes, Robert Bosch, Liebherr, Würth, Thyssen, Linde, Siemens etc.) und hat in den letzten Jahren aufgrund der Innovationsfreudigkeit nicht an Bedeutung verloren.

Diese Daten spiegeln sich auch in den Big-Five-Büromärkten bei der Nachfrage nach Flächen wider, die allesamt – mit Ausnahme von Düsseldorf – eine sehr dynamische Entwicklung zu verzeichnen haben. So legte Frankfurt um rund 34 Prozent, Köln sogar um 41 Prozent zu. Limitierender Faktor für 2017 bleibt die vergleichsweise geringe Produktion. Die Dynamik am Büromarkt zeigt sich auch in steigenden Mieten, soweit es sich um moderne, effiziente Büroobjekte in 1A-Lagen handelt.

Büroimmobilien liegen unverändert im Fokus der Investoren und sind somit die stärkste Assetklasse. Damit wird die Konkurrenz größer, und der Anlagedruck, dem Investoren ausgesetzt sind, sowie das derzeitige geringe Angebot an Core-Produkten lassen die Renditen um 40 bis 60 Basispunkte sinken.

Durch die geringen Renditen und das kleinere Angebot zeigt sich bereits, dass renditestärkere Assetklassen wie Hotels, Logistik und Spezialimmobilien wie Parkhäuser, Seniorenheime, Studentenheime etc. künftig eine größere Attraktion ausüben werden. Vor allem Logistikimmobilien profitieren vom rasanten Wachstum des Onlinehandels und sind daher

gefragter denn je. Im vergangenen Jahr sind in Deutschland Lager- und Logistikimmobilien im Wert von 4,5 Milliarden Euro umgesetzt worden, womit zum sechsten Mal in Folge ein Rekordergebnis erzielt worden ist.

Der Anlagedruck führt bei den Investoren zu einer erten Bereitschaft, auch in City-Randlagen bzw. peripheren Teilmärkten zu investieren. B-Standorte konnten von diesem Trend allerdings nicht profitieren.

Ungebrochen hohes Interesse besteht an Wohnportfolios. Bereinigt um die Großübernahmen GAGFAH (2015) und Conwert (2016) durch die Vonovia, lag das Transaktionsvolumen mit über zehn Milliarden Euro nur knapp unter 2015, allerdings deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist allerdings, dass der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnnutzfläche 2016 um durchschnittlich 35 Prozent stieg; seit 2007 hat sich der Kaufpreis sogar mehr als verdoppelt.

Aufgrund des Nachfrageüberhangs entfiel zuletzt bereits rund ein Viertel des Transaktionsvolumens auf Projektentwicklungen (Forward Sales), was einen Rekordwert darstellt. Der Markt bleibt weiterhin dynamisch, da die Neubauproduktion zwar deutlich anzieht, aber die Nachfrage nach wie vor nicht gedeckt werden kann.

So positiv die Immobilienmärkte in Deutschland auch gesehen werden – aufgrund des knappen Angebots wird es 2017 wohl insgesamt weniger oder zumindest kleinteiligere Transaktionen geben.

Durch den Brexit ist davon auszugehen, dass der Finanzmarkt Frankfurt am Main wieder an Bedeutung gewinnt und viele Arbeitsplätze von London nach Frankfurt verlagert werden.

Aufgrund der stabilen Wirtschaftslage und des unverändert niedrigen Zinsniveaus ist von einer ungebrochen hohen Nachfrage nach Core-Immobilien in den Big Four (aber auch in Berlin) auszugehen.

Generell sind Immobilien mangels attraktiver Alternativen weiterhin attraktiv. Allerdings wird die Risikobereitschaft der Investoren zunehmen müssen, damit sie in Deutschland überhaupt noch investieren können.

Deutschland selbst bleibt stabil in einem instabilen Umfeld.

