

# IMMOBILIENMARKT **DEUTSCHLAND**

Trendreport 2019







# Immer höher, immer weiter?

Ob in Berlin oder München, in Düsseldorf oder Stuttgart - der Immobilienmarkt boomt. Nicht nur die Preise für Wohnimmobilien steigen immer weiter, auch bei Gewerbeobjekten ist offenbar noch kein Ende der Fahnenstange in Sicht. Das Gespenst der Überhitzung macht die Runde – auch wenn entscheidende Parameter für eine klassische Blasenbildung – zu viele Kredite im Markt – derzeit fehlen. Dennoch macht sich ein erstes Unwohlsein breit, denn trotz Mangel an Objekten und weiter sinkenden Renditen flossen auch 2018 Milliarden in den deutschen Immobilienmarkt. Allerdings war das Transaktionsvolumen gegenüber 2017 über alle Assetklassen hinweg rückläufig.

Vor allem in den deutschen Metropolen stehen Preise und zu erwartende Mieteinnahmen in keinem sinnvollen Verhältnis mehr. Diese Gemengelage ließ auch in diesem Jahr viele Investoren auf die sogenannten B-Städte ausweichen. Das allerdings kann ebenfalls Risiken bergen: Wenn die Europäische Zentralbank ihre Niedrigzinspolitik beendet und die Immobilienpreise ins Rutschen geraten, könnten diese Anleger plötzlich Immobilien im Portfolio haben, für die es dann keine lukrative Exitstrategie mehr gibt. Denn gerade in Randlagen ist bei einer Normalisierung der Rahmenbedingungen der Ausstieg meist schwieriger, weil der Markt weniger liquide ist und das Investitionsrisiko damit steigt.

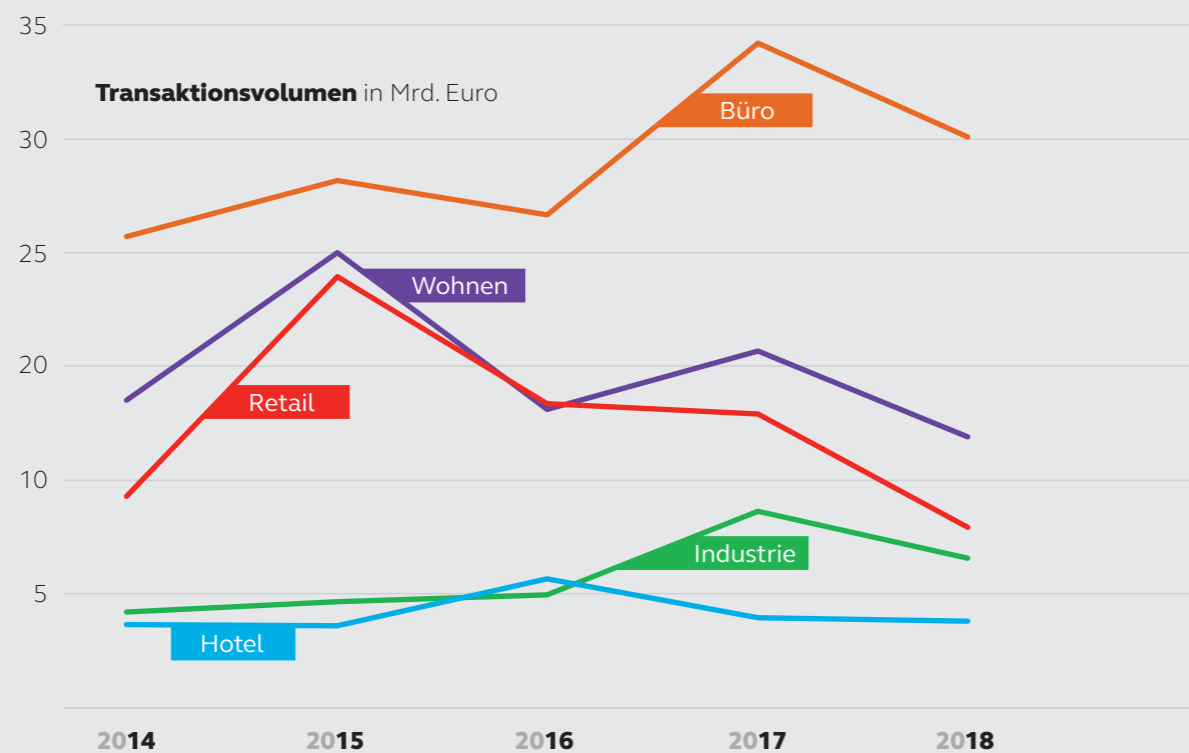
## Ende des Booms nicht in Sicht

Doch ein baldiges Ende des Immobilienbooms ist nicht in Sicht: Über alle Assetklassen hinweg erhält der deutsche Immobilienmarkt sowohl von nationalen als auch internationalen Investoren weiterhin hohe Kapitalzuflüsse.

Das kontinuierlich niedrige Zinsniveau macht Investitionen in deutsche Immobilien weiterhin attraktiv. Zumal auch das Rendite-Risiko-Verhältnis im Vergleich zu vielen anderen europäischen Standorten positiv ist. Besonders gefragt sind in dieser Situation Projekte, die mit dem Anspruch antreten, eine lebenswerte Stadt zu verkörpern.

Experten zufolge beinhaltet das vor allem eine starke Durchmischung der Nutzungen: Wohnen und Arbeiten, Bildung und Kultur, Einkaufen und Erholung – also alles, was ein gutes Leben ausmacht – soll möglichst nahe beieinander sein. Fließende Übergänge zwischen den Quartieren und eine durchdachte Freiraumplanung mit Parks, Promenaden und öffentlichen Stadträumen sollen für eine hohe Lebensqualität und Wohlfühlambiente sorgen. Nicht nur, weil sich Bürgermeister solche Gebäude und Stadtviertel wünschen, sondern auch, weil nur solche Projekte auch dann noch Nutzer haben, wenn die Märkte wieder abflauen.

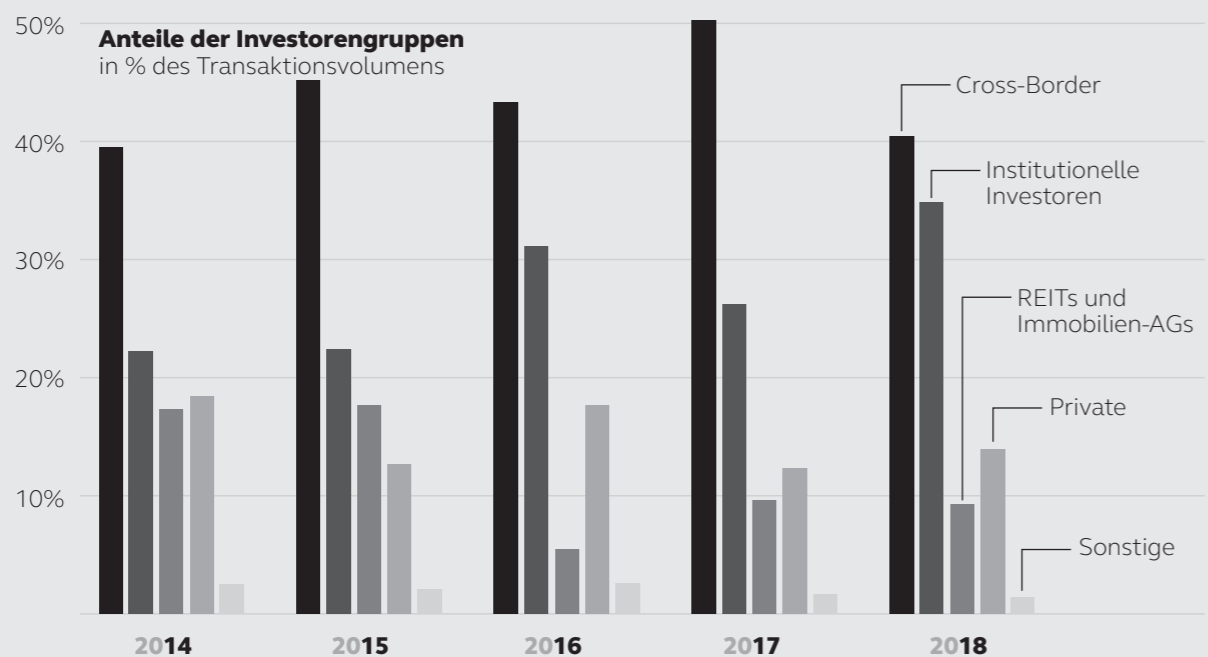




**Transaktionsvolumina weiter auf hohem Niveau** | In allen Assetklassen mit Ausnahme des Hotelmarktes zeigt sich gegenüber dem Vorjahr 2017 eine rückläufige Entwicklung. Im 5-Jahres-Rückblick sind Büro und Industrie/Logistik weiter auf einem sehr guten Niveau, das Investitionsvolumen im Bereich Wohnen und Handel ist mit 12% bzw. 15% rückläufig, der Hotelmarkt zeigt sich hingegen mit 5% Wachstum stabil. Das Transaktionsvolumen wird im Jahr 2018 deutlich über 55 Mrd. € betragen. Am beliebtesten sind nach wie vor Büros, die auf 25,1 Mrd. € und über 45% kommen. Auf Platz zwei folgen Wohnimmobilien, die mit rund 11,9 Mrd. € fast 22% zum Resultat beisteuern.

Vervollständigt wird das Führungstrio von Retail-Investitionen, die auf ca. 14% und rund 8 Mrd. € kommen. Auch Hotel-Investitionen, deren Anteil sich auf fast 7% beläuft, erreichen erneut ein gutes Ergebnis und liegen mit 3,8 Mrd. € nur knapp unter dem Vorjahresergebnis. Der Investmentmarkt für Industrie/Logistik trägt mit 6,6 Mrd. € zum Gesamtergebnis ebenso bei.

Mit einem Anteil von rund 40% am Gesamtumsatz liegt die Beteiligung ausländischer Investoren auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts; 2017 stellt mit 50% ein Ausnahmejahr dar. Das unverändert große Investoreninteresse spiegelt sich auch in der Renditeentwicklung wider. Die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Logistikobjekte haben noch einmal nachgegeben.



Werte für das Gesamtjahr 2018 basieren auf Schätzungen für das zum Redaktionsschluss noch nicht abgeschlossene vierte Quartal.

**Büro**

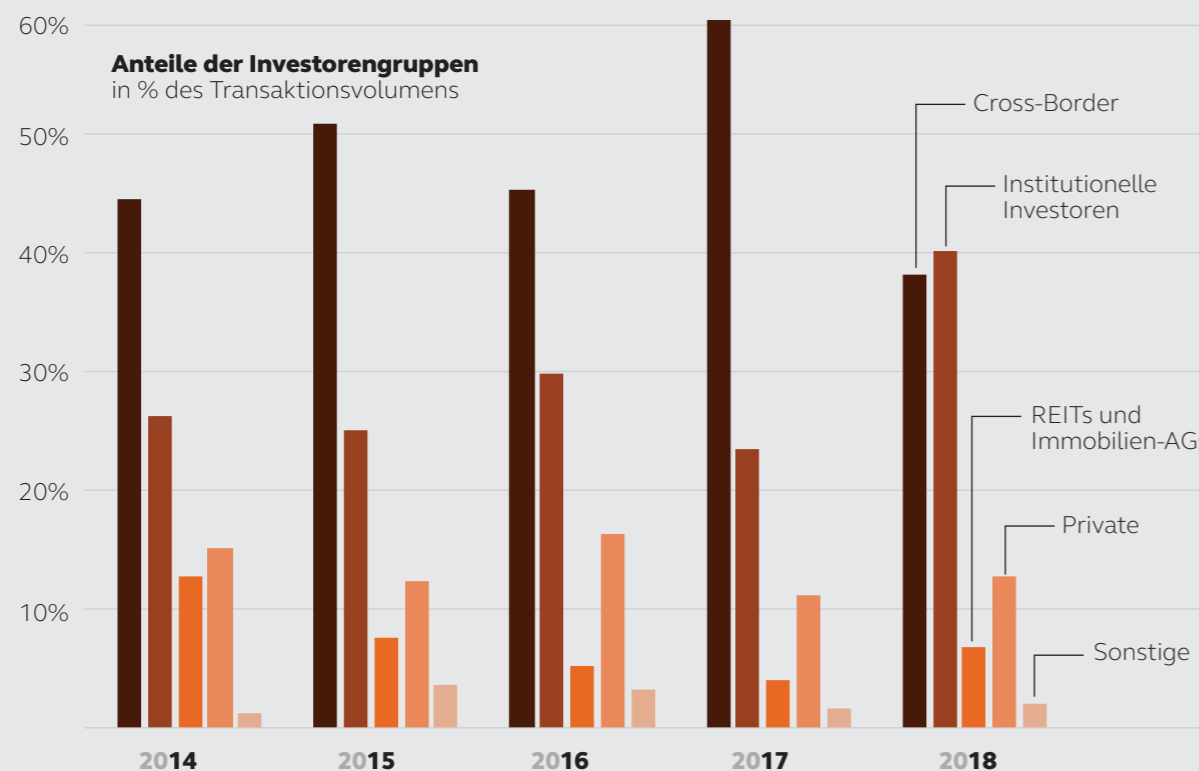
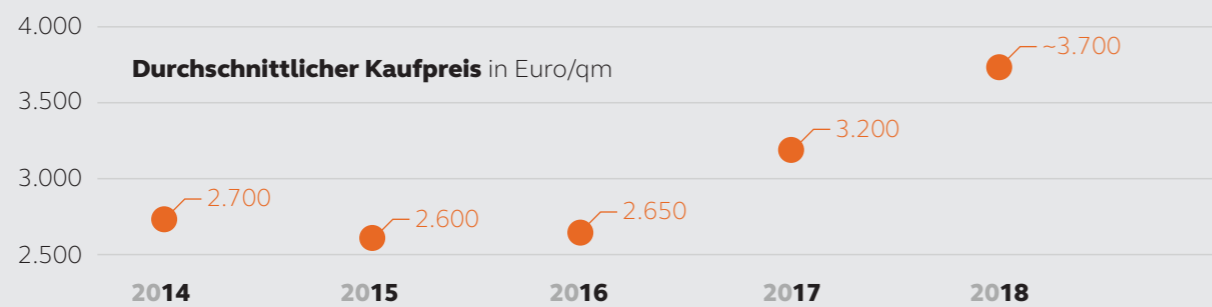
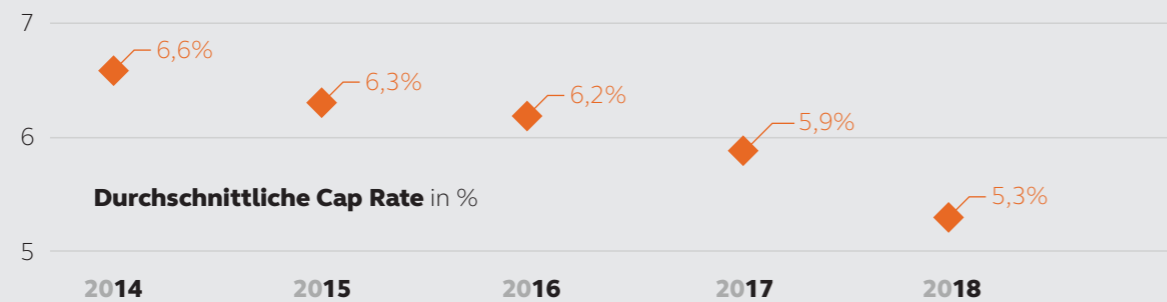
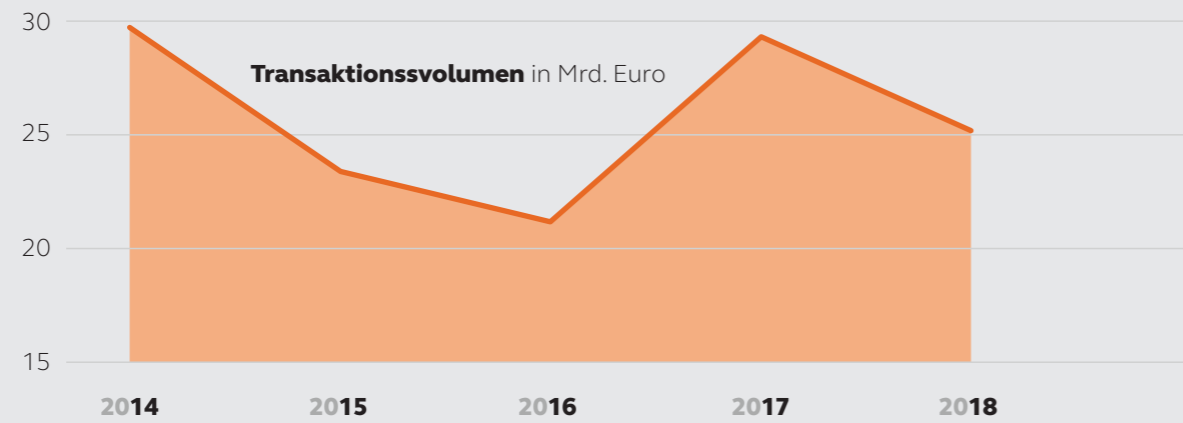
**Industrie/Logistik**

**Wohnen**

**Handel**

**Hotel**





**Zunehmende Verknappung bei steigenden Mieten** | Das Büro ist mehr als nur der Ort, wo die Angestellten ihre Arbeit verrichten. Es ist zunehmend auch ein Aushängeschild für Unternehmen. Und die müssen für ihre repräsentativen Standorte immer tiefer in die Tasche greifen: Die Büromieten steigen unaufhörlich, denn angesichts der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hierzulande ist die Nachfrage immens.

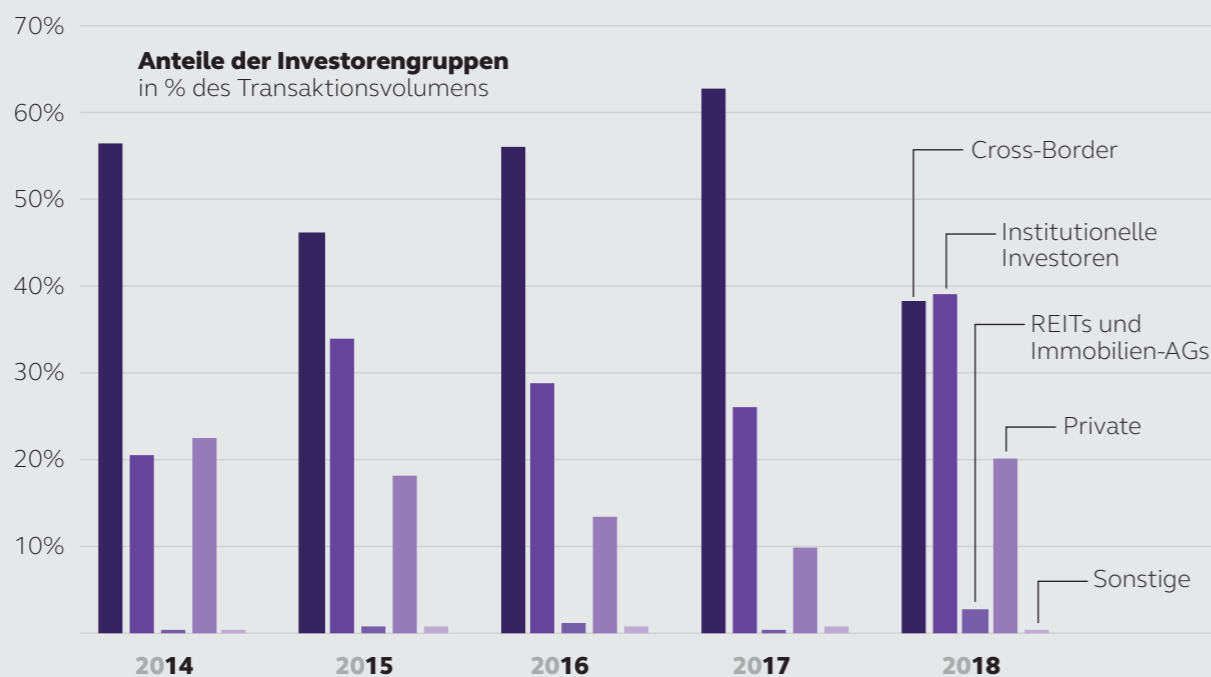
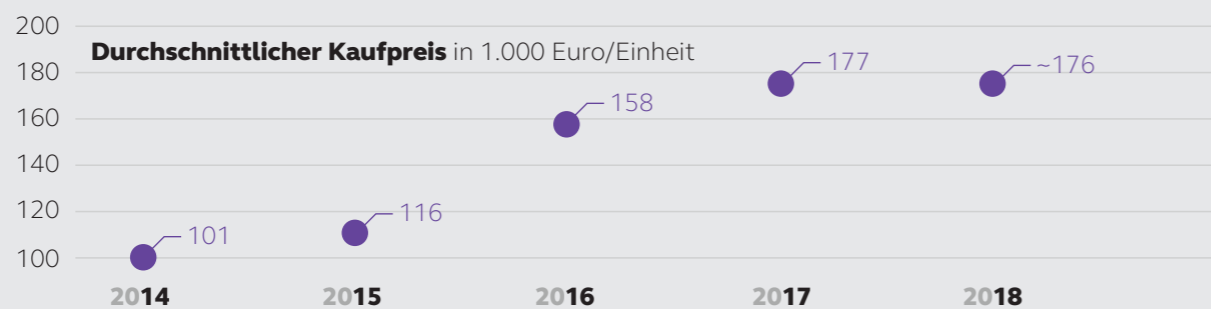
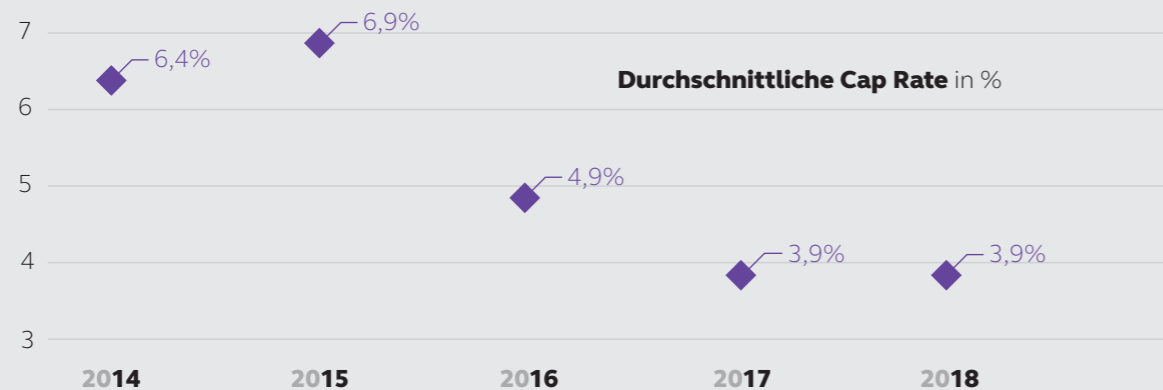
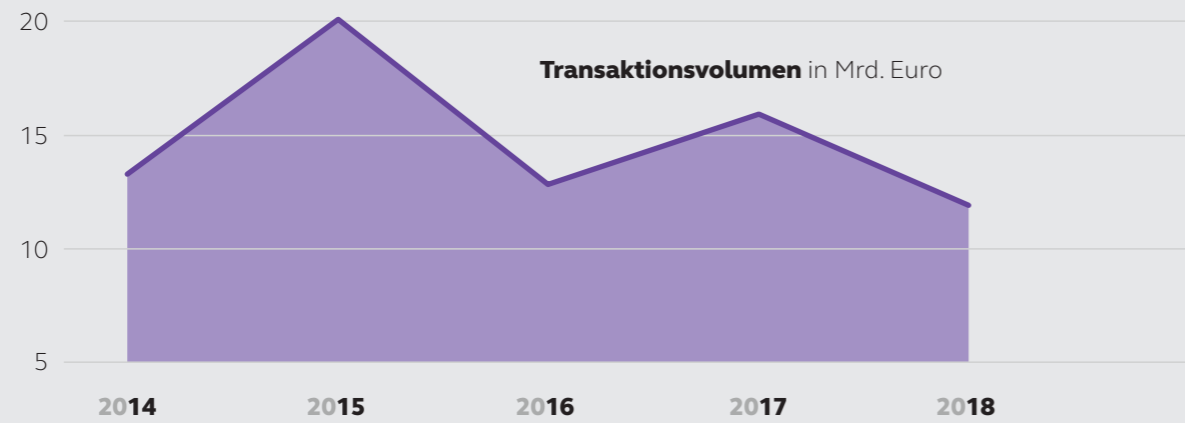
Das Angebot an hochwertigen Büroflächen kann mit der hohen Nachfrage kaum Schritt halten. Dementsprechend liegt das Transaktionsvolumen im Büro-Segment im Jahr 2018 mit 25,1 Milliarden Euro um 14 Prozent niedriger als im Rekordjahr 2017. Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, verzeichnet das Segment aber immer noch 21 Prozent Wachstum. Zu den wichtigsten Verkäufen 2018 zählten u.a. der OmniTurm in Frankfurt, der Bürokomplex ATLAS in München, das RWI4 in Düsseldorf, das Springer Quartier in Hamburg sowie der Zalando-Campus in Berlin.

Die weiter steigenden Preise drücken an einigen Standorten allerdings zunehmend die Renditen: In München ist die Netto-Spitzenrendite weiter gesunken – auf nunmehr 2,9 Prozent. Damit führt die bayerische Landeshauptstadt jetzt zusammen mit Berlin die Rangliste der teuersten Standorte an. In Frankfurt und Hamburg sind es unverändert 3,15 Prozent. In den sogenannten B-Städten lassen sich aber noch durchaus attraktive Renditen erzielen.

**BÜRO**

“ Die steigenden Preise drücken an einigen Standorten zunehmend die Renditen.





**An der Wachstumsgrenze** | Eine wachsende Bevölkerung. Steigende Einkommen. Eine Arbeitslosenquote auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung: Die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt könnten kaum besser sein. Vor allem in den Metropolen ist auch eine Entspannung an den Mietwohnungsmärkten nicht in Sicht, die Vermieter sind an den meisten Standorten in einer ausgezeichneten Verhandlungsposition. Der Boom hat jedoch auch Schattenseiten für Investoren: Das Angebot ist knapp, der Bieterwettbewerb entsprechend stark – und Geheimtipps sind praktisch nicht mehr existent. Vielerorts stoßen vor allem die Kernstädte mittlerweile an ihre Wachstumsgrenzen, wovon wiederum perspektivisch das Umland profitieren dürfte.

Das knappe Angebot schlägt sich in einem rückläufigen Transaktionsvolumen im Jahr 2018 nieder: Mit 11,9 Milliarden Euro war es gegenüber 2017 um 24 Prozent niedriger, im Vergleich zum Rekordjahr 2015 lag der Rückgang sogar bei 41 Prozent. Damals sorgten allerdings der Kauf der Gagfah durch Vonovia und der Erwerb der Süddeutschen Wohnen allein für 10 Milliarden Euro Umsatz – ein Sondereffekt, den es natürlich nicht alle Jahre geben kann.

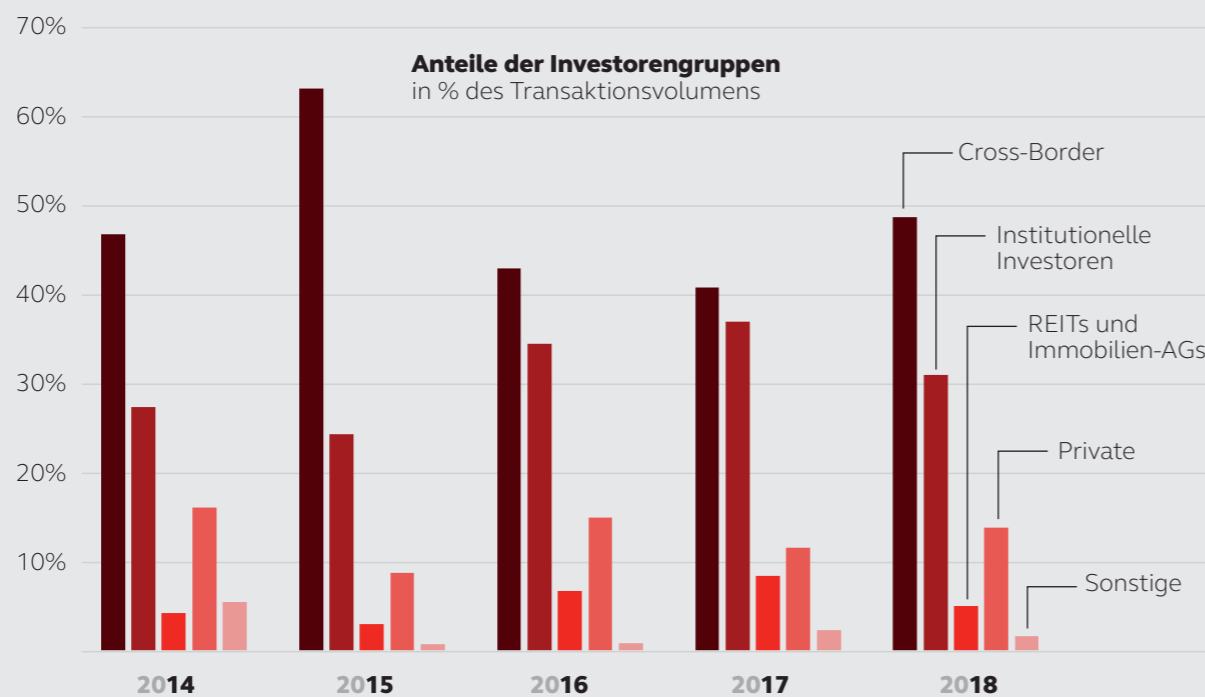
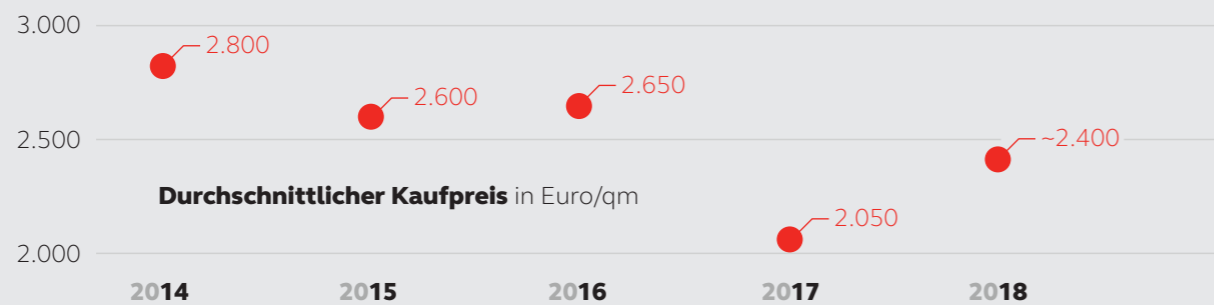
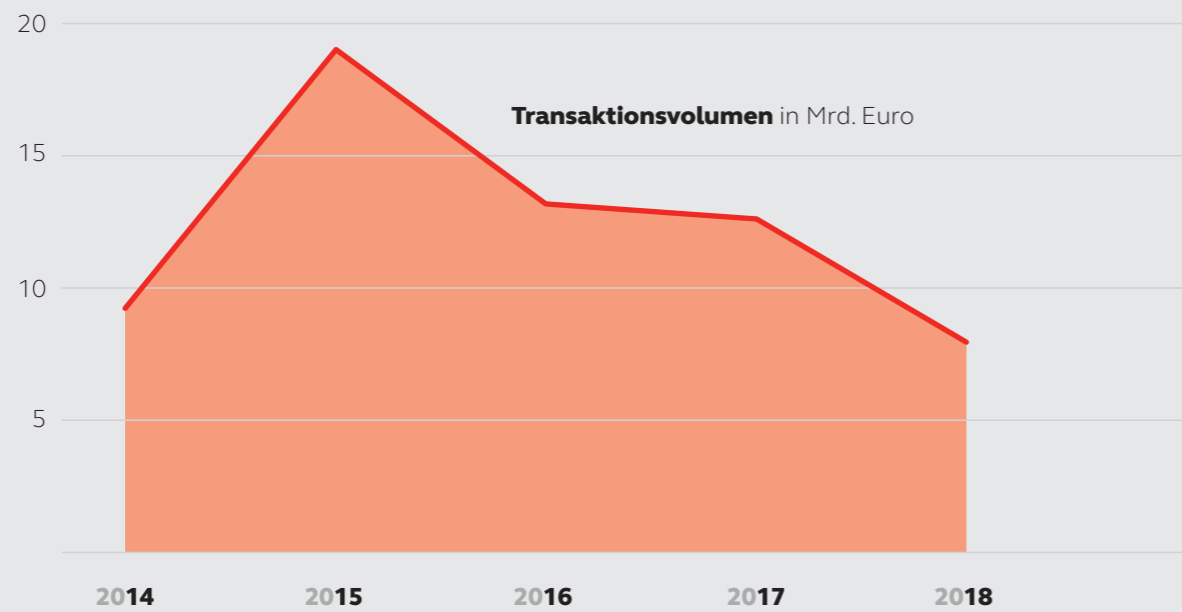
Der Größte Deal in 2018 stellt das Century-Portfolio, das der dänische Pensionsfonds PFA von Industria Wohnen erwarb und die Milliardenschwelle nur knapp verpasste. Auch Nischenmärkte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit: Auf Sonderformen wie Studentenwohnungen und Mikro-Apartments entfallen mittlerweile mehr als 9 Prozent des Wohnumsatzes.

ZENITH WOHN



“ Die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt könnten kaum besser sein.





**Zwischen Wirtschafts- und Online-Boom** | Die Wirtschaft wächst und wächst, die Binnennachfrage entwickelt sich weiter positiv – und damit ist grundsätzlich auch die wirtschaftliche Lage des Einzelhandels hierzulande gut. Seit 2010 sind die Umsätze kontinuierlich gestiegen, was sich auch im Mietniveau und damit einhergehend in den Kaufpreisen für Handelsimmobilien niederschlägt: Der durchschnittliche Kaufpreis für Handelsimmobilien lag bei 2.400 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung um 350 Euro pro Quadratmeter gegenüber 2017. Das wiederum hat Auswirkungen auf die Spitzenrenditen, die 2018 nur noch bei durchschnittlich 2,9 Prozent lagen. Der Anteil ausländischer Investoren lag dabei 2018 bei knapp 50 Prozent und damit über dem Vorjahresniveau.

Über die vergangenen fünf Jahre betrachtet ist das Kaufpreisniveau aber insgesamt rückläufig – um 12,6 Prozent. Das hat damit zu tun, dass der Einzelhandel mit zunehmender Konkurrenz durch den Online-Handel zu kämpfen hat. Dieser Trend dürfte sich weiter verstärken, so dass es zu erheblichen Restrukturierungen und Anpassungsstrategien im Handelsbereich kommen könnte. Das betrifft insbesondere Flächen an weniger attraktiven B- und C-Standorten sowie gering frequentierte Shopping-Center. An schwachen Standorten sind dabei künftig durchaus auch Mietreduktionen möglich.

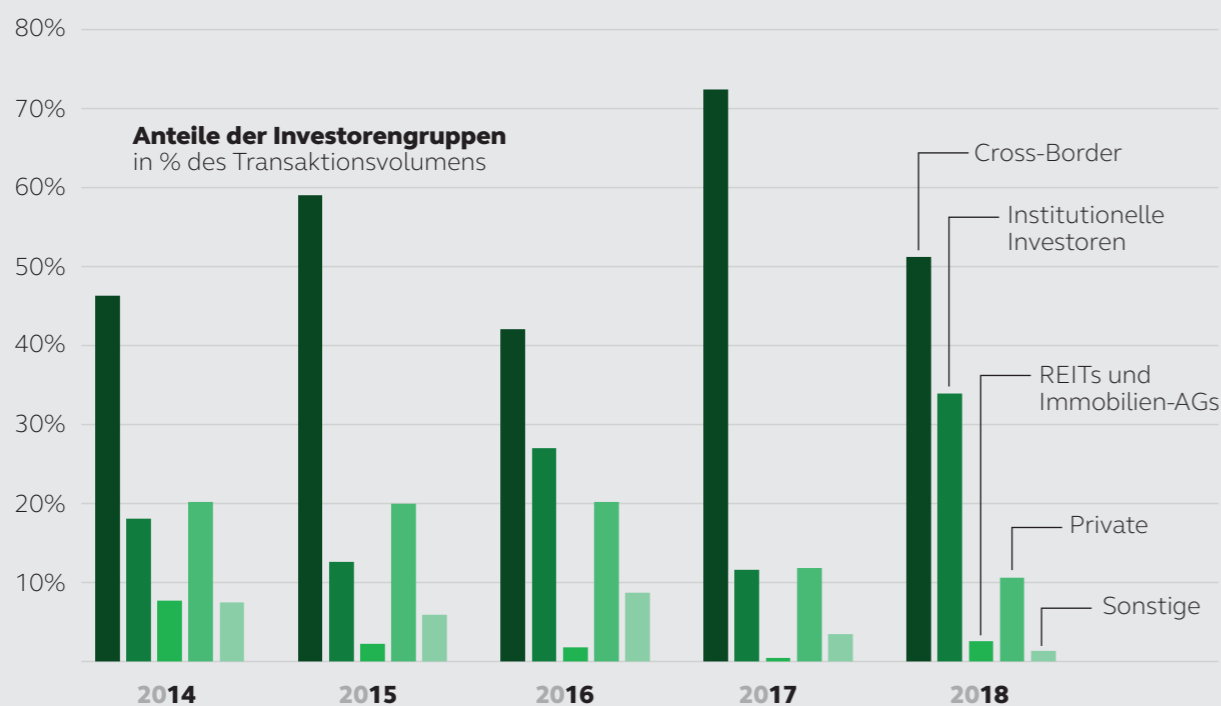
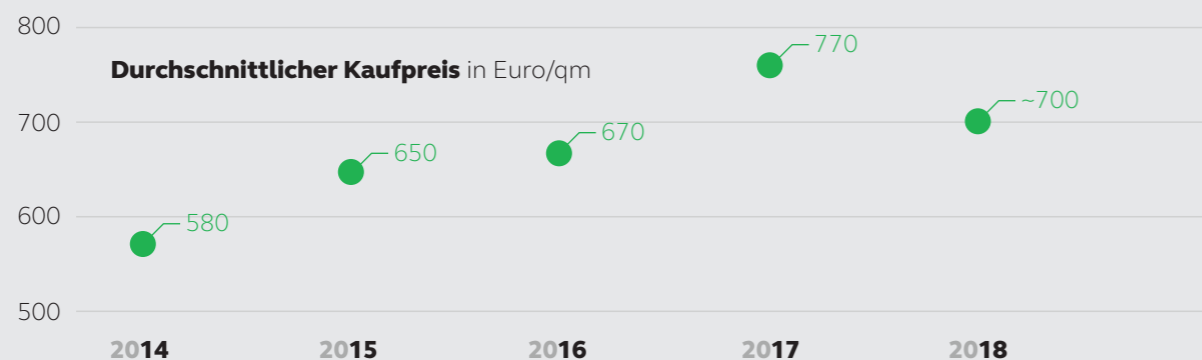
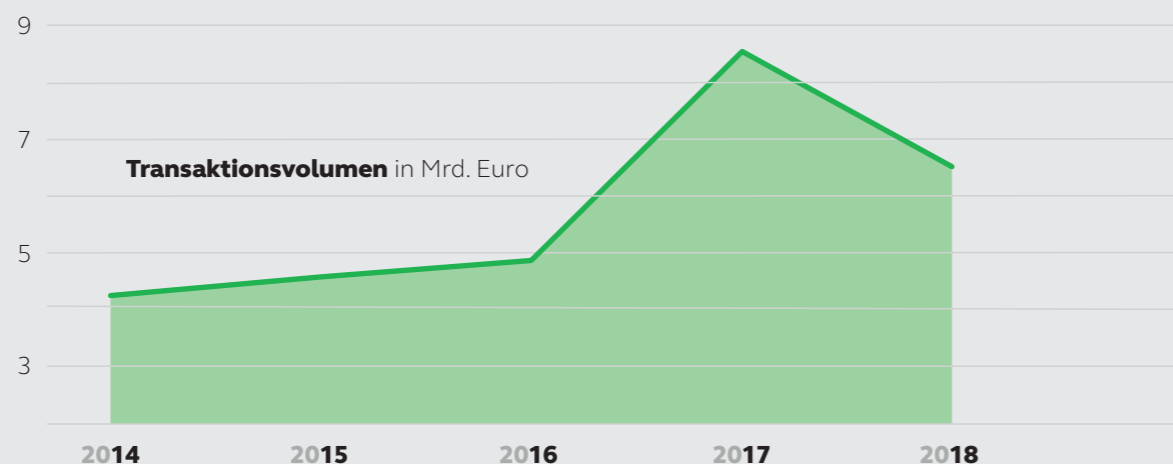
Mitunter kann es für Eigentümer schwach performender Flächen auch sinnvoll sein, sich verstärkt auf Gastronomiekonzepte zu fokussieren. Diese können nicht nur Ersatz bieten für eine möglicherweise reduzierte Flächennachfrage, sondern dienen auch als Frequenzbringer für die benachbarten Flächen.

**HANDEL**



“ Online-Boom macht Druck auf die Kaufpreise für Handelsimmobilien.





**Industrie und Logistik auf Rekordniveau** | Gleich mehrere Trends verhelfen dem Marktsegment der Logistikimmobilien zu einem beispiellosen Boom. Da wäre zum einen die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung zu nennen, aber auch der demografische Wandel, der Trend zur Großstadt sowie der boomende Online-Handel. Diese Gemengelage schlägt sich in einem Aufwärtstrend bei Logistik-Investments nieder, der sich auch 2018 fortgesetzt hat. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von 6,6 Milliarden Euro wurde das zweitbeste Resultat der vergangenen zehn Jahre registriert. Der 2017 aufgestellte Rekord wurde zwar um 24 Prozent verfehlt – dieser beruhte aber vor allem auf einer Vielzahl großer Pakettransaktionen wie z.B. dem Verkauf von Hansteen für knapp eine Milliarde Euro oder der Veräußerung von Logicor (Blackstone), was sich naturgemäß nicht jedes Jahr wiederholt.

Auch bei Logistikobjekten schlägt sich das steigende Preisniveau in sinkenden Renditen nieder: An den großen deutschen Logistikstandorten hat die Netto-Spitzenrendite seit Jahresanfang um weitere 30 Basispunkte nachgegeben und notiert mittlerweile bei durchschnittlich 4,2 Prozent.

Eine Besonderheit des Logistiksektors ist der im Vergleich zu anderen Assetklassen überproportional hohe Anteil ausländischer Investoren. Grund dafür ist, dass diese Anleger aus anderen internationalen Märkten die mittlerweile spürbar gestiegenen Preise gewohnt sind und gleichzeitig schon länger gezielt in die Assetklasse Logistik investieren. Mit einem Umsatzanteil von über 50% hat sich dieser Trend auch im laufenden Jahr bestätigt.

INDUSTRIE



“ Ausländische Investoren sind an Industrie- und Logistik-Assets besonders interessiert.



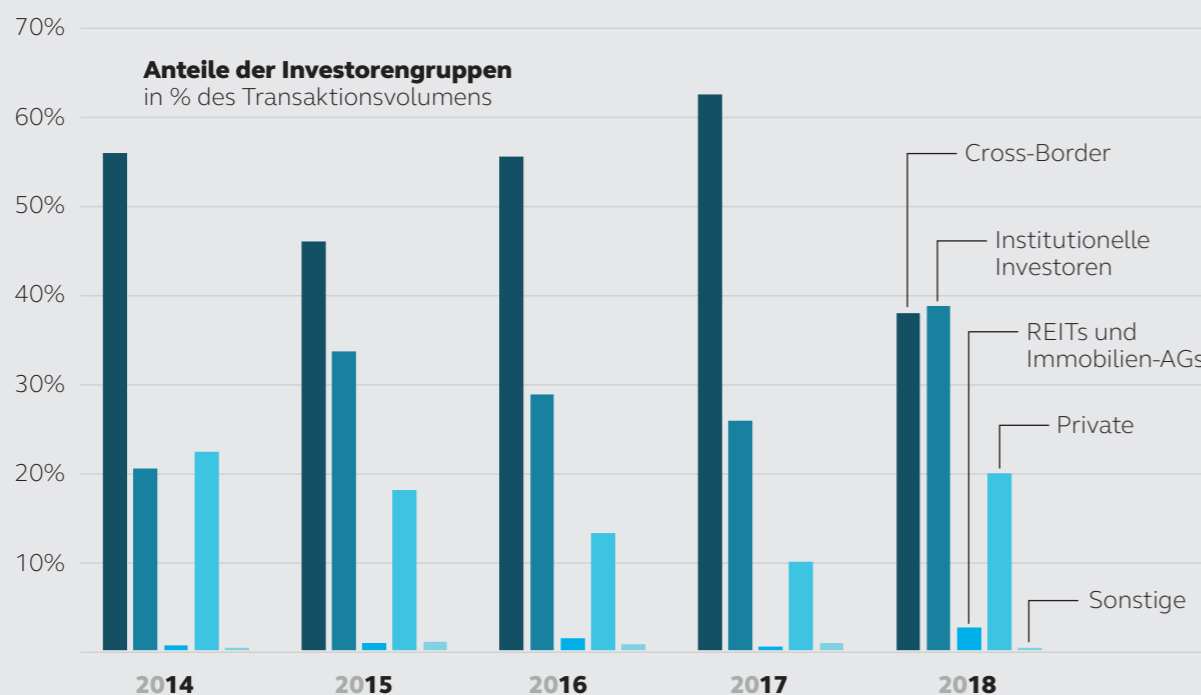
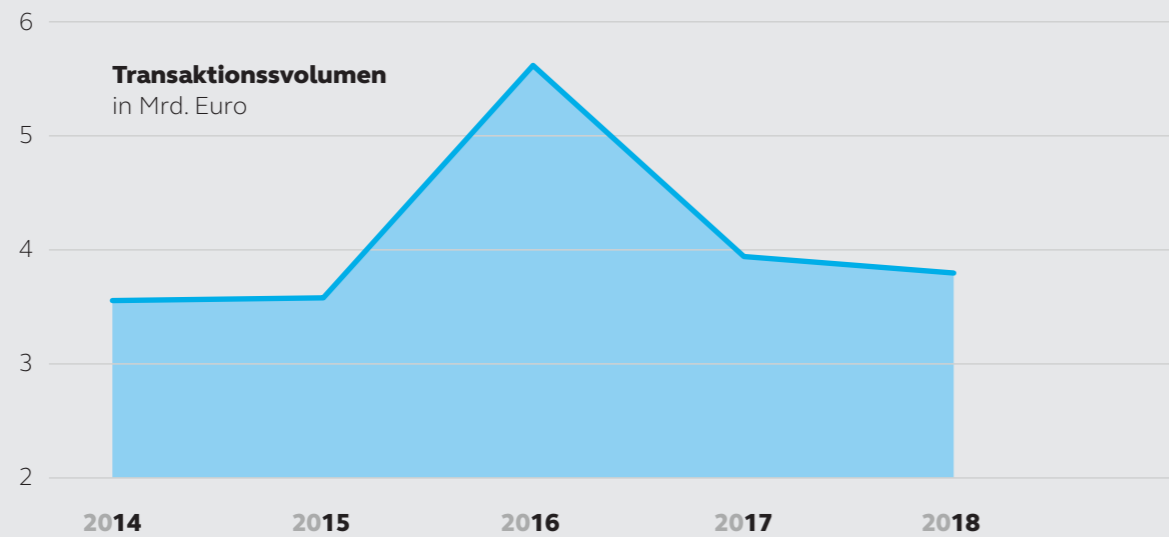


**Mehr Touristen, mehr Betten** | Der Tourismus hierzulande boomt: Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland lag 2017 laut Statistischem Bundesamt bei rund 460 Millionen – und für 2018 wird ein neuer Rekord erwartet. Mehr Touristen brauchen auch mehr Betten, was sich in einem steigenden Bedarf an Hotelimmobilien zeigt und damit einhergehend auch steigende Preise nach sich zieht. Dementsprechend konnte der Hotel-Investmentmarkt 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 3,8 Milliarden Euro nahtlos an die Erfolge der vorangegangenen Jahre anknüpfen. Der Rekordwert aus dem Jahr 2016 wurde jedoch nicht erreicht.

Zu den prominentesten Verkäufen zählen das Hilton Hotel in Berlin, das sich Aroundtown rund 300 Millionen Euro kosten ließ, das Leonardo Royal Hotel München, das für knapp 160 Millionen Euro an die israelische Fattal Hotel Group ging, sowie das Maritim Hotel am Heumarkt in Köln, welches sich Art-Invest sicherte. Fast drei Viertel des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens entfallen dabei auf die acht großen Investmentstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart.

Nicht nur ausländische Gäste kommen gerne nach Deutschland, sondern auch ausländische Investoren: Mit rund 40 Prozent lag der Anteil der Investoren aus dem Ausland im Hotelsegment zwar unter dem Vorjahreswert von 60%, aber immer noch auf einem hohen Niveau – gerade auch im Vergleich zu den anderen Assetklassen auf dem gewerblichen Investmentmarkt. Deutschland ist eben in jeder Hinsicht ein beliebtes Ziel.

**FATTAL**



“ Der deutsche Hotelmarkt:  
Beliebt bei Gästen und  
Investoren aus dem Ausland.





## KONTAKT



**Falk Schollenberger**

Head of Business Advisory, Arcadis Europe Central

fon +49 151 17143025

mail [falk.schollenberger@arcadis.com](mailto:falk.schollenberger@arcadis.com)



**Heike Henrich**

Director Business Advisory, Arcadis Germany

fon +49 152 24657089

mail [heike.henrich@arcadis.com](mailto:heike.henrich@arcadis.com)

## UNTERNEHMENSPROFIL

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. In Zusammenarbeit mit unseren Kunden erzielen wir durch die Anwendung unserer tiefen Marktkenntnisse sowie kollektiver Planungs-, Beratungs-, Ingenieur-, Projekt- und Managementleistungen herausragende und nachhaltige Ergebnisse während des gesamten Lebenszyklus natürlicher Schutzgüter und baulicher Vermögenswerte unserer Kunden.

Unsere Expertinnen und Experten haben im letzten Jahr für den Hochwasserschutz in New York, das Metronetz in Paris und für Windenergie in der Ostsee gearbeitet. Als Markt- und Technologieführer leisten wir seit über 100 Jahren unseren Beitrag zur Bewältigung komplexer, globaler Herausforderungen wie Klimawandel, Ressourcenknappheit, Urbanisierung und Mobilität.

Ein Team von 27.000 Menschen erarbeitet weltweit nachhaltige Lösungen für Industriekunden und öffentliche Auftraggeber.



[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)