

MARKTBERICHT DEUTSCHLAND 2020



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

INHALT

POLITISCHES UND WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	SEITE 4
BÜROMARKT	SEITE 6
EINZELHANDELSMARKT	SEITE 8
HOTELMARKT	SEITE 10
LOGISTIKMARKT	SEITE 12
WOHNUNGSMARKT	SEITE 14
INVESTMENTMARKT	SEITE 16
DISCLAIMER	SEITE 18
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE 19

Dieser Marktbericht ist von den Experten der KENSTONE Real Estate Valuers (KENSTONE) erstellt worden. Die Basis des Berichtes bilden zentral ausgewertete Daten aus Wertgutachten und öffentlich zugängliche Informationen. Hierbei wurden die Aussagen dieser Quellen zusammengeführt, ausgewertet und die Ergebnisse der Analyse im Marktbericht dargestellt. Dem Leser gibt er einen generellen Überblick über die Situation der Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Logistik-, Investment- und Wohnungsmärkte in Deutschland. Der Fokus liegt auf den acht deutschen Standorten Berlin (B), Düsseldorf (D), Frankfurt (F), Hamburg (HH), Köln (K), Leipzig (L), München (M) und Stuttgart (S).

POLITISCHES UND WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der Wachstumsabschwächung in 2019 ...

Nachdem die BIP-Prognosen für 2019 im Laufe des Jahres immer wieder nach unten korrigiert wurden, sich einschlägige Wirtschaftsindizes wie der ifo-Geschäftsklimaindex zeitweise negativ entwickelten und zwischenzeitlich sogar eine technische Rezession befürchtet wurde, lässt sich rückblickend für das Gesamtjahr 2019, ein leichtes, wenn auch deutlich unter den Vorjahreswerten liegendes BIP-Wachstum von 0,6 % feststellen.

... folgt 2020 die Rezession

Unter dem Einfluss der weltweiten Pandemie und dem nationalen Lockdown im Frühjahr ist auch die deutsche Wirtschaft 2020 in die Rezession gerutscht. Erhebliche Teile der Wirtschaft, wie die Industrie, der Einzelhandel oder das Hotel- und Gaststättengewerbe, verzeichneten erhebliche Umsatzeinbußen. In einzelnen Bereichen kam der Betrieb temporär fast ganz zum Erliegen.

Rasche Erholung nach dem Einbruch, ...

Nach Aufhebung des Lockdowns am 20. April und sukzessiver Lockerung von Beschränkungen hat eine Erholung der Wirtschaft von dem tiefen Einschnitt eingesetzt. Die Bevölkerung frequentiert wieder die Gastronomie, der Umsatz im Einzelhandel steigt und einzelne Wirtschaftsbereiche verzeichnen sogar eine Sonderkonjunktur. Der Dax hat den Einbruch im Frühjahr in Erwartung der Erholung mittlerweile in großen Teilen wieder ausgegült und auch der Ifo-Index zeigt wieder nach oben.

... mit jedoch bremsendem Moment

Es bleibt gleich wohl nicht zu verkennen, dass ein breites Band an staatlichen Maßnahmen, unter anderem die Kurzarbeit und die temporäre Mehrwertsteuersenkung, kurzfristig die Folgen des wirtschaftlichen Einbruchs abfedern. Langfristig stellen jedoch die sich anhäufenden Schulden bei den Unternehmen und die steigende Arbeitslosigkeit eine Wachstumsbremse dar. Hinzu kommen in der Krise gemachte Erfahrungen, wie z.B. dem Home-Office oder dem verstärkten Zugriff auf Online-Dienste, die zu strukturellen Anpassungen führen könnten.

Arbeitsmarkt beendet jahrelangen Aufschwung

Tragende Säulen der deutschen Wirtschaft, der lange Zeit nahezu unerschütterliche Arbeitsmarkt und der starke Konsum, haben deutliche Kratzer bekommen. Nachdem die Arbeitslosenquote in 2019 mit 4,9% einen Tiefpunkt markierte, ist sie im Frühjahr sprunghaft auf über 6% angestiegen und hat damit die Rückgänge der vergangenen vier bis fünf Jahre zu Nichte gemacht. Vor dem Hintergrund der hohen Zahl an Kurzarbeitern wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote 2021 bis auf 6,5% ansteigt.

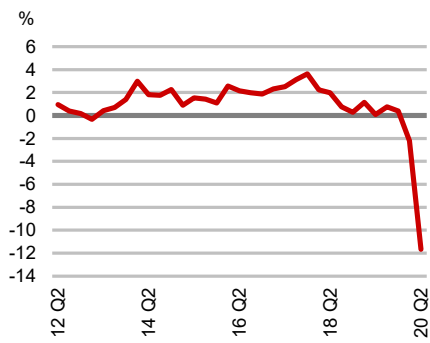
Konsum- und Lohnentwicklung perspektivisch schwächer

Die Lohnentwicklung und das Konsumverhalten dürfte dies zumindest mittelfristig dämpfen. In der Krise zeigte der Konsum zuletzt ein durchaus gemischtes Bild. Einerseits lässt der Einbruch des Konsumklimas erkennen, dass der Konsument und sein Ausgabeverhalten von dem Umfeld nicht unbeeindruckt blieben. Andererseits zeigt die Sonderkonjunktur in einzelnen Bereichen des Einzelhandels, dass Konsumbereitschaft durchaus vorhanden ist und sich den besonderen Gegebenheiten angepasst hat.

Wirtschaft wird nach der Rezession wieder wachsen

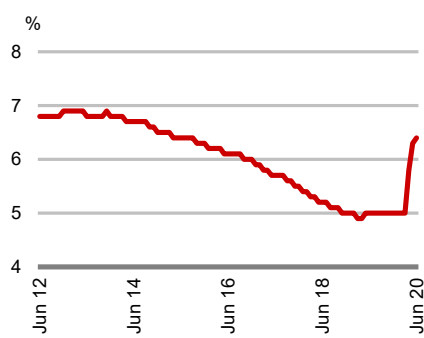
Nach dem scharfen Einbruch der Wirtschaft im Frühjahr wird für das Gesamtjahr mit einem Rückgang des BIP gegenüber dem Vorjahr um 5,5% gerechnet. Für das Jahr 2021 wird von einem Wachstum von 4,5% ausgegangen. Deutschland ist im Vergleich zu manch anderem Land in sehr robuster Verfassung in die Krise hineingerutscht und sollte daher, flankiert von einem soliden politischen und gesellschaftlichen Umfeld, auch vergleichsweise besser aus ihr herauskommen, auch wenn der Fortgang der Pandemie ungewiss ist. Danach bieten zuletzt in den Hintergrund geratene Themen wie der Brexit oder zunehmender Protektionismus weitere Herausforderungen für die Wirtschaft.

BIP Jährliches Wachstum (real)



Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

ARBEITSLOSENQUOTE



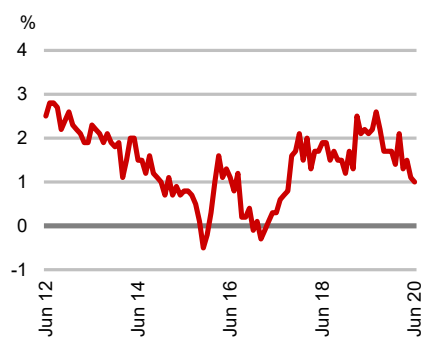
Quellen: KENSTONE, Bundesagentur für Arbeit

IFO-GESCHÄFTSKLIMA



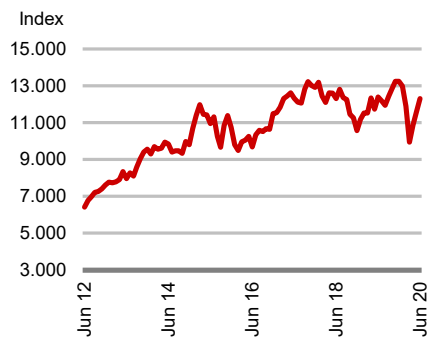
Quellen: KENSTONE, Ifo

INFLATION



Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

DAX



Quellen: KENSTONE, Deutsche Bundesbank, Deutsche Börse AG

PROGNOSEN

Jährliche Änderung		2019	2020	2021
BIP	%	0,6	-5,5	4,5
Privater Konsum	%	1,6	-5,6	8,6
Inflation	%	1,4	0,7	1,9
Absolut				
Arbeitslosenquote	%	5,0	6,2	6,5

Quelle: Commerzbank

BÜROMARKT

Eine lange Phase des Aufschwungs ist zu Ende

Die deutschen Büromärkte haben eine lange Strecke des Aufschwungs hinter sich. Nach dem tiefen Einbruch Anfang des Jahrtausends ging es eigentlich nur bergauf, mit kleinen Dellen während der Finanzmarktkrise 2008/2009 und der 2012 darauffolgenden europäischen Staatsschuldenkrise. Sinkende Leerstände, moderat und später spürbar steigende Mieten prägten lange Zeit das Bild, begleitet von lebhaften Flächenumsätzen.

Flächenumsätze im ersten Halbjahr rückläufig

Der Lockdown und die folgende Rezession stellen eine Fortsetzung dieses Trends klar in Frage. Wenig überraschend haben die Flächenumsätze im ersten Halbjahr auf ein Niveau nachgegeben, das zuletzt im Zuge der Finanzkrise 2009 registriert wurde.

Die sehr hohe Zahl an Kurzarbeitern, die schnell steigende Arbeitslosigkeit und die zunehmenden Ankündigungen von Stellenstreichungen dürften bis auf Weiteres das Geschehen an den Büovermietungsmärkten belasten. Die Unternehmen werden sich mittelfristig bei Flächenanmietungen wohl zurückhalten. Vielmehr könnte sich der eine oder andere auch veranlasst sehen, zukünftig nicht mehr benötigte Flächen wieder auf den Markt zu bringen oder erst gar nicht zu belegen.

Bautätigkeit auf hohem Niveau

Hinzu kommt, dass sich an den dynamischen und volatilen Standorten, anders als in den letzten beiden ökonomischen Zäsuren, ein wieder signifikantes Maß an Büroflächen in der Projektierung oder im Bau befindet, die in den kommenden Quartalen einen Nutzer suchen. Selbst wenn im Schnitt über 50% dieser Flächen vorvermietet sind, so stellt dies für die weitere Entwicklung der Büromärkte ein belastendes Moment dar.

Leerstand steigt von niedrigem Niveau an

Auf der anderen Seite hat der Leerstand Anfang 2020 ein sehr niedriges Niveau erreicht, das an manchem Standort weitgehende Vollvermietung signalisiert. Im Laufe des ersten Halbjahrs sind in sechs der hier beobachteten Märkte die Leerstandsquoten zwar wieder etwas gestiegen. Sie bleiben bislang jedoch auf einem nach wie vor niedrigen Niveau, das potentiellen Nutzern eine nur begrenzte Auswahl an Mietflächen bietet.

Mieten bis zuletzt steigend

Die Büromieten an allen hier betrachteten Märkten sind in den vergangenen Jahren ordentlich gestiegen. Ob der Anstieg der Mieten sich kontinuierlich fortsetzt, ist wenig wahrscheinlich. Im Umfeld einer Verunsicherung des Marktes, die sich nur sukzessive lösen wird, setzt eine in der Krise höhere Kostensensitivität der Unternehmen der Bereitschaft, immer höhere Mieten zu akzeptieren, enge Grenzen. Vielmehr lässt der Blick auf Erfahrungswerte vergangener Zyklen erwarten, dass es zu einer Gegenbewegung mit sinkenden Mieten kommt, auch wenn die geringen Leerstandsquoten und damit ein geringes Volumen an zur kurzfristigen Anmietung verfügbaren Flächen die vorhandenen Mietniveaus unterstützen.

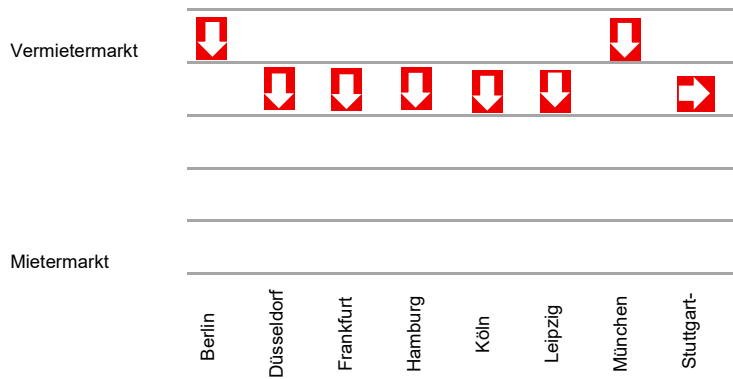
Nicht nur zyklische Faktoren sind am Werk

Neben den üblichen zyklischen Faktoren, die die Marktentwicklung beeinflussen, kommen mit der Pandemie und den Umständen der Bewältigung strukturelle Fragestellungen hinzu. Dem Homeoffice, das sich in vielen Unternehmen während des Lockdowns zumindest temporär bewährt hat, wird eine besondere Beachtung geschenkt. Ob und in welchem Maße Homeoffice Einfluss auf den Bedarf an Büroflächen haben wird, ist gleichwohl unklar. Langfristige Erfahrungen, die auch Fragen der Unternehmensführung, des Arbeitsschutzes oder der Kommunikation betreffen, stehen noch aus. Gleichfalls wird sich noch herausstellen müssen, wie auf Dauer der Pandemie Abstandsregeln und raumklimatische Aspekte die Büronutzung beeinflussen und ggf. auch bedarfssteigernd wirken.

Ausblick gedämpft

Alles in allem wird man sich vor dem Hintergrund der Pandemie und den Folgen der schweren Rezession auf wieder schwächere Büromärkte einstellen müssen. Vorteilhaft hierbei ist zu werten, dass es auch bei einem Abschwung keine Übertreibungen abzubauen gilt.

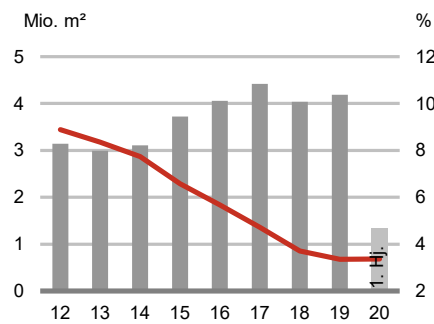
BÜROMARKTSITUATION und 12-Monats-Trend



↑ → ↓ 12-Monats-Trend

Quelle: KENSTONE

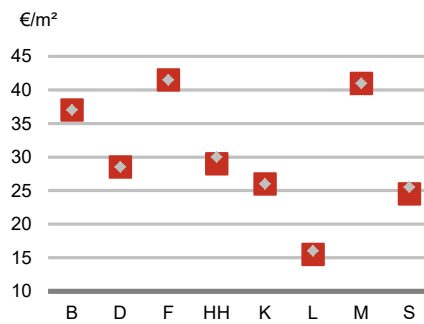
UMSATZ / LEERSTANDSQUOTE



■ Umsatz; aggregiert (IS)
■ Leerstandsquote; gewichtet (rS)

Quellen: KENSTONE, Makler

SPITZENMIETEN



■ 2019
■ 1. HJ. 2020

Quellen: KENSTONE, Makler

MARKTKENNZIFFERN 1. HJ. 2020

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Flächenbestand	Mio. m ²	20,5	9,2	11,6	15,0	8,0	3,8	20,7	8,8
Flächenumsatz	Tsd. m ²	329	167	112	167	87	49	332	79
Leerstand	Tsd. m ²	380	565	728	406	263	189	562	183
Leerstandsquote	%	1,9	6,2	6,3	2,7	3,3	5,0	2,7	2,1
Flächen in Bau	Tsd. m ²	1.382	283	715	444	134	71	1.046	473
Spitzenmiete	€/m ²	37,00	28,50	41,50	30,00	26,00	16,00	41,00	25,50

Quellen: KENSTONE, Makler

EINZELHANDELSMARKT

Pandemie setzt dem Einzelhandel zu

Auch für den deutschen Einzelhandel wird das Jahr 2020 wohl in die Geschichte eingehen. Dem jahrelangen wirtschaftlichen Aufschwung mit zumindest moderat wachsenden Einzelhandelsumsätzen und einem nahezu unerschütterlich wirkenden, positiven Konsumklima hat die Pandemie mit dem Lockdown ein abruptes Ende bereitet.

Legte der Einzelhandelsumsatz 2019 real noch um ordentliche 3,1 % zu, so erscheint ein fortgesetzt positiver Trend angesichts des Einbruchs im Frühjahr 2020 kaum vorstellbar.

Negative Impulse vom Arbeitsmarkt

Zwar ist die Politik bemüht, mit einem breiten Spektrum an Maßnahmen den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der Pandemie entgegenzuwirken. Dennoch ist die Zahl der Kurzarbeiter wie auch die der Arbeitslosen in kürzester Zeit gestiegen. Hinzu kommen Restriktionen wie der Maskenzwang und Hygienevorgaben, die die Kauflust der Konsumenten dämpfen.

Die Kauflaune geht in den Keller

Das Konsumklima brach im März auf ein Allzeittief ein und bleibt trotz einer Erholung im Sommer im deutlich negativen Bereich, was das hohe Maß an Verunsicherung reflektiert.

Grad der Betroffenheit im Einzelhandel sehr differenziert

Damit entwickelt sich das Umfeld für den Einzelhandel insgesamt deutlich negativ, wobei, wie in keinem anderen Wirtschaftsbereich, der Grad der Betroffenheit innerhalb der Branche streut. Neben vielen Verlierern gibt es auch eine Reihe an Gewinnern.

Wirtschaftliche Situation für viele Händler prekär

Vor dem Hintergrund der Schließung der Läden von März bis Mai sieht sich das Gros des stationären Einzelhandels mit riesigen Herausforderungen konfrontiert, die sich mit der Öffnung zwar reduziert, aber nicht gänzlich aufgelöst haben. Keinen oder deutlich reduzierten Einnahmen stehen fortlaufende Kosten gegenüber. Saisonware, insbesondere im Modebereich, findet teils nur spärlich Absatz. Die Situation gestaltet sich für nicht wenige Einzelhändler prekär.

Online-Handel ist Profiteur der Krise...

Aber es gibt auch Profiteure, denen der Lockdown zu Gute kam oder solche, die aufgrund kurzfristig geänderter Bedürfnisse der Konsumenten eine Sonderkonjunktur verzeichneten. Hierzu gehört zu aller erst der Onlinehandel, aber auch der Lebensmitteleinzelhandel, der zum Zwecke der Versorgung geöffnet blieb und den Bedarf eines signifikanten Kreises an Personen im Homeoffice zu decken hatte. Hinzu kommen Baumärkte oder nach dem Lockdown auch Fahrradläden, deren Produkte das Daheimbleiben angenehmer machen.

... nicht aber die traditionellen Formate

Anders gestaltet sich das für die etablierten, traditionellen Geschäftslagen und Einkaufszentren, welche in der Regel einen vergleichsweise mode- bzw. textillastigen Besatz aufweisen. Der Textilhandel spürte sich verändernde Konsummuster bereits vor der Krise, was sich mit der Krise noch einmal beschleunigt hat. Noch haben offensichtlich nur vereinzelt Einzelhändler im Zuge der Pandemie aufgegeben. Die Situation bleibt aber herausfordernd, was die beschlossene Schließung von Karstadt-Filialen unterstreicht.

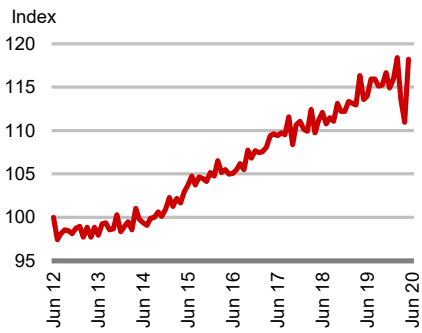
Die Krise im Einzelhandel schlägt auf den Vermietungsmarkt durch

Für den Immobilienmarkt sind all das insgesamt weniger gute Nachrichten. Eine nicht unerhebliche Anzahl an Nutzern hatte Schwierigkeiten oder sah sich mangels Umsatz nicht in der Lage, die Mieten zu erwirtschaften. Vermieter ihrerseits sahen sich in der Pflicht, hier entgegenzukommen, um Perspektiven für die Zeit nach Corona zu bekommen. Der Druck auf das Niveau von Einzelhandelsmieten dürfte mithin noch zunehmen, nachdem diese schon, abgesehen von Spitzenmieten in einzelnen Städten oder für ausgewählte Formate, in der Vergangenheit bereits negativ tendierten.

Erholung voraus – aber der strukturelle Wandel bleibt

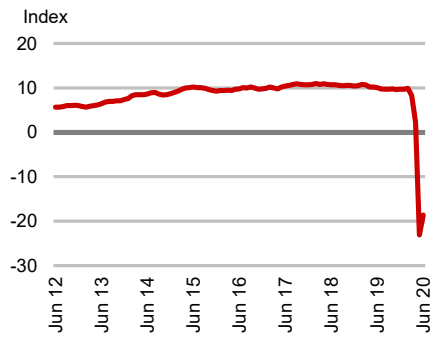
Perspektivisch wird sich der Einzelhandel natürlich von dem tiefen Einbruch erholen. Die Kundenfrequenzen in den Zentren und Einkaufslagen haben sich nach Öffnung der Läden bereits wieder deutlich erhöht. Ungeachtet dessen wird sich der strukturelle Wandel im Einzelhandel fortsetzen und eine differenzierte Betrachtung einzelner Marktsegmente erforderlich machen.

EINZELHANDELSUMSATZ Real



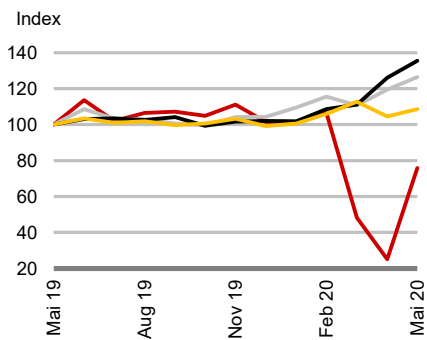
Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

KONSUMKLIMA



Quellen: KENSTONE, GfK

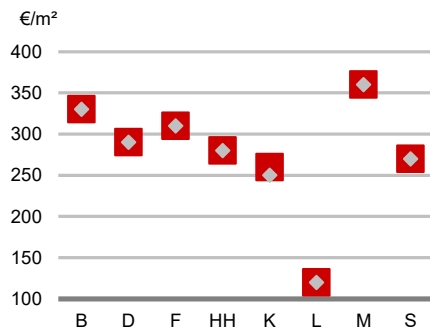
UMSATZ NACH SEGMENTEN



■ Bau- und Heimwerkerbedarf
■ Bekleidung
■ Einzelhandel
■ Versand-/Onlinehandel

Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

SPITZENMIETEN



◆ 1. Hj. 2019
◆ 1. Hj. 2020

Quellen: KENSTONE, Makler

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Einwohner	Tsd.	3.769	646	759	1.847	1.092	602	1.561	622
Einwohnerentwicklung (2019 versus 2014)	%	5,8	4,2	7,1	4,8	3,6	10,5	4,7	3,6
Spitzenmiete 1.Hj. 2020	€/m²	330	290	310	280	250	120	360	270

Quellen: KENSTONE, Makler, Statistische Ämter

HOTELMARKT

Die Pandemie beendet eine lange Phase des Wachstums

Das Beherbergungsgewerbe gehört wohl ohne Frage zu den Wirtschaftsbereichen, die von den Auswirkungen der globalen Pandemie und dem temporären Lockdown besonders betroffen sind. Dem Lockdown folgte ein nie dagewesener Einbruch an Übernachtungen. Damit endet eine sehr lange Wachstumsphase, die seit der Finanzkrise 2008/2009 Jahr für Jahr neue Höchstwerte an Übernachtungszahlen beschert hat.

2019 noch einmal neuer Übernachtungsrekord

2019 wurde mit rd. 495,6 Mio. Übernachtungen nochmals ein Rekordwert erzielt, der das Vorjahresergebnis um stolze 3,7% übertraf. Mithin blieb die Wachstumsdynamik nahezu ungebremst, auch wenn die Übernachtungen der Gäste aus dem Ausland mit nur noch 2,6% im Vergleich zu den Vorjahren eher verhalten zulegen.

Lockdown bringt den Beherbergungsmarkt temporär zum Stillstand

2020 folgte diesem Höhenflug mit dem Lockdown ein Einbruch, der den Beherbergungsmarkt letztendlich zum Erliegen brachte. Die Zahl der Übernachtungen im April fiel gegenüber dem Vorjahr um 94,2%. Für den Zeitraum Januar bis April 2020 beläuft sich das Minus auf beachtliche 39,6%.

Beherbergungsunternehmen unter erheblichen wirtschaftlichen Belastungen

Die Betriebe stellt dies vor sehr große Herausforderungen. Bei keinen oder nur geringen Erträgen laufen die Kosten weiter. Hinzu kommt, dass die Corona-Auflagen, wie Hygiene- und Abstandsregeln, die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen auch nach Wiederaufnahme des Betriebs belasten. Die Fähigkeit der Beherbergungsunternehmen, den eingegangenen Verpflichtungen, z.B. aus Mietverträgen, nachzukommen, ist mithin stark beeinträchtigt und führt zu einem erhöhten Risiko von Insolvenzen in der Branche.

Erholung wohl nur mit Bremsklötzen

Die Frage für die kommenden Monate wird wohl weniger sein, ob oder wie schnell sich der Markt erholt, sondern welches Niveau erreicht werden wird. Auch wenn düstere Prognosen nicht angebracht sind, so wird es wohl einen längeren Zeitraum dauern, bis das Vertrauen der Reisenden aus dem In- und Ausland wieder hergestellt ist und die Touristenmagnete ihre volle Wirkung wieder entfalten können.

Ferienhotellerie mit Zuversicht

Nachdem Reisebeschränkungen im Juni rechtzeitig zur Urlaubssaison wieder gelockert wurden, ist zumindest in der Ferienhotellerie mehr Zuversicht angezeigt. Die Reiselust der Deutschen dürfte durch die Krise nicht grundsätzlich verloren gegangen sein und könnte an der einen oder anderen Stelle sogar zu Nachholeffekten führen. Welchen Beitrag die Nachfrage aus dem Ausland leisten kann, die in den vergangenen Jahren zumeist schneller wuchs als diejenige aus dem Inland, bleibt angesichts bestehender Reisebeschränkungen und global andauernder Pandemie offen.

Anhaltende Beschränkungen treffen insbesondere die städtische Hotellerie

Anders stellt es sich für die Stadt- und Tagungshotellerie dar. Solange Großveranstaltungen wie Messen, Kongresse oder Konzerte noch untersagt sind, fehlen dort wesentliche Nachfrageimpulse. Ebenso ist eine Erholung des Segmentes der Geschäftsreisen mit Fragezeichen versehen, solange angesichts lauer Konjunktur und anhaltender Unsicherheiten Kostensparen angezeigt ist und die in der Krise offenbarten Qualitäten von Online-Konferenzen auch längerfristig Alternativen bieten.

Auslastung dürfte trotz zu erwartender Erholung mittelfristig unter Vorkrisenniveau bleiben

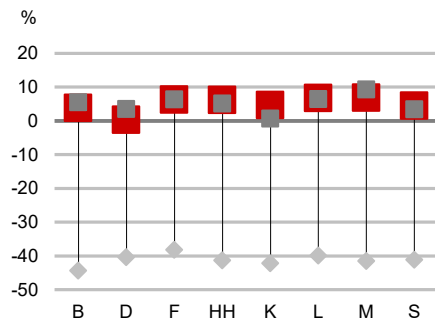
Die Auslastung der Hotellerie dürfte sich von diesem harten Schnitt zwar sukzessive erholen, jedoch auf kurz – bis mittelfristige Sicht nicht mehr an die hohen Werte der Vorjahre heranreichen. Zusätzlich belasten werden weitere in Bau oder der Projektierung befindliche Kapazitäten, sobald diese auf den Markt kommen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Wettbewerbsintensität zunimmt und es zu einem Ausleseprozess unter den Anbietern kommen kann.

Reduzierte Erträge stehen mittelfristig höheren Kosten gegenüber

Ungeachtet davon, wie sich die Zimmerpreise nach Jahren moderaten Wachstums in dem sich verändernden, schärferen Wettbewerbsumfeld entwickeln, werden die Zimmererträge zunächst unter denen der Vorjahre verharren und damit die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung auf eine Probe stellen, zumal zusätzliche Corona-bedingte Auflagen zu höheren Kosten führen.

ÜBERNACHTUNGEN

Jährliche Änderung

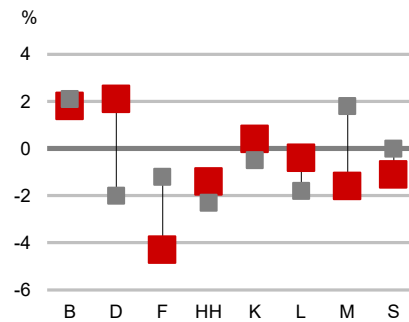


■ 2018 ■ 2019 ■ Jan. - April 2020

Quellen: KENSTONE, Statistische Ämter

ZIMMERAUSLASTUNG

Jährliche Änderung

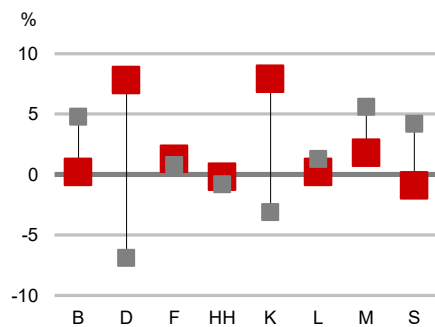


■ 2018 ■ 2019

Quellen: KENSTONE, IHA

ARR

Jährliche Änderung

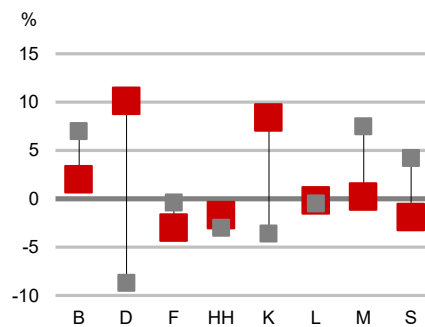


■ 2018 ■ 2019

Quellen: KENSTONE, IHA

REVPAR

Jährliche Änderung



■ 2018 ■ 2019

Quellen: KENSTONE, IHA

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
2019									
Übernachtungen	Tsd.	34.124	5.001	10.786	15.427	6.579	3.603	18.292	4.087
davon ausländische Gäste	Tsd.	15.500	2.014	4.722	3.802	2.319	533	8.787	1.269
Gäste	Tsd.	13.963	3.049	6.193	7.619	3.826	1.930	8.751	2.180
davon ausländische Gäste	Tsd.	5.485	1.122	2.546	1.678	1.244	260	3.916	589
Betriebe	Anzahl	803	218	311	279	280	142	464	171
Bettenauslastung	%	62,7	48,4	49,4	59,5	52,9	49,2	59,1	50,7
Zimmerauslastung (jährl. Änd.)	%	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘
ARR (jährl. Änd.)	%	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘
RevPAR (jährl. Änd.)	%	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	↘
Jan.-Apr. 2020									
Änderung zum Vorjahreszeitraum									
Übernachtungen	%	-44,4	-40,4	-38,2	-41,3	-42,2	-39,9	-41,5	-41,1
davon ausländische Gäste	%	-49,1	-42,1	-39,9	-47,7	-44,9	-41,8	-45,5	-49,5

↗ Steigend ↘ fallend → stabil

Quellen: KENSTONE, Statistische Ämter, IHA

LOGISTIKMARKT

Logistikimmobilien seit Jahren mit signifikantem Bedeutungszuwachs

Die Logistikimmobilien haben in den vergangenen Jahren einen signifikanten Bedeutungszuwachs erfahren. Mit dem lang anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung, der zunehmenden Globalisierung und dem Siegeszug des E-Commerces wuchs der Bedarf an Logistikimmobilien rasant.

Aktivitäten bis Ausbruch der Pandemie auf hohem Niveau

2019 wurde mit rd. 6,7 Mio. m² deutschlandweit ein Flächenumsatz erzielt, der abermals deutlich über dem langjährigen Mittel lag. Allerdings reichte er nicht ganz an das Niveau des Vorjahres heran, als mit 7,3 Mio. m² ein neuer Rekordwert erreicht wurde. Es waren bereits im zweiten Halbjahr Schwächesignale aus der Wirtschaft erkennbar, die die Dynamik ausbremsten und sich in den Ballungsräumen wie auch in der Fläche bemerkbar machten. Im ersten Halbjahr 2020 stand auch der Logistiksektor unter dem Eindruck der weltweiten Pandemie, die nicht nur die Weltwirtschaft in eine Rezession trieb, sondern auch gewachsene Logistikstrukturen beeinträchtigte.

Verkehrszahlen in 2019 teils schwächer, in 2020 mit deutlichem Einbruch

Nachdem schon Ende 2019 der Frachtverkehr an den deutschen Verkehrsflughäfen negativ tendierte, beschleunigte sich dies in den Monaten März und April deutlich. Mit dem Herunterfahren der Linienflüge brach der damit verbundene Frachtverkehr weg, der auch nicht durch reine Frachtflüge ersetzt werden konnte. Der Containerumschlag in den deutschen Seehäfen zeigte 2019 ein demgegenüber noch stabiles Niveau, das sich in der ersten Jahreshälfte 2020 jedoch ebenso deutlich rückläufig zeigen dürfte.

Stimmungsindikatoren im Keller – mit zuletzt leichter Erholung bei den Erwartungen

Der Logistikindikator des BVL (Bundesvereinigung Logistik e.V.) brach mit der Krise auf ein Niveau ein, das noch unter demjenigen zum Zeitpunkt der Finanzkrise liegt. Vom Lockdown mit geschlossenen Grenzen blieb der Logistiksektor nicht verschont. Nach Lockerungen haben sich die Erwartungen im Mai zwar spürbar erholt, bleiben jedoch im stark negativen Bereich und verheißen insofern eine allenfalls gedämpfte Entwicklung.

Flächenumsätze 2020 deutlich niedriger

Den schwierigen Umfeldbedingungen folgend blieb der Umsatz an Logistikflächen im ersten Halbjahr 2020 klar hinter den Vorjahreswerten zurück. Daran vermochte weder die Sonderkonjunktur einzelner Wirtschaftszweige, wie dem Lebensmitteleinzelhandel oder dem Onlinehandel, noch situationsbedingter Sonderbedarf, z.B. der Lagerhaltung nicht mehr verkaufter Ware, etwas zu ändern. Hierbei wurde der Flächenbedarf von Industrie, Handel und dem Logistiksektor wieder zum überwiegenden Teil durch Neuentwicklungen befriedigt, die unverändert weit mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf sich vereinigten.

Mieten nach Anstieg in 2019 nunmehr stabil

Die Spitzenmieten für Logistikflächen zeigten 2019, gestützt von einer soliden Nachfrage, insgesamt einen leichten Anstieg. Die berichteten Spitzenmieten erreichen in München mit 7,10 €/m² das höchste Niveau, wobei für einzelne, hochmoderne Objekte auch außerhalb der Top-5 Regionen deutlich darüber liegende Mieten festgestellt wurden. Für das erste Halbjahr 2020 wird demgegenüber kein weiterer Anstieg mehr berichtet.

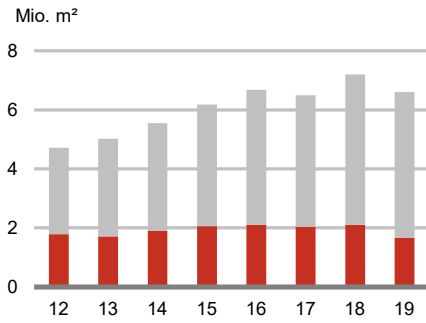
Gedämpfte Aussichten...

Maßgeblich für die weitere Entwicklung wird es sein, wie schnell die Gesellschaft und die Wirtschaft sich von diesem Einbruch erholen. Berücksichtigend, dass es sich um einen globalen Einbruch handelt und die Pandemie trotz aller Maßnahmen die Gesellschaft und die wirtschaftlichen Strukturen beeinträchtigt, kann erwartet werden, dass die Erholung längere Zeit in Anspruch nehmen wird und nicht alle Marktteilnehmer aus der Krise so herauskommen werden, wie sie hineingegangen sind.

... machen eine differenziertere Betrachtung des Marktes erforderlich

Der Qualität der Nutzer, der Verträge und Objektqualitäten wird zumindest kurz- bis mittelfristig eine höhere Bedeutung zukommen als zuletzt und damit zu einer stärkeren Ausdifferenzierung führen. Auch wenn die Digitalisierung dem Logistikmarkt einen Bedeutungszuwachs verliehen hat und dies langfristig vermutlich auch weiter tun wird, so dürfte sich die Vermietung von Flächen mittelfristig wieder etwas herausfordernder gestalten, was ggf. auf Kosten älterer Immobilien gehen dürfte.

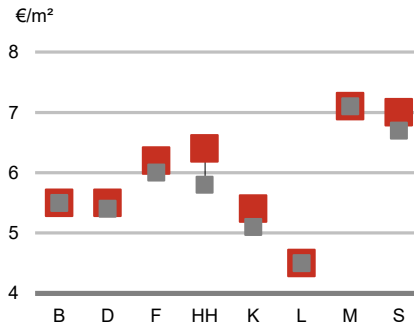
VERMIETUNGSUMSATZ



■ Außerhalb der Kernräume ■ Kernräume (Big 5)

Quellen: KENSTONE, JLL

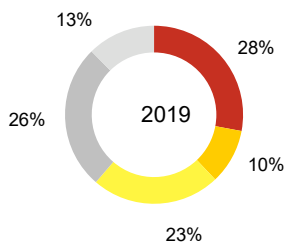
SPITZENMIETEN



■ 2018 ■ 2019

Quellen: KENSTONE, Makler

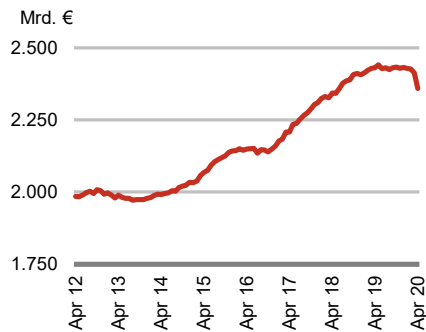
VERMIETUNGSUMSATZ Nach Regionen



■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt
■ Hamburg ■ München

Quellen: KENSTONE, IHA

EXPORT + IMPORT Kum. Jahreswerte



Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

MARKTKENNZIFFERN 2019

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Vermietungsumsatz	Tsd. m²	493,3	177,1	413,0	464,0	140,0	164,0	219,0	153,0
Spitzenmiete	€/m²	5,50	5,50	6,20	6,40	5,40	4,50	7,10	7,00

Quellen: KENSTONE, JLL, Makler

WOHNUNGSMARKT

Ein Fels in der Brandung

Der deutsche Wohnungsmarkt präsentiert sich nach wie vor wie ein Fels in der Brandung. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt blieb im Jahre 2019 hoch, die Preise stiegen weiter oberhalb der Inflationsrate.

Treibende Faktoren bis zum Lockdown im Frühjahr waren unverändert ein sehr solider Arbeitsmarkt, steigende Einkommen, das sehr niedrige Zinsniveau und der Mangel an Anlagealternativen. Die Angst vor Negativzinsen auf das Ersparte beflügelte zusätzlich.

Von Krise keine Spur

Ob und in welchem Maße der Konjunkturinbruch im Frühjahr 2020 daran etwas grundsätzlich ändert, ist offen. Die Marktbeobachtung im Sommer lässt darauf schließen, dass das Interesse an Wohnimmobilien weiterhin hoch ist und negative Auswirkungen auf das Preisniveau nicht erkennbar sind. Zumindest die Angebotspreise zeigen bis in den Sommer hinein einen weiter steigenden Trend. Der jahrelange Aufschwung auf dem Wohnungsmarkt hat den Nimbus einer sicheren Anlage gefestigt, was sich vielleicht gerade in Zeiten der Krise und Unsicherheit bemerkbar macht.

Nachfragegeneratoren intakt

Die Sorge hinsichtlich Negativzinsen und einer in Folge der wachsenden Staatsverschuldung steigenden Inflation sind auch mit der Krise nicht verflogen. Und alternative Anlagen mit begrenztem Risiko sind unverändert rar. Die Hoffnung des einen oder anderen, mit der wirtschaftlichen Krise auf ein Schnäppchen hoffen zu können, bleibt daher trügerisch.

Risiken steigen

Allerdings verliert mit dem Konjunkturinbruch der Rückenwind vom Arbeitsmarkt und von der Einkommenseite klar an Kraft. Dies wird sich auf einem erfahrungsgemäß sehr träge reagierenden Wohnungsmarkt jedoch allenfalls mittelfristig bemerkbar machen, zumal bis in den Sommer hinein die staatlichen Hilfsmaßnahmen die Auswirkungen der Rezession abfedern.

Fortgesetzter Preisanstieg – perspektivisch jedoch abgeschwächt

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Häuserpreisindex weist für das Jahr 2019 einen Anstieg der Preise von i.M. rd. 5,8% aus. An einzelnen Standorten liegen die Zuwächse noch deutlich darüber. Das Gefälle zwischen den Schwarmstädten und dem strukturschwachen, ländlichen Raum blieb damit erhalten. Andererseits führen die hohen Preise und das rare Angebot in den Städten zu Ausweicheffekten in das Umland, was dort das Preiswachstum begünstigt. Zumindest das Tempo der Preiszuwächse dürfte 2020 wohl nachlassen. Eine generelle Trendwende ist jedoch nicht erkennbar.

Finanzierungsumfeld unverändert freundlich

Das Finanzierungsumfeld bleibt für den Wohnungsmarkt vorteilhaft. Die Zinsen haben zuletzt einen neuen Tiefstand erreicht, so dass trotz stark gestiegener Preise die Zinsaufwendungen der Konsumenten kontinuierlich gefallen sind. Ebenso ist keine nennenswerte Verschlechterung bei den Kreditstandards erkennbar, die die Aktivität des Markts nennenswert beeinträchtigen würde.

Mietsteigerungen bis zuletzt in Takt

Anders als bei den Preisen verlief die Mietenentwicklung in den vergangenen Quartalen gedämpfter. Ein weiterer Anstieg der Mieten ist bis zuletzt aber feststellbar.

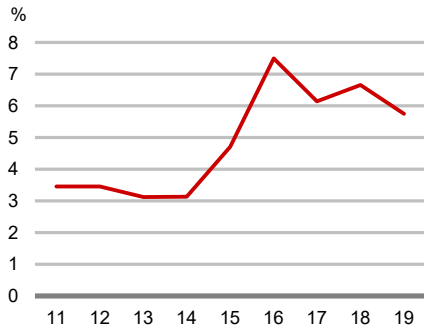
Bautätigkeit bleibt auf hohem Niveau stabil

Angebotsseitig sind keine nennenswerten Änderungen festzustellen. Die Bautätigkeit bewegte sich 2019 auf einem abermals hohen Niveau mit einer leichten Zunahme an Baugenehmigungen gegenüber den Vorjahren. Hierbei bleibt die Entwicklung im Bereich des Geschloßwohnungsbaus dynamischer als im individuellen Wohnungsbau, der seit Jahren mehr oder weniger stabil bleibt. Sicherlich wird der Lockdown auch hier für 2020 einen bremsenden Effekt haben, wobei dieser aufgrund der Planungsphasen von Bauvorhaben aber gering bleiben dürfte.

Weitere Entwicklung am Wohnungsmarkt gedämpfter

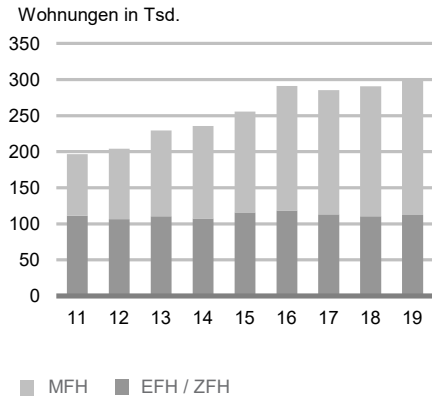
Alles in allem erweist sich der Wohnungsmarkt insgesamt ungeachtet des herausfordernden Umfelds als sehr stabil. Ob sich aus der Krise mit Blick auf Homeoffice und Homelearning mittel- und langfristig geänderte Bedürfnisse hinsichtlich Standortwahl und Wohnungsqualitäten ergeben, bleibt abzuwarten.

HÄUSERPREISINDEX Jährliche Änderung



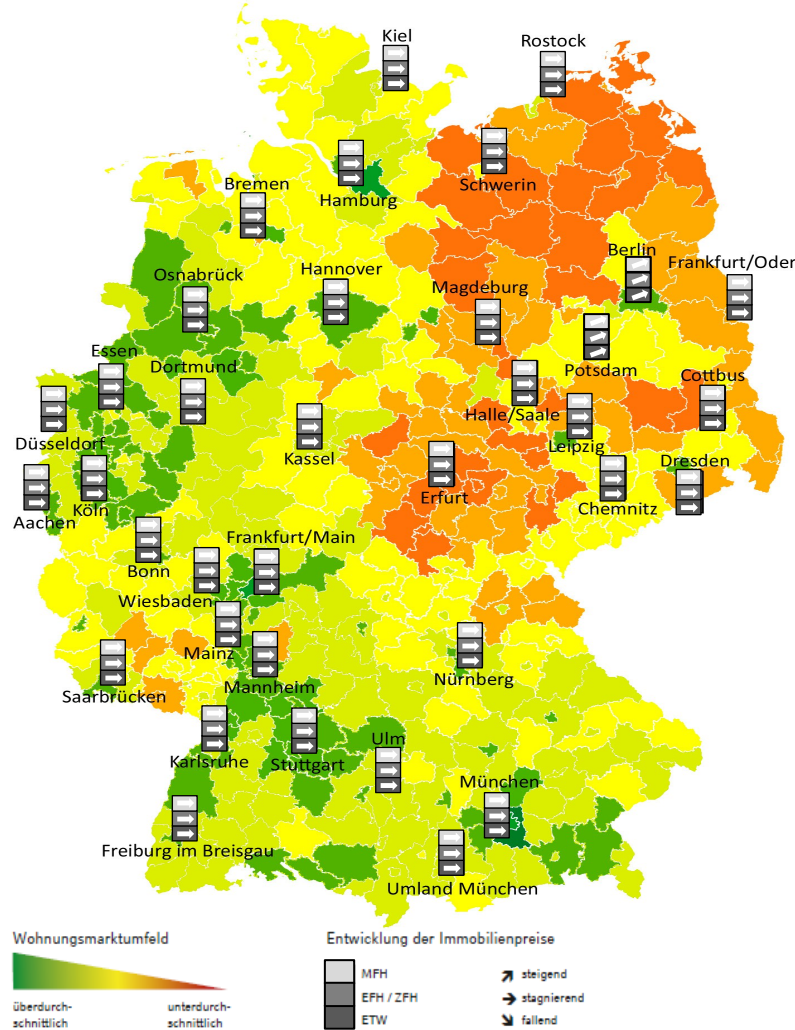
Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

BAUGENEHMIGUNGEN Wohnungsneubau



Quellen: KENSTONE, Statistisches Bundesamt

MARKTAUSBLICK 2021



INVESTMENTMARKT

Investmentumsätze auf hohem Niveau

Der deutsche CRE-Investmentmarkt hat vergangenes Jahr abermals den Vorjahreswert übertroffen und stellte mit einem Umsatzvolumen von 73,4 Mrd. € wieder einen Bestwert auf. Begehrte waren alle Immobilienklassen, wobei Büroimmobilien traditionell den höchsten Umsatzanteil auf sich vereinten, was 2019 mit rd. 29,4 Mrd. zu Buche schlug.

Bremsspuren in Q2 2020

Die sehr hohe Marktdynamik setzte sich auch im ersten Quartal 2020 fort, als mit rd. 18,6 Mrd. € ein außergewöhnlich hohes Niveau erreicht wurde. Demgegenüber deutlich ruhiger verlief unter dem Eindruck der Pandemie das zweite Quartal, in dem mit einem Umsatz von 10,8 Mrd. € die Vorjahreswerte deutlich verfehlt wurden.

Ausländische Anleger waren bis zuletzt rege aktiv

Bis zuletzt waren neben einem breiten Spektrum inländischer Investoren auch die Investoren aus dem Ausland aktiv, die sich für rd. 41 % des Investitionsvolumens in 2019 wie auch im ersten Halbjahr 2020 verantwortlich zeigten. Am aktivsten blieb europäisches Kapital, gefolgt von nordamerikanischem. Etwas rückläufig war der Anteil asiatischer Käufer.

Rückenwind durch die Nutzermärkte wird nachlassen

Rückenwind für die Investmentmärkte boten bis zur Krise die Nutzermärkte, die sich überwiegend positiv entwickelten mit geringen Leerständen, hoher Nachfrage und steigenden Mieten. Dieser Rückenwind dürfte zunächst deutlich nachlassen und sukzessive in die Renditeerwartungen der Investoren Eingang finden.

Investments im Wohnsegment ungeachtet der Pandemie auf hohem Niveau

Wenig beeindruckt von der Pandemie zeigt sich der Investmentmarkt für Wohnimmobilien. Die Umsatzvolumen in 2019 wie auch im ersten Halbjahr 2020 bewegen sich auf hohem Niveau und unterstreichen die Stabilität des deutschen Wohnungsmarktes mit kalkulierbaren und stabilen Cash-Flows für Investoren.

Zugang zu Fremdkapital erschwert

Waren die Kapitalmärkte und die Finanzierungsmärkte 2019 als insgesamt weiter solide einzustufen, so werden gerade die Finanzierungsbedingungen seit der Krise als deutlich restriktiver wahrgenommen mit steigenden Margen der Banken.

Nach langem Rückgang der Renditen...

Die Renditeniveaus haben ungeachtet der schon seit langem vergleichsweise niedrigen Niveaus nachgegeben. Bei den Büro-Spitzenrenditen hält Berlin unverändert die Spitzenposition mit einer Spitzennettoanfangsrendite von rd. 2,65%, damit 0,25% unter dem Vorjahreswert.

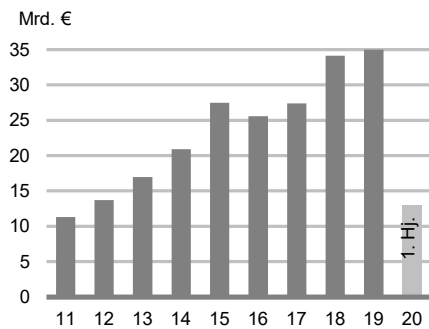
Auch bei dem Gros der anderen Segmente sind zumindest leichte Renditerückgänge im Jahresvergleich festzustellen. Ausnahme bilden Shoppingcenter, deren Renditen eine leichte Aufwärtsbewegung fortgesetzt haben.

... pausieren diese auf sehr niedrigem Niveau

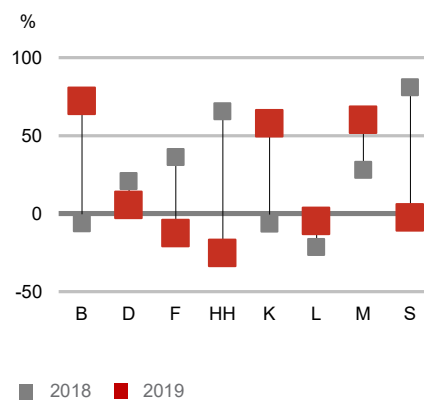
Für die das erste Halbjahr wird keine spürbare Veränderung der Renditen mehr gesehen, was auch durch eine geringere Transaktionstätigkeit und den Nachlaufeffekten begründet sein könnte. Veränderungen bei den Renditen werden ggf. dann sichtbar, wenn sich Unsicherheiten gelegt haben und die Marktteilnehmer die Chancen-Risikoprofile der einzelnen Segmente neu adjustiert haben.

Solide Ausgangsposition für den Weg aus der Krise

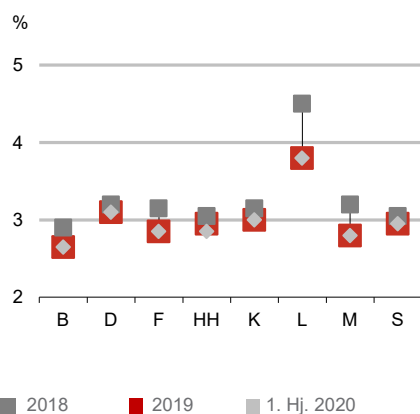
Der CRE-Investmentmarkt steht in einem Spannungsfeld zwischen sehr niedrigen Zinsen, dem Konjunkturunbruch und einem generellen Anlagebedarf. Der Kreis verfügbarer Indikatoren spricht nicht dafür, dass kurz- bis mittelfristig die Markaktivität das Vorkrisenniveau wieder erreicht. Andererseits registrieren die Anleger auch, dass das solide politische und fiskalische Umfeld mit umfangreichen Konjunkturpaketen eine im Vergleich zu anderen Ländern gute Ausgangsposition bietet, um aus der Krise herauszukommen.

INVESTMENTUMSATZ (B, D, F, HH, M)


Quellen: KENSTONE, BNP Paribas Real Estate

INVESTMENTUMSATZ Jährliche Änderung


Quellen: KENSTONE, BNP Paribas Real Estate

SPITZENRENDITEN BÜRO


Quellen: KENSTONE, Makler

MARKTWERTÄNDERUNGEN

	Rückblick 12 Monate	Ausblick 12 Monate
Büro	10%	-5%
Einzelhandel	0%	-5%
Logistik	10%	0%
Wohnen (MFH)	5%	0%

Quelle: KENSTONE

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
2019									
Umsatz	Mio. €	12.800	4.125	8.942	4.403	3.127	762	10.683	2.481
Anteil Ausländer	%	51,1	24,1	47,6	38,7	36,2	47,9	31,3	50,9
Anteil Büro	%	69,7	66,3	75,3	66,4	70,2	18,9	70,2	60,9
Spitzenrendite									
Büro	%	2,60	3,00	2,80	2,80	3,00	3,80	2,60	3,00
Einzelhandel	%	2,80	3,20	3,10	3,00	3,20	4,00	2,80	3,20
Logistik	%	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	4,05	3,70	3,70
1. Hj. 2020									
Umsatz	Mio. €	3.850	1.840	2.900	2.180	700	467	2.100	833
Spitzenrendite									
Büro	%	2,65	3,10	2,85	2,85	3,00	3,80	2,80	2,95

Quellen: KENSTONE, Makler

DISCLAIMER

Diese Publikation dient ausschließlich der allgemeinen Information. Die in diesem Marktbericht enthaltenen Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der KENSTONE dar. Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

POLITISCHES UND WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

1. BIP Jährliches Wachstum	2. ARBEITSLÖSENQUOTE	Seite 5
3. IFO-GESCHÄFTSKLIMA	4. INFLATION	Seite 5
5. DAX	6. PROGNOSEN	Seite 5

BÜROMARKT

7. BÜROMARKTSITUATION und 12-Monats-Trend		Seite 7
8. UMSATZ / LEERSTANDSQUOTE	9. SPITZENMIETEN	Seite 7
10. MARKTKENNZIFFERN 1. HJ. 2020		Seite 7

EINZELHANDELSMARKT

11. EINZELHANDELSUMSATZ	12. KONSUMKLIMA	Seite 9
13. UMSATZ NACH SEGMENTEN	14. SPITZENMIETEN	Seite 9
15. MARKTKENNZIFFERN		Seite 9

HOTELMARKT

16. ÜBERNACHTUNGEN	17. ZIMMERAUSLASTUNG	Seite 11
18. ARR	19. REVPAR	Seite 11
20. MARKTKENNZIFFERN		Seite 11

LOGISTIKMARKT

21. VERMIETUNGSUMSATZ	22. SPITZENMIETEN	Seite 13
23. VERMIETUNGSUMSATZ Nach Regionen	24. EXPORT + IMPORT	Seite 13
25. MARKTKENNZIFFERN 2019		Seite 13

WOHNUNGSMARKT

26. HÄUSERPREISINDEX	27. Baugenehmigungen	Seite 15
28. MARKTAUSBLICK 2021		Seite 15

INVESTMENTMARKT

29. INVESTMENTUMSATZ (B, D, F, HH, M)		Seite 17
30. INVESTMENTUMSATZ, Jährliche Änderung		Seite 17
31. SPITZENRENDITEN BÜRO	32. MARKTWERTÄNDERUNGEN	Seite 17
33. MARKTKENNZIFFERN		Seite 17



ANSPRECHPARTNER

KENSTONE GmbH

REAL ESTATE VALUERS

www.kenstone.de

Dr. Michael Brandl

Geschäftsführung

KENSTONE GmbH

Real Estate Valuers

Leopoldstr. 230

80807 München

Telefon +49 (0) 89.3564-2456

Telefax +49 (0) 89.3564-2231

michael.brandl@kenstone.de

Martinus Kurth

Geschäftsführung

KENSTONE GmbH

Real Estate Valuers

Lützowplatz 4

10785 Berlin

Telefon +49 (0) 30.26 53-2070

Telefax +49 (0) 30.26 53-2073

martinus.kurth@kenstone.de