
MARKTBERICHT DEUTSCHLAND 2019



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

INHALT

Politisches und wirtschaftliches Umfeld
SEITE 4

Büromarkt
SEITE 6

Einzelhandelsmarkt
SEITE 8

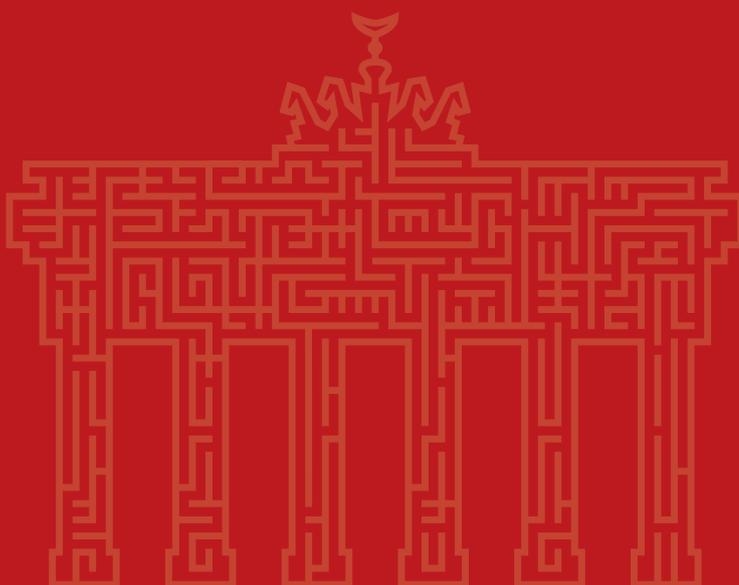
Hotelmarkt
SEITE 10

Logistikmarkt
SEITE 12

Wohnungsmarkt
SEITE 14

Investmentmarkt
SEITE 16

Disclaimer
SEITE 18



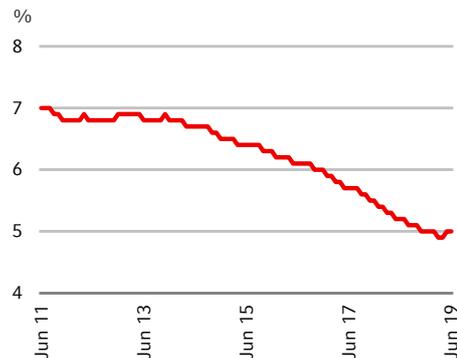
Dieser Marktbericht ist von den Experten der KENSTONE Real Estate Valuers (KENSTONE) erstellt worden. Die Basis des Berichtes bilden zentral ausgewertete Daten aus Wertgutachten und öffentlich zugängliche Informationen. Hierbei wurden die Aussagen dieser Quellen zusammengeführt, ausgewertet und die Ergebnisse 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

Die Wachstumsdynamik schwächer	Das Jahr 2018 leitete eine Phase schwächeren Wirtschaftswachstums ein. Mit rd. 1,4 % blieb das Wachstum zwar durchaus solide, gab dennoch auf das niedrigste Niveau seit 2013 nach. Der Handelskonflikt zwischen den USA und China belastet zunehmend die Weltwirtschaft, und darunter die stark exportabhängige deutsche Industrie. Hinzu kommen Probleme der Automobilindustrie mit dem neuen Emissionsprüfverfahren (WLTP) sowie das nicht enden wollende Ringen um den BREXIT.
Konsum bleibt wesentliche Stütze der Konjunktur	Stütze der Konjunktur bleiben der Konsum, der Bausektor wie auch bis zuletzt der Dienstleistungsbereich, was für das Gros der gewerblichen Immobilienmärkte zunächst einmal gute Nachrichten sind. Demgegenüber ist die Industrie in eine Rezession gerutscht, die mit Blick auf die schwachen Auftragseingänge zunächst auch noch anhalten dürfte.
Zinsen und Inflation stabil	Die EZB hält unbeirrt an der Politik des billigen Geldes fest. Das Niedrigzinsumfeld mit teils negativen Renditen dürfte mithin anhalten oder, als Reaktion der EZB auf das schwächere wirtschaftliche Umfeld, sich sogar noch verschärfen. Parallel dürfte sich die Inflation in Deutschland weiterhin in einem Korridor zwischen rd. 1,5 und unter 2 % bewegen, was bei der Suche nach einem Realzins im positiven Bereich nicht gerade behilflich ist.
Der Arbeitsmarkt befindet sich trotz einer kleinen Delle in sehr guter Verfassung	Der Arbeitsmarkt präsentiert sich in einer weiterhin sehr guten Verfassung. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleichwohl zeigt ein geringfügiger Anstieg der saisonal bereinigten Arbeitslosenquote im Mai 2019, dass der Arbeitsmarkt nicht immun gegen eine konjunkturelle Abkühlung ist. Andererseits sollte das erwartete Wachstum für 2019 wie auch 2020 ausreichen, um dem Arbeitsmarkt fortgesetzt positive Impulse zu geben. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eilt immerhin bislang von einem Höchststand zum nächsten.
Lohnauftrieb gewinnt an Fahrt	Der Lage am Arbeitsmarkt folgend hat der Lohnauftrieb 2018 an Fahrt gewonnen. Mit rd. 4,7 % sind die Nettolöhne- und Gehälter so stark gewachsen wie seit mindestens 10 Jahren nicht mehr, was ein gutes Vorzeichen zumindest für den Konsum ist.
Frühindikatoren eher schwach	Der Ifo-Index hat seit Mitte letzten Jahres deutlich nachgegeben und ist zuletzt auf unter 100 gefallen. Eine Trendwende ist per Mitte 2019 nicht erkennbar, was auf eine eher verhaltene Konjunktur im weiteren Jahresverlauf schließen lässt. Die Wachstumsprognosen fallen dementsprechend für 2019 mit 0,4 % sehr mager aus, und auch für 2020 wird mit einem Wachstum gerechnet, das mit rd. 1,3 % zwar einerseits wieder solide ausfiel, andererseits damit unter dem Niveau der vergangenen Jahre bliebe.
Eine ausgeprägte konjunkturelle Delle – mit allenfalls moderaterem Wachstum voraus	Der wirtschaftliche Dämpfer wird auf kurz oder lang auch Spuren auf dem deutschen Immobilienmarkt hinterlassen. Wie tief diese Kratzer sein werden, hängt allerdings davon ab, wie lange die Schwächephase anhalten wird. Vorausgesetzt, dass die Wirtschaft allmählich wieder aus dem Tal herausfindet, wird der Immobilienmarkt wohl nur geringe Reaktionen aufzeigen. Andererseits wird die Wirtschaft nicht zuletzt aufgrund einer im Vergleich zum Euroraum sinkenden Wettbewerbsfähigkeit langfristig an Fahrt verlieren. Es ist insofern davon auszugehen, dass damit der deutsche Immobilienmarkt, der gewerbliche Immobilienmarkt wie auch der Wohnungsmarkt, weniger Antrieb erhalten wird als in den vergangenen Jahren.

BIP Jährliches Wachstum (real)

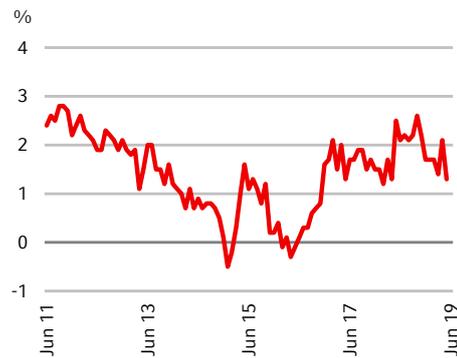
Quellen: Kenstone, Statistisches Bundesamt

ARBEITSLSENQUOTE

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		2018	2019	2020
BIP	%	1,4	0,4	1,3
Privater Konsum	%	1,1	1,6	1,3
Inflation	%	1,8	1,4	1,7
Absolut				
Arbeitslosenquote	%	5,2	4,9	4,7

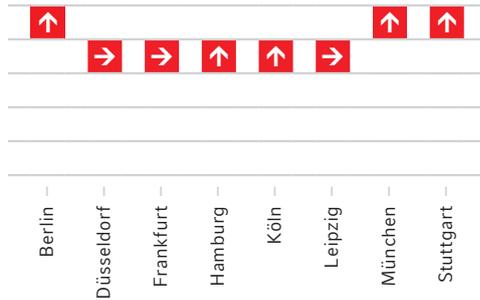
Quelle: Commerzbank

BÜROMARKT

Aufwärtstrend an den Büromärkten in Takt	Die Stimmung an den deutschen Büromärkten ist nach wie vor gut. Ungeachtet der konjunkturellen Schwächephase ist der Dienstleistungssektor expansiv unterwegs, was die Flächennachfrage fördert.
Lebhafte Vermietungsumsätze	Mit rd. 4,0 Mio. m ² Büroflächenumsatz in den hier betrachteten Märkten wurde 2018 zwar das Vorjahresergebnis um rd. 10 % verfehlt. Gleichwohl bewegt er sich damit im langjährigen Vergleich auf einem weiterhin sehr hohen Niveau. Letztendlich ging in allen Märkten der Umsatz zurück, wenn auch in eher moderatem Umfang. Das erste Halbjahr 2019 verzeichnete demgegenüber wieder einen Anstieg im Jahresvergleich, was eine stabile Marktsituation auf hohem Niveau unterstreicht.
Leerstände das 8. Jahr in Folge sinkend	Unter dem Eindruck der bislang lebhaften Nachfrage hat der Leerstand in den vergangenen 12 Monaten weiter nachgegeben und ein Niveau von gewichtet rd. 3,4 % erreicht, was einer neuen Bestmarke in diesem Jahrtausend entspricht. Hierbei reicht die Spanne von 6,3 % in Düsseldorf bis hin zu 1,8 % in Berlin. Definiert man Vollmietung als Markt mit einer Leerstandsquote von < 3,0 %, so weisen immerhin 4 (B, K, M, S) der 8 Märkte Vollvermietung auf.
Mietanstieg beschleunigt sich	Wenig überraschen kann vor dem Hintergrund der soliden Nachfrage und des geringen Leerstands nicht, dass die Mieten weiter gestiegen sind und das Tempo des Anstiegs sogar noch zugelegt hat. Spitzenreiter beim Mietanstieg bleibt unangefochten Berlin gefolgt von nunmehr Köln und Hamburg. Neben Frankfurt weist traditionell München die höchsten Mieten auf, das nunmehr auch die Marke von 40,- €/m ² geknackt hat. Das Mietwachstum begrenzt sich dabei nicht auf den Spitzenbereich, sondern ist ebenso in der Breite festzustellen.
Bautätigkeit auf teils sehr hohem Niveau	Der schon vor Jahresfrist erkennbare Anstieg der Bautätigkeit hat sich in den vergangenen 12 Monaten fortgesetzt. Hierbei zeigen Berlin, München und Frankfurt eine im langfristigen Vergleich sehr rege Entwicklungstätigkeit, während diese in den anderen Märkten als eher unauffällig eingestuft wird. Absolut wie auch in Relation zum Vermietungsumsatz weisen die erst genannten Märkte überdurchschnittlich hohe Werte auf. Die Fläche in Bau beträgt dort zwischen 5,0 % und 6,5 % des Flächenbestandes, bei einer im Vergleich zu den übrigen Märkten unterdurchschnittlichen Vorvermietungsquote zwischen rd. 48 % und 57 %.
Der Ausblick für den Büromarkt bleibt positiv, mit jedoch vorhandenen Unsicherheiten	Nicht zu verkennen ist allerdings, dass mit der regen Entwicklungstätigkeit auch Flächenabgänge verbunden sind, die dazu führen, dass in manchem Markt der Büroflächenbestand sich kaum verändert hat oder, wie in Frankfurt, sogar anhaltend rückläufig ist. Geht man davon aus, dass den Konjunkturprognosen folgend die aktuelle wirtschaftliche Schwächephase von eher begrenzter Natur ist und die Wirtschaft spätestens kommendes Jahr wieder auf den Pfad eines reduzierten, jedoch soliden Wachstums einlenkt, sollten die Auswirkungen der konjunkturellen Schwächephase begrenzt bleiben und die Aussichten für die deutschen Büromärkte grundsätzlich positiv. Für die Standorte Berlin, München und Frankfurt ist in den kommenden Jahren zwar mit einem erheblichen Flächenzugang zu rechnen, der zur Absorption einer soliden Nachfrage und konjunktureller Unterstützung bedarf. Allerdings treffen diese Flächen auf Märkte, die derzeit durch ein knappes Angebot geprägt sind, so dass sich alleine hieraus derzeit keine Trendwende ableiten lässt. Maßgeblich für die weitere Entwicklung bleibt letztendlich aber der weitere konjunkturelle Verlauf, der derzeit mit einigen Unsicherheiten behaftet ist.

BÜROMARKTSITUATION und 12-Monats-Trend

Vermietermarkt

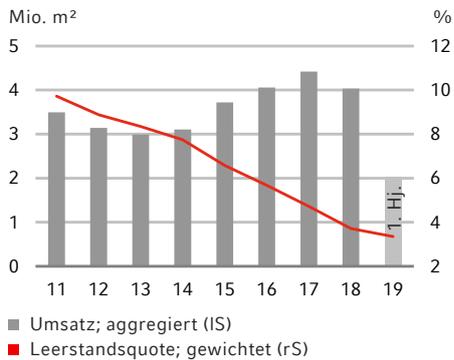


Mietermarkt

↓ → ↑ 12-Monats-Trend

Quelle: Kenstone

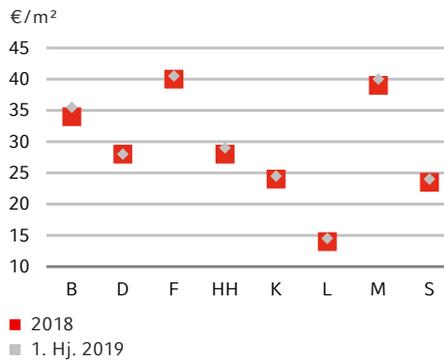
UMSATZ/LEERSTANDSQUOTE



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

Quellen: Kenstone, Makler

SPITZENMIETEN



■ 2018
■ 1. Hj. 2019

Quellen: Kenstone, Makler

MARKTKENNZIFFERN 1. HJ. 2019

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Flächenbestand	Mio. m ²	20,3	9,2	11,6	15,0	7,9	3,8	20,5	8,8
Flächenumsatz	Tsd. m ²	419	252	281	310	147	55	418	143
Leerstand	Tsd. m ²	372	573	701	505	206	211	494	188
Leerstandsquote	%	1,8	6,3	6,1	3,4	2,6	5,6	2,4	2,1
Flächen im Bau	Tsd. m ²	1.047	222	622	338	194	84	1.288	k. A.
Spitzenmiete	€/m ²	35,50	28,00	40,50	29,00	24,50	14,50	40,00	24,00

Quellen: Kenstone, Makler

EINZELHANDELSMARKT

Fortgesetzt positive Rahmenbedingungen für den Einzelhandel...

Daten des statistischen Bundesamtes folgend entwickeln sich die Umsätze des deutschen Einzelhandels positiv, auch die des stationären Einzelhandels. Der Arbeitsmarkt befindet sich nach wie vor in Bestform, die Einkommen steigen ordentlich. Damit sind die wesentlichen Treiber für eine Expansion des Einzelhandels nach wie vor in Takt und geben den Umsätzen im Einzelhandel die nötigen Impulse.

... mit jedoch sich abzeichnenden Eintrübungen

Allerdings ziehen auch hier zunehmend Wolken auf. Der Konsumklimaindex bewegt sich auf hohem Niveau mit geringer Abwärtstendenz. Dahinter verbirgt sich einerseits eine hohe Ausgabenneigung der Konsumenten und andererseits eine sich abschwächende Beurteilung der zukünftigen Einkommenssituation. Nachdem der Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren nur eine Richtung kannte und Wörter wie »Kurzarbeit« oder »Arbeitsplatzabbau« aus dem Sprachschatz fast verschwanden, sind diese wieder zurückgekehrt und dämpfen die Erwartungen der Konsumenten.

Dynamik bei der Umsatzentwicklung im Einzelhandel lässt nach

In diesem Umfeld legte der Einzelhandelsumsatz 2018 real mit rd. 1,7 % schwächer zu als noch im Vorjahr. Mit vergleichbaren Zuwächsen startete auch das Jahr 2019. Erhalten blieb ferner eine differenzierte Entwicklung der unterschiedlichen Einzelhandelsbereiche. Gewinnern stehen Verlierer gegenüber. Wie schon in den Vorjahren gehört der Onlinehandel zu den Erstgenannten. Der Umsatz dort legte mit rd. 6,3 % deutlich zu, wenn auch geringer als noch in den Vorjahren.

Lebensmittelhandel expansiv

Ferner gehören der stationäre, großflächige Lebensmitteleinzelhandel und Drogerien zu den Formaten mit expansiver Entwicklung. Die großen, marktbeherrschenden Ketten investieren in dem sehr wettbewerbsintensiven Umfeld in neue, effiziente und hochwertigere Flächen, die dem anspruchsvoller werdenden Kunden ein attraktives und wohnortnahes Einkaufserlebnis bieten. Damit tragen sie wesentlich zu dem in Summe nur noch geringen Wachstum an Einzelhandelsfläche bei.

Shoppingcenter unter Anpassungsdruck

Shoppingcenter gehören nach Jahrzehnten des Aufstiegs und Wachstums zu den Formaten, die einen steigenden Anpassungsdruck durch geändertes Konsumverhalten zu spüren bekommen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die klassischen Zentrenkonzepte, mit einer begrenzten Zahl an Ankermietern und einer Vielzahl kleinerer Läden mit einem hohen Anteil an Textilanbietern, heute nicht mehr so trägt wie früher. Die Zahl potentieller Ankermieter schmilzt, die Flächenbedarfe einzelner Anbieter sinken unter dem Druck des Onlinehandels und die Fluktuation steigt vor dem Hintergrund immer schnellerer Produkt- und Modezyklen. In der Folge kommt auch das Mietgefüge unter Druck, wobei zwischen den Zentren und Formaten mit ihren differenzierten Standorten und Marktpositionen deutliche Unterschiede bestehen.

Differenzierte Trends in den traditionellen Geschäftslagen

Die klassischen Geschäftslagen entwickeln sich in Abhängigkeit der örtlichen Einzelhandelsstruktur sehr unterschiedlich. Attraktive, wettbewerbsfähige Geschäftslagen erfreuen sich weiterhin einer entsprechenden Anziehungskraft, wobei der Wandel der lokalen Anbieter ein steter Begleiter ist. Dies geht nicht selten zu Lasten der klassischen eigentümergeführten Betriebe und der Kaufhäuser, deren Anzahl mit der Fusion von Karstadt und Kaufhof wohl rückläufig bleiben wird.

Mieten allenfalls stabil

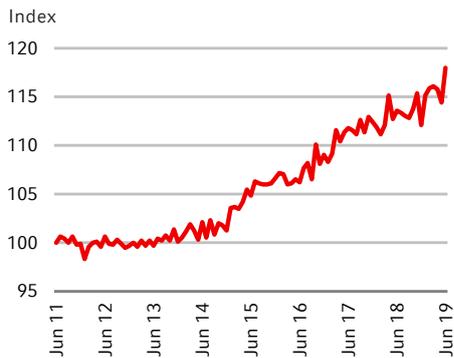
Den unterschiedlichen Markteinflüssen folgend zeigen die Einzelhandelsmieten in den traditionellen Geschäftslagen einen stabilen bis leicht nachgebenden Trend.

Der Veränderungsdruck im Einzelhandel wird hoch bleiben

Die in den vergangenen Jahren erkennbaren Trends werden sich wohl auch in der nahen Zukunft fortsetzen, wobei eine konjunkturelle Schwäche den Veränderungsprozess noch beschleunigen könnte.

EINZELHANDELSUMSATZ

Real



Quellen: Kenstone, Statistisches Bundesamt

KONSUMKLIMA



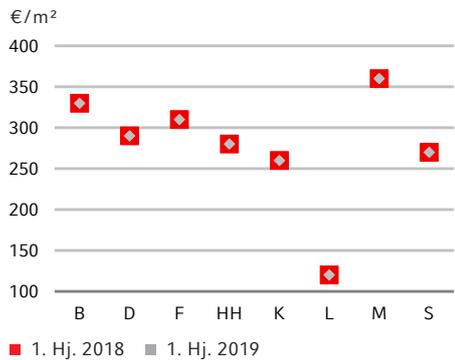
Quellen: Kenstone, GfK

EINZELHANDELS-/
SHOPPINGCENTERFLÄCHEN

■ Einzelhandel ■ Shoppingcenter

Quellen: Kenstone, EHI, HDE

SPITZENMIETEN EINZELHANDEL



■ 1. Hj. 2018 ■ 1. Hj. 2019

Quellen: Kenstone, JLL

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Einwohner	Tsd.	3.748	642	748	1.841	1.090	588	1.542	621
Einwohnerentwicklung (2018 versus 2013)	%	6,6	4,7	7,9	5,4	4,4	10,6	6,0	5,5
Spitzenmiete 1. Hj. 2019	€/m²	330	290	310	280	260	120	360	270

Quellen: Kenstone, Makler, Statistische Ämter

HOTELMARKT

Die Zahl der Übernachtungen steigt und steigt und...

Der deutsche Beherbergungsmarkt befindet sich unverändert auf dem Wachstumspfad. Um 4,0 % stieg die Zahl der Übernachtungen 2018 im Jahresvergleich und erreichte damit die höchste Wachstumsdynamik seit dem Jahr 2000. Zu diesem guten Ergebnis trugen Gäste aus dem Inland (+ 3,9 %) ebenso bei wie die Gäste aus dem Ausland (+ 4,5 %). Treiber dieser Entwicklung war ein insgesamt noch positives wirtschaftliches Umfeld mit unverändertem Drang zu Kurzreisen sowie, speziell im Jahr 2018, ein langer Sommer, der der Ferienhotellerie Zulauf bescherte.

Zusätzliche Nachfrage generierten Städtereisen ...

Städtetourismus trug wie schon in den Vorjahren überproportional zur positiven Marktentwicklung bei. Rd. 4,9 % mehr Übernachtungen wurden in den deutschen Großstädten registriert. In einzelnen Städten, hier insbesondere den Touristenhotspots Berlin, Hamburg und München, fiel das Wachstum mit über 5 % sogar noch höher aus und erreichte in München mit über 9 % eine fast wieder zweistellige Zuwachsrate.

... und der Klimawandel!

Außergewöhnliche Wachstumsraten bescherte der lange und heiße Sommer 2018 mancher Tourismusregion. Eine nicht unerhebliche Zahl an Erholungssuchenden tauschte wohl den Süden gegen den Norden ein, so dass die Übernachtungen in den deutschen Seebädern um außergewöhnliche 9,9 % zulegen konnten.

Die Angebotsausweitung nimmt zunehmend Fahrt auf

Der exzellenten Entwicklung auf der Nachfrageseite folgend nimmt auch die Angebotsentwicklung immer mehr Fahrt auf. Um rd. 1,9 % nahm die Anzahl der Schlafgelegenheiten in der klassischen Hotellerie zu, der seit Mitte der 90er Jahre höchsten Wachstumsrate, sieht man von dem Jahr 2008 ab. Dem Trend zur Größe tut das jedoch weiterhin keinen Abbruch. Ungeachtet wachsender Bettenzahlen ist 2018 die Zahl der geöffneten Betriebe weiter gesunken, wenn auch das zweite Mal in Folge mit einer Rate von unter einem Prozent. Schaut man auf die Zahl der Hotelprojekte, die sich in der Planung befinden, so spricht vieles dafür, dass das Tempo der Angebotsausweitung sogar anziehen wird.

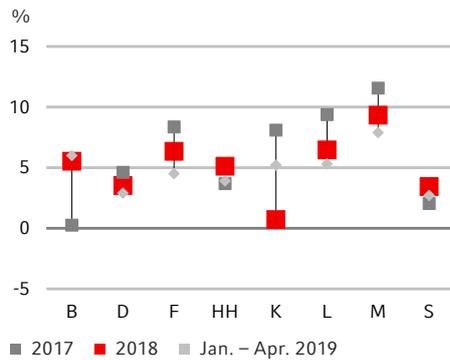
Auslastung und Zimmerpreise mit positivem Trend, bei lokal differenzierter Entwicklung

Die Zimmerauslastung wie auch die Zimmerpreise der Hotellerie verzeichneten dank der rasant wachsenden Nachfrage 2018 einen insgesamt ansteigenden Trend. Die Zimmerpreise legten deutschlandweit um 2,2 % zu, die Auslastung stieg um 0,5 % auf 71,9 % und erreichte damit einen neuen Höchststand. Seit dem letzten Tiefpunkt in 2009 (59,8 %) ist die Auslastung mithin um rd. 12 % gestiegen. Im Ergebnis haben auch die Zimmererträge ihren sukzessiven Aufwärtstrend fortgesetzt.

Für die beobachteten Städte zeigt sich hier gleichwohl ein eher gemischtes Bild. In Abhängigkeit von Nachfrage und Angebotsentwicklung wiesen 4 Städte eine rückläufige Auslastung und zwei Städte nachgebende Zimmerpreise auf. Nicht zu verkennen ist dabei allerdings auch, dass ungeachtet des langjährigen Nachfragewachstums die Wettbewerbssituation im Beherbergungsgewerbe durchaus intensiv ist und die Branche sich mit einem breiten Kranz an Herausforderungen konfrontiert sieht. Mitarbeitermangel mit zunehmenden Kostensteigerungen, eine zunehmende Regulierung und die Umbrüche im Zuge der Digitalisierung der Wirtschaft (sharing economy) zwingt manchen Betrieb auch zur Aufgabe.

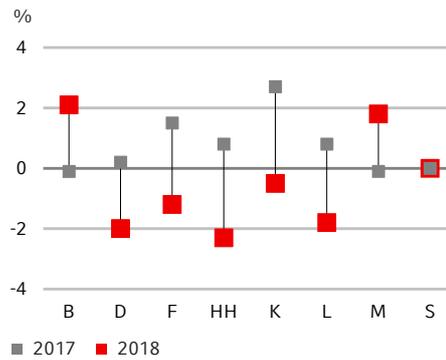
2019 mit solidem Jahresauftakt

Die Erfolgsstory des Beherbergungsmarktes setzt sich im laufenden Jahr fort. In den ersten vier Monaten stieg die Zahl der Übernachtungen um 4,0 % und weist damit ein unvermindertes Wachstum im Vergleich zum Vorjahr auf. Anders als in den Vorjahren kommt jedoch der größere Wachstumsbeitrag aus dem Inlandstourismus. Während die Übernachtungen der inländischen Gäste um 4,2 % zulegten, fiel der Zuwachs an Übernachtungen ausländischer Gäste mit 3,0 % etwas bescheidener aus und deutlich niedriger als das Jahr zuvor. Die konjunkturelle Delle und immer offener ausgetragene Handelskonflikte könnten die Nachfrage aus dem Ausland dämpfen. Beides wirft auch einen Schatten auf die weitere Entwicklung im Beherbergungsgewerbe, das erfahrungsgemäß außerordentlich sensibel auf Änderungen des Umfeldes reagiert.

ÜBERNACHTUNGEN Jährliche Änderung

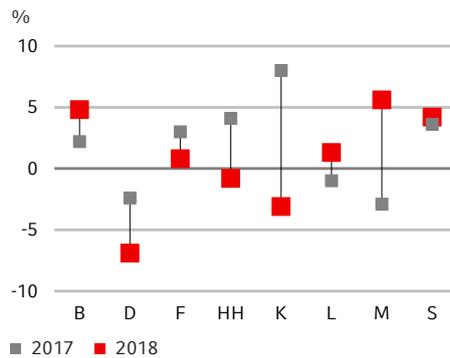
■ 2017 ■ 2018 ■ Jan. - Apr. 2019

Quellen: Kenstone, Statistische Ämter

ZIMMERAUSLASTUNG Jährliche Änderung

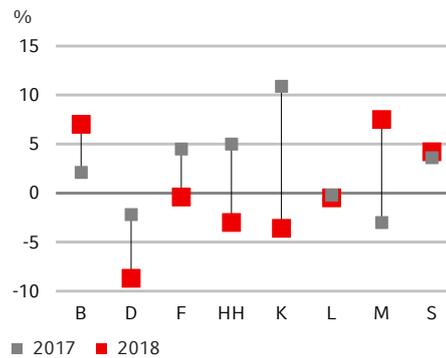
■ 2017 ■ 2018

Quellen: Kenstone, IHA

ARR Jährliche Änderung

■ 2017 ■ 2018

Quellen: Kenstone, IHA

REVPAR Jährliche Änderung

■ 2017 ■ 2018

Quellen: Kenstone, IHA

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
2018									
Übernachtungen	Tsd.	32.872	4.988	10.150	14.530	6.288	3.376	17.124	3.912
davon ausländische Gäste	Tsd.	15.088	2.016	4.526	3.599	2.157	524	8.369	1.223
Gäste	Tsd.	13.502	3.069	5.935	7.178	3.670	1.837	8.266	2.063
davon ausländische Gäste	Tsd.	5.405	1.144	2.487	1.605	1.178	270	3.758	569
Betriebe	Anzahl	773	227	298	397	280	133	449	171
Bettenauslastung	%	61,5	49,0	49,6	59,4	52,5	50,9	60,5	50,3
Zimmerauslastung (jährl. Änd.)		↗	↘	↘	↘	→	↘	↗	→
ARR (jährl. Änd.)		↗	↘	→	→	↘	↗	↗	↗
RevPAR (jährl. Änd.)		↗	↘	→	↘	↘	→	↗	↗
Jan. - Apr. 2019									
		Änderung zum Vorjahreszeitraum							
Übernachtungen	%	6,0	3,0*	4,5	3,9	5,2*	5,3	7,9	2,7
davon ausländische Gäste	%	7,7	4,7*	3,1	3,6	1,8*	0,6	5,6	0,9

↗ steigend ↘ fallend → stabil * Jan.-Mrz.

Quellen: Kenstone, Statistische Ämter, IHA

LOGISTIKMARKT

Nachfrage nach Logistikflächen bleibt hoch

Nicht wirklich unerwartet glänzte der deutsche Logistikimmobilienmarkt 2018 abermals mit einem neuen Rekord an Flächenumsatz. Rd. 7,2 Mio. m² nahmen die Nutzer auf, hiervon rd. 2,1 Mio. m² in den Kernzentren und rd. 5,1 Mio. m² in der Fläche. Damit hat sich die Verteilung des Flächenumsatzes weg von den 5 Kernzentren in Richtung peripherer, jedoch verkehrlich gut erschlossener Regionen verschoben. Der dortige Flächenumsatz stellt eine neue Bestmarke dar. Die sich zunehmend verknappende Ressource Bauland führt zu Ausweicheffekten in die Fläche, wo sich die Verfügbarkeit zumindest besser darstellt.

Die Umfeldbedingungen haben sich gleichwohl eingetrübt

Auch 2019 scheint abermals ein Jahr zu werden, in dem der Logistiksektor expandiert und sich die Aktivitäten in dem entsprechenden Immobilienmarktsegment auf hohem Niveau bewegen. Allerdings sind Wolken aufgezogen. Ob dieser Trend mit unveränderter Dynamik anhält, ist daher nicht sicher. Der Logistikindikator des BVL, der die Stimmung innerhalb der Logistikbranche reflektiert, zeigt ein deutliches Klaffen zwischen der Einschätzung der Situation und der Erwartung im Logistiksektor. Als weiterhin gut zu werten ist demnach die aktuelle Lage, während die Erwartungshaltung auf ein Niveau nachgegeben hat, das zuletzt während der Staatsschuldenkrise in 2012 registriert wurde.

Verkehrsumschlagszahlen zeigen ein gemischtes Bild

Das etwas unfreundlichere konjunkturelle Umfeld lässt sich am Umschlag in den wesentlichen Verkehrsknotenpunkten nur bedingt ablesen. Der Umschlag an Gütern an den deutschen Verkehrsflughäfen legte im vergangenen Jahr noch um 1,4 % zu, verzeichnete jedoch in den ersten Monaten des laufenden Jahres einen Rückgang von immerhin 2,4 %. Konträr hierzu blieb der Containerumschlag in den deutschen Seehäfen 2018 stabil, startete jedoch mit einem leichten Plus in das Jahr 2019.

Nachfragestruktur ist unverändert

Die Nachfragestruktur hat sich 2018 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Das zweite Jahr in Folge waren die Logistiker (ca. 38 %), gefolgt von der Industrie und dem Handel, die aktivsten Akteure. Innerhalb der Handelsunternehmen entfallen nahezu 50 % auf Unternehmen aus dem E-Commerce. Das Gros der Nutzer tritt wie in den Vorjahren als Mieter auf, wobei der Anteil der Eigennutzer mit rd. 40 % beachtlich bleibt.

Neubau zur Bedarfsdeckung essentiell

Im expansiven Logistikmarkt sind Neuentwicklungen ein wesentlicher Baustein zur Deckung des wachsenden Flächenbedarfs. Rd. 43 % der Gesuche wurden in Neubauten, die übrigen 57 % in Bestandsimmobilien realisiert, damit allerdings etwas weniger als noch in den Vorjahren.

Fertigstellungen auf hohem Niveau

Der Zugang an Neubauf Flächen blieb in 2018 im langfristigen Vergleich hoch, wobei das Ergebnis vor dem Hintergrund der begrenzten Ressourcen an Bauland und Baukapazitäten nicht an die beiden Vorjahre anschließen konnte und unter die Marke von 4 Mio. m² fiel. Das Gros der Flächen wird hierbei in den üblichen Formaten, wie z. B. Distributionszentren oder Umschlagslagern, realisiert. Alternative Formate, wie z. B. für die City-Logistik, bleiben die Ausnahmen.

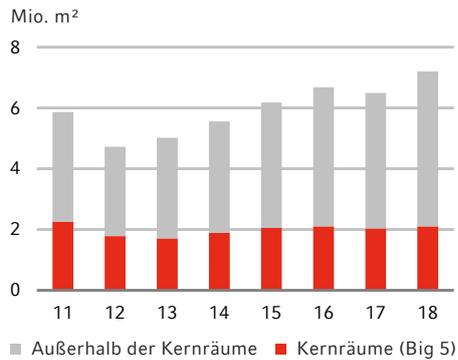
Spitzenmieten legen in der Breite moderat zu

Getrieben von der hohen Nachfrage und steigenden Baukosten ist ein sukzessiver Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Das Gros der hier betrachteten Märkte zeigt einen Anstieg der Miete. Offensichtlich sind für Entwickler steigende Baulandpreise und Baukosten nicht mehr hinreichend durch sinkende Renditen bzw. steigende Kaufpreise abzufedern.

Die Anzeichen für eine nachlassende Dynamik mehren sich

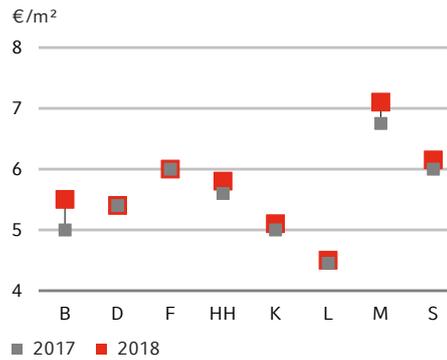
Nicht zuletzt vor dem Hintergrund sich ändernder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Strukturen wird der Logistiksektor auch in Zukunft einen Bedeutungszuwachs erfahren. Die Dynamik, mit der dies geschieht, hängt jedoch auch von dem konjunkturellen Umfeld ab, das zuletzt einen Dämpfer erhalten hat. Eine verhaltenere Dynamik an den Logistikmärkten ist daher nicht auszuschließen.

VERMIETUNGSUMSATZ



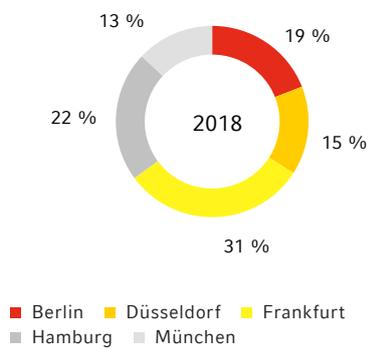
Quellen: Kenstone, JLL

SPITZENMIETEN



Quellen: Kenstone, Makler

VERMIETUNGSUMSATZ Nach Regionen



Quellen: Kenstone, JLL

EXPORT + IMPORT Kum. Jahreswerte



Quellen: Kenstone, Statistisches Bundesamt

MARKTKENNZIFFERN 2018

		B	D	F	HH	K	L	M	S
Vermietungsumsatz	Tsd. m ²	407,1	320,3	660,0	470,0	225,0	383,0	279,0	213,9
Spitzenmiete	€/m ²	5,50	5,40	6,00	5,80	5,10	4,50	7,10	6,15

Quellen: Kenstone, JLL, Makler

WOHNUNGSMARKT

Boom und keine Ende?

Der deutsche Wohnungsmarkt setzt seinen lang anhaltenden Aufschwung auch in 2019 fort. Die seit Jahren bestehenden preistreibenden Faktoren wirken nach wie vor. Ein Höchststand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sehr solide Einkommenszuwächse und ein Zinsumfeld, das entgegen zwischenzeitlich aufgekommener Zinsanstiegsphantasien noch einmal nachgegeben hat, sorgen für anhaltenden Preisauftrieb. Hinzu kommen steigende Baukosten, die von der Angebotsseite Druck ausüben.

Preisanstieg auf fortgesetzt hohem Niveau

Entsprechend blieb der Preisanstieg auf dem deutschen Wohnungsmarkt bis zuletzt signifikant. Gem. dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes legten die Preise im Jahr 2018 um rd. 6,7 % zu, wobei das Preiswachstum für Bestandsgebäude etwas höher ausfällt als für neu erstellte Wohnimmobilien. Wie schon im gesamten Zyklus wird das Preiswachstum gespeist aus noch deutlich steigenden Bodenwerten (+9,0 % in 2018) und einem zunehmenden Preisauftrieb bei Baukosten (+4,4 % in 2018).

Über die Regionen hinweg sind unterschiedliche Wachstumsraten zu verzeichnen. Das höchste Preiswachstum ist in den prosperierenden Agglomerationsräumen auszumachen, wobei auch im Gros der ländlichen Regionen mittlerweile steigende Preise zu verbuchen sind.

Für Käufer weiter freundliches Finanzierungsumfeld

Das Finanzierungsumfeld bleibt einerseits für den potentiellen Erwerber günstig und andererseits aus makroökonomischer Sicht unkritisch. Zwar nimmt die Ausweitung an Wohnungsbaukrediten an inländische private Haushalte langsam Fahrt auf und der Anteil der Wohnungsbaukredite gemessen am BIP steigt. Beide Indikatoren liegen jedoch deutlich unterhalb historischer Niveaus und bieten insofern kein Anlass zur Sorge.

Das Mietwachstum scheint sich abzuschwächen

Hinsichtlich der Mietentwicklung lassen die verfügbaren Quellen keinen einheitlichen Schluss zu. Allerdings verdichten sich die Hinweise, dass die Neuvertragsmieten mit nur noch geringerem Tempo steigen bzw. sogar dabei sind, in die Stagnation überzugehen. Ursächlich hierfür könnten mehrere Aspekte sein. Zum einen steigt die Zahl der Fertigstellungen, zum anderen dürften sich Auswirkungen der Mietpreisbremse bemerkbar machen. Darüber hinaus haben die Mieten teils ein Niveau erreicht, das den potentiellen Nutzerkreis in den vergangenen Jahren zunehmend eingegrenzt hat.

Rege Bautätigkeit, jedoch sich abzeichnende Stagnation bei den Baugenehmigungen

Die Bautätigkeit hat 2018 im Vergleich zum Vorjahr abermals zugelegt. Mit rd. 318.000 Wohnungen (nur Neubau) wurden rd. 11 % mehr Wohnungen genehmigt, und mit rd. 238.000 Wohnungen rd. 4 % mehr fertiggestellt als vor Jahresfrist.

Sowohl bei den Genehmigungen wie auch bei den Fertigstellungen resultieren die Zuwächse aus einem Plus im Geschosswohnungsbau, der im Wesentlichen in den deutschen Wachstumszentren zu finden sein dürfte.

Andererseits zeigt eine genaue Betrachtung der Entwicklung der Baugenehmigungen, dass diese seit Mitte 2018 eher in eine Seitwärtsbewegung übergegangen sind. Offensichtlich begrenzen die Verfügbarkeit von Bauland wie auch die Ressourcen im Bereich der Verwaltung und dem Baugewerbe hier eine fortgesetzte Ausweitung.

Weitere Entwicklung am Wohnungsmarkt gedämpfter

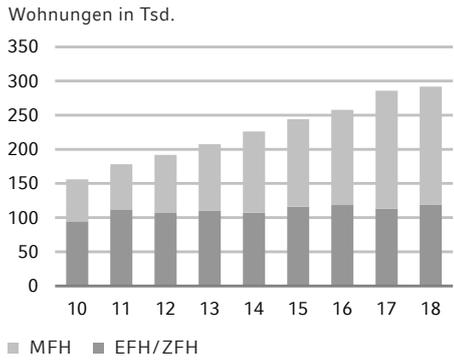
Es ist aktuell nicht zu erkennen, dass sich am Aufschwung am Wohnungsmarkt etwas grundlegend ändert. Vor dem Hintergrund, dass ein nur begrenztes alternatives Anlagepektrum für Anleger vorhanden ist, wird der Erwerb von Eigentum zur Selbstnutzung wie auch zur Vermietung durchaus attraktiv bleiben. Andererseits könnte die konjunkturelle Schwächephase über die diversen Transmissionskanäle ihren Weg in den Wohnungsmarkt finden und sich mit anhaltender Bautätigkeit die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage sukzessive schließen. Diese Aspekte berücksichtigend gehen wir davon aus, dass sich der Wohnungsmarkt weiterhin solide entwickeln wird, ohne jedoch die zuletzt sehr hohen Wachstumsraten bei Mieten und Preisen zu erreichen.

HÄUSERPREISINDEX Jährliche Änderung



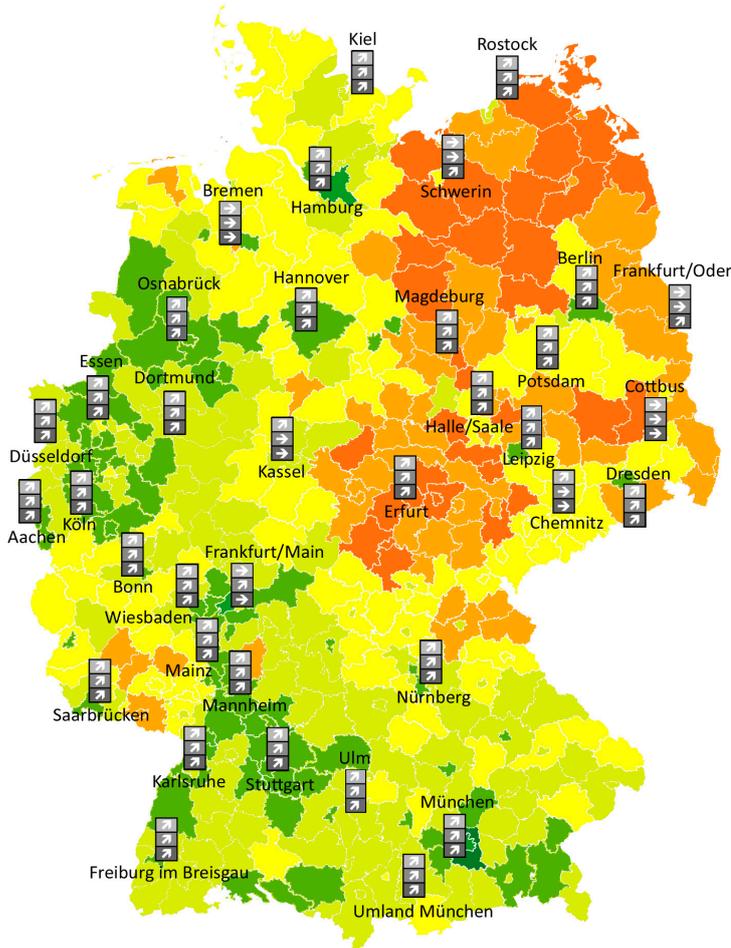
Quellen: Kenstone, Statistisches Bundesamt

BAUGENEHMIGUNGEN Wohnungsneubau



Quellen: Kenstone, Statistisches Bundesamt

MARKTAUSBLICK 2020



Wohnungsmarktumfeld



Entwicklung der Immobilienpreise

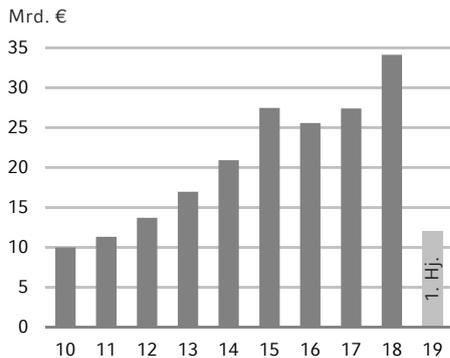


Quelle: Kenstone

INVESTMENTMARKT

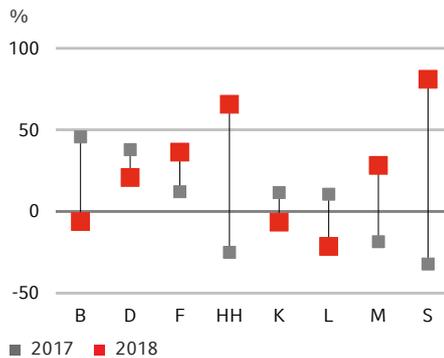
Investmentumsätze verbleiben auf hohem Niveau	Der deutsche Investmentmarkt präsentiert sich unverändert in Bestform. Für die Top-5-Städte war 2018 ein abermals gestiegenes Transaktionsvolumen zu registrieren. Deutschlandweit fielen die Umsätze in 2018 wie auch im ersten Halbjahr 2019 zwar unterhalb des Wertes der jeweiligen Vorjahresperiode. Sie bewegen sich mit rd. 24,4 Mrd. € gleichwohl auf einem im langfristigen Vergleich sehr hohen Niveau. Ungeachtet so mancher makroökonomischer Unsicherheit stellen inländische Immobilien weiterhin eine der wenigen Anlageformen dar, mit denen sich halbwegs sicherere Renditen in noch nennenswerter Höhe erzielen lassen.
Nutzermärkte bieten zumeist Schub von der Ertragsseite	Die Nutzmärkte bieten in großen Teilen genügend Rückenwind, um auch steigende Mieten in die Investorenrechnung und die Renditenerwartungen einzupreisen. Sieht man von Teilen des Einzelhandels ab, so erfreuen sich sämtliche anderen wesentlichen Nutzmärkte zumindest stabiler oder sogar steigender Mieten.
Ausländische Investoren weniger aktiv	Nicht zu verkennen bleibt allerdings, dass sich der Kreis der Investoren allmählich zu ändern scheint. Im ersten Halbjahr ist der Anteil der ausländischen Investoren auf unter 40 % gefallen, einem Wert, der zuletzt 2013 unterschritten wurde. Vermutlich erfüllen die hierzulande erzielbaren Renditen oder die Qualität des verfügbaren Angebots nicht mehr die Erwartungen mancher Investoren.
Büroobjekte unverändert Investors liebstes Kind	Der Entwicklung der Nutzmärkte folgend hat der Anteil an Büroobjekten am Umsatz 2018 wie auch im ersten Halbjahr 2019 zugelegt. Mit über 47 % liegt er deutlich über dem Niveau, das in den Jahren zuvor erreicht wurde. Verlierer sind demgegenüber Einzelhandelsimmobilien, deren Anteil am Transaktionsvolumen sich jetzt in der Größenordnung von rd. 20 % eingependelt hat. Im Übrigen sind auch andere, etablierte Nutzungen wie Hotels und Logistikimmobilien gefragt, deren Verfügbarkeit zwar zunimmt, aber bei weitem nicht an diejenige von Büro- oder Handelsimmobilien heranreicht.
Investments im Wohnsegment bleiben gefragt	Ungeachtet der steigenden Regulierung am Markt mit Ausweitung der Mietpreisbremse und sogar einem diskutierten Mietendeckel in Berlin gelten Investments in Wohnimmobilien unverändert als attraktiv. Für einen breiten Investorenkreis überwiegend inländischer Herkunft bietet es ein räumlich breit gestreutes Anlagespektrum mit geringem Risikoprofil. Der Umsatz stieg 2018 an und erreichte das zweithöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Auch im ersten Halbjahr 2019 war eine rege Transaktionstätigkeit zu beobachten.
Kapitalverfügbarkeit unkritisch	Hinsichtlich des anlagesuchenden Kapitals und des Finanzierungsmarkts sehen wir ein solides Umfeld, auch wenn die sich abschwächende Konjunktur den Blick der Banken durch die Risikobrille sicherlich schärft. Andererseits ist aus gleichem Grund zwischenzeitlich auch jede Phantasie eines allmählichen Zinsanstiegs verflogen, die noch vor Jahresfrist zu verspüren war.
Differenzierte Renditeentwicklung	Nachdem Berlin seit Ende 2017 mit rd. 2,9 % die Spitzenreiterposition bei den Bürorenditen innehält, haben sich seither die Renditen in den hier beobachteten Märkten auf eine Spanne von 2,90 % bis 3,20 % eingengt. Lediglich in Leipzig liegt diese mit 4,30 % deutlich höher. Auch für andere Objektarten ist entgegen der Erwartung eine fortgesetzte Renditekompression zu beobachten, sieht man von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern ab. Die dort stabilen bzw. steigenden Renditen reflektieren die Umbrüche im Einzelhandel, die sich zunehmend in der Ertragsituation dieser Immobilien niederschlägt.
Der CRE-Investmentmarkt wird dynamisch bleiben	Das Umfeld für den deutschen CRE-Investmentmarkt hat sich vor dem Hintergrund der konjunkturellen Abkühlung zwar etwas eingetrübt, bleibt aber in der Summe bislang positiv, so dass auch weiterhin von einer überdurchschnittlichen Marktaktivität ausgegangen wird.

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



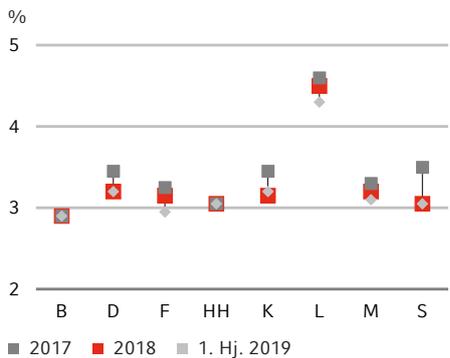
Quellen: Kenstone, BNP Paribas Real Estate

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%	0%
Logistik	10%	5%
Wohnen (MFH)	5%	5%

Quelle: Kenstone

MARKTKENNZIFFERN

		B	D	F	HH	K	L	M	S
2018									
Umsatz	Mio. €	7.429	3.907	10.229	5.895	1.981	800	6.667	2.543
Anteil Ausländer	%	50,1	37,7	45,0	26,3	56,6	37,2	34,7	48,2
Anteil Büro	%	56,8	65,1	82,4	51,9	46,4	32,5	63,8	59,2
Spitzenrendite									
Büro	%	2,90	3,20	3,15	3,05	3,15	4,30	3,20	3,05
Einzelhandel	%	2,90	3,20	3,10	3,00	3,20	4,20	2,90	3,20
Logistik	%	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,50	4,05	4,05
1. Hj. 2019									
Umsatz	Mio. €	5.240	1.163	2.341	1.137	781	320	2.162	977
Spitzenrendite Büro	%	2,90	3,20	2,95	3,05	3,10	4,30	3,10	3,05

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.



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) 89.35 64-2456
Telefax +49 (0) 89.35 64-2231
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