

Pressemitteilung

DAVE-Ausblick: Immobilienmarkt 2020 im Spannungsfeld politischer und konjunktureller Risiken

- **Politische Risiken wie Mietendeckel verunsichern Investoren**
- **Boomender Büroimmobilienmarkt bislang unbeeindruckt**

Stuttgart, 7. Januar 2020 – Nach Angaben von DAVE wird sich der Immobilienmarkt dieses Jahr im Spannungsfeld politischer und konjunktureller Risiken bewegen. Hauptrisiko für den Markt sind unsichere gesetzliche Rahmenbedingungen. Eine nicht abreißende Diskussion um Mietpreisbremse, Mietendeckel, Modernisierungsumlage, Bezugszeiträume für Mietspiegel, Enteignung, Vermögenssteuer, Umlagefähigkeit von Grundsteuer, Wiedereinführung von Mietwucher als Straftatbestand verunsichern die Investoren – insbesondere im wohnwirtschaftlichen Segment. Laut DAVE darf nicht vergessen werden, dass die Mehrheit der Investoren keine Großanleger mit eigener Stabsabteilung sind, um Diskussionen bis ins Detail einordnen zu können. Die Mehrzahl der Käufer und Bestandhalter – insbesondere bei wohnwirtschaftlichen Anlageimmobilien – sind kleinere Anleger. Diese werden im Augenblick systematisch verschreckt.

Der Wohnmarktregulierungswahn wird nach Angaben von DAVE somit zu gegenläufigen Effekten führen und die Situation eher verschärfen als verbessern. Demnach werden steigende Mieten oder das Ausweichen auf andere Wohnarten (gewerbliche Konstrukte, Werkwohnungen) erwartet. Ventil könnte zudem eine Stadt-Land-Flucht oder die Verkleinerung von Wohnflächen sein.

Demgegenüber zeigt sich die deutsche Wirtschaft robuster als befürchtet, so dass keine technische Rezession trotz konjunktureller Eintrübung erfolgt ist. Die Auslastung der Baubranche ist weiterhin sehr hoch. Auch die Nachfrage übersteigt weiterhin in nahezu allen Immobiliensegmenten das Angebot, so dass der Druck auf die Preise anhält. Zugleich ist angebotsseitig keine Entlastung in Sicht. Trotz des allgemeinen Willens zum Bau neuer Immobilien reichen die Anstrengungen nicht zu einer Entlastung der Märkte. Entsprechend erwartet DAVE auch dieses Jahr anhaltend hohe Preise und in Teilsegmenten weiterhin steigende Zahlungsbereitschaften.

Serielle Herstellungs- und Produktionsstrukturen verknappen auch dieses Jahr die Herstelldauer für einzelne Projekte, die Baukostenentwicklung bleibt bei diesem Verfahren auf hohem Niveau stabil und wirkt sich insoweit noch nicht baukostendämpfend aus.

Der jetzt wahrscheinliche Brexit dürfte zwar konjunkturell negativ sein, aber Deutschland als Investitionsstandort zunächst einmal stärken, so dass der Zufluss internationalen Kapitals nicht abebben wird und dazu führt, dass in allen Investmentsegmenten tendenziell anhaltend niedrigere Renditen zu erwarten sind.

DAVE-Ausblick zu den einzelnen Assetklassen:

Wohnimmobilien

Dieses Jahr wird die Assetklasse Wohnen von nationalen und internationalen Investoren stärker politisch beleuchtet. Aufgrund des drohenden Mietendeckels wird Berlin gemieden. Wohnen bleibt dennoch der sichere Hafen. Seniorenbezogenes Wohnen, ebenso Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen in sehr kompakter Struktur und Form bleiben gleichermaßen im Blickfeld. A- und B-Märkte dominieren die Nachfrage, ebenso infrastrukturell sehr gut angebundene C- und D-Standorte. Periphere ländliche Räume ohne entsprechende Infrastrukturanbindungen werden die Verlierer 2020 sein. In Verbindung mit der langfristig zu erwartenden 0-Zins-Politik ist für Wohnimmobilien eine Renditestagnation zu erwarten. Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich weiter dynamisch und stärker ausdifferenziert bei den Projekten und Zielgruppen. Ein Auffächerung der Grundrissstrukturen und für A-Märkte und in Teilen auch B-Märkte kompaktere Grundrissvariationen prägen den Markt.

Generell ist und bleibt Wohnen trotz der gefährlichen politischen Signale ein sicheres Anlageprodukt für Family Offices und Stiftungen sowie institutionelle Anleger. Trends hin zu kompakteren Wohnformen und flexibel zu nutzenden Strukturen wie Boarding-Modelle, Co-Living-Spaces oder Mikroapartments in zentralen Lagen für unterschiedliche Nutzergruppen gewinnen an Bedeutung. Überall führen steigende Baukosten und hohe Grundstückspreise dazu, dass Neubauwohnungen sich nur im Hochpreissegment rechnen und die Mieten weiter in die Höhe treiben. Aber auch hier werden immer häufiger Grenzen sichtbar, diese Mieten zu zahlen. Die tendenziell sich aber eher seitwärts bewegende Mietentwicklung der letzten Monate, führt dazu, dass neue Mietprojekte schärfer kalkuliert werden müssen, insbesondere wenn sozial gebundene Wohnungsanteile integriert werden müssen. Die Zahl der Baugenehmigungen stagniert und auch die

Zahl der Fertigstellungen wird deutlich unter dem angestrebten Niveau von 350.000-400.000 bleiben. Der Wohnungsmangel wird uns auch mittelfristig weiter begleiten und neue politische Mietbegrenzungsmaßnahmen werden diese Situation eher verstärken.

Büroimmobilien

Büroimmobilien sind der Assetklassen-Gewinner 2019 – insbesondere in A- und B-Märkten. Für 2020 sind wieder stärker spekulative Bürohausneubauten zu erwarten, u.a. an Büro-Top-Standorten wie beispielsweise München, Berlin und Hamburg. In gut nachgefragten B-Märkten werden Mietpreissteigerungen erwartet – sowohl unter "Nachholaspekten" als auch aufgrund gestiegener Bau- und Grundstücksaufwendungen sowie im Zuge erhöhter technischer und ausstattungsseitiger Anforderungen. Generell sind Zertifizierungen von neuen Bürogebäuden zum Standard geworden, da nur so eine nachhaltige Drittverwendungsfähigkeit und ein Verkauf an institutionelle Investoren gewährleistet werden kann.

2019 hat die Nachfrage nach Büroflächen trotz konjunktureller Schwächen und steigender globaler Risiken ein rekordwürdiges Ergebnis erzielt. In den ersten drei Quartalen wurde der höchste Flächenumsatz seit Beginn des Jahrtausends erzielt, dominiert durch die großen Büromarktstandorte, allen voran Berlin und München. Nicht nur die Spitzen-, sondern auch die Durchschnittsmieten sind auf breiter Front gestiegen. Die Leerstände sind weiter gesunken, deutschlandweit auf einen der niedrigsten je gemessenen Werte. Diese Entwicklung ist auch in den kleineren B- und C-Märkten sichtbar, aber auf niedrigerem Niveau. Da die gegenwärtige Angebots-Nachfrage-Relation weiter durch starke Nachfrageüberhänge geprägt ist und die 2020 auf den Markt kommenden neuen Flächen zu großen Teilen schon neue Mieter haben, wird dieses Jahr trotz einer Konjunktur-Stimmung mit mehr Moll-Tönen die florierende Marktsituation mit einem weiteren Anstieg der Mieten erst einmal weitergehen.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien in High-Street-Lagen stehen vor großen Herausforderungen. Der Erhalt und die Stabilisierung des jetzigen Retail-Mietniveaus bleiben im Fokus. Ebenso ist eine stärkere Ausdifferenzierung bei semi- bzw. professionellen Bestandhaltern bzw. Investoren zu erwarten. Family Offices und Stiftungen werden sich von Teilbeständen trennen und Portfolien umschichten. Der Bewirtschaftungsaufwand, nicht zuletzt durch kürzere Mietlaufzeiten und neue Flächenanforderungen, steigt bei High-Street-Immobilien spürbar.

Logistikimmobilien

Logistik- und Industrieimmobilien sind endgültig investmentfähig geworden. Hier ergeben sich weitere relevante Umschichtungen in den Portfolien zu Lasten von Retail hin zu Logistik. Das Flächenangebot bleibt in den Ballungsräumen weiter knapp. Auch bei einem langsameren, wirtschaftlichen Wachstum wird sich vorläufig an der Flächenknappheit nichts ändern. Die Preise bleiben auf hohem Niveau. Die hohe Attraktivität von Logistikinvestitionen, insbesondere an Autobahn nahen Standorten sowie zunehmend auch in zentralen Lagen, wird zunehmen. Durch den weiter steigenden Onlinehandel wird die City-Logistik immer wichtiger. Hier gilt es neue Strukturen zu definieren, implementieren und als Assetklasse neu zu denken.

Neben Büro- sind Logistikimmobilien die Gewinner im Jahr 2019. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und dem Paradigmenwechsel im Bereich der Automobilzulieferer wird es standortbezogen etwas differenziertere Marktverhältnisse geben. Insgesamt eine Assetklasse, die weiter mit hoher Dynamik am Markt platziert werden kann – für Core-Objekte auch mit Renditen unter 5 Prozent. Die Flächenkonkurrenz von Logistik- und Industriegrundstücken in zentralen, innerstädtischen Lagen bleibt auch in diesem sowie in den nächsten Jahren ein großes Thema. Dem gegenüber sind neue Allianzen auch in Regionen bzw. interkommunal zu erwarten.

Senioren-, Pflege- und Hotelimmobilien

Seniorenorientiertes Investment wird künftig noch stärker den Markt prägen. Insoweit erleben wir aktuell eine hohe Nachfrage und einen starken Vertrauensvorschuss für Investments im Bereich dieser Assetklasse. Dennoch werden enge Märkte für Teilbereiche verzeichnet – hier ist professionelles Agieren notwendig. Hotelinvestments haben die letzten neun Jahre die Märkte sehr stark geprägt und werden auch 2020 für ausgewählte Märkte eine hohe Nachfrage erfahren. Durch das hohe Investitionsvolumen in der letzten Dekade dieses Jahr jedoch etwas individueller und nischenbehafteter. Flankiert wird die Assetklasse Hotel zunehmend auch durch tourismusbezogene Nutzung und Projekte.

Weitere Informationen zu DAVE:

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) ist ein Zusammenschluss von elf Immobilienberatungsunternehmen, davon zehn inhabergeführten, mit über 560 Mitarbeitern an 29 Standorten in Deutschland. DAVE bietet somit bundesweite Präsenz verbunden mit hoher lokaler Kompetenz. Der Verbund vermittelt die



Interessen von Unternehmen, Institutionen, Erbengemeinschaften und Privatpersonen sowohl als Käufer als auch als Verkäufer. DAVE-Kunden profitieren von der Vernetzung der Immobilienberatungsunternehmen in den Bereichen An- und Verkauf, Marktanalysen, Objektbewertung, Bestandsverwaltung sowie Portfolio-Optimierung. Weitere Informationen unter www.dave-net.de.

Ansprechpartner:

Martina Rozok

ROZOK GmbH

T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de