Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld
Andreas Schulten (bulwiengesa)
Prof. Dr. Harald Simons (empirica)
Carolin Wandzik (GEWOS)
Michael Gerling (EHI)

Im Auftrag von
ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Mit Unterstützung von:

Redaktion: Lavinia Gerken, Dr. Michael Hellwig, Manuel Jahn und Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer und Simone Scheurer)
Druck: Beltz Bad Langensalza

Copyright © 2020
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Liebe Leserinnen und Leser,

Bezahlbares Bauen und Wohnen war im vergangenen Jahr eines der großen Themen in der öffentlichen Diskussion. Ein Thema, das die Immobilienwirtschaft im Kern betrifft. Parteiübergreifend wurden unterschiedlichste Ideen erörtert, wie die angespannten Märkte in den Griff zu bekommen sind. Einige Vorschläge verschwanden wieder, andere dagegen wurden zum Gesetz. Gemeinsamer Nenner vieler dieser Maßnahmen: regulieren statt bauen. Schauen Sie sich an, welche klaren Worte der Sachverständige im Weisenrat der Bundesregierung, Prof. Lars Feld, in diesem Gutachten dazu findet.

Angefangen bei den Änderungen für Share Deals, über den Mietendeckel, die Mietpreisbremse, die Modernisierungskappung und die Ausübung von Erbbaurechten bis hin zu Forderungen nach Enteignungen von Immobilienunternehmen. Politische Akteure glauben sich feiern lassen zu können, wenn sie sich im Wettbewerb um die scheinbar cleverste Regulierungsmaßnahme nahezu wöchentlich etwas Neues ausdenken.

Sicher, ein völlig unregulierter Markt kann auch nicht im Sinne der Unternehmen sein. Sonst wären etwa auch die Klimaziele, zu denen sich unsere Branche klar und deutlich bekennt, nicht zu erreichen. Aber die regulierenden Ideen sind selten bis zur letzten Konsequenz zu Ende gedacht, sie reichen maximal nur bis zur nächsten Wahl. Die Politik erklärt solche regulatorischen Vorgehensweisen oftmals damit, dass bis zu dem Zeitpunkt, wo das Bauen endlich zählbare Erfolge erzielt, diese Maßnahmen notwendig seien.

Stattdessen fordern wir: Bereitstellung von mehr Bauland, Harmonisierung der Bauordnungen, Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren und Mittelaufstockung in den Bauämtern. In Verbindung mit der Beseitigung des Fachkräftemangels in den Unternehmen muss dies die Losung für die kommenden Jahre sein. Der Anteil privater Akteure am Wohnungsneubau liegt bei mindestens 75 Prozent. Das heißt: Ohne privates Engagement werden wir die staatlich anerkannten Wohnungsbauziele nicht erreichen können.

Und auch für andere Segmente darf die Politik nicht die Äste absägen, auf denen wir alle sitzen. Büroimmobilien etwa sind die Gebäude, in denen ein Großteil der Bruttowertschöpfung erzielt wird. Handelsimmobilien sorgen dafür, dass unsere Städte und Gemeinden über lebendige Marktplätze verfügen. Logistikimmobilien tragen mit dazu bei, dass der Warenverkehr reibungslos funktioniert. Unternehmensimmobilien besitzen ein enormes volkswirtschaftliches Potenzial, das bei weitem noch nicht ausgeschöpft ist. Hotelimmobilien stärken den Tourismus als Wirtschaftszweig. Und auch im Bereich des Seniorenwohnens sind die Herausforderungen angesichts des demografischen Wandels groß.

All diese Nutzungsarten finden sich im nun vorliegenden Frühjahrsgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen wieder. Nach wie vor ist es die wichtigste Analyse der deutschen Immobilienmärkte. Für Sie soll das Gutachten auch in diesem Jahr wieder Wegweiser, Entscheidungshilfe und natürlich auch Datengeber sein, um die Entwicklung der Immobilienwirtschaft sowie ihrer Teilmärkte innerhalb der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung richtig einordnen und hieraus Schlüsse ziehen zu können.

817.000 Unternehmen, rund drei Millionen Erwerbstätige und ein Anteil an der Bruttowertschöpfung in Höhe von rund 18% – das ist die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das Frühjahrsgutachten gibt einen fundierten Einblick in eine der wichtigsten Branchen der Bundesrepublik.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und anregende Lektüre.

Dr. Andreas Mattner
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort
Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 3

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens 5

Inhaltsverzeichnis 17

Abbildungsverzeichnis 20

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld – Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Walter Eucken Institut und Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Patrick Hirsch – Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut 25

1.1 Einleitung 27

1.2 Aktuelle Entwicklungen 27
- 1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung 27
- 1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren 40
- 1.2.3 Monetäre Entwicklung 46

1.3 Ausblick und Prognose 59

1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 66

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik-, Hotelimmobilien und Seniorenwohnen 2020
Andreas Schulten, Alexander Fieback, Dierk Freitag, Sabine Hirtreiter, Tobias Kassner, Dr. Heike Piasecki, Oliver Rohr und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG 75

2.1 Investment 77
- 2.1.1 Investments nach Kapitalherkunft, Segmenten und Standorten 77
- 2.1.2 Off-Market- und Share Deals 78
- 2.1.3 Ausblick Investmentmarkt 2020 79

2.2 Büromarkt 80
- 2.2.1 Einleitung 80
- 2.2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 80
- 2.2.3 Aktuelle Entwicklungen 80
- 2.2.4 Exkurs: Flexible Workspaces 89
- 2.2.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 92

2.3 Markt für Unternehmensimmobilien 94
- 2.3.1 Einleitung 94
- 2.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 96
- 2.3.3 Aktuelle Entwicklungen 98
- 2.3.4 Ausblick und Prognose 106
- 2.3.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 107

2.4 Markt für Logistikimmobilien ... 108
2.4.1 Einleitung ... 108
2.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 108
2.4.3 Aktuelle Entwicklungen ... 111
2.4.4 Ausblick und Prognose ... 120
2.4.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 121

2.5 Markt für Hotelimmobilien ... 123
2.5.1 Einleitung ... 123
2.5.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 124
2.5.3 Aktuelle Entwicklungen ... 125
2.5.4 Ausblick und Prognose ... 135
2.5.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 135

2.6 Seniorenwohnen ... 137
2.6.1 Einleitung ... 137
2.6.2 Aktuelle Entwicklungen ... 139
2.6.3 Ausblick und Prognose ... 146
2.6.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 147

2.7 Fazit ... 147

2.8 Anhang ... 149

3 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2020
Prof. Dr. Harald Simons und Marco Schmandt – empirica ag ... 159

3.1 Einleitung ... 161

3.2 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 161
3.2.1 Nachfrageentwicklung ... 161
3.2.2 Angebotsentwicklung ... 164
3.2.3 Vergleich von Angebot und Nachfrage ... 166
3.2.4 Entwicklung der Mieten ... 167
3.2.5 Entwicklung der Kaufpreise ... 167

3.3 Wohnungsmarktentwicklung in den A-Städten ... 169
3.3.1 Nachfrageentwicklung ... 169
3.3.2 Angebotsentwicklung ... 173
3.3.3 Vergleich von Angebot und Nachfrage ... 176
3.3.4 Entwicklung der Mieten ... 178
3.3.5 Entwicklung der Kaufpreise ... 185

3.4 Zusammenfassung und Folgerungen ... 189

3.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 192

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien in ländlichen Räumen 2020
Carolin Wandzik und Daniel Hofmann – GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ... 193

4.1 Einleitung ... 195

4.2 Aktuelle Entwicklung der ländlichen Kreise in Deutschland ... 195
4.2.1 Entwicklung der Nachfrage ... 195