

Zusammen-
fassung

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft

Das Frühjahrsgutachten wird unterstützt von:



Liebe Leserinnen und Leser,



mittlerweile über zwei Jahre spürt Deutschland die Corona-Pandemie. Nicht nur, weil die Infektionszahlen immer wieder in die Höhe schießen, viele Menschen erkranken und der Gesundheitsschutz oberste politische Maxime geworden ist. Sondern auch, weil sich Unsicherheiten, Lockdowns und einschränkende Einlassregelungen negativ auf Immobilienmärkte auswirken.

Insbesondere die Innenstädte sind hiervon betroffen. Viele Einzelhändler müssen in Folge von existenziellen Umsatzrückgängen schließen. Hotels machen dicht, weil die Gäste ausbleiben und der Reiseverkehr ebenfalls stark unter der Corona-Krise leidet. Noch haben wir die schwierige Zeit nicht überwunden. Viele Immobilienunternehmen stehen weiterhin vor großen Herausforderungen.

Umso wichtiger ist, dass die Politik – in engem Austausch mit uns – die richtigen Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre setzt. Der Koalitionsvertrag hat hier bereits einen guten Grundstein gelegt, unter anderem durch die Schaffung eines eigenen Bauministeriums und die Wiedereinführung der Innovationspartnerschaft – zwei zentrale Forderungen des ZIA, die damit erfüllt wurden. Auf der anderen Seite stehen allerdings Entscheidungen, die wir deutlich in Frage stellen. So ist etwa der abrupte Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ein Nackenschlag für die energetische Sanierung und das Ziel, am Ende eines jeden Jahres 400.000 neue Wohnungen fertiggestellt zu haben, rückt in weite Ferne.

Vorhaben, die das Bauen erschweren und Investitionen blockieren, können wir uns einfach nicht leisten. Umso wichtiger ist deshalb auch, dass wir die aktuellen Marktentwicklungen im Blick behalten. Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte? Was bedeutet die Corona-Krise für die Bürostandorte und die Einzelhandelsimmobilien? Wie geht es unseren Innenstädten? Wie steht es um den Flächenbedarf der Logistik- und Unternehmensimmobilien?

Um diese und andere Fragen zu beantworten, haben wir einmal mehr den Rat der Immobilienweisen beauftragt. Seit 2003 sorgt dieser durch seine Frühjahrsgutachten für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten – und stellt damit die wichtigste Analyse unserer Branche vor.

Ich wünsche Ihnen auch in diesem Jahr gute und fundierte Einblicke in die verschiedenen Assetklassen.

Bleiben Sie gesund!

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Andreas Mattner', written in a cursive style.

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

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022 – Zusammenfassung

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2021 ist die deutsche Wirtschaft mit einem Anstieg des **realen Bruttoinlandsprodukts (BIP)** um 2,7% zwar gewachsen, das BIP blieb allerdings deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Im ersten Quartal 2021 ging das BIP durch die coronabedingten Einschränkungen um 1,9% zurück und wuchs im zweiten und dritten Quartal um 2,0% und 1,7%. Für das vierte Quartal muss wegen erneuter Restriktionen von einem Rückgang um 0,5% bis 1,0% ausgegangen werden. Die Binnenwirtschaft, insbesondere der konsumnahe, von Corona-Schutzmaßnahmen abhängige Dienstleistungssektor, leistete in den Sommermonaten die höchsten Wachstumsbeiträge. Die Versorgungsengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen sorgten dagegen in der Industrie vor allem im dritten Quartal für negative Wachstumsbeiträge. Die Versorgungsengpässe sollten sich im Laufe des Jahres auflösen und zu höheren Wachstumsraten in den nächsten Quartalen führen.

Der **Arbeitsmarkt** hat sich nach der negativen Entwicklung im Jahr 2020 stabilisiert. Die Zahl der Beschäftigten stieg im Vorjahresvergleich um 0,6% leicht auf 44,9 Mio. und wird 2022 voraussichtlich 45,4 Mio. betragen. Die Erwerbslosenquote sank von 3,8% zum Höhepunkt der Krise auf 3,2%. Im Dezember 2021 waren mit 2,33 Mio. 14% weniger Menschen arbeitslos gemeldet als im Vorjahr (5,1% Arbeitslosenquote). Im Dezember 2021 gab es knapp 800.000 offene Stellen (rund ein Drittel mehr als im gleichen Vorjahresmonat). Vor allem bei den Bau- und Ausbauberufen zeigt sich der Fachkräftemangel mit einer Vakanzzeit von 165 Tagen.

Die **Inflationsrate** war 2021 so hoch wie seit 1992 nicht mehr. Sie erreichte im November 6,0% (Harmonisierter Verbraucherpreisindex, HVPI) im Vorjahresvergleich. Für gesamt 2021 wird sie auf 3,2% (HVPI) geschätzt. Ausgehend von niedrigen Energiepreisen und einer gesenkten Mehrwertsteuer sorgten die Konjunkturerholung und die CO₂-Abgabe für einen starken Energiepreisanstieg. Gleichzeitig gab es Preiserhöhungen durch Nachfrageanstiege und Liefer- und Transportengpässe. Mit Nachlassen dieser Sonderfaktoren dürfte die Inflation wieder in die Nähe des Zielniveaus von 2% zurückkehren.

Die **Finanzierungsbedingungen** bleiben auf absehbare Zeit äußerst günstig. Die EZB belässt den Leitzins bei 0,0%. Sie hat allerdings die Nettoanleihekäufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) seit Oktober etwas zurückgefahren. Der EZB-Rat hält den derzeitigen Inflationsanstieg für vorübergehend und ist entschlossen, die Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig zu halten.

Die Vergabe von **Krediten** durch die Banken an den inländischen Privatsektor nahm 2021 aufgrund des expansiven geldpolitischen Kurses im Vergleich zum Vorjahr um 4,2% auf knapp 3.100 Mrd. Euro zu. Der Bestand an Wohnungsbaukrediten nahm stark zu und macht mittlerweile rund 53% aus. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren Laufzeit bleiben historisch niedrig, tendieren aber leicht nach oben und erreichten zuletzt 1,3% im

Dezember 2021. Die Kreditvergabe an Unternehmen geriet trotz außergewöhnlich geringer Zinsen von 1,1% für großvolumige langfristige Kredite ins Stocken. Hohe Verschuldung und Versorgungsengpässe dürften die Produktionsausweitungen ausbremsen.

In der **Bauwirtschaft** zeigten sich spätestens ab dem dritten Quartal Materialengpässe bei Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmstoffen. Mittlerweile dürften sie überwunden sein und die Bauinvestitionen im Jahr 2022 um 2,6% steigen. Kapazitätsengpässe und der Fachkräftemangel bremsen dabei eine noch stärkere Expansion. Im Zusammenhang mit langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie knappem Bauland wird der Nachfrageüberhang bestehen bleiben. Folglich verteuern sich Bauleistungen und Bauland und damit auch die Immobilien weiter. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Jahr 2021 so stark wie seit mehr als 50 Jahren nicht mehr.

2. Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Auf dem **Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien** hinterließen die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Frühjahr 2021 zwar noch Spuren, allerdings nicht mehr so deutlich wie 2020. Das Transaktionsvolumen übertraf 2021 mit rund 60,4 Mrd. Euro das Zehnjahresmittel (52 Mrd. Euro) um 16%. Der Großteil der Transaktionen entfiel auf das zweite Halbjahr. Allein im letzten Quartal wurden 21,8 Mrd. Euro umgesetzt. Büroimmobilien erreichten mit 27,8 Mrd. Euro ein etwas besseres Ergebnis als 2021 (46% des Gesamtvolumens). Logistik- und Unternehmensimmobilien waren mit 10,3 Mrd. Euro beliebter als im Vorjahr (9,3 Mrd. Euro) und verdrängten in der Gunst der Investoren die Einzelhandelsimmobilien (9,5 Mrd. Euro) erstmals vom zweiten auf den dritten Platz. Auf dem Hotelinvestmentmarkt blieb es erwartungsgemäß bei geringen Umsätzen. Mit 2,1 Mrd. Euro wurde dort das niedrige Vorjahresniveau erreicht. Das Transaktionsvolumen mit Pflege- und Seniorenimmobilien stieg dagegen auf 3,7 Mrd. Euro.

Büroimmobilien

Der Markt für **Büroimmobilien** wird geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Krise, ESG und EU-Taxonomie. Diskussionen um Homeoffice-bedingte Flächenreduktionen sind 2021 bereits abgeflacht.

Der **Flächenumsatz** stieg nach Verlusten im Vorjahr im Jahr 2021 in den 127 größten Büromärkten um 8,5% wieder auf 5,5 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) an. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten einen starken Umsatzanstieg um 26% auf rund 3 Mio. m² (2020: -37%). In den B-Städten stieg der Büroflächenumsatz ebenfalls, wenn auch mit +5,6% auf 1,3 Mio. m² weniger deutlich. Die C-Städte verzeichneten dagegen rückläufige Flächenumsätze, bei den D-Städten war der Rückgang moderat. 2022 wird insgesamt mit einer weiteren Belebung auf der Nachfrageseite gerechnet.

Auf dem **Investmentmarkt** stieg das Transaktionsvolumen 2021 um gut 10% auf 27,8 Mrd. Euro (2020: 25,1 Mrd. Euro). Die sieben A-Standorte haben an Bedeutung gewonnen und vereinen mit 23,2 Mrd. Euro 83% des Transaktionsvolumens auf sich. In den B-Städten blieb das Investmentvolumen mit 2,5 Mrd.

Euro deutlich unter dem Allzeithoch von 2019 (4,4 Mrd. Euro) und leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2,8 Mrd. Euro). Die C-Städte verbuchten ca. 1 Mrd. Euro Umsatz mit Büroimmobilien. Das entspricht in etwa dem langfristigen Mittelwert. In den D-Städten hat sich das Transaktionsvolumen mit 0,7 Mrd. Euro gegenüber 2020 leicht erhöht.

Die **Renditen** (Nettoanfangsrenditen) sind aufgrund der sehr hohen Investmentnachfrage weiter gesunken. Sie erreichten im Jahr 2021 in den A-Städten durchschnittlich 2,7% (2020: 2,8%), in den B-Städten 3,9% (2020: 4,0%) und in den C- und D-Städten 4,4% bzw. 5,6% (2020: 4,6% bzw. 5,7%).

Bei den **Mieten** (Spitzenmieten) gab es in allen Stadtkategorien leichte Zuwächse nach einer Stagnation in 2020. Incentives gewannen ebenso an Bedeutung. In den A-Städten stiegen die Mieten leicht von durchschnittlich 34,50 Euro/m² (2020) auf 35,20 Euro/m² MFG. Frankfurt bleibt mit 41,00 Euro/m² der hochpreisigste Standort, dicht gefolgt von München (39,80 Euro/m²) und Berlin (39,50 Euro/m² MFG). Die Mietentwicklung in den B-Städten war ähnlich, allerdings leicht dynamischer und absolut gesehen auf niedrigerem Niveau. Auch in den C- und D-Städten zogen die Mieten leicht an.

Der **Neubau** erreichte 2021 in den 127 Büromärkten mit 2,8 Mio. m² MFG (2020: 2,6 Mio. m²) das größte Fertigstellungsvolumen seit zehn Jahren. Mit 1,5 Mio. m² MFG entfällt der größte Anteil auf die sieben A-Städte (+14% gegenüber 2020). Auch für 2022 sind sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten, da sich ein Großteil der laufenden Projekte bereits in fortgeschrittener Bauphase befinden. Größere Verzögerungen sind aufgrund von Materialknappheit und steigenden Baukosten vor allem bei den Neuplanungen zu erwarten.

Der **Leerstand** ist insgesamt weiter leicht angestiegen, bleibt aber mit 4,1% (2020: 3,8%) gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Die A-Städte verzeichneten den deutlichsten Anstieg auf aktuell 4,4% (2020: 3,4%). Der Leerstand in den B-Städten ist mit 3,7% (2020: 3,5%) am geringsten, gefolgt von den D- und C-Städten (4,1% bzw. 4,2%, 2020: 4,4% bzw. 4,2%).

Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind Wirtschaftsimmobilien, die international auch unter dem Begriff „Light Industrial“ bekannt sind und über eine heterogene Nutzerstruktur verfügen. Anders als Logistikimmobilien, die für großflächige Lagerung und Warenumschlag stehen, bedienen sie auch Nachfrager kleinerer Flächen aus dem Produktions- und Dienstleistungssektor.

Die Aktivitäten auf dem **Investmentmarkt** erreichten im ersten Halbjahr 2021 nach einem Anstieg von 87% im Vergleich zum Halbjahr davor mit rund 2,9 Mrd. Euro Investmentvolumen eine neue Rekordmarke. Transformationsimmobilien hatten daran den größten Anteil. Mit fast 1,2 Mrd. Euro erreichten diese fast 40% des gesamten Transaktionsvolumens. Auch Lager- und Produktionsimmobilien verzeichneten im gleichen Zeitraum deutliche Zuwächse auf 350 Mio. Euro (+48%) und 922 Mio. Euro (+68%). Bei Gewerbeparks ging das Transaktionsvolumen dagegen aufgrund der Angebotsknappheit um 23% auf 490 Mio. Euro zurück.

Der Nachfrageüberhang ließ auch die **Mieten** steigen. Die Durchschnittsmieten für Büroflächen in Unternehmensimmobilien lagen 2021 bei 10,20 Euro/m² (2020: 9,95 Euro/m²), Flex Spaces verteuerten sich leicht auf 8,30 Euro/m²

(2020: 8,15 Euro/m²), für Produktionsflächen wurden zuletzt durchschnittlich 9,20 Euro/m² (2020: 9,10 Euro/m²) aufgerufen und Lagerflächen der Größenklasse 100 bis 500 m² kosteten 5,70 Euro/m² (2020: 5,60 Euro/m²).

Logistikimmobilien

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist ungebrochen und wird durch den Megatrend E-Commerce weiter befeuert. Zusätzlich wird der versorgungsstrukturelle Nutzen der Logistik infolge der Corona-Pandemie auch in der Gesellschaft höher bewertet. Auf dem **Investmentmarkt** kehrte das Transaktionsvolumen mit 5,8 Mrd. Euro auf das Vorkrisenniveau zurück.

Die **Renditen** sind wegen der hohen Nachfrage teils deutlich gesunken. Die Nettoanfangsrenditen verringerten sich in den A-Märkten auf 3,26% (2020: 3,77%), B-Märkte liegen bei 4,4% (2020: 5%) und an C- und D-Standorten erreichen sie 5,1% bzw. 5,6% (2020: 5,8% bzw. 2020: 6,5%).

Die **Mieten** sind 2021 in allen Standortkategorien erneut weiter gestiegen. Je näher die großen Absatzmärkte, desto knapper die Flächen und stärker die Preisanstiege. Die Spitzenmieten erreichten in A-Städten 6,94 Euro/m² (2020: 6,50 Euro/m²), im Umfeld von B- und C-Städten liegen sie bei 5,25 Euro/m² bzw. 5,14 Euro/m² (2020: 5,11 Euro/m² bzw. 5,02 Euro/m²) und an D-Standorten werden 4,40 Euro/m² (2020: 4,30 Euro/m²) verlangt.

Im **Neubau** von Logistikflächen wurde 2021 mit knapp 6 Mio. m² ein neuer Fertigstellungsrekord erreicht. Das bisherige Spitzenjahr 2019 wurde um 1,7 Mio. m² übertroffen. Für 2022 wird ein Gesamtfertigungsvolumen von 6,6 Mio. m² erwartet. Der jährliche Neubaufächenbedarf wird auf etwa 7 bis 8 Mio. m² geschätzt. Periphere Lagen gewinnen zunehmend an Bedeutung, ebenso sind Brownfield-Entwicklungen von hoher Relevanz.

Hotelimmobilien

Die Hotellerie ist infolge des fast halbjährigen Lockdowns 2021 und diverser Reisebeschränkungen mit hohen finanziellen Verlusten nach wie vor so stark von der Corona-Pandemie betroffen wie kaum eine andere Branche.

Die **Übernachtungszahlen** waren 2021 ähnlich niedrig wie im Vorjahr. Mit Datenstand bis Ende Oktober 2021 lag das Übernachtungsvolumen in Deutschland noch rund 38% unter dem Ergebnis von 2019 und sogar rund 6% unter dem Ergebnis von 2020. Bis zum Ende des Jahres 2021 ist mit einem Übernachtungsvolumen von rund 315 Mio. zu rechnen, was rund 13 Mio. Übernachtungen mehr als 2020 wären, aber 180 Mio. weniger als 2019.

Auf dem **Investmentmarkt** fanden nur wenige Hotelverkäufe statt. Das Transaktionsvolumen dürfte zum Ende des Jahres in Summe leicht über dem Vorjahresniveau von rund 2 Mrd. Euro liegen. Zum Vergleich: In den Vor-Corona-Jahren wurde teilweise die 5-Mrd.-Euro-Marke überschritten. Gegenüber 2020 hat die Investorennachfrage im Hotelmarkt immerhin etwas angezogen. Interesse besteht auch an innovativen Hotelkonzepten oder betreiberfreien Objekten mit Restrukturierungspotenzial.

Die **Perspektiven** für den Hotelimmobilienmarkt bleiben unklar. Eine Masseninsolvenz blieb bislang aus und mit Aufhebung des Lockdowns zog die touristische Nachfrage vielerorts – zumindest langsam – wieder an. Trotz positiver

Signale von den Berg- und Küstenregionen ist die Lage in Städten mit hohen Anteilen an Geschäftsreisenden und ausländischen Gästen aber bedenklich. Hinzu kommt ein ausgeprägter Personalmangel. Betriebsübernahmen, gestiegene Kosten und Auflagen dürften den Bau neuer Hotels verlangsamen.

3. Einzelhandelsimmobilien

Das **Konsumklima** blieb auch im Jahr 2021 durch die Corona-Krise getrübt. Auch für das erste Quartal 2022 wird wegen Inflationssorgen und der aktuellen bzw. zu erwartenden fünften Infektionswelle von einer Verschlechterung der Verbraucherstimmung mit rückläufiger Anschaffungsneigung ausgegangen.

Für den gesamten **Einzelhandel** wird für 2021 ein Umsatz von 594,4 Mrd. Euro erwartet (+3,1% gegenüber 2020), wobei voraussichtlich 82,2 Mrd. Euro (13,8%) auf den Onlinehandel entfallen. Hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce überdecken, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten sackten im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit -36% besonders deutlich ab. Die nachgebesserten Unterstützungsprogramme reichen weiterhin nicht aus, es drohen Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen.

Auf dem **Investmentmarkt** für Einzelhandelsimmobilien waren die Investoren 2021 zurückhaltender als noch ein Jahr zuvor. Sie investierten rund 9,5 Mrd. Euro (2020: 12,3 Mrd. Euro). Das entspricht einem deutlichen Rückgang um 22%. Großvolumige Anteils- und Unternehmensübernahmen, die das Jahr 2020 geprägt hatten, blieben weitgehend aus, ebenso wie großvolumige Einzeltransaktionen im Segment der Shoppingcenter. Viele Investoren bevorzugten Fach-, Bau- und vor allem Lebensmittelmärkte sowie lebensmittelgeankerte Objekte.

Die **Renditen** gingen 2021 bei allen Typen von Handelsimmobilien zurück. Besonders stark sank die Nettoanfangsrendite bei Supermärkten (3,6%, 2020: 4,8%) und SB-Warenhäusern (3,6%, 2020: 4,7%). Fachmärkte lagen zum Jahresende bei ebenso niedrigen 3,6% (2020: 4,15%). Die Renditekompression dürfte sich auch 2022 bei Fach- und Lebensmittelmärkten (spürbar geringer) fortsetzen. Die leicht gesunkenen Renditen für Shoppingcenter weisen auf eine sich abzeichnende Erholung hin. Sie sanken an A-Standorten auf 4,85% (2020: 5,0%) und an B-Standorten auf 5,9% (2020: 6,0%). In den Hauptgeschäftsstraßen der sieben A-Städte lag die Nettoanfangsrendite mit 3,19% 10 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Die **Perspektiven** sind für Teile des Handels abseits der Nahversorgung weiterhin unsicher. Eine hohe Flexibilität bleibt daher notwendig. Gleichzeitig werden die zukünftigen Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien durch diverse Trends geprägt: Die Digitalisierung ermöglicht, auf das nachhaltig veränderte Konsumentenverhalten zu reagieren und den Online-Bereich mit stationären Dienstleistungen zu verzahnen. Einiges davon wird bereits realisiert oder erprobt, erfordert jedoch kräftige Investitionen, die aber für viele kleine und mittelständische Einzelhandelsunternehmen angesichts aufgebrauchter Reserven nicht zu bewältigen sind. Der Wandel von der reinen Verkaufsfläche zur Begegnungsstätte mit gemischten Nutzungen wird vor allem für die Zentren der kleineren Städte immer wichtiger. Nachhaltigkeit im Einzelhandel erfordert neue Infrastrukturkonzepte für E-Mobilität und ein verbessertes Energiemanagement.

Die Top-7-Einzelhandelsimmobilienmärkte

Berlin belegt zwar unter den sieben A-Städten den ersten Platz nach Kaufkraftsumme, aber die Kaufkraft pro Kopf wird laut Prognosen im Jahr 2022 mit 93,1 knapp 7% unter dem deutschen Durchschnitt liegen. Mit 340-380 Euro/m² für kleinere Shop-Einheiten hielt sich die Spitzenmiete¹ 2021 auf gleichem Niveau, während die Mieten für Flächen von 300-500 m² mit 130-160 Euro/m² weiterhin im Mittelfeld der A-Städte liegen. Für 2022 wird für beide Größenkategorien ein stabiler Preistrend erwartet.

Für **Hamburg** wird die Pro-Kopf-Kaufkraft 2022 bei 107,4 über dem deutschen Durchschnitt erwartet. Mit 290-310 Euro/m² für die kleineren Shop-Flächen ist die Spitzenmiete in Hamburg 2021 etwas teurer geworden (2020: 240-310 Euro/m²). Größere Flächen von 300-500 m² erzielten 2021 weiterhin eine Spitzenmiete von 165-180 Euro/m². Das bedeutet nach wie vor Platz zwei hinter München. 2022 werden für alle Shop-Größen sinkende Spitzenmieten prognostiziert.

München bleibt Deutschlands umsatzstärkster Einzelhandelsstandort. Für 2022 wird ein Kaufkraftindex von 130,5 prognostiziert. Die Stadt erreicht mit ihren Spitzenmieten für Kleinflächen hinter Berlin den zweiten Platz. 2021 sind diese von 340-360 Euro/m² auf 320-360 Euro/m² gesunken. Die größeren Flächen (300-500 m²) bleiben mit einer unveränderten Spitzenmiete von 200-230 Euro/m² bundesweit die teuersten. Auch der Kaufpreisfaktor von 40-42 und die Bruttoanfangsrendite von 2,4-2,5 bleiben 2021 unverändert. Für 2022 werden kaum Veränderungen erwartet.

In **Köln** wird ein leicht überdurchschnittlicher Index-Wert für die Pro-Kopf-Kaufkraft von 105,3 prognostiziert. Im Vergleich der A-Städte gab es in Köln 2021 erneut die zweitniedrigsten Spitzenmieten für Ladenflächen aller Größenkategorien. Die Spitzenmiete blieb je unverändert bei 210-235 Euro/m² für kleinere Shop-Einheiten und bei 110-115 Euro/m² für größere. Für 2022 wird ein Rückgang der Mieten erwartet.

In **Frankfurt am Main** ist die Kaufkraft mit 110,7 überdurchschnittlich hoch. Obwohl 2020 eine Verknappung an Flächen in einzelnen Lagen ausnahmsweise zu einem leichten Anstieg in den Spitzenmieten führte, blieb 2021 die Spitzenmiete stabil bei 295-310 Euro/m² (80-120 m²). Auch die Spitzenmiete von 145-155 Euro/m² für Flächen von 300-500 m² blieb unverändert. 2022 dürften die Mieten für größere Flächen annähernd gleichbleiben, während bei den kleineren Flächen mit einem Preisanstieg zu rechnen ist.

Stuttgart verfügt mit einem Index-Wert von voraussichtlich 111,2 für 2022 eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft. Gleichzeitig sind dort die Retailhöchstmieten unter den A-Städten am niedrigsten. 2021 sind die Mieten für kleinere Shop-Einheiten leicht gesunken auf 140-170 Euro/m² (2020: 150-170 Euro/m²). Größere Einheiten wurden ebenfalls mit 70-80 Euro/m² (2020: 75-85 Euro/m²) etwas günstiger. Für 2022 werden vergleichbare Spitzenmieten erwartet wie 2021.

In **Düsseldorf** liegt die Kaufkraft mit 105,6 (Prognose 2022) ebenfalls über den Bundesdurchschnitt. Verknappungen in einzelnen Lagen sorgten 2020 für hohe Spitzenmieten, welche 2021 weiter auf 300-310 Euro/m² für Flächen von 80-120

¹ Spitzenmieten sind aufgrund der Methodik als Orientierungswert zum Vergleich von Städten zu verstehen. Sie geben weder einen Durchschnitt wieder noch beschreiben sie das Mietpreinsniveau in den Nebengebäuden. Sie zeigen lediglich das oberste Preissegment (meist mit einem Marktanteil von ca. 3% des Flächenumsatzes) an und werden meist in der absoluten Top-Lage registriert.

m² stiegen. Auch 2022 zeigt der Preistrend für kleine Flächen nach oben. Unverändert bei 160-170 Euro/m² blieb dagegen die Spitzenmiete für größere Flächen, mit gleichbleibender Tendenz für 2022.

4. Pflegeimmobilien

Das Anlageinteresse in **Pflegeimmobilien** ist in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Die sehr stabile bzw. aufgrund des demografischen Wandels steigende Nachfrage mit hoher Auslastung der Pflegeeinrichtungen und die in der Pflegebranche üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko.

Auf dem **Investmentmarkt** erreichten Gesundheitsimmobilien im Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von 3,7 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,2 Mrd. auf Pflegeheime, knapp 900 Mio. Euro auf Einrichtungen des betreuten Wohnens sowie 600 Mio. Euro auf Kliniken und Ärztehäuser. Im Segment der Pflege- und Seniorenheime ist der Umsatz gegenüber 2011 (300 Mio. Euro) um 780% gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien knackte 2016 erstmals die Milliardengrenze. Seitdem schwankt es deutlich zwischen 1,08 Mrd. Euro im Jahr 2017 und 3,16 Mrd. Euro im Jahr 2020. Ein Großteil der Transaktionen entfiel dabei auf Pflegeheime. Der Umsatz mit Einrichtungen des betreuten Wohnens lag 2021 bei rund 28%.

Die **Renditen** (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind zwischen 2011 und 2021 kontinuierlich gesunken, von 7,4% auf 3,9%. Im Segment des betreuten Wohnens fielen die Spitzenrenditen noch deutlich niedriger aus und betrugen 2021 2,3% (2011: 4,8%). In diesem Segment orientieren sich die Renditen an den Renditen von Wohnimmobilien.

Der **Neubau** konnte trotz des enorm gestiegenen Interesses der Investoren ähnlich wie bei Wohnimmobilien nicht mit der steigenden Nachfrage mithalten. Geeignete Baugrundstücke und Pflegefachkräfte sind knapp. Nachholbedarf gibt es auch bei der Modernisierung von vorhandenen Pflegeeinrichtungen. Diese müssen teilweise sowohl baulich als auch bezogen auf die Einzelzimmervorgaben auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die altersgerechte Anpassung privater (selbstgenutzter) Immobilien oder Mietwohnungen sowie deren Neubau ist ebenfalls eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die aktuelle **Auslastung** der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Großer Handlungsbedarf besteht vor allem in den westdeutschen Flächenländern. In Nordrhein-Westfalen fehlen bis 2040 rund 117.000 zusätzliche Plätze.

5. Wohnimmobilien

Die **Mieten** für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) sind auch im Jahr 2021 weiter gestiegen und haben durchschnittlich 8,46 Euro/m²/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +3,7% ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1%). Der stärkste Mietanstieg findet sich in den Landkreisen in Westdeutschland (+4,1%, 8,27 Euro/m²), während der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 3,1% (9,86 Euro/m²) etwas moderater war. In den Landkreisen in Ostdeutschland stiegen die Mieten durchschnittlich um 3,9% auf 6,27 Euro/m². In den

kreisfreien Städten Ostdeutschlands (ohne Berlin) verteuerten sich die Mieten um 3,1% auf 7,09 Euro/m². In den A-Städten betrug der Anstieg im Mittel und über das Jahr gesehen nur 2,7% (auf 12,27 Euro/m²), sodass nunmehr das dritte Jahr in Folge die Mieten in den sieben größten Städten langsamer stiegen als im bundesweiten Durchschnitt.

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3% auf 3.140 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2%. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreiszzyklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise damit um 146% erhöht. In Ostdeutschland sind sie stärker gestiegen als in Westdeutschland. Die östlichen kreisfreien Städte ohne Berlin und die Landkreise verzeichneten Steigerungen von 19,6% (auf 2.621 Euro/m²) und 16,9% (1.846 Euro/m²). Im Westen verteuerten sich die Eigentumswohnungen in den Landkreisen um 15,1% (2.932 Euro/m²) und in den kreisfreien Städten um 12,5% (4.096 Euro/m²).

Beim **Neubau** von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Gegenüber dem unteren Wendepunkt im letzten Zyklus im Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbau fast verdoppelt. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Geschosswohnungsneubau. Der Ein- und Zweifamilienhausbau stagniert seit Jahren bei gut 100.000. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen weiter auf 315.000 gestiegen sein.

Als Folge der gestiegenen Zahl an **Baugenehmigungen** dürften die Fertigstellungszahlen auch in den nächsten Jahren langsam weiter steigen. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich seit dem Jahr 2008 kontinuierlich von 174.000 auf 369.000 mehr als verdoppelt. Im Jahr 2021 dürfte sie nochmals etwas höher bei 384.000 liegen.

Der **ländliche Raum** profitiert von einer Suburbanisierung der großen Städte. Die Wanderungsverluste der A-Städte mit Ausnahme von München sind keine Folge der Corona-Pandemie, sondern vielmehr die Fortsetzung eines bereits um das Jahr 2015 erfolgten Trendbruchs mit stagnierendem Wohnungsangebot, der zunächst durch eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland überdeckt wurde. Gewannen die sieben A-Städte in der ersten Hälfte der 2010er Jahre noch erheblich Einwohner hinzu, sank seither der Gewinn Jahr um Jahr, bis er 2019 oder 2020 die Nulllinie erreichte und zuletzt negativ wurde. Vor allem die Altersgruppen der unter 18-Jährigen und die 30- bis 50-Jährigen, die gemeinsam die Familien repräsentieren, sowie die über 65-Jährigen verlassen die großen Städte.

Die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte

Die **Mieten** (Neuvertragsmieten) sind 2021 weiter gestiegen. Vergleicht man die Jahresmittelwerte, so sind die monatlichen Mieten von 2020 bis 2021 am stärksten in Berlin (+4,7%, 9,70 Euro/m²), Köln (+3,9%, 11,30 Euro/m²) und Hamburg (+3,3%, 11,23 Euro/m²) gestiegen. In München (+2,6%, 16,99 Euro/m²) und Düsseldorf (+2,0%, 10,89 Euro/m²) waren die Anstiege moderater und in Stuttgart (+1,7%, 12,73 Euro/m²) am geringsten. Die Steigerungen lagen in allen A-Städten außer Berlin und Köln unter dem Bundesdurchschnitt (+3,7%).

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen sind erneut stark gestiegen. Bei Betrachtung der Jahresmittelwerte für 2020 und 2021 verteuerten sie sich in Düsseldorf (+16,0%, 4.627 Euro/m²) und Köln (+15,3%, 4.421 Euro/m²) am stärksten. Im Mittelfeld folgen München (+12,2%, 8.756 Euro/m²), Berlin (11,9%, 4.922 Euro/m²) und Hamburg (+11,6%, 5.515 Euro/m²). Stuttgart (+9,4%, 5.157 Euro/m²) und Frankfurt (+8,7%, 5.690 Euro/m²) verzeichneten im Vergleich der sieben A-Städte die geringsten Preissteigerungen. Der Anstieg im Bundesdurchschnitt war mit 14,3% (3.139 Euro/m²) kräftiger als in Hamburg, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und selbst München.

Die **Renditen** sind in den A-Städten infolge des erneuten deutlichen Anstiegs der Kaufpreise bei gleichzeitig verhaltenem Anstieg der Mieten weiter gesunken. Der Median der Bruttoanfangsrenditen der Angebote lag 2021 in den A-Städten bei 2,2% bis 3%, was einem Vielfältiger von 33 bis 47 Jahresmieten entspricht. Die Bruttoanfangsrendite ist damit um 20 bis 30 Basispunkte gegenüber 2020 gesunken. Am niedrigsten ist sie in Berlin (2,18%) und München (2,37%). Die Werte für Hamburg (2,67%), Frankfurt und Düsseldorf (je 2,76%) sind etwas höher und am höchsten sind sie in Köln (2,97%) und Stuttgart (3,04%). Zu berücksichtigen ist, dass die Bruttoanfangsrendite weder die Kaufnebenkosten noch Kosten für die Instandhaltung enthält, von Investitionen in den Bestand einmal ganz abgesehen.

Der **Neubau** von Wohnungen stagniert in allen A-Städten. Zwar gelang es den meisten A-Städten (außer Köln und Stuttgart), zunächst den Wohnungsbau deutlich zu steigern, aber seit nunmehr mindestens drei Jahren steigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nicht mehr weiter an. In Berlin schwankt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen seit 2018 um die 18.000 Wohnungen, in Hamburg um 10.000, in München um 9.000 und in Frankfurt bereits seit 2014 um 5.000 Wohnungen. Weder für 2022 noch in den Folgejahren kann mit einem neuen Anstieg der Fertigstellungszahlen gerechnet werden, da die Zahl der genehmigten Wohnungen in den letzten ein bis zwei Jahren nicht gestiegen ist. In Berlin sanken die Genehmigungen seit 2016 sogar um ein Drittel.

6. Zukunft der Innenstadtentwicklung

Der **Wandel der Innenstädte** hat schon vor der Corona-Krise eingesetzt. Strukturveränderungen im Einzelhandel und folglich in den Innenstädten wurden durch den Bedeutungsgewinn des Onlinehandels stark beeinflusst. Dabei hat die einseitige Ausrichtung der Nutzungsstrukturen auf den Einzelhandel die Krisenanfälligkeit der Innenstädte erhöht. Nun bietet sich die Chance für die Etablierung eines nachhaltigen und differenzierten Nutzungsmix. In der Branche findet bereits eine Entwicklung zu mehr Mixed-Use-Immobilien statt, es wird zunehmend in Quartieren gedacht. Die bisherige Trennung der Nutzungsklassen verschwimmt, es ergeben sich neue Wirtschaftsmodelle und neue Anforderungen an Betrieb, Instandhaltung und Neubau.

Jede zukunftsfähige Innenstadt steht vor folgenden **Herausforderungen**, doch angesichts der Individualität der Städte kann es keine Blaupausen geben. Sie braucht neue, belebende Frequenzbringer, verkehrsartenübergreifende Mobilitätskonzepte und einen lokal angepassten, vielfältigen Nutzungsmix unter Berücksichtigung bislang weniger in den Innenstädten vertretener Funktionen, wie Wohnen, Bildung, Kultur, Handwerk, Kleingewerbe und Kommunikations-

orte, sogenannte dritte Orte. Ebenso muss der öffentliche Raum als wichtiger Kommunikationsraum mit Klimaschutzfunktion aufgewertet werden. Um eine größere Multifunktionalität des Quartiers zu erreichen, bedarf es flexibel nutzbarer Strukturen und Raumangebote. Zudem müssen sich die vielfältigen Innenstadtakteure (lokale Wirtschaft, Eigentümer, Daseinsvorsorge, Kommunalverwaltung, Projektentwickler und Investoren) als Partner im Sinne einer Kollaboration begreifen. Die Entwicklung zukunftsfester, resilienter Innenstädte mit gemischt genutzten Immobilien- und Raumkonzepten wird von einem interdisziplinären Transformationsmanagement unterstützt, wo Steuerung, Kommunikation, Management und Beratung gebündelt werden. Schließlich sollte ein investitionsfreundliches Klima geschaffen werden.

Die Kommunen müssen den Prozess zur **Neuausrichtung der Innenstadentwicklung** initiieren und sollten bei der Entwicklung und Umsetzung einer lokal angepassten Innenstadtstrategie personell und finanziell unterstützt werden. Es muss ein kommunikativer Rahmen mit Einbindung der Innenstadtakteure geschaffen werden. Bei der Projektumsetzung haben Eigentümer und Investoren ebenso eine Schlüsselrolle wie die lokal ansässige Wirtschaft, die zu einem attraktiven Nutzungsmix beiträgt, der die Innenstädte einzigartig macht und belebt. Unternehmen im aperiodischen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur sollten daher angesichts anhaltender Corona-Beschränkungen weiterhin unterstützt werden.

Bund und Länder sind als Unterstützer im Hinblick auf (unbürokratische) Förderprogramme und einen bundesweiten Erfahrungsaustausch (insbesondere Beirat Innenstadt) nötig. Darüber hinaus sollte die Genehmigungspraxis beschleunigt und auf eine proaktive Revitalisierung der Innenstädte mit stärkerem Fokus auf den Umbau des Bestands ausgerichtet werden. Für Zwischennutzungen und die Transformation bedarf es daher mehr Flexibilität bei der Umnutzung von Flächen durch Vereinfachung der Verordnungen. Business Improvement Districts stellen ebenfalls eine Möglichkeit zur kooperativen Stadtentwicklung dar, jedoch existieren noch nicht in allen Bundesländern entsprechende gesetzliche Grundlagen.

Die Autoren des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022



Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld, Autor des Kapitels „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, ist Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist u.a. Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen. Von 2011 bis 2021 war er Mitglied und zuletzt Vorsitzender des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Mitautor ist **Patrick Hirsch**, M. Sc., seit 2016 Forschungsreferent am Walter Eucken Institut in Freiburg und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg.



Sven Carstensen, Autor des Kapitels „Büro-, Unternehmens-, Logistik-, Hotelimmobilien“, ist seit 2020 Vorstand der bulwiengesa AG und verantwortet den Büro- und Gewerbebereich. Zusätzlich ist er als zertifizierter Immobiliengutachter Geschäftsführer der Tochtergesellschaft bulwiengesa appraisal GmbH. Mitautoren sind **Alexander Fieback**, **Dierk Freitag**, **Oliver Rohr**, **Patrik Völtz** und **Andreas Wiegner** von der bulwiengesa AG.



Michael Gerling, Autor des Kapitels „Einzelhandelsimmobilien“, ist seit 1999 Geschäftsführer des EHI Retail Institute in Köln. Seit 2004 führt er gleichzeitig den MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V., die Spitzenorganisation der selbständigen Kaufleute des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Mitautoren sind **Kristina Pors**, Projektleiterin des EHI-Forschungsbereichs Immobilien und Expansion sowie **Jan Schwarze** (CBRE).



Carolin Wandzik, Autorin der Kapitel „Pflegeimmobilien“ und „Zukunft der Innenstadtentwicklung“, leitet seit 2021 den Bereich Geschäftsfeldentwicklung bei der GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH. Davor war sie in leitenden Funktionen, zuletzt als Geschäftsführerin, bei GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung. Als ausgebildete Moderatorin gestaltet sie darüber hinaus kommunale Strategieprojekte.



Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“, studierte Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn und wurde 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 1993 arbeitet er bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Seit 2010 hat er zudem eine Professur für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne. Mitautoren sind **Hubertus von Meien**, wissenschaftlicher Mitarbeiter und **Lukas Jung**, studentische Hilfskraft, je bei empirica.

Redaktion: Dr. Michael Hellwig, Manuel Jahn, Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer, Simone Scheurer)

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

Bildquellen sind die beteiligten Unternehmen und Personen und S. 3: Laurence Chaperon.

Bei Personen-, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird zur besseren Lesbarkeit i.d.R. das generische Maskulinum verwendet. Die weibliche Form ist stets mitgemeint.

Der Herausgeber

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)** ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

www.zia-deutschland.de

Die Komplettversion des Frühjahrgutachtens finden Sie unter:

www.fruehjahrgutachten.de

