

Deutsche Wirtschaft

Beeindruckende Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2010 so stark, wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr und übertraf damit sämtliche Prognosen. Mit 3,6% verzeichnete das reale Bruttoinlandprodukt eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Zwar erlebte die Wirtschaft im letzten Quartal des Jahres 2010 eine gedämpfte Erholung, doch war dies vorwiegend auf den harten Wintereinbruch zurückzuführen.

Gutes Konsumklima bleibt bestehen

Auch für 2011 wird – unter anderem dank eines guten inländischen Konsumklimas – mit einem deutlichen Wachstum gerechnet. Die provisorischen Daten des ersten Quartals stützen diese Aussichten. Das ifo-Institut prognostiziert für die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr ein reales Plus von 2,4%. Wie stark aber das Erdbeben in Japan und die Unruhen in Nordafrika das Wachstum beeinflussen werden, ist noch unklar.

Binnennachfrage stärkt deutsche Wirtschaft

Die Konjunktur in Deutschland wird zunehmend von einer kräftigen Binnennachfrage getragen, was zu einer breiteren Stützung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums führt. Vor allem die erfreuliche Situation auf dem Arbeitsmarkt sorgt weiterhin für eine gute Stimmung bei den privaten Verbrauchern. Im Vergleich zu anderen Ländern, in denen die Arbeitslosigkeit aufgrund der weltweiten Finanzkrise spürbar gestiegen ist, waren die Beschäftigungszahlen in Deutschland überschaubar. Nachdem dann 2010 der Rückgang der Arbeitslosigkeit einsetzte, wird 2011 das Unterschreiten der 3-Millionen-Marke erwartet.

Deutschland: Kennzahlen and Veränderung

Bevölkerung (2010)	81 690 000	↘
BIP Veränderung (4. Q. 2010)	0,4%	↘
BIP Veränderung (2010)	3,6%	↗
BIP Prognose (2011)	2,4%	↗
BIP pro Kopf (2010, EUR)	30 554	↗
Arbeitslosenquote (12/2010)	7,2%	↘
Beschäftigte (12/2010)	28 040 000	↗
Anteil Dienstleistungssektor (4. Q. 2010)	71,8%	↗
Haushaltseinkommen (2010, EUR)*	39 484	↗
Inflation (01/2011)	2,0%	↗
Ø Hypothekenzinsen > 5 Jahre (12/2010)	4,7%	↘
10-jährige Inhaberschuldverschreibung (01/2011)	3,0%	↗
3-Monats Euribor (01/2011)	1,02%	↗
5-jähriger Euro SWAP Satz (02/2011)	2,79%–2,84%	↗
10-jähriger Euro SWAP Satz (02/2011)	3,40%–3,45%	↗
Veränderung Konsumklimaindex (02/2011)	0,2	
Veränderung Ifo Geschäftsklimaindex (02/2011)	14,2%	
Veränderung Einzelhandelsumsatz, real (12/2010)	3,6%	

Pfeile zeigen die jährliche Veränderung an
 *jüngsten verfügbaren Daten.
 Quellen: BAA, GfK, IFO, IHK, KSK, SBD, Statistisches Bundesamt

Büromarkt

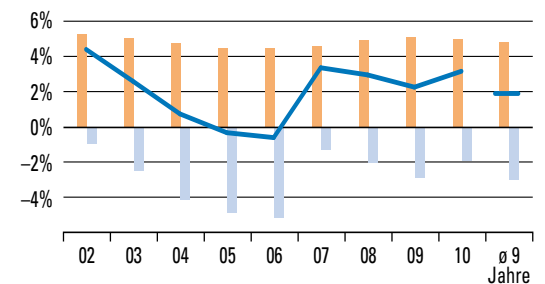
Umsatzvolumen deutlich gestiegen

Die Büromärkte erlebten bereits 2010 eine beachtliche Erholung. Das Mietumsatzvolumen lag nicht nur deutlich über demjenigen des Vorjahres, es schnitt auch im langjährigen Vergleich positiv ab. Die Spitzenmieten in den analysierten Standorten stabilisierten sich während des 3. Quartals. Im Schlussquartal 2010 stiegen sie dann aufgrund der guten Nachfragesituation und des leicht rückläufigen Angebots an modernen Flächen bereits wieder an.

Gute Perspektiven für 2011

Viele Faktoren sprechen für eine Fortsetzung der Entwicklung im Jahr 2011. Vor allem die weiterhin guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sowie die voraussichtlich steigenden Beschäftigungszahlen sprechen dafür. Im Investmentmarkt ist aktuell keine Entspannung auf der Angebotsseite bei Core- und Core-Plus Büro-Immobilien zu erwarten; dies aufgrund zurückgehender Fertigstellungszahlen. Dementsprechend werden die Spitzenrenditen für erstklassige Objekte weiter auf einem niedrigen Niveau verharren und in Einzelfällen weiter sinken.

Rendite am Büromarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

	Bürofläche (m ² , 4. Q. 2010)	Beschäftigte (4. Q. 2010)	Leerstand (4. Q. 2010)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Spitzenrendite (4. Q. 2010)
Berlin	17 610 000	1 117 515 ↗	8,5% →	11,5 ↗	20,6 ↗	5,4% →
München	19 710 000	690 111 ↗	8,9% ↗	14,9 ↗	29,1 →	4,8% →
Hamburg	13 490 000	817 896 ↗	8,8% ↗	13,5 ↗	22,8 →	5,0% →
Köln	7 430 000	463 375 ↗	8,9% ↗	14,5 →	20,9 →	5,5% →
Frankfurt	11 730 000	473 150 ↗	15,9% ↗	19,8 ↗	34,7 →	5,1% →
Düsseldorf	7 980 000	359 937 ↗	11,9% ↗	13,7 →	23,1 →	5,1% ↘
Stuttgart	7 910 000	346 908 ↗	6,7% ↗	11,4 →	17,8 →	5,3% →

Einzelhandelsmarkt

Positive Entwicklung

Die Umsätze der im Jahr 2010 gehandelten Portfolios im Retail-Segment übertrafen die Ergebnisse von 2009 bei Weitem. Die beliebtesten Objekte waren dabei Shopping-Center an A-Standorten. Deren Spitzenrenditen blieben nahezu konstant, wohingegen die Renditen der Fachmarktzentren und Shopping-Centern an B-Standorten rückläufig waren.

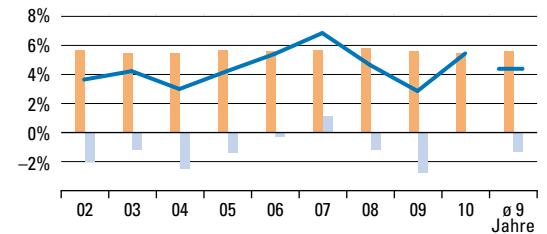
Attraktivitätsgewinn

Die Höchstmieten sind mehrheitlich durch Stabilität und vereinzelt durch selektive Steigerung geprägt. Dieser Trend lässt sich auf zwei Gründe zurückführen: Erstens wurde auch in den Krisenjahren kein deutlicher Rückgang verzeichnet und zweitens befinden sich die Spitzenmieten auf einem anhaltend hohen Niveau.

Leichter Anstieg der Spitzenmieten

Im Jahr 2011 dürfte sich die eingeschlagene Entwicklung grundsätzlich fortsetzen. Aufgrund des geringen Angebots an Core-Shopping-Centern muss in diesem Segment mit einem geringeren Transaktionsvolumen gerechnet werden. Investoren werden zudem vermehrt Value-Added-Objekte in den Fokus ihrer Akquise stellen.

Renditen am Einzelhandelsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite

Quelle: IPD

	EZH-Fläche (m², 2010)	EZH-Kaufkraft-Index (2010)	EZH-Zentralitäts-Index (4. Q. 2010)	Durchschnittsmiete (EUR/m², 4. Q. 2010)	Spitzenmiete (EUR/m², 4. Q. 2010)	Spitzenrendite (4. Q. 2010)
Berlin	4 560 000	93,9	108,6	103,0 ↗	230,0 →	4,8% ↘
München	1 570 000	126,3	119,9	134,0 ↗	310,0 →	4,3% →
Hamburg	2 500 000	105,4	115,4	145,0 ↗	230,0 →	4,5% ↘
Köln	1 550 000	108,1	125,9	120,0 ↗	230,0 →	4,6% →
Frankfurt	1 290 000	111,7	111,9	127,0 ↗	270,0 ↗	4,5% ↘
Düsseldorf	840 000	115,6	125,4	117,0 ↗	230,0 →	4,5% ↘
Stuttgart	880 000	109,6	125,9	130,0 ↗	240,0 ↗	4,7% ↘

Mietwohnungsmarkt

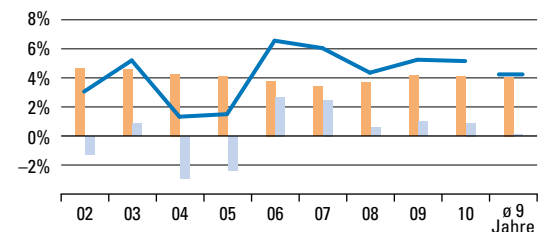
Spitzenmieten steigen, Durchschnittsmieten stabil

Die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres und die damit verbundene Stabilität am Arbeitsmarkt wirkt sich auf den Mietwohnungsmarkt preistreibend aus. Potenzielle Neumieter sind offenbar in der aktuellen Situation vielfach bereit, höhere Mietpreise zu zahlen. In den betrachteten Städten sind die Spitzenmieten im Vergleich zu 2009 um bis zu 20% gestiegen. Die Durchschnittsmieten blieben zwar generell stabil, aber auch hier waren einzelne Steigerungen erkennbar.

Weiterhin geringe Bautätigkeit

Die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt lag 2010 nach wie vor auf einem tiefen Niveau. Diese Tatsache dürfte sich in einer Verknappung des Wohnungsangebots niederschlagen. Berücksichtigt man dazu den gesellschaftlichen Trend zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche pro Kopf sowie die Zuwanderung, kann in den Ballungszentren von weiterhin steigenden Mieten ausgegangen werden.

Rendite am Mietwohnungsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite

Quelle: IPD

	Wohnungsbestand (2009)	Bevölkerung (2010)	Bev.-Wachstum (2010)	Bautätigkeit (2009)	Durchschnittsmiete (EUR/m², 4. Q. 2010)	Spitzenmiete (EUR/m², 4. Q. 2010)	Spitzenrendite (4. Q. 2010)
Berlin	1 894 564	3 456 264	0,39%	0,20%	6,4 →	12,6 →	5,2% ↘
München	743 912	1 333 440	0,27%	0,36%	11,8 ↗	18,0 ↗	4,5% ↘
Hamburg	889 941	1 783 975	0,60%	0,36%	9,6 ↘	17,5 ↗	5,0% ↘
Köln	524 301	998 105	0,27%	0,54%	8,3 ↘	13,3 ↗	5,5% ↘
Frankfurt	359 717	671 927	1,06%	0,71%	10,8 →	17,9 ↗	5,2% ↘
Düsseldorf	326 459	586 217	0,34%	0,22%	8,1 ↘	14,4 ↗	4,8% ↘
Stuttgart	297 164	601 646	0,26%	0,52%	9,1 ↗	14,1 ↗	5,0% ↘

Wohneigentumsmarkt

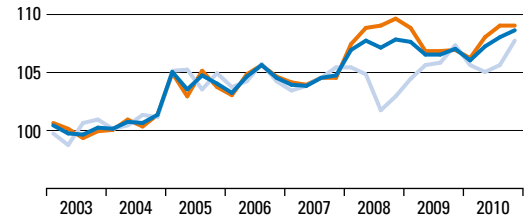
Erhöhte Nachfrage

Die persönliche wirtschaftliche Lage hat einen erheblichen Einfluss auf die Entscheidung für oder gegen Wohneigentum. Aus diesem Grund wirken sich der robuste Arbeitsmarkt und die damit verbundenen stabilen Einkommen positiv auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus. Das derzeit noch niedrige Zinsniveau begünstigt diese Entwicklung.

Die steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten bei gleichzeitig geringer Bauaktivität wirkte sich in diesem Marktsegment preisstärkend aus. Die deutlichsten Preissteigerungen haben München und Stuttgart erfahren, wobei sich jedoch Berlin im Prime Segment langsam annähert.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen beim Erwerb von Wohneigentum werden zumindest im ersten Halbjahr 2011 günstig bleiben. Somit ist auf dem Wohneigentumsmarkt mit Preissteigerungen zu rechnen.

Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum



— Selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt
— Einfamilienhäuser
— Eigentumswohnungen

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

	Durchschnittspreis (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Spitzenpreis (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Eigentumsquote (2010)	Ein- und Zweifamilienhäuser (Spitze, EUR/m ² , 4. Q. 2010)
Berlin	1 720 →	5 500 ↗	13%	4 800 →
München	3 360 ↗	9 000 ↗	24%	9 600 →
Hamburg	2 410 →	8 000 ↗	22%	6 900 ↗
Köln	1 731 →	5 200 ↗	24%	5 200 ↗
Frankfurt	2 400 →	7 400 ↗	16%	6 200 →
Düsseldorf	1 900 →	6 600 ↗	21%	7 900 →
Stuttgart	2 115 →	5 800 ↗	28%	9 400* ↗

* Hoher Anteil Neubauten in Angeboten, dadurch deutlich höhere Angebotspreise als im Vergleichszeitraum

Logistikflächen

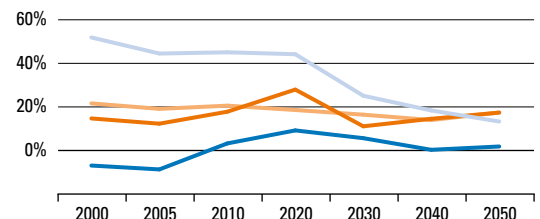
Core-Immobilien sind gefragt

Auch im Jahr 2010 lagen die Lager-, Logistik- und Industrieimmobilien in der Investorengunst mit einigem Abstand hinter den Büro- und Einzelhandelsimmobilien; das Transaktionsvolumen betrug knapp 1,2 Milliarden Euro. Eine Vielzahl der Investoren fragte Core-Immobilien nach, wengleich die größte Transaktion im Logistikmarkt einen opportunistischen Charakter aufwies. Die Spitzenrenditen lagen zwischen 7,1% in Frankfurt am Main und 7,5% in Berlin.

Steigender Nachfragedruck auf Top-Lagen

Auch auf dem Logistikmarkt wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Prognosen für das Jahr 2011 eine hohe Aktivität erwartet. In 2011 kommen die Investoren nach wie vor aus dem Kreis risikoaverser Anleger und konzentrieren sich demzufolge vorwiegend auf Core-Immobilien, was die Preise in diesem Segment voraussichtlich in die Höhe treibt.

Gütertransport: Prozentuale Veränderung



— Deutscher Binnenverkehr
— Durchgangsverkehr
— Grenzüberschreitender Empfang
— Grenzüberschreitender Versand

Quelle: Bundesamt für Güterverkehr

	Logistikflächenbestand (m ² , 2010)	Baulandpreise (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 4. Q. 2010)	Spitzenrendite (4. Q. 2010)
Hamburg	2 650 000	190 ↗	4,5 ↗	6,0 ↗	7,2% →
Frankfurt	2 300 000	220 ↘	4,3 →	6,1 ↗	7,1% ↗
Rhein/Ruhr	2 700 000	85 →	3,4 →	7,5 →	6,9% →
Berlin	2 150 000	110 ↗	3,9 →	5,2 ↘	7,5% →
München	1 400 000	250 ↘	5,5 ↗	6,5 →	7,2% ↘
Düsseldorf	970 000	130 ↘	4,1 ↘	5,9 ↗	7,4% ↗

Fokus Wohnungsmarkt

Wohnungsportfolios wieder gefragt

Tiefpunkt scheint überwunden

Im Jahr 2010 wurden insgesamt Wohnimmobilien im Wert von etwa 3,5 Mrd. Euro gehandelt. Der Tiefpunkt des Transaktionsvolumens scheint damit überwunden zu sein. Für 2011 wird erwartet, dass die Umsätze wieder die 5 Mrd. Euro Grenze übersteigen. Aufgrund des geringen Zinsniveaus und den vielerorts steigenden Mieten sind Wohninvestments wieder sehr attraktiv für Investoren.

Trends bei Wohninvestments

Rückgang der gehandelten Portfolios ab 2008

Die Auswirkungen der Finanzkrise machten sich auch im deutschen Wohninvestmentmarkt bemerkbar. Deutschland war zwar nicht so hart betroffen wie etwa England oder Spanien, dennoch sank die Zahl der Verkäufe und die Größe der gehandelten Portfolios deutlich.

Akteure haben sich geändert

Von 2004 bis 2008 waren die Transaktionen vorwiegend gekennzeichnet durch große Portfolios mit mehr als 10 000 Einheiten. 2008 folgte dann – trotz des Verkaufs der LEG NRW – ein drastischer Einbruch bei den veräußerten Wohnungen. Primär aufgrund von Finanzierungsengpässen, aber auch wegen unterschiedlicher Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern fanden 2009 und 2010 nur noch kleinere Transaktionen statt.

Die Anteile der auf dem Transaktionsmarkt tätigen Akteure haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Bis 2004 waren Bund, Länder und Kommunen die gewichtigsten Verkäufer; insbesondere durch den Verkauf der LEG NRW war dies im Jahr 2008 nochmals der Fall. Ansonsten lag ab 2004 der Handel von Wohnimmobilien vorwiegend in den Händen privater Gesellschaften. Die in den letzten beiden Jahren gehandelten Portfolios der privaten Investoren sind nun überwiegend Wiederverkäufe, die ebenfalls in private Hände gehen.

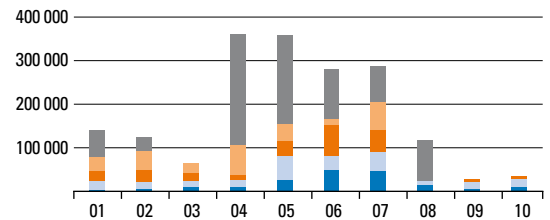
Neue Qualitätsansprüche

Durchschnittliche Qualität kennzeichnete in der Vergangenheit mehrheitlich die gehandelten Portfolios. Bestände von Bund und Ländern waren hauptsächlich aus den 1950er- und 1960er-Jahren, während die verkauften kommunalen Bestände breiter gestreut waren. In den meisten Fällen wiesen die gehandelten Objekte einen deutlichen Instandhaltungsrückstau auf.

In den aktuell gehandelten Portfolios sind nun häufiger qualitativ gute Objekte enthalten. Die Investoren sind sicherheitsorientierter und qualitätsbewusster. Auch bei Wohninvestments sind «Core-Immobilien» stark gefragt.

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Portfoliogröße

(Transaktionen ab 800 Wohneinheiten)



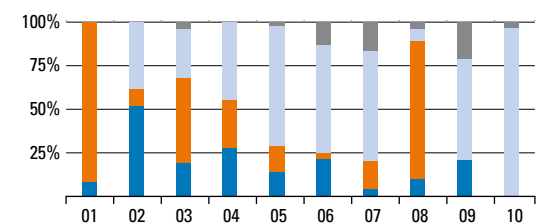
Anzahl Wohnungen pro Portfolio:



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Datenbank Wohnungstransaktionen, Stand: 4. Februar 2011

Verkaufte Wohnungen nach Verkäufertyp

(Transaktionen ab 800 Wohneinheiten)



Anteil verkaufter Wohnungen:



Quelle: BBSR, Datenbank Wohnungstransaktionen, Stand: 4. Februar 2011

Ausgewählte Transaktionen 2010

	Anzahl Wohnungen	Portfoliopreis (EUR)	Preis/Wohnung (EUR)	Käufer	Verkäufer
Mai	1 852	31 300 000	16 900	TAG Immobilien	Franconofurt AG
Juni	2 253	100 000 000	44 385	Buwog	Immofinanz
Juni	2 000	—	—	Corestate Gruppe	Vertraulich
Juni	508	125 000 000	246 000	Patrizia Immobilien	Vertraulich
Juni	2 300	246 063	33 478	Corestate Gruppe	Ausländischer Investor
Oktober	214	6 900 000	32 242	Estavis AG	Deutsche Großbank

Bevölkerung nimmt weiter ab

Bevölkerungsentwicklung

Seit einigen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Deutschland rückläufig, mit einer Trendwende ist ohne verstärkte Zuwanderung nicht zu rechnen. Für die Wohnungsmärkte bedeutet dies mittelbare und unmittelbare Auswirkungen, wobei die einzelnen Regionen Deutschlands in unterschiedlicher Weise betroffen sein werden.

Zunahme der Haushaltszahlen

Der Bevölkerungsrückgang ist von einem Anstieg der Haushaltszahlen begleitet; sinkende Haushaltsgrößen führen dazu. Für die neuen Flächenländer wird eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2025 von 2,0 auf 1,9 erwartet. In den alten Flächenländern wird eine Abnahme von 2,13 auf 2,02 erwartet. In Regionen, die besonders stark von der Schrumpfung betroffen sind, kann diese Entwicklung den Nachfragerückgang nur geringfügig mindern.

Veränderungen auch in den Mietpreisen sichtbar

Vergleich: Cottbus vs. Regensburg

Die Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen lassen sich auf den Wohnungsmärkten in Cottbus und Regensburg verdeutlichen:

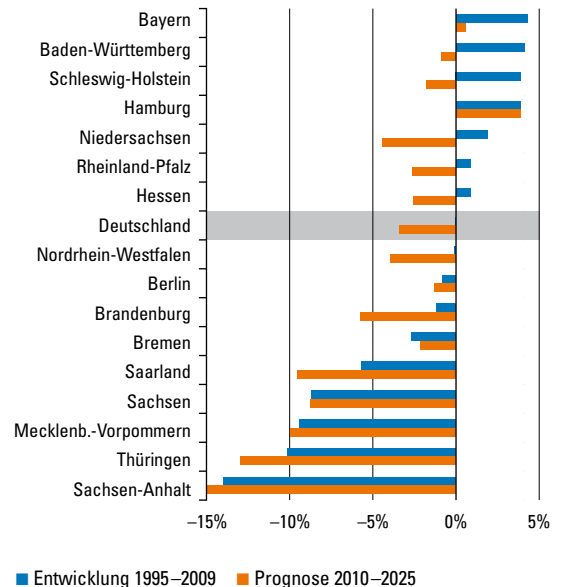
Die brandenburgische Stadt Cottbus hat zwischen 2004 und 2010 rund 4,5% ihrer Einwohnerschaft verloren. Für 2025 liegt die Prognose bei einem Rückgang um 15,4% im Vergleich zu 2006. Die Haushaltszahl soll bis 2025 um 11% zurückgehen. Am anderen Ende der Skala steht Regensburg mit einem Bevölkerungswachstum von 4,1% zwischen 2004 und 2010. Das prognostizierte Wachstum bis 2025 liegt bei 5,4% mit einer Steigerung der Haushaltszahl um 10%.

Trends können auch wieder drehen.

Die Wohnungsmieten sind dementsprechend auf breiter Front in Cottbus zwischen 2004 und 2010 um 3% bis 4% zurückgegangen. Eine Ausnahme bildet das Tiefpreissegment, wo offenbar ein Boden erreicht ist. Umgekehrt wies Regensburg ein Wachstum der durchschnittlichen Mieten um 10% auf.

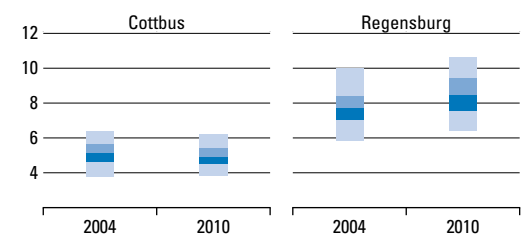
Diese Zahlen dürfen allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die eingeschlagenen Entwicklungen nicht unumkehrbar sind. Immerhin konnte Cottbus im letzten Jahr vor allem auch durch den Zuzug von Studenten ein leichtes Bevölkerungswachstum aufweisen.

Bevölkerungsentwicklung und Prognose Bundesländer



Quelle: Destatis

Entwicklung Angebotsmietpreise in Cottbus und Regensburg (Preisspektren, in EUR/m² und Monat)



Quelle: Wüest & Partner

Geringe Eigentümerquote

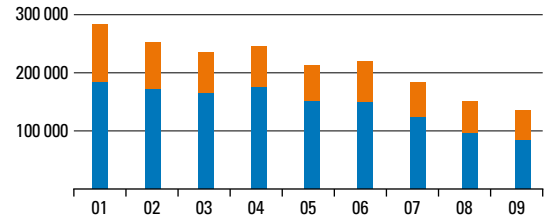
Entwicklung des Wohnungsbestands

In Deutschland existieren zurzeit knapp 40 Millionen Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern ist die Eigentumsquote mit 42% nach wie vor gering, wenngleich sie in den letzten Jahren gestiegen ist.

Baufertigstellungen um 50% gesunken

Seit 2001 wurde ein stetiger Rückgang bei den Baufertigstellungen verzeichnet. Im Laufe der letzten acht Jahre hat sich ihre Zahl halbiert. Diese Entwicklungen fallen von Region zu Region unterschiedlich ins Gewicht. In strukturschwachen Gebieten mit bereits bestehendem Angebotsüberhang ist Neubau nur in geringem Maße erforderlich. In prosperierenden Regionen führt der geringe Neubau bei steigenden Einwohnerzahlen zu weiterem Druck auf den Wohnungsmarkt mit der Folge von Preissteigerungen.

Baufertigstellungen in Deutschland



■ Wohnungen in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
 ■ Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen

Quelle: Destatis

Änderung der quantitativen und qualitativen Nachfrage

Neubaubedarf nur regional gegeben

Die beschriebenen Tendenzen – Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrößen und Neubautätigkeit – verändern zunehmend die Nachfrage am Wohnungsmarkt, der das Angebot vielfach nicht mehr entspricht. Es kommt künftig nicht nur zu Abweichungen in der Quantität, sondern auch die nachgefragten Qualitäten werden einem Wandel unterzogen.

Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern in Kernstädten

Eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat ergeben, dass nur noch in wenigen Kreisen ein jährlicher Neubaubedarf von über 30 Wohnungen pro 10 000 Einwohner besteht. Hierbei muss aber zwischen dem Neubau im Ein- und Zweifamilien- sowie im Mehrfamilienhaussegment unterschieden werden. So wird beispielsweise für Berlin und München noch ein starker Neubaubedarf – primär in Mehrfamilienhaussegment – erwartet.

Im Zeichen der Wohninvestments

Perspektiven 2011

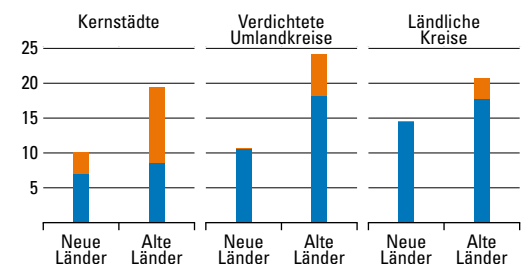
Die deutlichen Entwicklungsunterschiede der einzelnen Regionen in Deutschland schlagen sich im Investmentmarkt nieder. Die aktuellen Käufer setzen vorwiegend auf Immobilien an Top-Standorten mit besten Zukunftsaussichten. Bereits in 2010 kündigten etliche Branchenriesen an, neue Spezialfonds für Wohnen aufzulegen; erste wurden 2010 bereits initiiert.

Die beschriebenen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt führen auch bei den Transaktionen zu klar zweigeteilten Märkten. Zurzeit stehen Core-Immobilien in A-Standorten hoch im Kurs, jedoch wächst dadurch der Druck auf dieses bereits knappe Segment weiter, die Preise steigen und die Renditen fallen. Die prospektierten Renditen lassen sich bei den aktuellen Preisen kaum erreichen. Voraussichtlich wird schon in diesem Jahr ein Umdenken stattfinden müssen. Der Blick der Investoren wird auch auf Immobilien in B-Standorten – hier aber in bester Lage – fallen, da auch diese Investments durchaus attraktiv sind.

Auch die bereits angekündigten und erwarteten großen Verkäufe wie der geplante Verkauf der BIH und der Töchter der bayerischen und baden-württembergischen Landesbanken, die GBW und LBBW Immobilien, sowie der erwartete Börsengang der GSW lassen auf ein starkes Jahr schließen.

Neubaubedarf nach Siedlungstypen

(2010–2025, Wohneinheiten je 10 000 Einwohner)



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser

Quelle: BBSR, Wohnungsmarktprognose 2025

Spitzenmieten weltweit

		Büro (Lokalwährung / m ² p. a.)	Büro (EUR / m ² p. a.)	Handel (Lokalwährung / m ² p. a.)	Handel (EUR / m ² p. a.)	Wechselkurs (EUR, März 2011)
Europa	Amsterdam	350 EUR →	350 →	2 400 EUR ↗	2 400 ↗	1,00
	* Budapest	240 EUR →	240 →	1 200 EUR ↘	1 200 ↘	1,00
	Brüssel	300 EUR ↗	300 ↗	1 630 EUR →	1 630 →	1,00
	Kopenhagen	1 760 DKK →	220 ↘	16 000 DKK ↘	2 050 ↘	0,13
	Frankfurt	420 EUR →	420 →	3 240 EUR ↗	3 240 ↗	1,00
	Helsinki	290 EUR →	290 →	2 040 EUR ↗	2 040 ↗	1,00
	London	1 020 GBP ↗	1 260 ↗	6 500 GBP →	8 040 ↗	1,24
	Madrid	330 EUR ↘	330 ↘	2 400 EUR →	2 400 →	1,00
	* Moskau	650 EUR ↗	650 ↗	2 980 EUR ↗	2 980 ↗	1,00
	Oslo	3 300 NOK ↗	450 ↗	15 000 NOK ↗	2 050 ↗	0,14
	Paris	750 EUR →	750 →	10 000 EUR →	10 000 →	1,00
	* Prag	250 EUR →	250 →	1 980 EUR →	1 980 →	1,00
	Rom	450 EUR →	450 →	3 500 EUR ↘	3 500 ↘	1,00
	Stockholm	4 130 SEK ↗	500 ↗	14 000 SEK →	1 680 ↗	0,12
	Wien	270 EUR →	270 →	2 990 EUR ↗	2 990 ↗	1,00
	* Warschau	290 EUR ↗	290 ↗	1 000 EUR →	1 000 →	1,00
	Zürich	1 000 CHF ↗	770 ↗	8 300 CHF ↗	6 390 ↗	0,77
Amerika	** Buenos Aires	430 USD ↗	330 ↗	1 010 USD →	770 →	0,77
	** Mexico City	340 USD ↘	260 ↘	540 USD ↘	410 ↘	0,77
	New York	680 USD →	520 →	21 820 USD ↗	16 730 ↗	0,77
	Sao Paulo	1 380 BRL ↗	670 ↗	2 050 BRL ↗	1 000 ↗	0,49
	Toronto	280 CAD →	210 ↗	3 230 CAD →	2 490 →	0,77
Asien	Hong Kong	12 840 HKD ↗	1 330 ↗	92 570 HKD ↗	9 620 ↗	0,10
	Mumbai	37 030 INR ↗	620 ↗	59 500 INR ↗	990 ↗	0,02
	Seoul	511 720 KRW →	390 ↗	4 750 000 KRW →	3 150 →	0,001
	Shanghai	2 700 CNY ↘	310 ↘	21 070 CHN ↗	2 410 ↗	0,11
	Singapur	960 SGD ↗	570 ↗	4 870 SGD ↗	2 920 ↗	0,60
	Tokio	107 740 JPY ↘	1 040 ↘	760 010 JPY →	7 310 →	0,01
Australien	Sydney	680 AUD ↗	490 ↗	6 200 AUD ↗	4 470 ↗	0,72
Afrika	Johannesburg	1 230 ZAR ↗	150 ↗	5 070 ZAR →	600 ↗	0,12

* Viele Mietverträge werden in Euro abgeschlossen.

** Viele Mietverträge werden in US-Dollar abgeschlossen.

Quellen Dieser Marktbericht stützt sich auf einen umfangreichen internen Datenpool. Hinzu kommen Daten diverser öffentlicher und privater Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die GfK sowie die Marktberichte diverser Maklerhäuser: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle und Cushman & Wakefield. Die Daten zu den Renditen entstammen der IPD.

Kommentare Mieten: in Euro pro Quadratmeter und Monat für die deutschen Daten; in Lokalwährung pro Quadratmeter und Jahr für die internationalen Daten.

Renditen: Nettoanfangsrendite pro Jahr (Cashflow vor Capex/Preis).

Bautätigkeit: Neu errichtete Wohnhäuser (letzte 12 Monate) als Anteil am Gesamtbestand.

Die Pfeile in den Übersichten zu den Immobilienmärkten zeigen die Entwicklung im Vergleich zum letzten Halbjahr.

Dieser Marktbericht wurde von der W&P Immobilienberatung GmbH erstellt nach bestem Wissen. Er dient einer allgemeinen Einschätzung. Er basiert auf eigenen Daten sowie externen Daten deren Korrektheit wir überprüft haben. Die Korrektheit der Informationen kann nicht garantiert werden.

Wüest & Partner ist ein unabhängiges, inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Im Fokus seiner Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Raum- und Standortentwicklung. Das 1985 in Zürich gegründete Unternehmen erbringt seit 25 Jahren Leistungen, die geprägt sind von Qualität, Kompetenz und einem exzellenten Kundenservice.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und höchsten Nutzen für seine Kunden. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 90-köpfigen multidisziplinär zusammengesetzten Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften.

Ein Netzwerk von regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Frankfurt, Berlin, Zürich und Genf stationierten Beraterteams. Für Fragestellungen außerhalb der Schweiz und Deutschlands kann Wüest & Partner jederzeit auf die Ressourcen und das Know-how eines weltweiten Netzwerks von Beratungs- und Bewertungsunternehmen zurückgreifen.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die elf Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz und Patrick Schnorf.

Adressen W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 2193 888 0
Fax +49 69 2193 888 11
frankfurt@wuestundpartner.com
www.de.wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Telefon +49 30 2576 087 0
Fax +49 30 2576 087 29
berlin@wuestundpartner.com
www.de.wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG
Gotthardstraße 6
CH-8002 Zürich
Telefon +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genf
Telefon +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com