

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper's glass and steel facade. The lines of the building's structure converge towards the top of the frame, creating a sense of height and architectural complexity. The sky is a clear, light blue. A semi-transparent dark teal horizontal band is overlaid across the middle of the image, serving as a background for the white text.

Baucampus

Marktbericht

Immobilien 2020

Inhalt

- 2 Vorwort
- 3 Wohnungsmarkt Deutschland
- 5 Grundstückspreise Deutschland
- 9 Entwicklung Grundstückspreise
- 10 Mietpreise Deutschland
- 11 Entwicklung Mietpreis
- 12 Neubauten
- 13 Mietpreise Europa
- 14 Investorenherkunft
- 16 Kontakt



Vorwort

Wir freuen uns, Ihnen unsere neue Ausgabe unseres Immobilienreports präsentieren zu dürfen.

Der Immobilienreport verschafft einen Überblick über den Wohnimmobilienmarkt in Europa und im Detail für Deutschland.

Während der letzten Jahre hat sich unser Immobilienreport zu einer verlässlichen und beliebten Informationsquelle für Fachleute, Institutionen und die breite Öffentlichkeit entwickelt.

Der Immobilienreport analysiert Faktoren, die den Immobilienmarkt prägen und vergleicht ihre Entwicklung in ausgewählten Ländern und Städten.

Die Publikation soll Ihnen einen Überblick über die komplexen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten verschaffen und zudem einen Ausblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes bieten.

Wir hoffen, dass Sie diese Ausgabe des Immobilienreports interessant finden und dass Sie neue Einblicke und Informationen gewinnen können.

Viel Spaß beim Lesen, wünscht Ihnen

Friedrich G. Lohse

Chief Investment Officer Deutschland



Wohnungsmarkt Deutschland

Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt sich trotz der Corona-Krise weiterhin robust. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) lagen im ersten Quartal 2020 durchschnittlich sogar laut Statistischen Bundesamt 6,8 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum.

Die Risiken des Wohnungsmarktes düften allerdings erst im weiteren Verlauf des Jahres 2020 zur Geltung kommen, zumal auch weiterhin das Risiko einer zweiten Welle der Pandemie im kommenden Winter bestehen bleibt.

Abgesehen vom erwarteten Rückgang der Zahl der Beschäftigten ist unklar, ob umfangreiche Homeoffice-Regeln einen Strukturbruch und damit nachhaltig andere Anforderungen an Wohnimmobilien stellen werden.

Neben der Corona-Krise gibt es aus unserer Sicht für den Immobilienmarkt in Deutschland vor allem zwei Risiken.

Dies ist zum einen die zunehmend strikere Mietpolitik und zum anderen die Überhitzung des Immobilienmarktes in den deutschen Metropolen, bedingt durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB).

Aufgrund der durch Corona eingeleiteten rückläufigen Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit, der Herausforderungen für den Autosektor, der Energiewende und der demografischen Veränderungen, steigen die Risiken perspektivisch kräftig an.



Der Wohnungsbestand in den 8 größten deutschen Städten zeigt anschaulich, dass es zum Teil mehr Haushalte, also Wirtschaftseinheiten, mit mindestens einer Person gibt. Dies ist in den Großstädten besonders bedingt durch WG-Einheiten, die nicht nur aus Studenten, sondern auch zunehmend aus Business-WG besteht. Diese Konstellation ist den hohen Mieten und den befristeten Arbeitsverträgen und Projektarbeiten geschuldet.

Big 8	Einwohner (2019)	Haushalte (2019)	Wohnungsbestand (2019)
Berlin	3.769.500	2.024.900	1.963.400
Hamburg	1.899.200	1.046.400	967.500
München	1.560.000	798.800	812.000
Köln	1.091.800	578.300	565.500
Frankfurt	758.600	408.800	377.900
Düsseldorf	645.900	337.700	358.900
Stuttgart	614.600	336.700	316.100
Leipzig	601.700	331.100	340.200



Grundstückspreise Deutschland

Jede Wohnimmobilie benötigt ein Grundstück, auf welchem die Immobilie stehen kann.

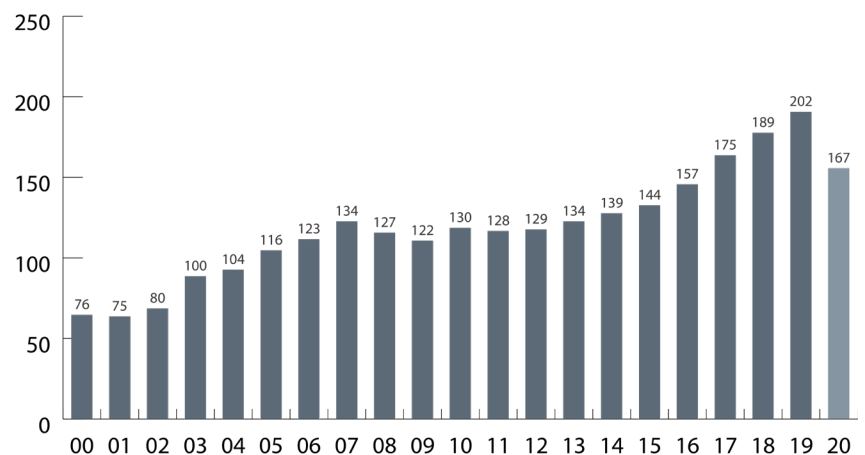
Das Grundstück ist nicht selten ein erheblicher Investitionsfaktor, sondern im Regelfall auch ein Wertgarant- und das bundesweit-.

Dies bestätigt das statistische Bundesamt mit seiner Statistik zu den durchschnittlichen Preisen pro m² in Deutschland.

Bedingt durch die Corona-Krise erwartet das Statistische Bundesamt für das Jahr 2020 einen deutlichen Einbruch auf 167 € pro m² Grundstücksfläche.

Diese Prognose wird aus unserer Sicht noch maßgeblich von den weiteren Verlauf der Corona-Krise geprägt sein.

durchschnittlicher Preis pro m²
in Deutschland



Dass die Grundstückspreise sich von Bundesland zu Bundesland stark unterscheiden, ist kein Geheimnis.

Bei den Bundesländern ist ein preisliches Nord-Süd-Gefälle sowie eine anhaltende Trennung in West- und Ostdeutschland zu beobachten. Einzig die Bundesländer Berlin und Hamburg stellen in der Tabelle eine Anomalie dar. Da es sich bei diesen Bundesländern um Stadtstaaten handelt, ist diese Anomalie preislich mit anderen Großstädten zu vergleichen.

Die Preise für Baugrundstücke unterscheiden sich ebenfalls von denen im Bestand, bzw. dem Durchschnitt deutlich.

Die 5 teuersten Städte für Baugrundstücke.

München: ca. 2.600 € pro m²
Stuttgart: ca. 1.600 € pro m²
Düsseldorf: ca. 1.100 € pro m²
Frankfurt am Main: ca. 1.000 € pro m²
Nürnberg: ca. 720 € pro m²

Die 5 preiswertesten Städte für Baugrundstücke.

Magdeburg: ca. 180 € pro m²
Leipzig: ca. 190 € pro m²
Dresden: ca. 230 € pro m²
Duisburg: ca. 250 € pro m²
Dortmund: ca. 310 € pro m²

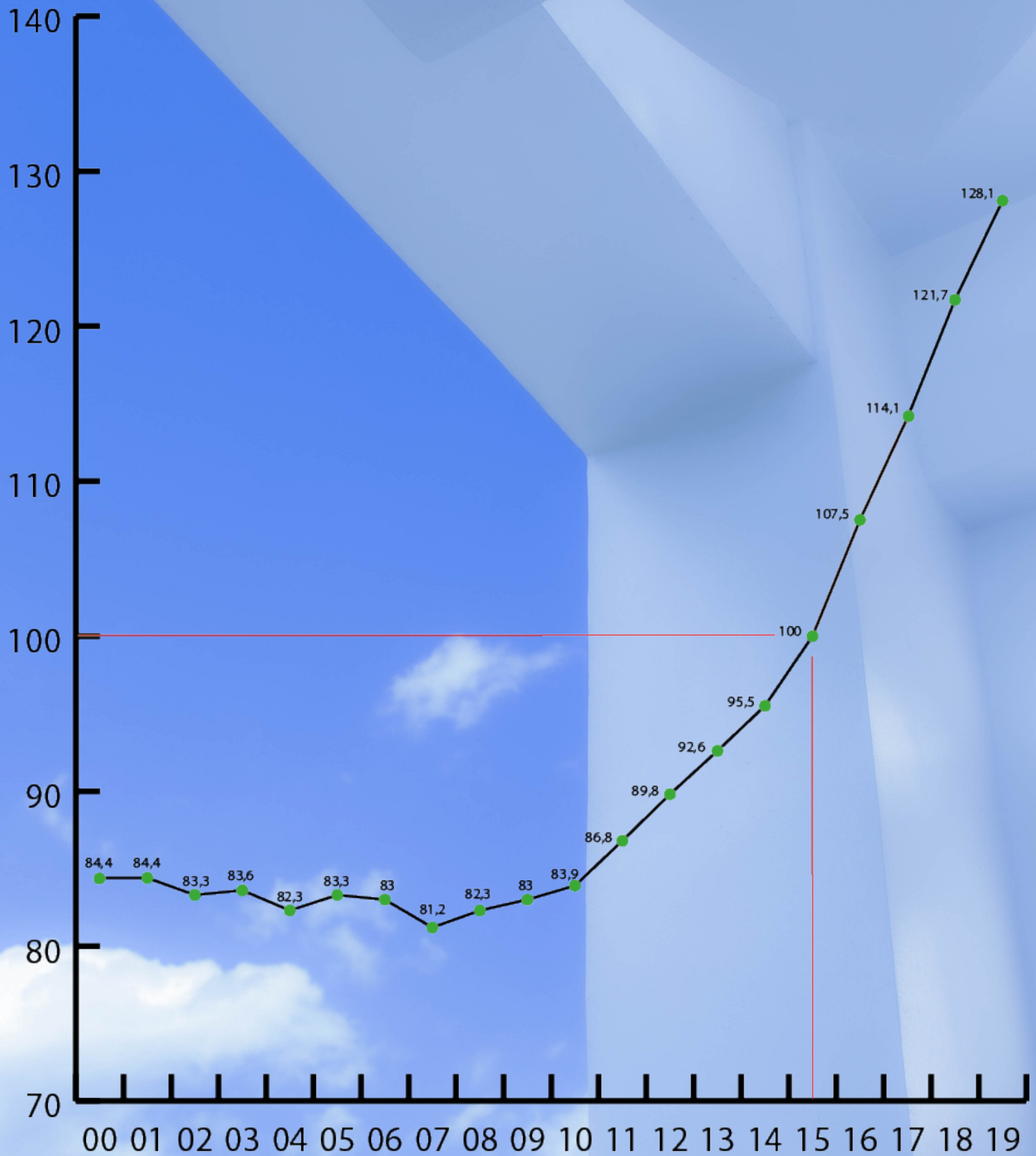


Die deutliche Diskrepanz zwischen den Quadratmeterpreisen für Baugrundstücke zeigt sich bei der Betrachtung der einzelnen Bundesländer.

Bundesland	Grundstückspreis pro m ²
Baden-Württemberg	266,98€
Bayern	232,63€
Berlin	1.123,84€
Brandenburg	153,82€
Bremen	197,95€
Hamburg	835,63€
Hessen	171,12€
Mecklenburg-Vorpommern	55,81€
Niedersachsen	101,12€
Nordrhein-Westfalen	136,06€
Rheinland-Pfalz	154,72€
Saarland	111,55€
Sachsen	130,27€
Sachsen-Anhalt	57,17€
Schleswig-Holstein	114,93€
Thüringen	47,18€

Neben den sich deutlich abhebenden Quadratmeterpreisen in Stadtstaaten Hamburg und Berlin, machen sich die übersteuerten Grundstückspreise im Landesmittel in Bayern und Baden-Württemberg bemerkbar.

Hauspreisindex 2015 ist=100
2000-2019
Quelle: Statistisches Bundesamt



Der Hauspreisindex der vergangenen Jahre weist, ebenso wie der Mietpreisindex s. S. 12 eine deutliche Aufwärtstendenz auf.

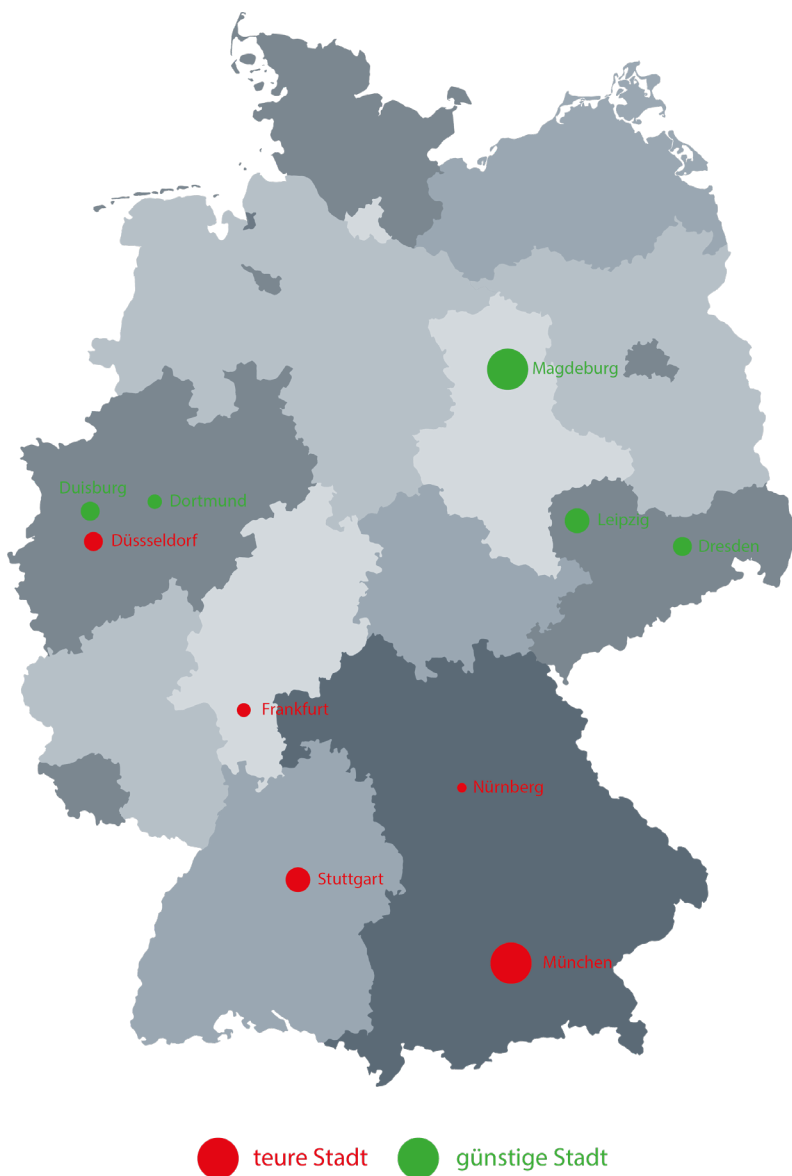
Entwicklung Grundstückspreise

Die Preise für baureifes Land variieren je nach Bundesland sehr stark. Berlin und Hamburg verzeichneten zuletzt im bundesweiten Vergleich die höchsten Preise. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass egal in welchem Bundesland Land gekauft wird, der Preis langfristig gestiegen ist.

Gerade aufgrund der Niedrigzinspolitik der vergangenen Jahre sind Baulücken knapp, bzw. ein beliebtes Spekulationsobjekt geworden. Zudem sind auch andere Faktoren, wie die Grundstücksgröße, entscheidend für die Preisentwicklung. Ein verwinkeltes Grundstück, auf dem es schwierig ist, ein Gebäude zu errichten, wird in der Regel erheblich günstiger sein, als ein Grundstück, auf dem ein neues Standardwohngebäude errichtet werden kann.

Für die Makrolage kann festgehalten werden, dass die Preise für Bauland in Deutschland mehr als verdoppelt haben. Dies bedeutet auch, dass egal zu welchem Zeitpunkt in der Vergangenheit Bauland erworben wurde, über einen längeren Zeitraum ein erheblicher Wertzuwachs zu verzeichnen war. In der Mikrolage muss, genau wie bei Immobilien, auch auf die individuellen Merkmale geachtet werden, da diese entgegen dem Markttrend eine geringere Wertsteigerung erzielen, einen negativen Trend erleben oder auch den Trend in Form einer höheren Wertsteigerung schlagen können.

Mietpreise Deutschland



Entwicklung

Mietpreis

Die Mietpreise in Deutschland sind je nach Region stark unterschiedlich ausgeprägt und bringen kaum Überraschungen mit sich. Das teuerste Bundesland ist Hamburg. Das teuerste Flächen-Bundesland ist Baden-Württemberg. Am günstigsten wohnt man in Sachsen-Anhalt.

Die durchschnittlichen Mietpreise pro m² in den Bundesländern sind:

Schleswig-Holstein	8,01€
Hamburg	13,76€
Niedersachsen	6,87€
Bremen	8,32€
Nordrhein-Westfalen	7,41€
Hessen	7,87€
Rheinland-Pfalz	6,50€
Baden-Württemberg	9,02€
Bayern	8,17€
Saarland	7,02€
Berlin	13,19€
Brandenburg	7,18€
Mecklenburg-Vorpommern	7,05€
Sachsen	6,12€
Sachsen-Anhalt	5,97€
Thüringen	6,13€



Die teuersten 5 Städte zum Mieten pro m² sind:

1. München - 22,57 Euro / m²
2. Stuttgart - 18,22 Euro / m²
3. Unterschleißheim - 17,25 Euro / m²
4. Frankfurt am Main - 17,25 Euro / m²
5. Unterhaching - 17,19 Euro / m²

Die preiswertesten 5 Städte zum Mieten pro m² sind:

1. Hoyerswerda - 5,20 Euro / m²
2. Plauen - 5,31 Euro / m²
3. Aue, Sachsen - 5,39 Euro / m²
4. Greiz - 5,48 Euro / m²
5. Halberstadt - 5,52 Euro / m²

Bei der Mietpreisentwicklung lassen sich, ablesen, dass die Mietpreise in den letzten Jahren deutlich an gestiegen sind. Dies wird, gerade bei den kleineren Wohnungen bis 60m² deutlich. Insbesondere in den Metropolen wie München, Stuttgart oder Frankfurt am Main wird diese Tendenz deutlich sichtbar.

Ein weiterer Indikator dafür, dass die Mieten nur einen konstanten Weg kennen bietet, der Mietpreisindex ab 1995. Für die zukünftige Entwicklung des Mietpreises dürften die Risiken gering sein. Ein möglicher Risikofaktor ist der Mietpreisdeckel.

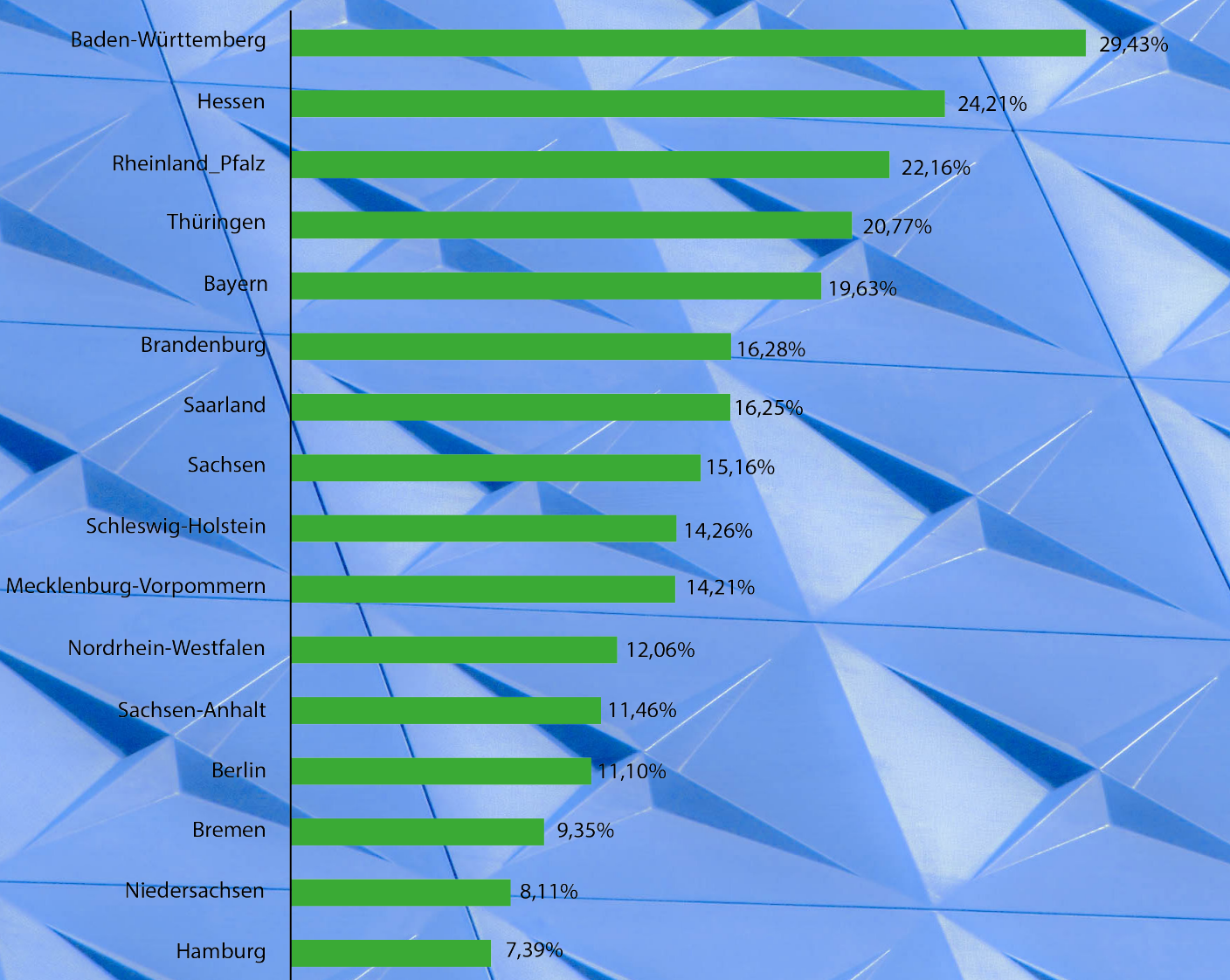


Neubauten

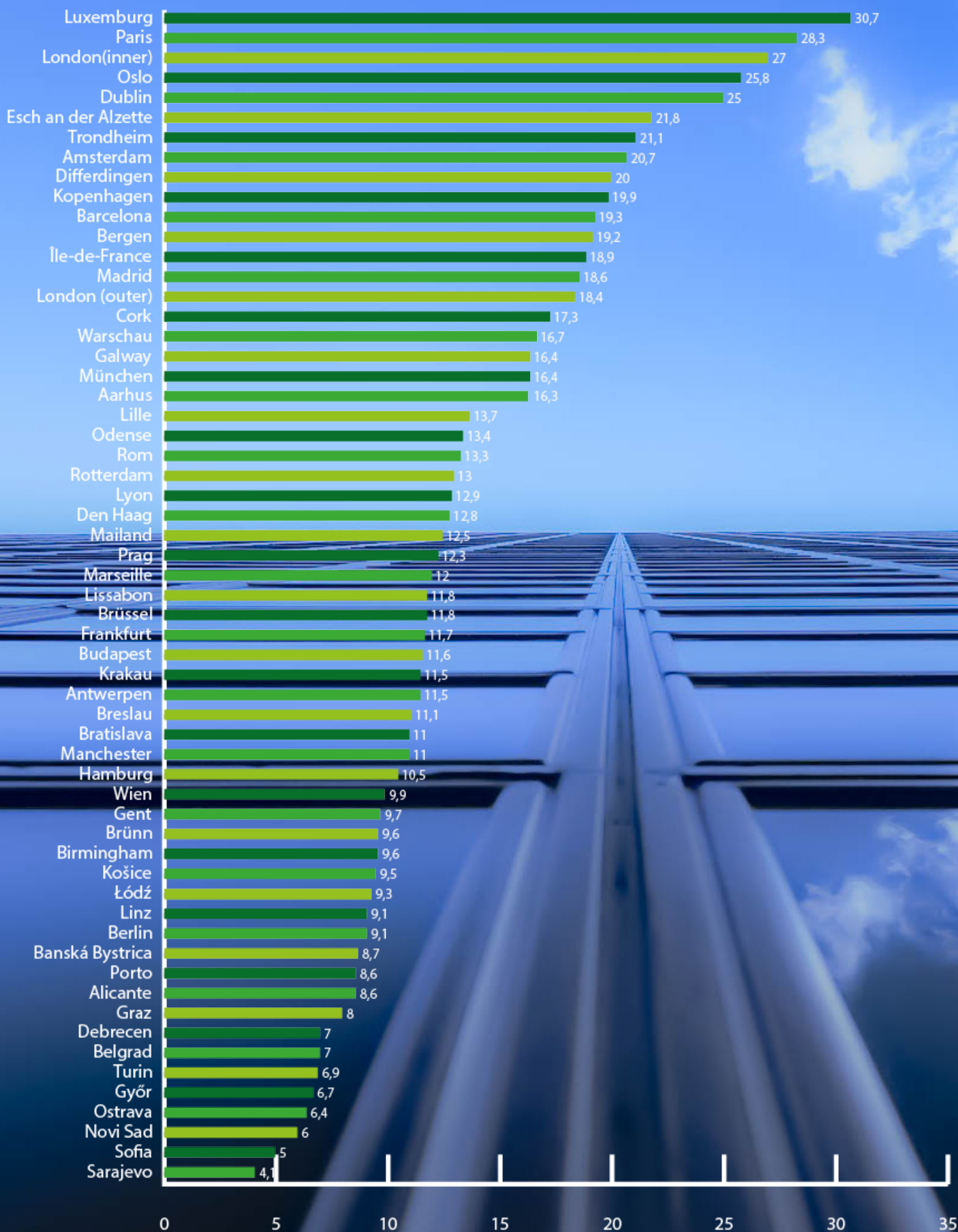
Die Anzahl der Baugenehmigungen variiert stark zwischen den einzelnen Bundesländern. Hier belegen Bayern und Baden- Württemberg Spitzenplätze, dicht gefolgt von den Flächenländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Die östlichen Bundesländer weisen hingegen eine deutlich niedrigere Anzahl eingereicherter Baugesuche und Genehmigungen auf. Durch die fortschreitende Veränderung der Lebensstrukturen, bedingt durch die veränderte wirtschaftliche Ausrichtung und veränderten Lebensmodelle, zeichnet sich im Bereich Neubauten ebenfalls eine Trendwende ab.

Fertighaushersteller bieten Komplettpakete für Wohnhäuser, die sich mit wenigen Änderungen individualisierbar machen lassen und deren Planung und Umsetzung sich einfach in den Alltag der Bauherren integrieren lässt. Hier werden Rund-um-sorglos-Pakete, häufig auch mit Bauqualitätssicherung durch externe Gutachter, angeboten.

Dies spiegelt sich in dem Anteil der Fertighäuser an den Neubauten wieder.



Mietpreise Europa



Investorenherkunft

Auf dem deutschen Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Investoren, welche mit unterschiedlichen Interessen aktiv sind.

Privatanleger:

Der Privatanleger ist eine Person, welche eigenes Kapital investieren möchte. Dies kann auch Fremdkapital mit beinhalten, jedoch haftet der Anleger für das von ihm investierte Kapital. Das Ziel des Privatanlegers ist es im Regelfall eine Immobilie zur Selbstnutzung oder klassische Renditeobjekte zu erwerben. Hier ist besonders auch die Altersvorsorge zu beachten.

Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaften:

Kapitalverwaltungsgesellschaften besitzen eine zentrale Aufgabe bei der Verwaltung von Investment- oder Sondervermögen, ihrem Risiko- und Portfoliomanagement sowie der Führung des Anlegerregisters. Sie dürfen mehrere Investmentfonds verwalten.

Immobilienaktiengesellschaften und REITs:

Real-Estate-Investment-Trust (REIT) sind Aktiengesellschaften, welche in Immobilien investieren. Dies kann in Equity-REITs geschehen, welche in Anlagevermögen und somit in reale Immobilien investieren. Diese erzielen ihre Erträge durch Vermietung und Verpachtung oder auch Projektgebunden.

Mortgage-REITs investieren im Gegensatz zu Equity-REITs nicht in reale Immobilien, sondern nur in Wertpapiere. Diese verdienen in der Regel ihr Geld mit Hypotheken oder Krediten, allerdings können auch weitere Derivate, wie Optionen diesen Zweck erfüllen.

Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen:

Pensionskassen sind verpflichtet ihr Vermögen so anzulegen, dass eine möglichst große Sicherheit bei gleichzeitiger Rentabilität gewährleistet ist (maximal 35 % des Vermögens darf in Aktien investiert werden). Diese gesetzliche Verpflichtung bringt für die Pensionskassen einige Probleme mit sich, sodass sie häufig gezwungen sind in Immobilien zu investieren.

Ähnlich verhält es sich mit Versicherungen, die auch in rentable und gleichzeitig wertstabile Werte investieren sollen und müssen. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Immobilienquote der Versicherungen wider, welche sich derzeit auf einem Höchststand befindet. Mit durchschnittlich 10,8% Anteil am Portfolio der Versicherungen gewinnen Immobilien gegenüber dem Vorjahr mit einem Anteil von 10,3%, gemäß dem Trend der letzten Jahre erneut an Wichtigkeit hinzu. Die Pensionskassen stellen zum Teil mit einer Quote von über 20% sogar einen noch größeren Anteil, was für die strategische und langfristige Wichtigkeit der Investments spricht.

Ausländische institutionelle Investoren und Opportunity Funds:

Ausländische institutionelle Investoren haben häufig zwei Ziele, wenn sie in Deutschland in Immobilien investieren. Der erste ist der geostrategische und politisch gewollte Auftrag, Unternehmen aus dem eigenen Land den Einstieg in das Land zu ermöglichen oder diese zu unterstützen. Der zweite Grund liegt in der Stabilität des deutschen Immobilienmarktes. Dieser eignet sich, genauso wie für heimische Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, für die sichere und langfristige Geldanlage. Opportunity Funds sind Kapitalgesellschaften, welche nicht auf bestimmte Wirtschaftssparten, wie etwa Immobilien oder Unternehmensbeteiligungen ausgelegt sind. So kann es unter anderem sein, dass ein Opportunity Fund direkt an Immobilienprojekten interessiert ist oder indirekt durch eine Beteiligung an einem Unternehmen großes Interesse an Gewerbeimmobilien oder Neubaugebieten hat.

Kontakt

Oskar Lohse

Head of Research

E-mail : oskar_lohse@baucampus.de

Baucampus Sofia

Friedrich Lohse

Chief Investment Officer

Email : friedrich_lohse@baucampus.de

Telefon : +49 5722 913 800

Baucampus Bückeburg

<https://www.baucampus.de> Alle Informationen rund um Baucampus und unsere Dienstleistungen
<https://www.baucampus.de/research> Alle Research-Berichte zu aktuellen Marktzahlen und Spezialthemen

Copyright © Baucampus, 2020.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Baucampus übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

