

2-20

## ImmoNews der Woche (2. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 13.1.2020

KOMMENTAR

---

### Wirtschaftsfaktor Fläche: Warum zögerliche Baulandausweisung zur Wachstumsbremse werden



**Rainer Koepke**

CBRE

Während der E-Commerce auch dieses Jahr voraussichtlich mehr als 10 % Umsatzzuwächse erzielen wird, zeigen sich in der Industrie und im Automotiv-Segment aktuell Rückgänge. Diese Entwicklungen spiegeln sich bis zu einem gewissen Grad in der Logistikbranche. Die Annahme jedoch, dass eine gedämpfte konjunkturelle Stimmung mit einem grundsätzlichen Nachfrageknick für Logistik- und Produktionsflächen verbunden sei, wäre falsch.

Ganz im Gegenteil: Die Herausforderungen im Automotive-Segment, genau wie in vielen anderen deutschen Industriezweigen, bestehen im branchenspezifischen und branchenübergreifenden Strukturwandel der Produktionsbedingungen wie auch der Supply Chains. Besonders zeigt sich das im Hinblick auf die E-Mobilität, die neue Lieferketten erfordert und damit auch andere Anforderungen an Logistikimmobilien stellt.

Zahlreiche Unternehmen suchen daher neue Flächen – häufig mit überzogenen Erwartungen an das Angebot. Schließlich sind vor allem in den Ballungszentren kaum noch verfügbare Bestandsobjekte oder Grundstücke für Neubauprojekte verfügbar. Zahlreiche Kommunen wiederum weisen neues Bauland für Logistikimmobilien nur begrenzt aus. Neben jahrelangen Vorlaufzeiten und komplizierten Genehmigungsprozessen bei begrenztem Personal in den Kommunen werden verstärkt politische Widerstände bis hin zu Bürgerinitiativen erwartet.

Dabei kann genau der „Faktor Fläche“ zur entscheidenden Wachstumsbremse werden. Sie verzögert die Umstrukturierung der Unternehmensprozesse und verschiebt damit den Zeitpunkt nach hinten, ab dem deutsche Firmen so operieren können, wie es die Märkte erfordern. Branchen wie der E-Commerce hingegen stoßen an ihre Grenzen, wenn ihnen nicht genug Flächen für den Paketumschlag in der Peripherie und den Letzte-Meile-Depots in den Innenstädten angeboten werden können.

Damit zukünftig verstärkt Bauflächen sowohl für innerstädtische Gewerbeparks als auch für großformatige Big Boxes in Autobahnnähe ausgewiesen werden können, müssen Immobilienunternehmen, die Logistikwirtschaft und die Kommunen enger kooperieren. Für all diese Akteure besteht ein klarer Auftrag: nachhaltiges Wachstum der Produktion und Logistik in Deutschland durch Bereitstellung geeigneter Flächen zu ermöglichen.

**Dieser Artikel erschien in LOGISTIK HEUTE 12-2019.**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion**  
[Dr. Josef Girshovich](#).

## MARKTNEWS

---

# Neuer Investitionsrekord am Immobilienmarkt

Insgesamt 84,5 Mrd. Euro haben professionelle Investoren 2019 in deutsche Immobilien investiert, schreibt **DIE WELT** am 8.1. Das seien 7,7 % mehr als im Rekordjahr 2015 und 9 % mehr als 2018. „2019 war ein Wahnsinnsjahr. Allein das Transaktionsvolumen des Schlussquartals war mit knapp 34 Mrd. Euro – davon rund 30 Mrd. Euro bei Gewerbeimmobilien – sogar größer als das Gesamtjahr 2013“, sage Fabian Klein von CBRE. Grund für diesen neuen Höchststand sei die infolge niedriger Zinsen und mangelnder Anlagealternativen anhaltend hohe Nachfrage; spekulative Übertreibungen

habe es weder aufseiten der Investoren noch der Projektentwickler gegeben. Einen entscheidenden Beitrag zu der dynamischen Entwicklung habe auch die öffentliche Hand geleistet. Savills zufolge hätten im vergangenen Jahr Kommunen und Bundesländer bzw. deren Wohnungsunternehmen rund 22.700 Wohnungen für rund 3,2 Mrd. Euro erworben, was einen Anstieg um 269 % gegenüber 2018 darstelle.

## Wohninvestmentmarkt schneidet sehr gut ab

Am Wohninvestmentmarkt wurden im Jahr 2019 Savills zufolge 17,2 Mrd. Euro und damit drei Prozent mehr als im Vorjahr investiert, CBRE nennt 16,3 Mrd. Euro, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.1. Nur im Rekordjahr 2015 sei in das Wohnsegment mehr investiert worden. Insgesamt hätten 2019 etwa 130.500 Wohnungen den Eigentümer gewechselt, was in etwa dem Vorjahresniveau entspreche, der ermittelte Zuwachs sei auf die Preissteigerungen zurückzuführen. CBRE habe einen Preisanstieg um 5,8 % im Vergleich zum Vorjahr ermittelt, Savills komme auf + 16 %. Die aktivsten Käufergruppen seien offene Spezialfonds und Wohnimmobilien-AGs gewesen, auf die rund die Hälfte des Transaktionsvolumens entfallen sei. Doch auch die öffentliche Hand sei sehr aktiv gewesen und habe Savills zufolge 2,7 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert. Wichtigster Transaktionsmarkt sei einmal mehr Berlin mit einem Umsatz von 3,7 Mrd. Euro und einem Wachstum von fast 19 % im Vergleich zum Vorjahr gewesen. Frankfurt finde sich mit einem Plus von 87 % und einem Volumen von 2,4 Mrd. Euro auf dem zweiten Platz wieder, gefolgt von Hamburg mit 29 % Steigerung auf 1,2 Mrd. Euro.

## Preise für Wohneigentum steigen weiter

Im Q3 2019 sind die Immobilienpreise dem Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung zufolge ungebremst weiter gestiegen, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG** am 7.1. und die **FAZ** am 10.1. Eigentumswohnungen hätten sich im Vergleich zum Q3 2018 deutschlandweit um durchschnittlich 8,2 % auf im Schnitt 2.030 Euro/qm verteuert, in den Top-7-Städten seien die Angebotspreise für Wohnungen um 9 % gestiegen. Die Preise für Eigenheime seien um 7,4 % auf 2670 Euro/qm gestiegen und kosteten mit 6.100 Euro/qm in den Top-7-Städten mehr als doppelt so viel wie im deutschen Mittel. Gewos habe die Preise für 30 Jahre alte Immobilien mit mittlerer Ausstattung und Lage, die auf Immobilienscout24 angeboten worden seien, ausgewertet. Nach Einschätzung der Helaba sei ein Rückgang der Immobilienpreise trotz der starken Anstiege nicht zu erwarten, da die Konjunktur in Deutschland robust und Wohnraum in weiten Teilen Deutschlands nach wie vor erschwinglich sei, weil die niedrigen Zinsen die gestiegenen Preise ausglich. Mit einem weiteren Anstieg der Preise sei zu rechnen.

## SPD denkt über neue Immobiliensteuer nach

Der Ko-Vorsitzende der SPD, Norbert Walter-Borjans, fordert die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer. Das berichtet unter anderem die **FAZ** am 6.1. Ziel des Vorschlags sei es, den starken Wertzuwachs von Grund und Boden ein Stück weit abzuschöpfen. Die Union habe umgehend Widerstand angekündigt. Es sei widersinnig, die Belastungen für diejenigen zu erhöhen, die Wohnraum schaffen. Wie genau die Steuer aussehen solle, sei noch unklar. Voraussichtlich solle es die Besteuerung einmaliger, unerwarteter Wertzuwächse sein, etwa im Falle von Bodenwertzuwächsen von Brachland nach der Umwidmung in Bauland. Die Linke erwägt ihrerseits, einen eigenen Vorschlag zu prüfen.

## Der Gewerbeimmobilienmarkt übertrifft sich selbst

2019 ist der erst im Jahr zuvor aufgestellte Rekordumsatz am Gewerbeimmobilienmarkt den großen Marktbeobachtern zufolge um fast ein Fünftel übertroffen worden, schreiben die **BÖRSEN ZEITUNG**, die **FAZ** und **DIE WELT** am 7.1. sowie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.1. Wie CBRE, Colliers und BNP Real Estate ermittelt hätten, seien Büros, Läden, Hotels und Lagerimmobilien im Wert rund 70 Mrd. Euro gehandelt worden. Auch für 2020 sei wieder mit einer hohen Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien zu rechnen, doch werde aufgrund des Angebotsmangel voraussichtlich nicht nochmal ein neuer Rekord aufgestellt werden. Colliers erwarte ein Investmentvolumen von 60 Mrd. Euro, BNPPRE gehe davon aus, dass es etwas mehr sein werde. Infolge der hohen Nachfrage seien die Renditen weiter gesunken. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien sei 2019 in den Top-7-Städten laut CBRE um fast 0,3 Prozentpunkte auf 2,91 % zurückgegangen.

## Frankfurt hat die höchste Spitzenmiete für Büros

Die Frankfurter Büromieten sind im vergangenen Jahr deutlich gestiegen, schreibt die **FAZ** am 10.1. Die Spitzenmiete für Frankfurter Büros habe sich um 4 % auf 41,50 Euro/qm erhöht und sei damit so hoch wie nirgendwo sonst in Deutschland, die Durchschnittsmiete habe sich sogar um 7 % erhöht und liege nun bei 21,50 Euro/qm. Auch für 2020 rechneten die Marktbeobachter mit überdurchschnittlichen Ergebnissen auf dem Frankfurter Vermietungs- und Investmentmarkt. Es sei aber schwer, vorherzusagen, wie sich die gesamtwirtschaftliche Lage auf den Frankfurter Büromarkt auswirken werde. „Wir sind am Ende eines Superzyklus“, sage Jan Linsin von CBRE. Frankfurt könne aber beim Anwerben neuer Unternehmen von seiner wirtschaftsfreundlichen Politik profitieren. Projektentwickler

würden in Frankfurt nicht wie andernorts „politisch gestört“, sage Carsten Ape von CBRE: „Diese Stimmung hat man in Frankfurt nicht.“

## Anhaltend große Nachfrage am Logistikmarkt

Im Jahr 2019 sind Colliers zufolge insgesamt 6,6 Mrd. Euro in Logistikimmobilien investiert worden, CBRE nennt eine Summe von 6,9 Mrd. Euro. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.1. Am Ende des Jahres habe die Bruttospitzenrendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation in den besten Lagen mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren bei 4,2 % gelegen, was einer Nettorendite von etwa 3,7 % entspreche und einen Rückgang um 30 Basispunkte binnen eines Jahres darstelle. „Durch die zuletzt wieder gestiegene Unsicherheit infolge geopolitischer Risiken suchen Investoren vermehrt sichere Anlagehäfen. Dadurch sollte die Bundesanleihe als Referenzzins weiter nachgeben“, sage Lee-Willem Visavachaiwat von CBRE.

### FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Britische Immobilienfonds verzeichnen Abflüsse

Laut dem Fondsnetzwerk Calastone sind im Jahr 2019 aus britischen Immobilienfonds insgesamt 2,2 Mrd. Pfund bzw. 6,7 % des Gesamtvolumens abgeflossen und damit so viel wie nie zuvor, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 8.1. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, als die Unsicherheit im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union zugenommen habe, hätten die Investoren vermehrt ihr Geld abgezogen.

## Accentro will langsamer expandieren

Accentro verabschiedet sich von dem Ziel, bis Ende 2021 die Bilanzsumme auf bis zu eine Mrd. Euro auszuweiten und will stattdessen bis Ende kommenden Jahres nur eine Bilanzsumme von 600 Mio. bis 700 Mio. Euro erreichen, berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG** am 8.1. Hintergrund der Entscheidung sei, dass die für eine forcierte Expansion erforderliche Kapitalerhöhung aufgrund des geringen Streubesitzes derzeit schwer realisierbar sei. „Durch organisches Wachstum, eine Ausweitung der Verschuldung und die Hereinnahme von Partnern bei Projekten können wir aber weiter deutlich wachsen“, sage Vorstand Jacopo Mingazzini im Gespräch mit der **BÖRSEN ZEITUNG**: „Wir kommen gut zurecht mit den Mitteln, die uns zur Verfügung stehen.“

## Verlorenes Vertrauen in die Politik

Jürgen Kelber von Dr. Lübke & Kelber spricht im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 9.1. über die Veränderungen, die das vergangene Jahr für sein Unternehmen gebracht hat, und über die Herausforderungen, die das neue bereithält. In diesem Jahr gehe es vor allem um den Neubau von Wohnungen. Hier wolle man, zusammen mit OneCrowd als etabliertem Mezzanine-Finanzierungspartner, neue Wege gehen und mit der neu gegründeten Crowdinvestmentplattform German Crowd Estate eine dritte, digitale Vertriebschiene eröffnen. Entscheidend sei, dass beide ihr ganzes Know-how als Profis zur Verfügung stellten, die Investments zu 100 % finanziert würden und Dr. Lübke & Kelber immer mit einem gewissen Prozentsatz beteiligt bleibe. Ungewissheit bleibe aber bzgl. der weiteren Entwicklung in der Politik. Das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Politik sei verloren, niemand wisse, ob es bald nicht noch weitere Regulierungen geben werde. „Es geht mir da auch um die Art und Weise, wie da Politik gemacht wird. Ständig wurde beschlossen, dann noch mal nachgelegt, eine Regulierung jagte die andere. Das ist einfach nicht tragbar,“ sage Kelber.

## Die neue Welt des Parkens gibt es schon

Philippe Op de Beeck von Apcoa Parking Group erläutert im Interview mit **DIE UNABHÄNGIGE IMMOBILIEN REDAKTION** am 9.1., wie die Welt des Parkens sich schon heute verändert hat. 30 % der Nutzer recherchierten bereits, bevor sie losfahren, wo sie am Zielort parken könnten und was es koste. Nur ein Parkhaus nur am richtigen Ort sei kein Garant mehr für eine hundertprozentige Auslastung. Ziel von Apcoa sei es deshalb, die Fahrerinnen und Fahrer dort abzuholen, wo sie mit der Parkplatzsuche begönnen. Mittels einer digitalen Plattform vernetze Apcoa alle von ihr betriebenen Parkhäuser, was es den Kunden erlaube, sich, unterstützt von der ‚Flow‘-App, zum nächstgelegenen APCOA-Parkhaus navigieren zu lassen und es ticketfrei zu nutzen. Die Identifikation erfolgt per RFID-Chip-Kennzeichenerkennung. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass 30 % des städtischen Verkehrs durch Parkplatzsuche verursacht würden, habe das System auch einen ökologischen Mehrwert: Die Städte wollten den Verkehr und die Emissionen vermindern, dazu leiste Apcoa mit ihrem Angebot einen Beitrag.

ImmoNews der Woche:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.