

Deutsche Wirtschaft

Arbeitsmarkt weiter positiv

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelt sich seit Jahresbeginn positiv, sodass das Bundesfinanzministerium für das erste Halbjahr 2014, aufgrund steigender Einnahmen aus der Sozialversicherung, einen Überschuss von EUR 4 Mrd. bilanzieren konnte. Trotz eines stabilen Arbeitsmarktes und einer weiter steigenden Beschäftigung ist die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2% geschrumpft. Auch die Konjunkturerwartungen der Deutschen sind eher verhalten. Die zahlreichen Konflikte, wie die Ukraine-Krise, die Sanktionen gegenüber und von Russland, die Situation im Irak und Syrien haben die Deutschen verunsichert - die Konjunkturerwartung ist laut GfK so drastisch gesunken wie zuletzt 1980. Auf das Konsumverhalten der Deutschen wirkt sich dies im Moment jedoch noch nicht aus. Die weiterhin historische Niedrigzinspolitik der EZB mit einem Leitzins von derzeit 0,05% und die dadurch geringen Zinsen für Spareinlagen und Tagesgelder treiben die Anschaffungslust der Deutschen weiter an. Es zeichnet sich aber bereits ein Anstieg der Sparneigung ab, was ein Indiz dafür sein könnte, dass die Verbraucher künftig zurückhaltender in Deutschland agieren.

Sparneigung nimmt wieder zu

Der Ukraine-Konflikt und die damit verbundenen Sanktionen wirkten sich im Juli 2014 noch nicht auf die Exporte aus. Sie haben erstmals die EUR 100 Milliarden überschritten und sind gegenüber dem Vorjahr um 8,5% gewachsen. Es bleibt nach wie vor abzuwarten, wie robust die deutsche Wirtschaft tatsächlich ist.

Büromarkt

Flächenumsätze verhalten

Obwohl sich der Arbeitsmarkt stabil zeigt und er in 2014 die höchste Beschäftigungsquote seit der Wiedervereinigung aufweist, sind in den BIG-7 Bürostandorten die Flächenumsätze eher verhalten ausgefallen. München, Frankfurt und Berlin wiesen im zweiten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von bis zu 21% auf. Grund hierfür sind nach wie vor die fehlenden Großabschlüsse, obwohl die Vertragsabschlüsse für Flächen bis 1.000 qm in der ersten Jahreshälfte 2014 zugenommen haben.

B-Standorte gefragt

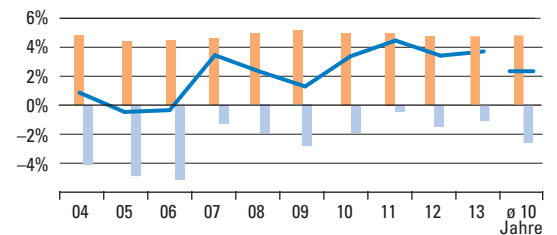
Für Investoren ist es schwierig geworden, in den Top 7 Standorten Deutschlands die von den Anlegern geforderte Rendite zu erzielen. Die hohe Nachfrage der Investoren und das geringe Angebot an entsprechenden Objekten erhöhen immer mehr den Druck auf die Renditen. Eine Alternative zu den bekannten A-Städten sind B-Städte, wie zum Beispiel Bonn, Nürnberg oder Leipzig. Die erzielbaren Nettoanfangsrenditen in B-Städten liegen zwischen 6 und 8%. Die Investments in B-Städte gelten außerdem als weniger volatil.

Deutschland: Kennzahlen und Veränderung

Bevölkerung (4. Q. 2013)	80 767 500	↘
BIP Veränderung (2. Q. 2014)	+0,3%	↘
BIP Veränderung (2014)	+0,1%	↘
BIP Prognose (2015)	+2,2%	↗
BIP pro Kopf (2013, EUR)	34 219	↗
Arbeitslosenquote (08/2014)	6,70%	↘
Beschäftigte (06/2014)	30 165 100	↗
Kaufkraft pro Haushalt (2014)	43 275	↗
Anteil Dienstleistungssektor (06/2014)	69,90%	↗
Inflation (08/2014)	0,80%	↘
Ø Hypothekenzinsen > 5 Jahre (06/2014)	3,83%	↘
10-jährige Inhaberschuldverschreibung (08/2014)	1,00%	↘
3-Monats-Euribor (08/2014)	0,19%	↘
5-jähriger Euro-SWAP-Satz (09/2014)	0,45%–0,49%	↘
10-jähriger Euro-SWAP-Satz (09/2014)	1,15%–1,19%	↘
Veränderung Konsumklimaindex (08/2014)	+0,00	↘
Veränderung Ifo-Geschäftsklimaindex (08/2014)	-1,70%	↘
Veränderung Einzelhandelsumsatz, real (07/2014)	+1,00%	↗

Die Pfeile zeigen die Entwicklung im Vergleich zum letzten Halbjahr.

Rendite am Büromarkt



— Gesamterendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite

Quelle: IPD

	Bürofläche (m ² , 2013)	Beschäftigte (4. Q. 2013)	Leerstand (1. Hj. 2014)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenrendite (1. Hj. 2014)
Berlin	17 920 000	1 240 364 ↗	6,2 ↘	12,8 →	22,4 →	4,7 ↘
München	21 040 000	763 709 ↗	6,3 ↘	16,3 →	32,9 ↗	4,3 ↘
Hamburg	13 740 000	887 439 ↗	7,2 ↘	14,0 →	24,0 →	4,6 →
Köln	7 560 000	508 414 ↗	7,2 ↘	12,5 →	21,3 →	5,1 →
Frankfurt	11 800 000	522 310 ↗	12,2 ↘	19,4 ↗	36,8 →	4,7 →
Düsseldorf	8 570 000	377 770 ↗	10,9 →	14,4 →	26,2 →	4,8 →
Stuttgart	7 920 000	377 426 ↗	5,2 ↘	13,0 →	20,2 ↗	4,7 ↘

Einzelhandelsmarkt

Nachfrage weiterhin stabil

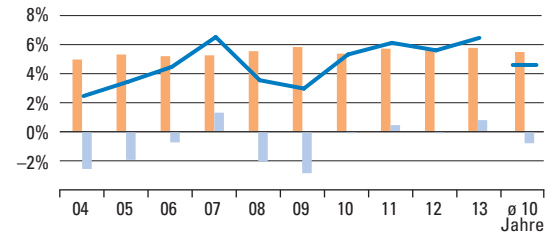
Die weiterhin anhaltende positive Anschaffungsneigung der Deutschen wirkt sich auch auf die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien aus. Im ersten Halbjahr 2014 wurden rund ein fünftel mehr Einzelhandelsimmobilien umgesetzt als im Vorjahreszeitraum. Auch die Nachfrage internationaler Marken nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen bleibt ungebrochen hoch. Flächen zwischen 100 qm und 2.800 qm sind besonders nachgefragt.

Geändertes Kaufverhalten - neue Ladenkonzepte

Der Trend zum Online-Shopping hat sich noch nicht negativ auf die Umsätze im Einzelhandelssegment ausgewirkt. Viel mehr ist der Trend zu beobachten, dass die Konsumenten die Vorzüge aus beiden Einkaufsformen nutzen. Die Einzelhändler tragen dem geänderten Kaufverhalten der Deutschen Rechnung, in dem sie immer ausgefallener und erlebnisreichere Shoppingwelten und Flagship-Stores kreieren. Weiterhin gewinnt der Trend der Pop-Up-Stores immer mehr an Bedeutung. Internethändler präsentieren ihre Waren für einen kurzen Zeitraum in attraktiven Einzelhandelslagen, um mehr Aufmerksamkeit der Kunden zu erreichen.

	EZH-Fläche (m ² , 2013)	EZH-Kaufkraft-Index (2013)	EZH-Zentralitäts-Index (2013)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenrendite (1. Hj. 2014)
Berlin	5 040 000	96,6	105,2	151,0 →	300,0 ↗	4,4% ↘
München	1 740 000	129,3	115,6	184,0 →	360,0 ↗	3,8% ↘
Hamburg	2 700 000	109,5	111,0	117,0 ↘	270,0 →	4,2% ↘
Köln	1 550 000	110,1	123,6	149,0 →	270,0 ↗	4,2% ↘
Frankfurt	1 290 000	114,6	107,5	143,0 →	300,0 →	4,2% ↘
Düsseldorf	940 000	118,5	121,2	154,0 ↘	270,0 ↗	4,2% ↘
Stuttgart	930 000	111,7	121,7	128,0 →	280,0 ↗	4,4% →

Renditen am Einzelhandelsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

Mietwohnungsmarkt

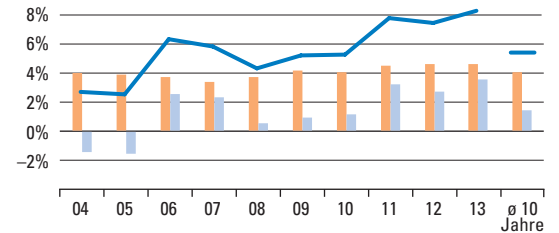
Ungebrochen hohe Nachfrage

Aufgrund der Stabilität, die Deutschland innerhalb der EU bietet, und den sicheren Renditen der Wohnimmobilien zählen deutsche Wohnimmobilien nach wie vor zu der beliebtesten Anlageklasse. Die rd. EUR 7,3 Mrd. Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2014 im deutschen Wohnimmobilienmarkt entspricht einer Steigerung von 19% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Großvolumige Portfolios stellen einen Anteil von rund dreiviertel dar. Diese wurden vor allem zu Jahresbeginn umgesetzt, zur Jahresmitte lassen die Großdeals auf dem Wohninvestmentmarkt etwas nach. Die größte Gruppe der Investoren stammt nach wie vor aus Deutschland, gefolgt von europäischen Investoren.

Mietpreisbremse kommt 2015

Die Große Koalition hat die Einführung der sogenannten „Mietpreisbremse“ in 2015 beschlossen. So gilt für angespannte Wohnungsmärkte zukünftig eine maximale Mietpreisanpassung von 10% bei Neuvermietung. Um die Investitionen in den Wohnungsneubau nicht zu gefährden sind Neubauten von dieser Regelung ausgenommen.

Rendite am Mietwohnungsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

	Wohnungsbestand (2012)	Bevölkerung (4. Q. 2013)	Bev.-Wachstum (2013)	Bautätigkeit (2012)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 1. Hj. 2014)	Spitzenrendite (1. Hj. 2014)
Berlin	1 899 335	3 375 222	1,46%	0,29%	8,7 →	15,0 →	4,4% →
München	762 470	1 426 362	2,07%	0,37%	15,2 →	28,1 →	3,9% →
Hamburg	929 785	1 734 272	0,93%	0,37%	10,7 →	17,0 →	4,2% →
Köln	544 395	1 024 373	0,30%	0,57%	9,3 →	14,8 ↘	4,6% →
Frankfurt	366 140	678 691	1,71%	0,53%	12,3 →	20,5 →	4,3% →
Düsseldorf	332 638	593 682	0,11%	0,32%	9,4 →	15,0 →	4,4% →
Stuttgart	304 133	597 939	2,65%	0,63%	11,2 →	18,9 ↗	4,2% →

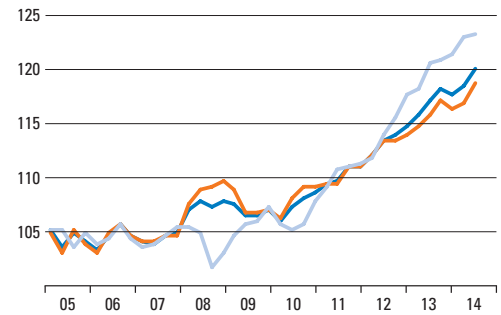
Wohneigentumsmarkt

Zinsen weiter auf Rekordtief

Die Europäische Zentralbank hat Anfang September den Leitzins auf ein erneutes Rekordtief von 0,05% gesenkt. Die derzeit günstigen Konditionen sind mit ein Grund, dass der Eigentumserwerb für sehr viele Privatpersonen als Kapitalanlage weiter in den Fokus rückt. Aufgrund dieser anhaltenden Nachfrage sind die Preise am Wohneigentumsmarkt in den vergangenen Monaten kontinuierlich angestiegen. Besonders in sehr gefragten Lagen in den Innenstädten der deutschen Großstädte liegt die Nachfrage deutlich über dem Angebot. Die Angst vor dem Entstehen einer Immobilienblase ist nach wie vor vorhanden. Jüngst hat die Deutsche Bundesbank vor der Überhitzung des Immobilienmarktes gewarnt - sie sieht in bestimmten Teilmärkten Deutschlands bereits Überbewertungen von bis zu 25%. Andere Marktteilnehmer sehen in den steigenden Preise jedoch lediglich eine normale Marktreaktion. Die Analyse der Angebotspreise zeigt ebenfalls, dass die Spitzenpreise Anfang 2014 teilweise wieder leicht zurückgegangen sind, was ein Indiz dafür ist, dass die Preisgrenze der Verbraucher erreicht zu sein scheint.

Entsteht eine Immobilienblase?

Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum



— Selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt
— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdvp)

	Durchschnittspreise (EUR/m ² , 1. HJ. 2014)	Spitzenpreise (EUR/m ² , 1. HJ. 2014)	Eigentumsquote (2013)	Ein- und Zweifamilienhäuser (Spitze, EUR/m ² , 1. HJ. 2014)
Berlin	2 900 ↗	7 700 →	21%	8 300 ↗
München	5 600 ↗	11 100 ↘	25%	11 700 ↗
Hamburg	3 600 ↗	9 800 ↗	24%	9 200 ↘
Köln	2 700 ↗	6 900 ↘	27%	7 800 ↗
Frankfurt	3 700 ↗	8 900 ↗	24%	9 100 ↘
Düsseldorf	2 900 ↗	10 000 ↘	26%	10 400 ↘
Stuttgart	3 000 ↗	8 100 ↘	38%	8 600 ↘

Logistikflächen

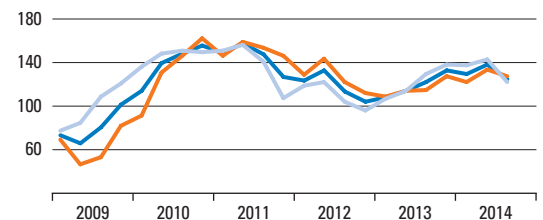
Nachfrage weiter stabil

Die stabile Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist auch auf dem Markt für Logistikflächen zu erkennen. Mit einem Flächenumsatz von rd. 2,6 Mio. qm im ersten Halbjahr 2014 liegt dieser im vierten Jahr in Folge über der 2,0-Mio-qm-Marke und mit einem Plus von 13% über dem Langzeitdurchschnitt.

E-Commerce fördert Neubau

Neben der Entwicklung der deutschen Wirtschaft liegt ein weiterer Grund in der wachsenden Bedeutung des E-Commerce respektive Internethandels. Der Anteil am Umsatz aus Neubauten und Projektentwicklungen liegt bei rd. 75%, da fehlende oder unpassende Bestandsflächen durch maßgeschneiderte Neubauten kompensiert werden. Der sich zum Jahresanfang abgezeichnete Trend, dass Frankfurt stabile Umsätze verzeichnet und Hamburg sowie München im Umsatz rückläufig sind, hat sich weiter verfestigt. Der Rückgang liegt in Hamburg und München derzeit bei ca. 15% und hat sich im Jahresverlauf entschleunigt (Q1: -20%). Der Großteil der Investoren (rd. 65%) stammt aus dem Ausland, was die Attraktivität Deutschlands als lohnenden Investitions- und Wirtschaftsstandort in Europa unterstreicht.

Logistik-Indikator



— Klima
— Lage
— Erwartungen
Quelle: Dr. Stefan Kooths, Prognose-Zentrum

	Logistikflächenbestand (m ² , 2013)	Baulandpreise (EUR/m ² , 1. HJ. 2014)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 1. HJ. 2014)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 1. HJ. 2014)	Spitzenrendite (1. HJ. 2014)
Berlin	2 350 000	110 →	3,9 →	5,5 →	6,4% ↘
München	1 525 000	280 ↗	5,7 →	6,8 →	6,6% →
Hamburg	3 000 000	250 →	4,4 →	6,0 →	6,6% ↘
Frankfurt	2 600 000	230 →	4,6 →	6,5 →	6,5% ↘
Rhein/Ruhr	3 100 000	100 ↗	4,0 ↗	4,9 →	7,0% →
Düsseldorf	1 080 000	150 ↘	4,6 →	5,7 →	6,6% ↘

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, Colliers und Cushman & Wakefield. Die Daten zu den Wertänderungs- und Cashflowrenditen stammen von IPD.

Kommentare Mieten: in Euro pro Quadratmeter und Monat, bei den Wohnungsmieten und -kaufpreisen handelt es sich um Angebotspreise.
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 nach bestem Wissen erstellt. Er dient einer allgemeinen Einschätzung. Er basiert auf eigenen Daten sowie externen Daten, deren Korrektheit wir unterstellen. 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 100-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. Bei 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 siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zabrowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima und Andreas Keller.

Adressen **Wüest & Partner**
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

Wüest & Partner
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

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
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