

"Deutschlands Zukunft gestalten" Marktwirtschaftliche Instrumente stärken statt regulatorischer Aktionismus

Für alle, die in diesem Jahr nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus suchen, gibt es eine gute und eine schlechte Nachricht. Zuerst die schlechte: Immobilienpreise und Mieten sind 2013 gestiegen und sie werden auch weiter steigen. Die gute Nachricht lautet: 2014 wird sich zumindest das Tempo des Preisanstiegs verlangsamen. Die wesentliche Ursache für steigende Preise und Mieten in den Städten ist, dass der Neubau mit dem Bevölkerungszuzug nicht Schritt hält. Trotz vielerorts stagnierender oder leicht rückläufiger Transaktionen von Eigentumswohnungen bei weiterhin steigenden Preisen stellt diese Beobachtung kein Indiz für eine Entspannung dar, sondern eher einen Hinweis auf eine Verschärfung der Knappheit des nachge-

fragten Gutes: Hier kommt zum Ausdruck, dass potenzielle Verkäufer ihre Wohnungen in Erwartung höherer Preise noch zurückhalten, um sie später teurer verkaufen zu können. Außerhalb der prosperierenden Metropolen und Universitätsstädte ist die demografische Entwicklung weniger erfreulich. Statt Verknappungserscheinungen dominiert in ländlich peripheren Gegenden das Angebot an Immobilien, stagnierende oder gar fallende Preise sind die Konsequenz aus dieser Entwicklung. Motor des Preisanstiegs ist die Knappheit des Angebots, die auf eine stetige Nachfrage in Agglomerationen trifft. Seit den 1980er Jahren fielen nicht nur die Hypothekenzinsen, sondern auch der Anteil für Zins und Tilgung relativ zum verfügbaren Einkommen. Zusätzlich kam den Kreditnehmern nicht nur das sinkende Zinsniveau entgegen, sondern auch das verfügbare Einkommen, das schneller wuchs als die Preise für Wohnimmobilien. Diese hohe Erschwinglichkeit von Immobilien sollte sich tendenziell in Preissteigerungen niederschlagen. Zwar besteht die Gefahr, dass mit niedrigen oder sinkenden Zinsen ein Nährboden für kreditgetriebene Preisblasen existiert, jedoch ist man hierzulande angesichts historisch niedriger Verhältnisse von Preis-zu-Einkommen und Preis-zu-Mieten weit davon entfernt.

THEMEN:

- Deutschlands Zukunft gestalten1
- Creative Class in Berlin3

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wind auf den deutschen Immobilienmärkten dreht sich. Zwar steigen Preise und Mieten in unseren Modellen weiter an, aber die Dynamik lässt nach. Es sind besonders bei sehr begehrten Lagen und Gebäudetypen kaum mehr höhere Preisniveaus möglich. Deshalb werden Investmentstile auf Basis von B-Standorten und value-add derzeit häufiger praktiziert als noch vor ein bis zwei Jahren. Aber – der Investmentfokus bleibt noch eine Zeit lang auf Deutschland.

Darauf gibt es, perspektivisch gesehen, zwei Möglichkeiten zu reagieren: Abwarten bis zum nächsten Zyklus, also konservativ gegensteuern. Oder aber Fine Tuning bei Standorten, Assetklassen, Finanzierung und Portfoliostruktur. Die Partner, ob auf Eigenkapital- oder Finanzierungsseite stehen derzeit durchaus bereit für solch progressiveres Handeln. Entstehen daraus bereits Risiken? Wie immer im Leben: Es kommt darauf an! Vielleicht ist es durchaus klug in Zeiten wie diesen, sich nicht allein auf die risikoadäquate Rendite zu fokussieren, sondern mit Partnern zusammenzuarbeiten, die in den zurückliegenden Zyklen bewiesen haben, dass sie Veränderung praktizieren können und dadurch Bestand haben. Eine "Creative Class" in dieser besonderen Definition hat es also schon immer gegeben – rufen Sie uns an!

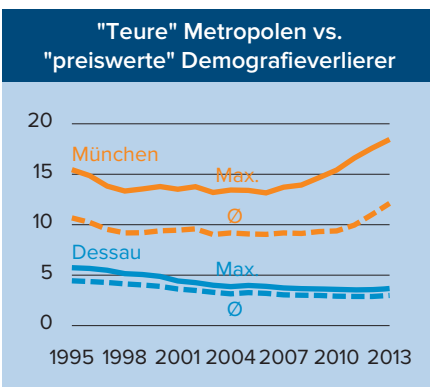
Herzlichst, Ihr



Ralf-Peter Koschny CRE FRICS

bulwiengesa AG

Wallstraße 61, 10179 Berlin
T +49-30-27 87 68-0, F +49-30-27 87 68-68
Bettinastraße 62, 60325 Frankfurt am Main
T +49-69-7561467-60, F +49-69-7561467-69
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
T +49-40-42 32 22-0, F +49-40-42 32 22-12
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
T +49-89-23 23 76-0, F +49-89-23 23 76-76
www.bulwiengesa.de, info@bulwiengesa.de



Erschwinglichkeit von Wohneigentum (Kosten als x-faches des jährlichen verfügbaren Einkommens, Durchschnitts-/Maximumpreise)

Die konservative Kreditvergabe für den Wohnungsbau durch die heimischen Finanzinstitute erweist sich ebenso als Bastion gegen Preisübertreibungen.

Angesichts der zahlreichen Verwerfungen an den globalen Kapital- und Immobilienmärkten sind Gesetzgeber und Regulierer in Deutschland besonders wachsam. So äußerte sich die Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar 2014 in einer Analyse der Preisentwicklung von Wohnimmobilien, dass die Preise für Wohnungen, nicht jedoch für Häuser, in den 7 A-Städten gegenüber dem Jahr 2004 um bis zu 25 % überbewertet sind, relativ zu einem Fundamentalwert, der mit demografischen und ökonomischen Faktoren erklärt werden kann. Eigene Untersuchungen haben diese Ergebnisse verifiziert, jedoch liefert ein tieferer Einstieg in die Analyse auf Teilraumbenebe umso spannendere Resultate, Knappheiten mit den qualitativen Aspekten von Neubauprojekten zu verbinden. Mit Blick auf den "Wohnimmobilienmarkt Deutschland" als Ganzes dürften weiterhin keine spürbaren Abweichungen der Preise von den längerfristigen Fundamentalwerten aufgetreten sein, zudem gibt es gegenwärtig keine Anhaltspunkte für eine destabilisierende Wechselwirkung zwischen Immobilienpreissteigerungen und Kreditvergabe auf gesamtwirtschaftlicher Ebene, resümiert die Deutsche Bundesbank in ihrer Analyse.

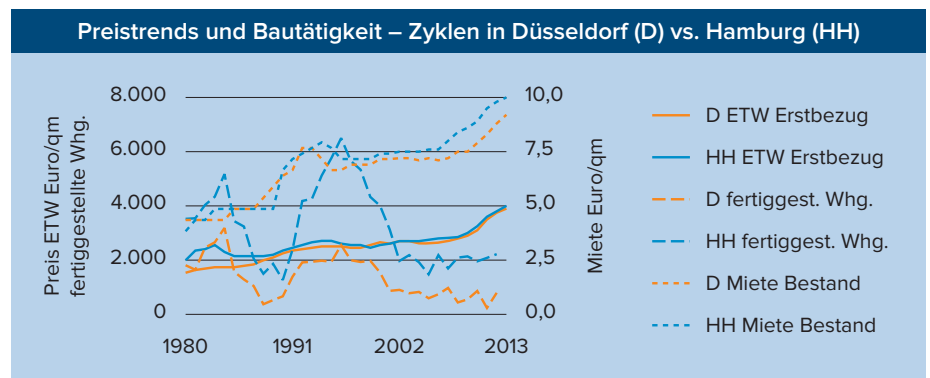
Spätestens im Vorfeld des jüngsten Bundestagswahlkampfes wurde eindrucksvoll gezeigt, dass eine teilweise sehr hohe regionale Immobiliennachfrage Spannungen aufwirft, die in eine lebhaft Debatt über mögliche staatliche Interventionen auf dem Wohnungsmarkt mündeten. Kaum eine Partei konnte sich der Diskussion entziehen: Die "Mietpreisbremse" war geboren. Bei allen – noch so positiv gemeinten – Eingriffen in den Preismechanismus ist zu bedenken, dass Preise eine wichtige Signalfunktion in der Marktwirtschaft innehaben. Wachsende Attraktivität von Regionen infolge wirt-

schaftlicher Prosperität führt nahezu immer zu Zuwanderung. Das Marktsignal höherer Preise trägt dazu bei, das durch Zuwanderung gestörte Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage wieder ins Lot zu bringen. Einerseits ergibt sich für Investoren ein Anreiz, verstärkt in diesen Städten aktiv zu werden, andererseits wird die Attraktivität des Zuzugs für potenzielle Nachfrager gemindert. Besteht die Absicht mittels gesetzlich festgelegter Obergrenzen für die Miethöhe von Erstbezügen in den Marktmechanismus einzugreifen, kann a priori mit folgenden kurz- und mittelfristigen Entwicklungen gerechnet werden:

- Das Ungleichgewicht wird nicht beseitigt, nur der Preis als Zuteilungsverfahren wird außer Kraft gesetzt. Sind persönliche Beziehungen oder indirekte Zahlungen wie hohe Ablösesummen für Mobilien in Wohnungen der bessere Mechanismus?
- Sinken aus Anlegersicht die Anreize in neue Wohnimmobilien als Mietobjekte zu investieren bzw. (bestehende) Objekte verstärkt für die Eigennutzung einzusetzen, so führen Obergrenzen für Mieten mittelfristig sogar zu einer Verschärfung des am Markt bestehenden Ungleichgewichts. Regulierte Mieten stehen frei vereinbarten Kaufpreisen für eigengenutzte Wohnungen gegenüber, im Rahmen der dann eingetretenen Insider-Outsider-Problematik bietet sich für den Outsider nur der Erwerb einer Immobilie an.

Wir können gespannt sein, wie sich im Herbst 2017 die Parteien positionieren. Auf dem "Wohnungsmarkt Deutschland" werden die bereits erheblichen regionalen Disparitäten nochmals zunehmen, wenn die einzige Lösung der Gesetzgeber bietet. Demografische Entwicklungen sowie ein nicht marktadäquater Neubau können bereits heute als Ursache identifiziert werden: V. a. in Metropolen und Universitätsstädten besteht der höchste Neubaubedarf. Geringe Wohnungsleerstände und steigende Haushaltszahlen einerseits sowie zu geringe Investments in Geschosswohnungsneubau andererseits treffen hier aufeinander. Zwar zeigen die jüngsten Entwicklungen bei den Baugenehmigungen, dass hier ein zu begrüßender Wandel eintreten könnte, jedoch werden sich private Investoren vom weiteren Fortschritt staatlicher Regulierungen auf dem Immobilienmarkt leiten lassen. Mehr Anreize für private und staatliche Investitionen im Wohnungsbau könnten einen besseren Ausweg aus dem derzeitigen Ungleichgewicht darstellen. Bedenkt man jedoch, dass die letztere Handlungsempfehlung sowie die fortlaufenden Anhebungen der Grunderwerbssteuer in Länderverantwortung liegt, muss mit einer Portion Skepsis davon ausgegangen werden, ob alle politisch Verantwortlichen ein gemeinsames Ziel oder unterschiedliche Interessenslagen verfolgen.

- Weitere Informationen gibt Ihnen gern **Martin Steininger** (Tel. +49-89-2323 76-36, steininger@bulwiengesa.de)



jeweils Eigentumswohnungen Erstbezug (Ø, Euro/qm), Wohnungsmieten Wiedervermietung (Ø, Euro/qm) bzw. fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen

Creative Class in Berlin

Auswirkungen kreativer Milieus auf den Berliner Büromarkt

Kreativität: Motor der Stadtentwicklung?

Manche behaupten, Google sei heute wichtiger als die Deutsche Bank. Man kann es auch anders ausdrücken:

Der fortwährende gesellschaftliche Wandel und die Ausdifferenzierung der Gesellschaft führen verstärkt zur Auflösung traditioneller Lebensformen und Arbeitsweisen. Hieraus ergeben sich neue Herausforderungen für die Städte und deren Bewohner.

Die Creative Class wird als einer der dynamischsten Einflussfaktoren für die zukünftige Stadtentwicklung gesehen, und dies gilt nicht erst seit sie durch die Investments von zahlreichen Prominenten, unabhängig vom Erfolg, verstärkt mediale Aufmerksamkeit genießt. Als Pioniere agieren sie aus dieser Perspektive als Treiber von Quartiersaufwertungsprozessen. Auch wenn viele Kreative oft nur als Zwischennutzer Flächen nachfragen, herrscht ein enger Zusammenhang zwischen den Standorten der Firmen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsprozessen.

Dieser Wirtschaftszweig wird daher stark von den Erwartungen der Stadtpolitik begleitet, denn aus Sicht der Stadtentwicklung und auch der Immobilienwirtschaft lassen sich so Prognosen zu künftigen Aufwertungsstandorten ableiten.

Wer sind "die Kreativen"?

Der Begriff der Kreativität ist dabei schwer einzugrenzen. In wissenschaftlichen Abhandlungen umfasst die Creative Class ein breites Berufsfeld, von Künstlern und Designern bis hin zu Anwälten. Berlin setzt den Fokus auf das Cluster "IKT, Medien, Kreativwirtschaft" als Querschnittsbranche verschiedener Teilbereiche.

Kreativität als Wirtschaftsfaktor in Berlin

Berlin hat sich in den vergangenen Jahren als Gründerhauptstadt etabliert. Die Stadt kämpft um den Rang als das kreative Zentrum von Europa. Seit einigen Jahren ziehen tatsächlich Kreative aus aller Welt nach Berlin, da sie die Infrastruktur und Lebensqualität sowie das Image und die Großstadatmosphäre schätzen.

Statistisch spiegelt sich dies für die Stadt wider in steigenden Einwohnerzahlen und Steuereinnahmen. Mehr als 32.000 zumeist kleine und mittelständische Unternehmen des Clusters "IKT, Medien, Kreativwirtschaft" erwirtschafteten 2011 mit über 240.000 Erwerbstätigen einen Umsatz von ca. 25,8 Mrd. Euro.

Für 2012 ermittelte Berlin Partner insgesamt 5.313 neu geschaffene Arbeitsplätze. 2.554 Arbeitsplätze, und damit annähernd die Hälfte davon, entstanden im Cluster "IKT, Medien, Kreativwirtschaft".



Quelle: Berlin Partner GmbH

Das damit verbundene Investitionsvolumen, auch in Form von Venture-Capital, wird in den Folgejahren zu einer spürbaren Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts und der öffentlichen Einnahmen führen.

Szeneviertel im Fokus

Das Standortverhalten der Creative Class wird im Vergleich zu den klassischen Flächennachfragern verstärkt durch weiche Standortfaktoren geprägt. Vor allem die kreativen Milieus der Szenebezirke sind hier förderlich und werden gesucht.

Hohe Büromarktrelevanz?

Mit mehr als 240.000 Beschäftigten stellt das Cluster "IKT, Medien, Kreativwirtschaft" für den Büromarkt einen relevanten Faktor dar.

Ausgehend von einer Flächenkennziffer von theoretischen 20 qm MF-G je Mitarbeiter ergibt sich daraus eine potenzielle Flächennachfrage von 4,8 Mio. qm MF-G. Dies entspricht annähernd 25 % des aktuellen Büroflächenbestands. Dies suggeriert auf den ersten Blick einen enormen Einfluss des Clusters "IKT, Medien, Kreativwirtschaft" auf den Berliner Büromarkt in den nächsten Jahren.

Ist die angesetzte Flächenkennziffer von 20 qm MF-G für das Cluster aber überhaupt sinnvoll, oder sind alle Unternehmen des Clusters auch Bestandteil der Creative Class im engeren Sinne oder vielmehr klassische Büroflächennachfrager der alten Schule?

Zu berücksichtigen ist dabei, dass in der Kreativbranche eine verstärkte Nachfrage nach flexiblen, oftmals nur kurzfristig angemieteten Flächen besteht. Konzepte wie Co-Working Spaces, beispielsweise vertreten durch das betahaus, genießen dabei eine besondere Aufmerksamkeit.

Diese Fragen verdeutlichen beispielhaft die Schwierigkeiten in der Prognostik der zukünftigen Bedeutung der Kreativen, basierend auf statistischen Daten.

Aktuelle und zukünftige Hot Spots

In welchem Maße kann die Creative Class das Marktgeschehen aber tatsächlich mitgestalten?

Zur Beantwortung dieser Frage hat bulwiengesa über ein Scoring die Attraktivität der Berliner Büroteilmärkte für Nutzungen der Creative Class untersucht.

Hierdurch lässt sich einerseits die Attraktivität der letzten Jahre verdeutlichen, andererseits ermöglichen einzelne Indikatoren auch einen Blick in die Zukunft. Umsatzanteile, Gewerbeanmeldungen und die Lage von Inkubatoren flossen dabei in die Bewertung ein.

Als Creative Class wurden im Rahmen des Screenings nicht pauschal alle Unternehmen einzelner Branchen gezählt. Vielmehr wurden die Mietverträge im Detail auf den Nutzer hin geprüft. Im Ergebnis der detaillierten Mietvertragsanalyse wurde zwischen 2009 und 2013 ein Anteil von ca. 40.000 bis 80.000 qm MF-G verzeichnet.

Bei einem Umsatzvolumen von durchschnittlich 550.000 qm MF-G p. a. über die letzten fünf Jahre ergibt sich ein Anteil der Creative Class von 11,25 %. Die Tendenz ist deutlich steigend, 2013 betrug der Anteil bereits annähernd 14 %.

Damit liegt das Niveau aber noch deutlich unterhalb des theoretisch ermittelten Potenzials des gesamten Clusters. Zudem unterscheiden sich die einzelnen Teilmärkte eklatant hinsichtlich der Anteile und Gesamtvolumina. Unter Einbezug weiterer Indikatoren kristallisieren sich so deutliche Unterschiede hinsichtlich der Standortattraktivität heraus.

Als Top-Standorte positionieren sich mit Abstand die Bezirke Mitte und Kreuzberg. Beide Cityrandlagen profitieren von ihrer innerstädtischen Lage und der Verfügbarkeit von günstigem Büroraum. Gerade weniger etablierte Lagen innerhalb der Märkte, wie z. B. Wedding in Mitte, sind besonders interessant für die Klientel der Creative Class.

Mit den Peripherie-Teilmärkten Nord und Süd folgen Standorte abseits der typi-

schen Bürolagen. Dies ist insbesondere den Szene-Lagen in Prenzlauer Berg bzw. Neukölln zuzuschreiben.

Da sich in den führenden Lagen auch markante Inkubatoren wie Rocket Internet oder hub:raum als Ausgangspunkt zukünftiger Existenzgründungen angesiedelt haben, ist von einem nachhaltigen Trend auszugehen.

Mit Friedrichshain und Charlottenburg positionieren sich zwei weitere Cityrandlagen ebenfalls vorn im Ranking. Während Friedrichshain von seinem hippen Image lebt, profitiert Charlottenburg von der Nähe zur TU Berlin und forschungsnahen Labs aus diversen Branchen.

Zukünftig ist mit einer weiteren Etablierung und einem steigenden Anteil der Creative Class zu rechnen. Neben den bereits jetzt im Scoring führenden Standorten werden wegen des zunehmenden Preisdrucks insbesondere periphere Lagen verstärkt in den Fokus rücken.

- Weitere Informationen gibt Ihnen gern [Alexander Fieback](#) (Tel. +49-30-278768-14, fieback@bulwiengesa.de)

