



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2013

Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 11
(2. Hj. 2012 – 1. Hj. 2013)

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Bearbeiter

Eva Korinke, BBSR (Leitung)
Nicole Brack, Evelyne Spörndle, Angelina Göb, Jörg Nielsen, Luise Küpper

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Eva Korinke: Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 11. In: BBSR-Online-Publikation 01/2013. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Juni 2013.

ISSN 1868-0097

© BBSR Juni 2013

Vorwort

Ich freue mich, dass das Expertenpanel des BBSR seit fünf Jahren einen aktuellen Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche ermöglicht. Die befragten Immobilienmarkt-Experten lassen uns nicht nur an den Erfahrungen des vergangenen Halbjahres teilhaben, sondern wagen auch einen Blick in die nahe Zukunft.

Die Immobilienbranche findet derzeit in Teilen ausgesprochen gute Rahmenbedingungen vor. Teilweise aber auch verunsichernde und wachstumshemmende Einflüsse. Diese Ambivalenz spiegelt sich in den Konjunktureinschätzungen der Teilnehmer für das erste Halbjahr 2013 wider. Erkenntnisreich ist dabei der höchst unterschiedliche Effekt auf die einzelnen Immobiliensegmente.

Darin sticht weiterhin sehr deutlich der ausgezeichnete Trendausblick auf den Wohnungsmarkt heraus. Hier hat ein Umdenken stattgefunden: Vor gar nicht allzu langer Zeit war der jetzige Hoffnungsträger noch der „Langweiler“ der Branche. Als wachstumshemmend erkennen die Befragten das mit der Marktnachfrage nicht so schnell mitwachsende Wohnungsangebot. Knappheiten und bezahlbarer Wohnraum rangieren für unsere Experten derzeit unter den TOP-3-Herausforderungen des Wohnungsmarkts.

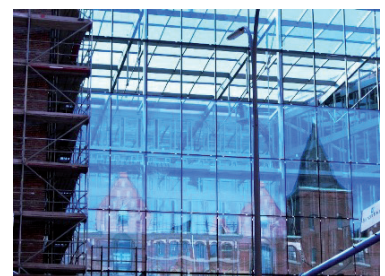
Mit deutlich optimistischer Konjunkturstimung wartet derzeit der Logistikmarkt auf. Dennoch schwimmt der Gewerbeimmobilienmarkt noch nicht wieder im sicheren Hafen. 2012 waren die Bruttoinvestitionen in den Nichtwohnbau in allen Quartalen rückläufig. Im Büro- und Einzelhandelsmarkt bleibt die Stimmung vorerst eingetrübt, vor allem mit Blick auf Mieten, Nachfrage und Neubau. Insbesondere die Rezession in der Eurozone und die fortlebende Euro-Schuldenkrise mit ungewissem Ausgang verunsichern die Marktteilnehmer. Nicht zuletzt auch die kapitalgebende Seite, die sich aus Sicht unserer Befragten auch weiterhin eher als Kapital zurückhaltend präsentiert.

Interessante Ambivalenzen zeigen sich auch bei den TOP-Immobilienthemen. So drängt im Bürosektor das Problem von Angebotsknappheiten bei parallel vorhandenen Nachfragedefiziten. Beide Themen belegen in der Abfrage die oberen Ränge. Nichts könnte treffender umschreiben, wie zunehmend elementar ein differenzierter Blick auf die einzelnen Lagen und Qualitäten wird, um Marktreaktionen und -entwicklungen zu verstehen.

Die Autoren haben die neuesten Einschätzungen unserer Befragungsteilnehmer zu Konjunktur, Lagen und Standorten wie bewährt mit detailliertem Zahlenmaterial sowie anschaulichen Abbildungen und Karten zusammengetragen und aufbereitet. Speziell im Fokus hatten die Autoren zudem die dringlichsten Themen und Herausforderungen der Immobilienmärkte sowie ein weiteres Mal die Immobilienfinanzierung. Wir wünschen eine interessante Lektüre.



Harald Herrmann, Direktor und Professor des BBSR





Inhalt

Im Überblick

	Seite
Teilnehmer	4
BBSR-Immobilienmarktregionen	6
Konjunkturstimmung	7

Immobilienkonjunktur, Marktnachfrage, Geschäftsfelder, Lagen

Wohnungsmarkt	8
Büromarkt	14
Einzelhandelsmarkt	16
Logistikmarkt	19

Im Fokus

Immobilienfinanzierung	21
Herausforderungen: Die TOP 5-Immobilienthemen	23

Regionen

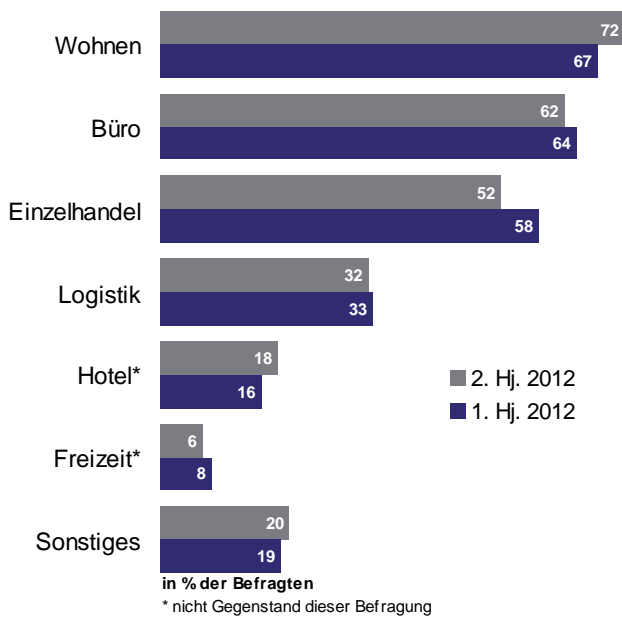
Überhänge und Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt	24
Attraktivität von Regionen	26

Teilnehmer

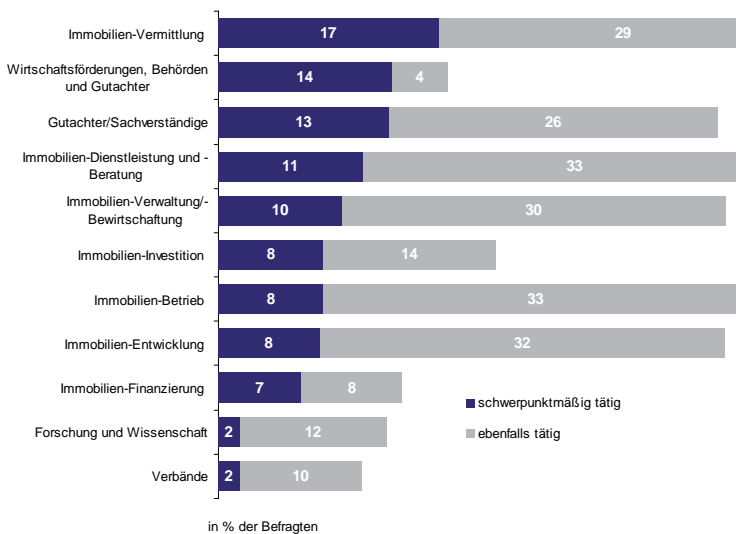


Marktsegmente und Geschäftsbereiche

In welchem Immobilienmarktsegment sind Sie in nennenswertem Umfang tätig?



In welchem Geschäftsbereich ist Ihr Unternehmen/Ihre Institution tätig?

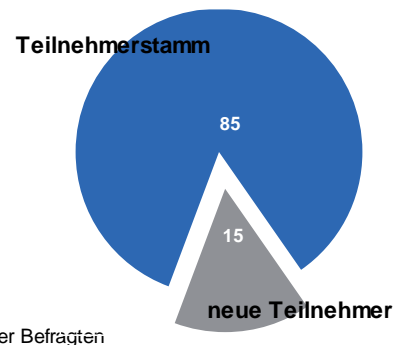


An der nunmehr elften Befragungswelle des BBSR-Expertenpanel haben 390 Immobilien-Experten aus den verschiedenen Marktsegmenten teilgenommen. Der Großteil der Befragten ist mit 72 % im Bereich Wohnen tätig, gefolgt von etwa zwei Drittel Beschäftigten im Bürosegment. 52 % geben den Einzelhandelsmarkt als ihren Tätigkeitsbereich an und ein Drittel arbeitet im Logistikbereich.

Erwartungsgemäß, da diese Segmente nicht Gegenstand der Befragung sind, stammen die wenigsten Teilnehmer aus dem Hotel-, Freizeit- oder sonstigen Immobilienmarktsektor.

Die Zusammensetzung der Teilnehmer hat sich gegenüber der letzten Befragung wenig verändert. Erfreulicherweise nehmen 85 % der Experten zum wiederholten Mal an der Umfrage teil. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorbefragungen ist damit gewahrt.

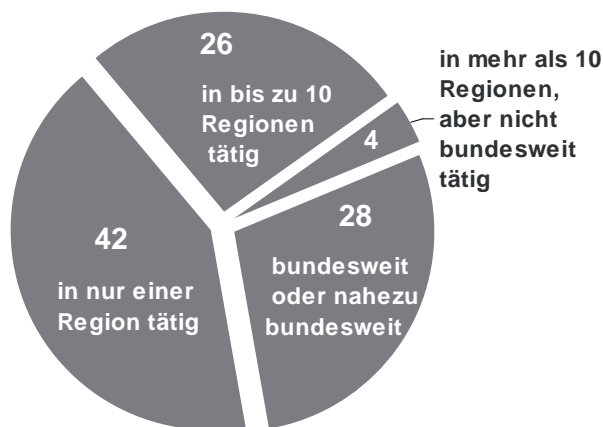
Der Pool der Befragten ist innerhalb der Immobilienbranche sehr diversifiziert. Er reicht von Forschungseinrichtungen über Banken- und Finanzunternehmen bis hin zu Immobilienvermittlern, welche den größten Anteil unter den Befragten ausmachen (nach schwerpunktmäßiger Tätigkeit).



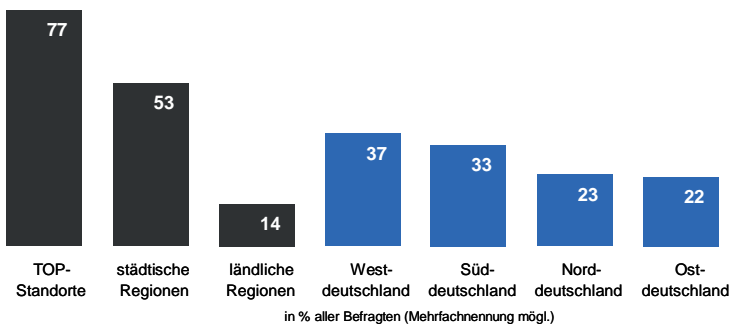


Regionale Schwerpunkte der Unternehmensaktivität

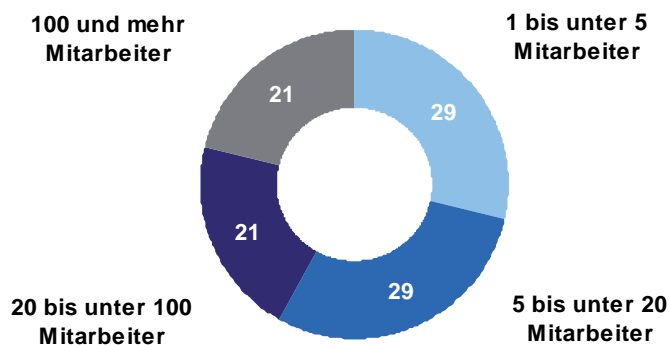
Sind Sie / ist Ihr Unternehmen lokal oder in mehreren Regionen tätig?



Regionale Schwerpunkte



Wie viele Mitarbeiter in Ihrem Unternehmen / Ihrer Institution sind im Immobilienbereich beschäftigt?



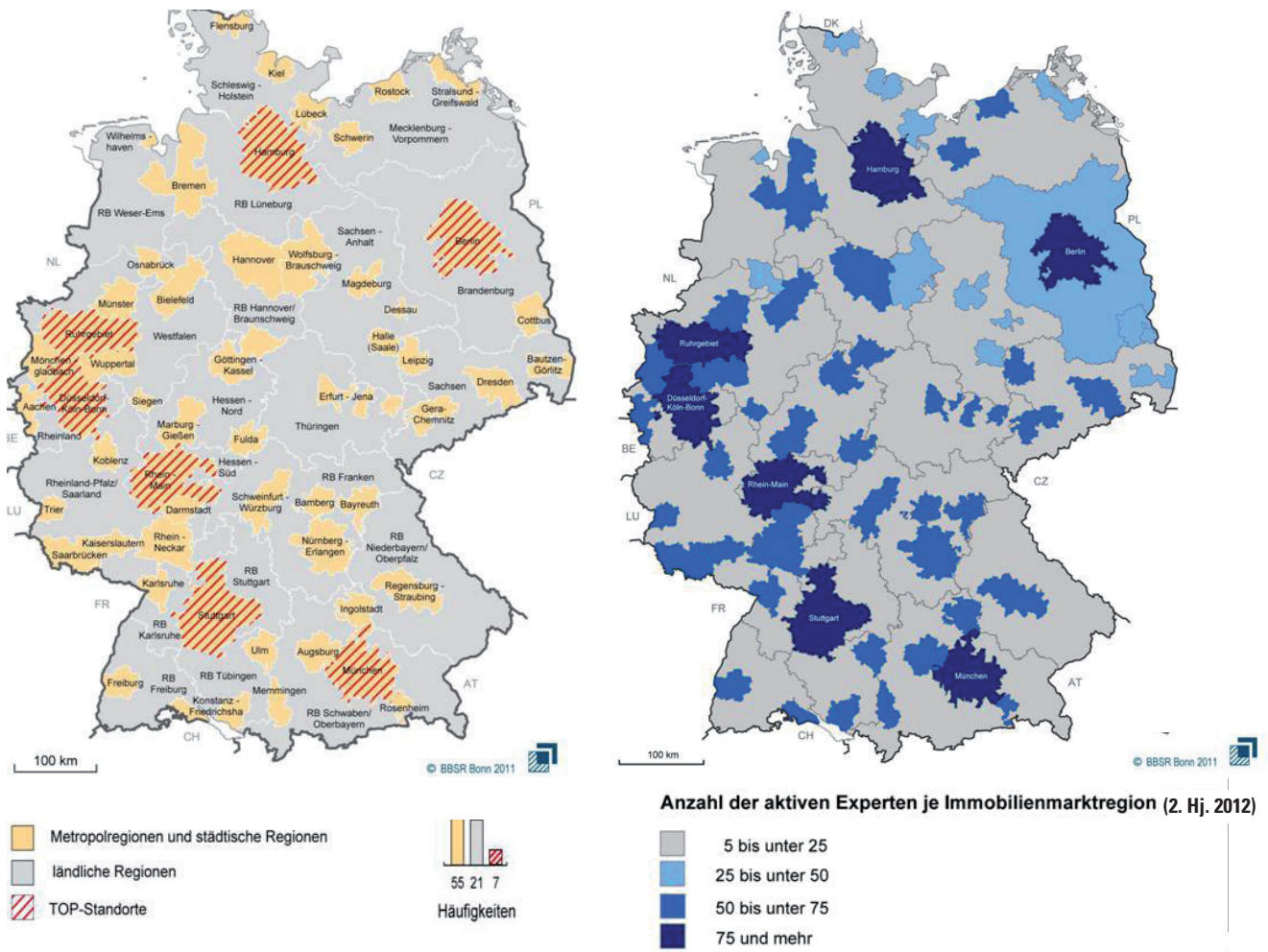
Die Zusammensetzung der Teilnehmer nach regionalen Schwerpunkten hat sich im Vergleich zur letzten Befragung wiederholt nur geringfügig verändert: Während der Anteil der (nahezu) bundesweit tätigen Akteure eine Abnahme von vier Prozentpunkten aufweist, hat der Anteil der in nur einer Region tätigen Unternehmen um den gleichen Betrag an Prozentpunkten zugenommen. Mit nun 42 % machen sie somit weiterhin die größte Gruppe unter den Befragten aus.

Die Teilnehmer verteilen sich verhältnismäßig ausgewogen auf die Großregionen West-, Süd-, Nord- und Ostdeutschland, mit einer erwartungsgemäß leichten Übergewichtung in Westdeutschland. Diese hat sich im Vergleich zu den zurückliegenden Befragungen aber mittlerweile verringert. Bei den Regionstypen lässt sich eine deutliche Konzentration der Unternehmenstätigkeit in TOP-Standorten erkennen, die kontinuierlich leicht ansteigt. Gegenüber der Vorbefragung hat sie aktuell nochmals um 9 Prozentpunkte zugenommen. Die Zahl der Unternehmen in städtischen und ländlichen Regionen ist nahezu gleich geblieben, womit der ländliche Raum mit unverändert 14 % weiterhin die geringste Aktivität unter den hier befragten Experten aufweist.

Mit jeweils 29 % arbeiten insgesamt 58 % der Teilnehmer in Unternehmen mit 1 bis unter 5 bzw. 5 bis unter 20 im Immobilienbereich beschäftigten Mitarbeitern. Die anderen 42 % verteilen sich zu gleichen Verhältnissen auf Unternehmen, in denen 20 bis unter 100 oder sogar 100 und mehr Mitarbeiter im Immobilienbereich beschäftigt sind. Insgesamt ergibt sich damit für die Befragung eine gut durchmischte Struktur



BBSR-Immobilienmarktregionen



Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Von einzelnen metropol- und großstädtischen Immobilienmarktregionen wurde eine Abgrenzung vorgenommen, um ggf. vorhandene raumspezifische Einschätzungsmuster hervortreten zu lassen. Innerhalb der Metropolregionen und städtischen Räume werden zusätzlich die „TOP-Standorte“ als Standorte mit der höchsten Marktaktivität unterschieden. Mit den als „ländliche Regionen“ abgegrenzten Räumen außerhalb der Investmentzentren wird für das Analyseraster eine Flächendeckung angestrebt.

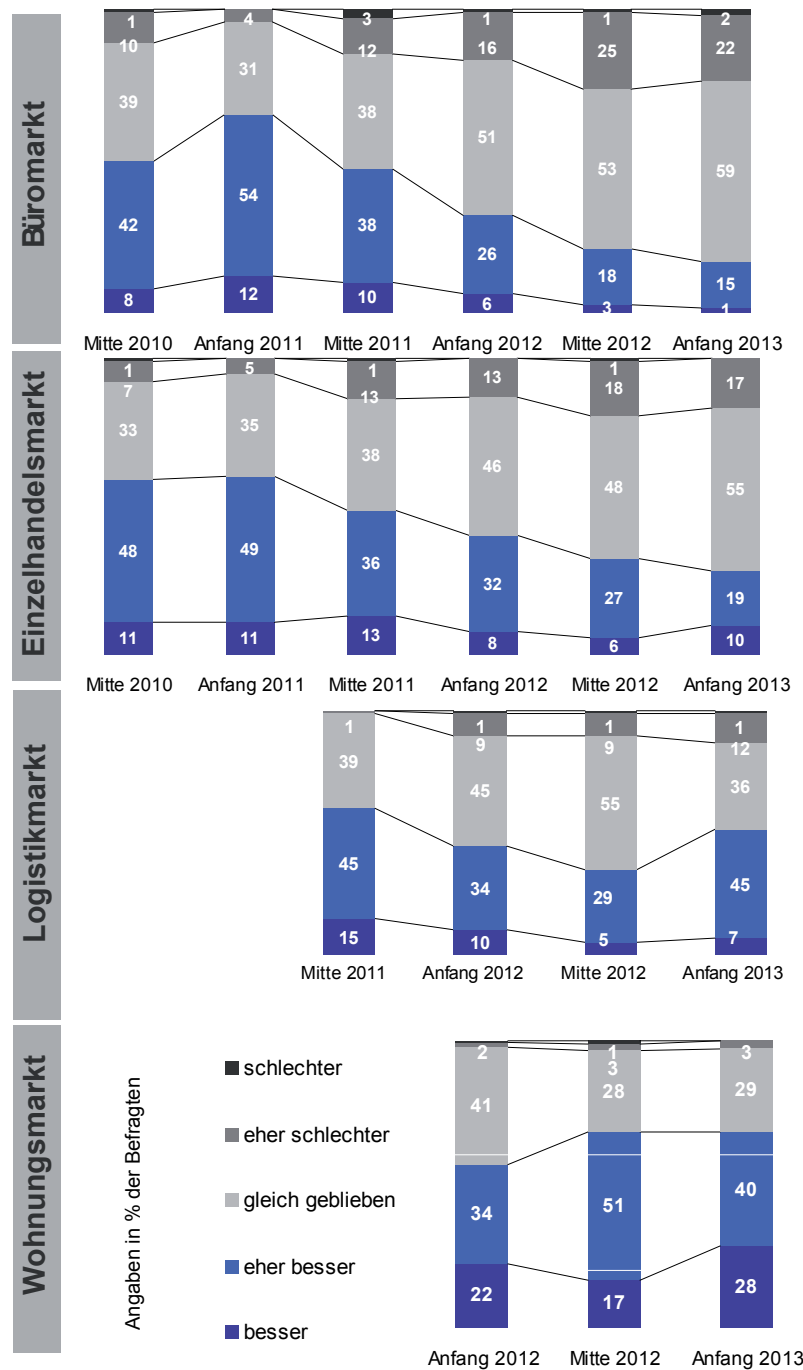
Die Abgrenzung der Immobilienmarktregionen orientiert sich im Wesentlichen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Für die Analysezwecke des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt werden die Regionen allerdings räumlich stärker aggregiert.

Siehe hierzu

www.bbsr.bund.de > Wohnen und Immobilien > Immobilienmarktbeobachtung > Methoden und Materialien > Wohnungsmarktregionen

Konjunkturstimmung

Sehen Sie die Marktlage des deutschen Büro- (bzw. Einzelhandels-, Logistik-, Wohnungs-)marktes insgesamt auf einem besseren, gleich gebliebenen oder schlechteren Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr?



Zu Anfang des Jahres 2013 hat sich die zuletzt scherenartige Entwicklung der Konjunkturstimmung zwischen den Marktsegmenten Wohnen und Gewerbe nicht weiter fortgesetzt. Dennoch ist bei den teilnehmenden Akteuren des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt eine deutlich in zwei Lager gesplante Entwicklung zu beobachten.

Im Büromarkt herrscht mehr oder weniger Stillstand der Marktlage. Auf die Frage, auf welchem Konjunkturniveau sich der deutsche Immobilienmarkt Anfang 2013 im Vergleich zum letzten Halbjahr befinde, antworteten nur geringfügig weniger Büroakteure mit „eher schlechter“ oder „schlechter“ als im letzten Halbjahr. Weiterhin überwiegt dieser Anteil gegenüber den optimistischeren Stimmen.

Die Basis der positiv gestimmten Einzelhandelsakteure verringert sich seit den vergangenen fünf Befragungen mehr und mehr. Momentan stellen aber immerhin noch 29% eine (eher) bessere Konjunkturlage als in den vergangenen sechs Monaten fest.

Eine bemerkenswerte Hochstimmung macht sich hingegen im Logistikmarkt breit. Innerhalb des kurzen Zeitraums seit der Vorbefragung bilanziert nun mehr als die Hälfte der Logistikexperten einen Aufwärtstrend.

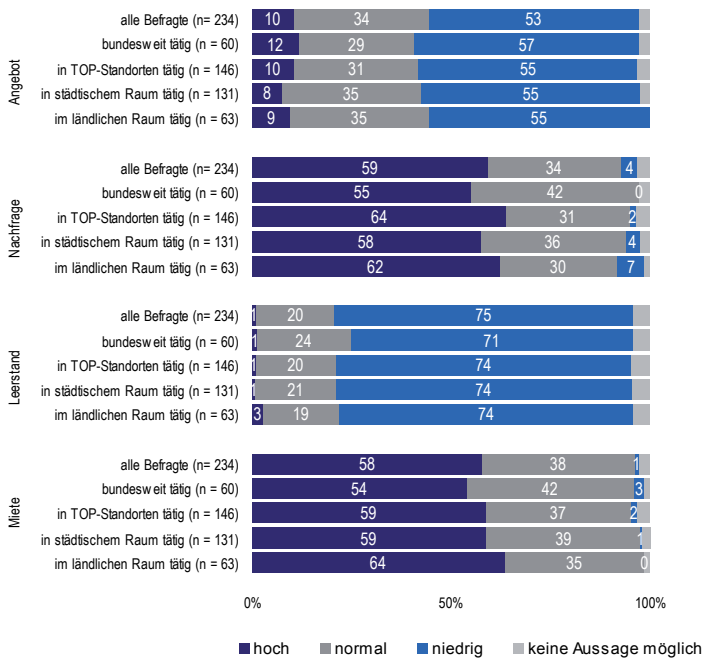
Die gegenwärtig vielerorts boomende Wohnungsnachfrage treibt das ohnehin beachtlich konstante konjunkturelle Stimmungshoch im Wohnungssektor nochmals einige Prozentwerte in die Höhe. Selbst im Saldo aus positiven und negativen Bewertungen äußern sich mittlerweile zwei Drittel der Wohnimmobilienexperten äußerst zufrieden mit der Konjunkturlage im 2. Hj. 2012.

Wohnungsmarkt

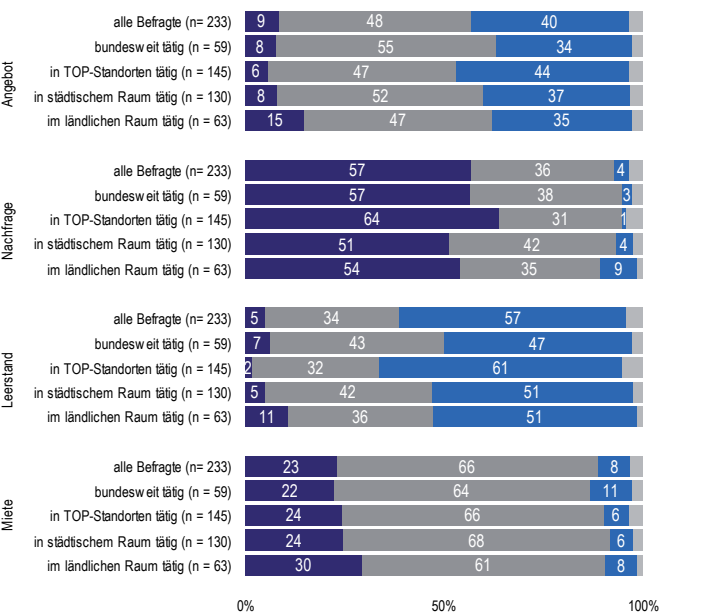


Mietwohnungen: Wohnungsbaukrise?

Neu gebaute Mietwohnungen



Mietwohnungsbestand

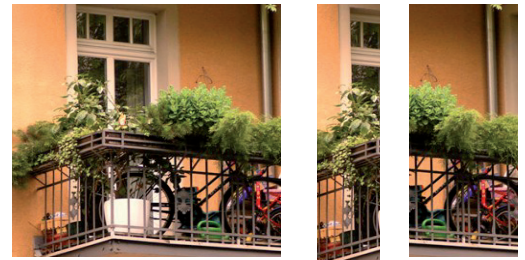


Trend für das 1. Hj. 2013

stark steigend	↑	<ul style="list-style-type: none"> Der seit Jahren erwartete Neubauboom ist weiterhin noch nicht angekommen.
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stabil	→	<ul style="list-style-type: none"> Die Nachfrage bleibt konstant auf einem hohen Wert.
stabil	→	
fallend	↓	
stabil	→	
steigend	↗	<ul style="list-style-type: none"> Das Leerstands-niveau bleibt trotz steigender Tendenz niedrig.
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	<ul style="list-style-type: none"> Das knappe Angebot begünstigt Mietsteigerungserwartungen.
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
stabil	→	
<p>Skalierung*: stark steigend ab Saldo 36 steigend Saldo 15 bis 35 stabil Saldo 14 bis -14 fallend Saldo -15 bis -35 stark fallend ab Saldo -36</p>		
steigend	↗	<ul style="list-style-type: none"> Auch im Bestand deckt das Angebot nicht die Nachfrage.
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
stabil	→	
stabil	→	<ul style="list-style-type: none"> Nachfrageüberschuss wächst
stabil	→	
fallend	↓	
stabil	→	
stabil	→	<ul style="list-style-type: none"> Auch künftig niedriger Leerstand
stabil	→	
steigend	↗	
stabil	→	
stark steigend	↑	<ul style="list-style-type: none"> Trotz gegenteiliger Prognose haben die Bestandsmieten bislang nur wenig angezogen.**
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	

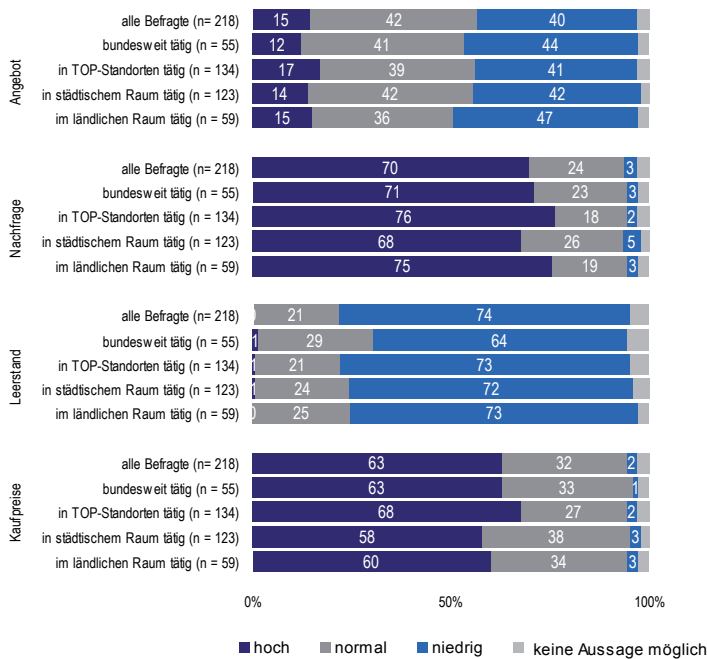
*Der Trend für das 1. Hj. 2013 berechnet sich aus dem Saldo der Bewertung der künftigen Situation im 1. Hj. 2013 (= steigende Bewertung minus fallende Bewertung) minus dem Saldo der Bewertung der aktuellen Situation im 2. Hj. 2012 (= hohe Bewertung minus niedrige Bewertung). Lesebeispiel (erste Zeile): 10 % aller Befragten bewerten das Neubauangebot als „hoch“, 53 % als „niedrig“ (Saldo = -43). Die künftige Situation im 1. Hj. 2013 (ohne Abb.) wird von 45 % als „steigend“ und 8 % als „fallend“ bewertet (Saldo = 37). Trend für das 1. Hj. 2013: 37 - (-43) = 80 (stark steigend).

** vgl. hierzu auch BBSR (Hrsg.): Wohnungsempässe und Mietensteigerungen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013, Bonn 2013.



Eigentumswohnungen: Nachfrage wächst

neu gebaute Eigentumswohnungen

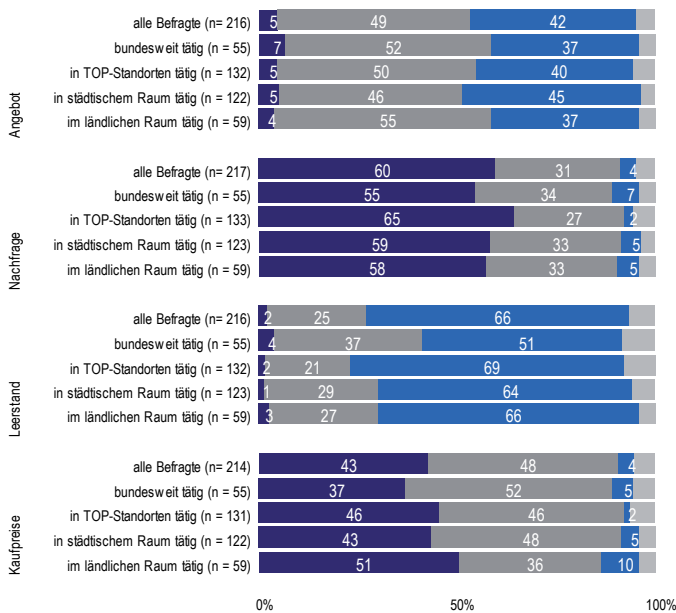


Trend für das 1. Hj. 2013

- stark steigend ↑
 - stark steigend ↑↑
 - stark steigend ↑↑↑
 - stark steigend ↑↑↑↑
 - stark steigend ↑↑↑↑↑
 - fallend ↓
 - stabil →
 - fallend ↓↓
 - stabil →
 - fallend ↓↓↓
 - stark steigend ↑↑↑
 - steigend ↑↑
 - stark steigend ↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
- Das Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen wächst noch unter dem Bedarf.
 - Nachfrageboom erreicht höchsten Wert seit erstmaliger Erhebung in 2011
 - Leerstand: faktisch kaum vorhanden
 - Hohes Preisniveau bleibt stabil

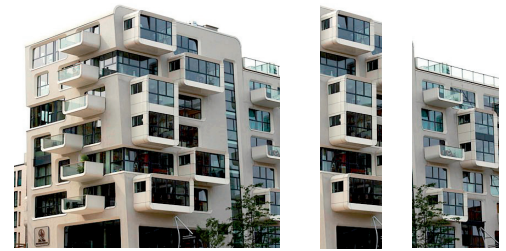
Skalierung*:
 stark steigend ab Saldo 36
 steigend Saldo 15 bis 35
 stabil Saldo 14 bis -14
 fallend Saldo -15 bis -35
 stark fallend ab Saldo -36

Zweitmarkt für Eigentumswohnungen



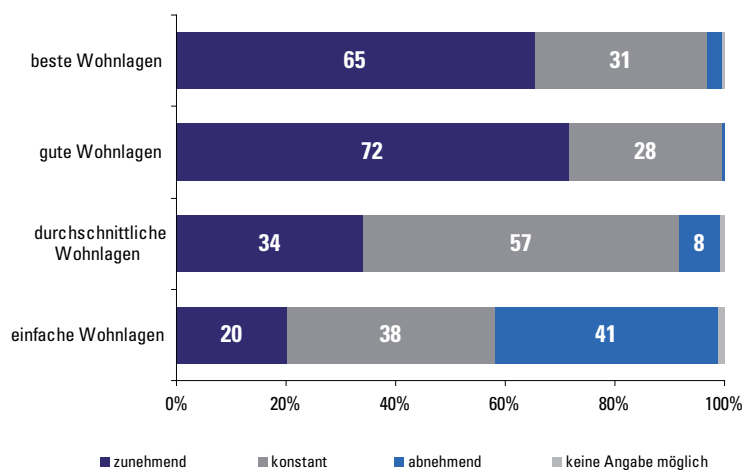
- stark steigend ↑
 - stark steigend ↑↑
 - steigend ↑↑↑
 - stark steigend ↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
 - stabil →
 - steigend ↑↑
 - stabil →
 - steigend ↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
 - steigend ↑↑↑↑↑
- Angebote im Bestandsmarkt bleiben rar
 - Die Nachfrage ist auch im Zweitmarkt gewachsen
 - Leerstand weiterhin auf sehr niedrigem Niveau
 - Die Kaufpreise legen weiter zu

*Der Trend für das 1. Hj. 2013 berechnet sich aus dem Saldo der Bewertung der künftigen Situation im 1. Hj. 2013 (= steigende Bewertung minus fallende Bewertung) minus dem Saldo der Bewertung der aktuellen Situation im 2. Hj. 2012 (= hohe Bewertung minus niedrige Bewertung).
 Lesebeispiel (s.S. 8).

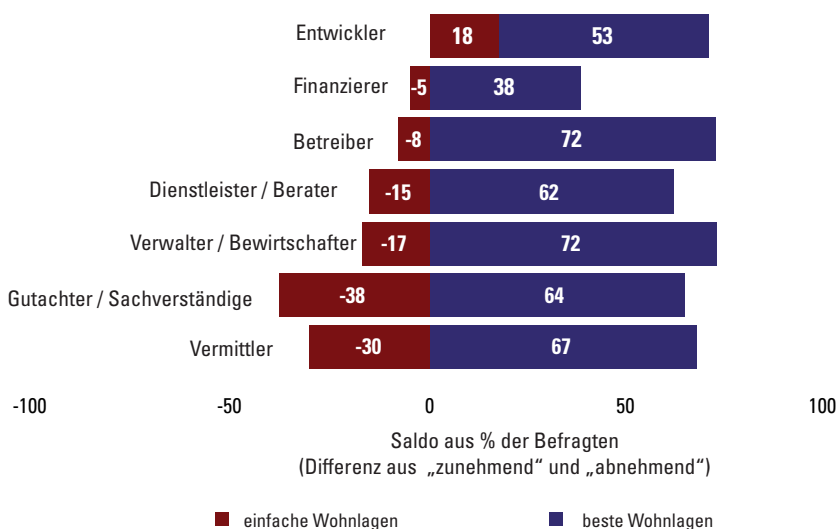


Nachfrage drängt nicht nur in Qualitätslagen

Wie schätzen Sie die Nachfrageentwicklung bzw. die Attraktivität folgender Wohnlagen im kommenden Halbjahr ein?



Beurteilung der Nachfrageentwicklung von einfachen und besten Wohnlagen nach dem Geschäftsbereich des Unternehmens



* vgl. hierzu auch BBSR (Hrsg.): Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013, Bonn 2013.

Schon seit Beginn der Befragung des Wohnungssektors im 1. Hj. 2011 zeigt sich ein konstantes Antwortverhalten der Wohnungsmarktexperten auf die Frage nach der Nachfrageentwicklung von unterschiedlichen Wohnlagen: Nach wie vor wird sich die Nachfrageentwicklung auf die besten und insbesondere guten Wohnlagen konzentrieren. 65 % bzw. 71 % der Befragten sehen für das 1. Halbjahr 2013 eine zunehmende Attraktivitätsentwicklung für diese Lagetypen.

Dennoch schließt sich mittlerweile die zuletzt stark auseinanderdriftende Einschätzung der Wohnlagen ein wenig. Während dieses Mal weniger Befragte die guten und besten Lagen im Aufwind sehen, gehen mehr Experten als in der Vorbefragung von zunehmender Nachfrage nach durchschnittlichen und einfachen Lagen aus.

Dieses Antwortverhalten könnte auf Engpässe im günstigen Wohnungssegment hindeuten. Hinweise für bestehende Engpässe liefern derzeit beispielsweise auch Auswertungen der aktuellen Mietwohnungsangebote.*

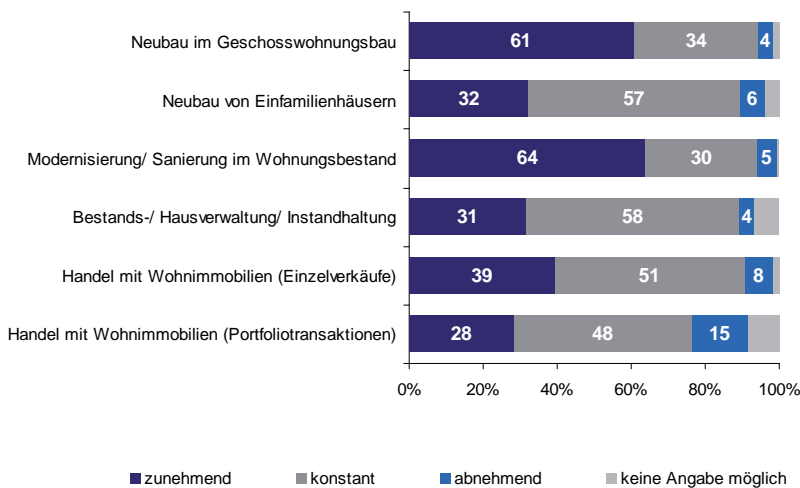
Unverkennbar lässt der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt auch die durchschnittlichen Lagen von einem Nachfrageplus profitieren.

Einfache Wohnlagen werden zwar weiterhin keine positive Nachfrageentwicklung aufweisen. Dennoch äußert sich auch hierzu ein großer Teil der Befragten weniger skeptisch als noch im letzten Halbjahr (zunehmend: 10 %, abnehmend: 47 %). Vor allem die Immobilienentwickler sehen erstmalig auch bei den einfachen Wohnlagen ein reales Nachfrageplus für das 1. Hj. 2013. Bei den anderen der abgebildeten Branchenakteure hat sich der errechnete Saldo für die einfachen Wohnlagen immerhin teils kräftig reduziert (z. B. Vorwert Vermittler: -48; Vorwert Dienstleister/ Berater: -38).

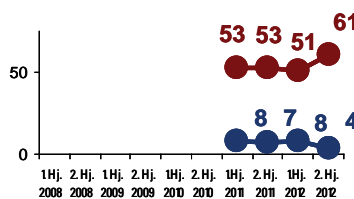


Wachstumspfeiler Wohnungsbau

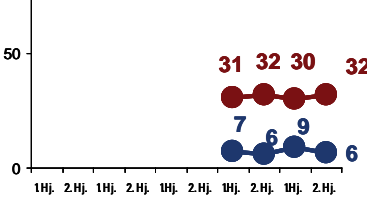
Wie werden sich Ihrer Einschätzung zufolge die allgemeinen Marktaktivitäten/Marktchancen der folgenden Geschäftsfelder im kommenden Halbjahr entwickeln?



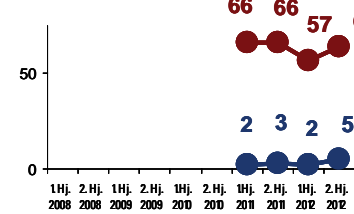
Der Neubau im Geschosswohnungsbau wird ...



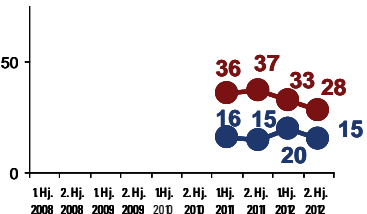
Der Neubau im Einfamilienhausbau wird ...



Modernisierung /Sanierungen im Bestand werden ...



Portfoliotransaktionen werden ...



Im Querschnitt der befragten Marktsegmente scheint einzig der gewerbliche Bau von Mehrfamilienhäusern die Baubranche maßgeblich anzukurbeln. Über 60 % der hier tätigen Marktakteure sehen für das kommende Halbjahr steigenden Neubauinvestitionen entgegen. Dies ist eine im Vergleich zur letzten Befragung nochmals gesteigerte Anzahl positiver Stimmen. Im Vergleich dazu wirken die Erwartungswerte des Einfamilienhaussektors verhaltener als sie wirklich sind. Im Saldo glaubt immerhin ein Viertel der Befragten an nochmals anziehende Neubauzahlen.

Als unverkennbarer Motor der Immobilienbranche zeigt sich weiterhin der Revitalisierungsmarkt. Nach den jüngsten Ergebnissen beurteilen 64 % der Befragten Wohnungsakteure die Aktivitäten im Bereich Modernisierung, Sanierung und Refurbishment als zunehmend.

Im Bereich der Bestands- und Objektverwaltung sind nach dem leichten Einbruch im letzten Halbjahr aufwärts gerichtete Impulse erkennbar. In allen Segmenten wurden die Verluste der letzten Befragung wieder wett gemacht und in etwa auf das Niveau der Vorjahreswerte aufgeschlossen.

Abgesehen von Wohnimmobilien bietet der Markt für Portfoliotransaktionen den Befragten offenbar am wenigsten Erfolgsaussichten. Doch auch unter Wohnungsakteuren fällt der Optimismus für das kommende Halbjahr eher gedämpft aus: im Saldo nur 13 % sehen Wachstumschancen. Dabei hat die Branche den Handel mit Immobilien keineswegs gänzlich abgeschrieben, was ein Blick auf die künftigen Einzeltransaktionen zeigt. Profitieren wird danach in erster Linie der Wohnungsmarkt, für den knapp ein Drittel der Teilnehmer steigendes Potenzial voraussieht. Mit dem hohen Marktanteil von Einzelverkäufen an Privateigentümer nimmt der Wohnungsmarkt hierbei jedoch sicher eine Sonderrolle ein.

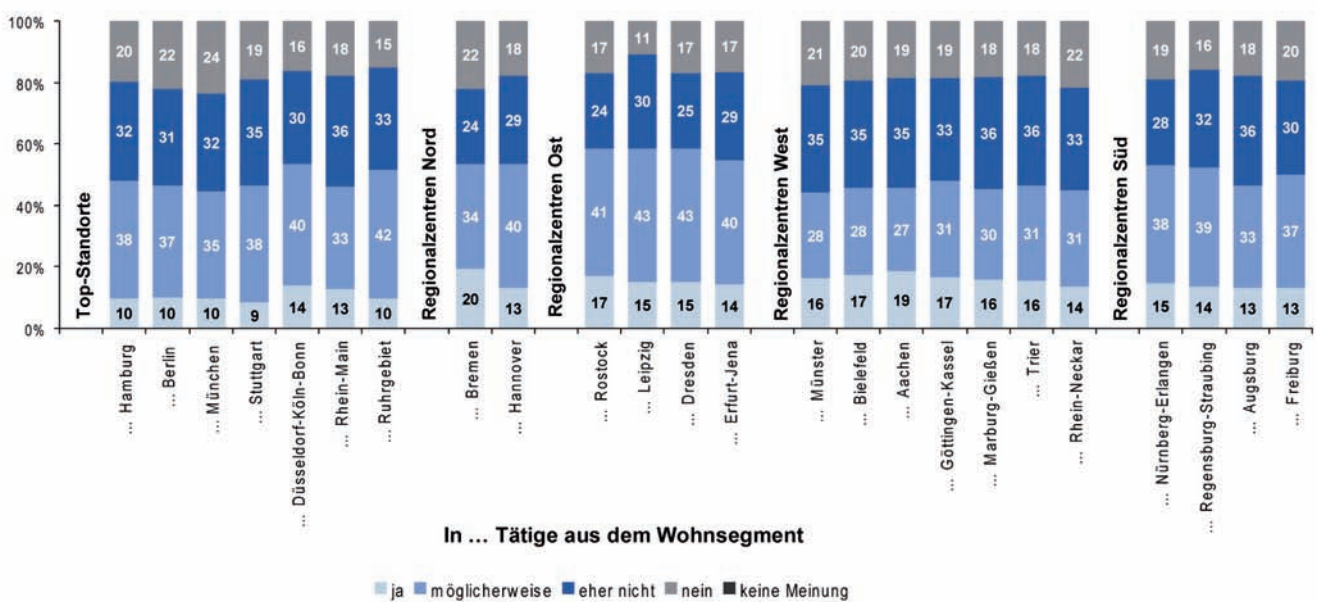
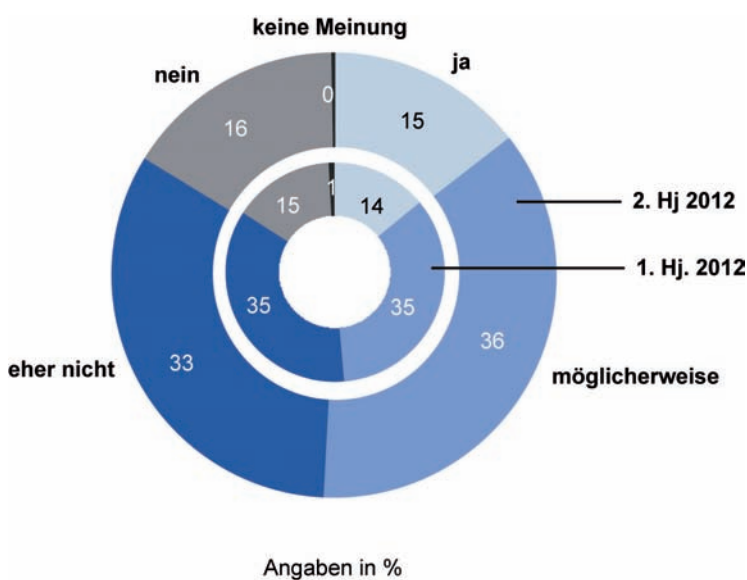


Kommt die Immobilienblase?

Sehen Sie momentan die Anzeichen dafür gegeben, dass sich in Deutschland bzw. seinen Teilräumen Immobilienpreisblasen entwickeln?

Auch in dieser Befragungswelle teilt die Frage nach Anzeichen für Immobilienpreisblasen in Deutschland bzw. seinen Teilräumen die Wohnungsmarktextperten in zwei gleichgroße Lager: etwa die Hälfte der Experten sieht (evtl.) eine Entwicklung von Preisblasen, die andere Hälfte kann keine Anzeichen erkennen. Hierbei fällt wiederholt auf, dass ca. ein Drittel der Befragten eine klare Ja/Nein-Meinung hat, zwei Drittel der Befragten hingegen eine gewisse Unsicherheit in ihrer Einschätzung aufweisen. Dies ist vermutlich damit begründet, dass sich Immobilienpreisblasen schwer messen lassen und ggf. nur einzelne (Teil-)Segmente des Wohnungsmarktes betreffen.

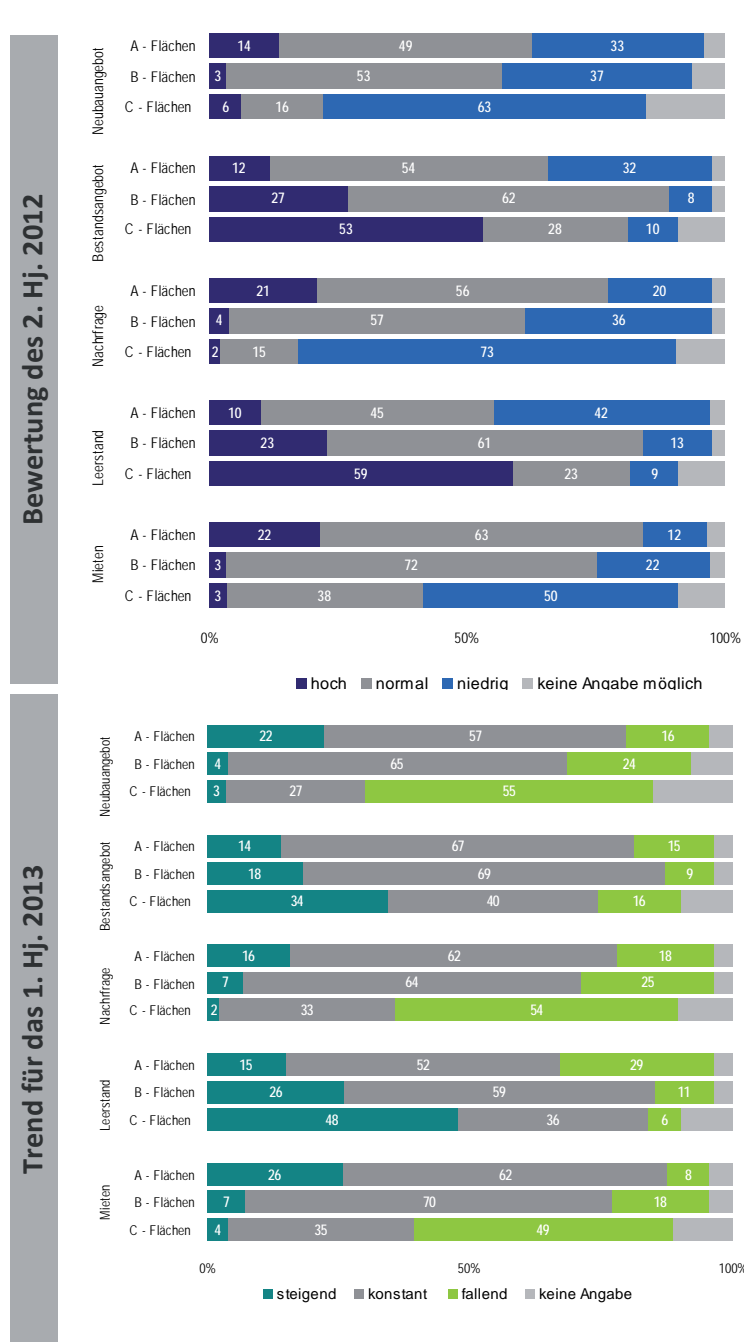
Eine regional differenzierte Auswertung nach dem Tätigkeitsbereich der Experten zeigt eine leicht unterschiedliche Wahrnehmung und Bewertung, die im großregionalen Vergleich (v.a. zwischen West und Ost) stärker ist als zwischen TOP-Standorten und Regionalzentren.



Anmerkung: Dargestellt ist nicht eine mögliche Immobilienpreisblase am jew. Standort, sondern eine Einschätzung der Experten, welche (u.a.) in den genannten Standorten tätig sind, zur Entwicklung von Immobilienblasen in Deutschland bzw. seinen Teilräumen.
 Lesebeispiel (1. Säule): 10% der Wohnungsmarktextperten, welche in Hamburg tätig sind, sehen Anzeichen dafür gegeben, dass sich in Deutschland bzw. seinen Teilräumen Immobilienpreisblasen entwickeln.

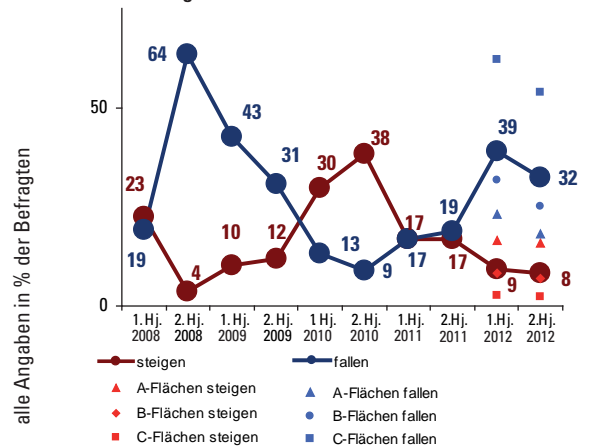
Büromarkt

Büroflächen: Qualität kommt besser an

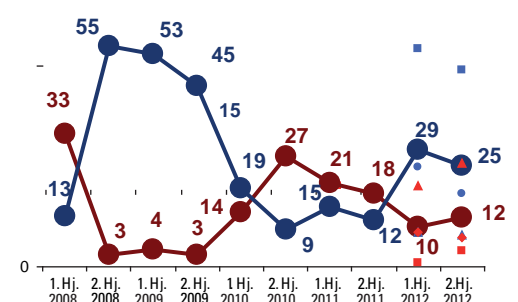


Der Trendausblick der Büroimmobilienbranche auf das 1. Hj. 2013 ist keineswegs optimistisch, lässt aber auf durchschrittene Täler hoffen. Insgesamt erwarten die Büroexperten weiterhin ein Nachfragedefizit, das in der Abstufung von A- bis C-Flächen immer stärker ansteigt. Von der jüngsten Verbesserung der nachfrageseitigen Erwartungswerte sind alle Flächenqualitäten betroffen, wobei wiederum der Zugewinn von A- bis C-Flächen anteilig abnimmt. Erstmals seit der Vorbefragung überwiegen mehrheitlich die Stimmen, die ein rückläufiges Neubauangebot im Bürosektor erwarten. Eine Verknappung befürchtet im Saldo insgesamt jeder Fünfte. Im Bestandsmarkt kehrt sich dies um, durchschnittlich gehen 9 % (Saldo) eher von einer Ausweitung an Flächen aus (Tendenz aber fallend). Leichte Hoffnung keimt zudem für die Büromieten auf: zwar rechnen immer noch doppelt so viele Branchenexperten mit weiter fallendem anstelle von steigendem Mietniveau, allerdings scheint der Tiefpunkt überschritten.

Die Nachfrage wird* ...



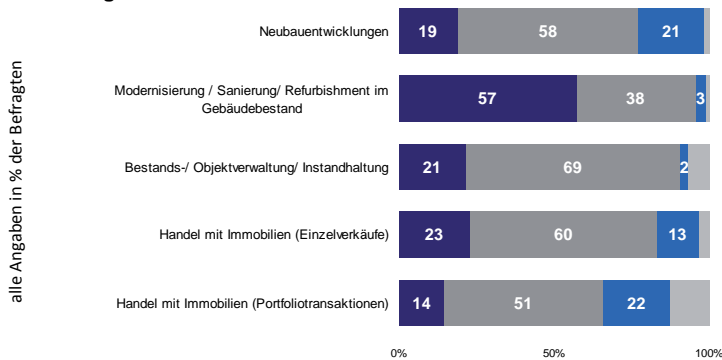
Die Mieten werden* ...



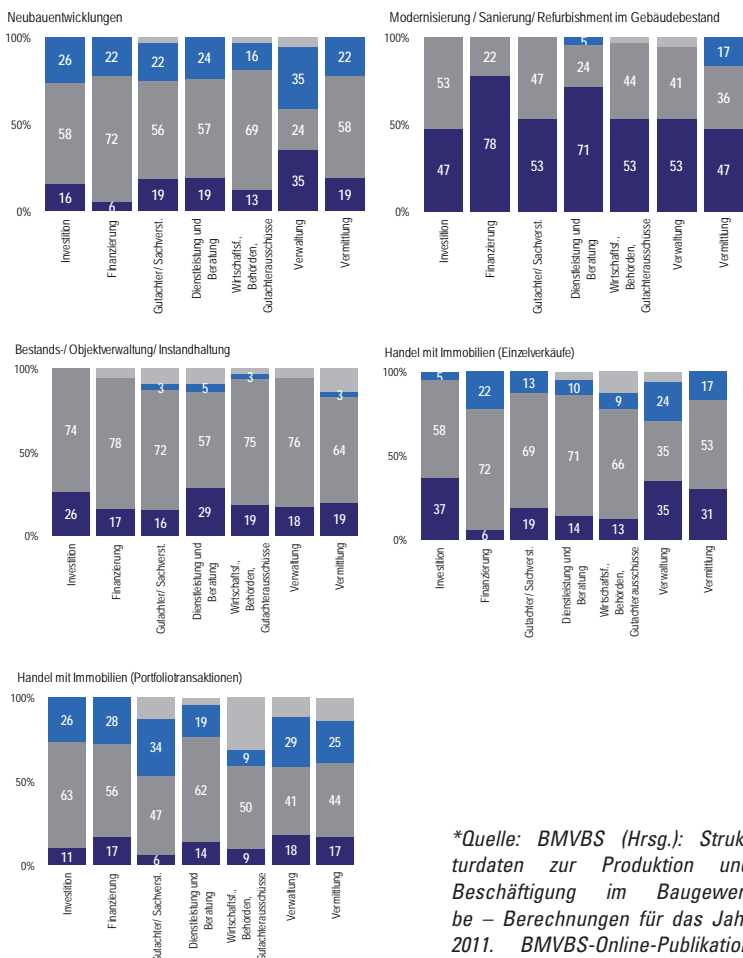


Bestandsoptimierung statt Neubau

Alle Befragte



Nach Geschäftsbereichen



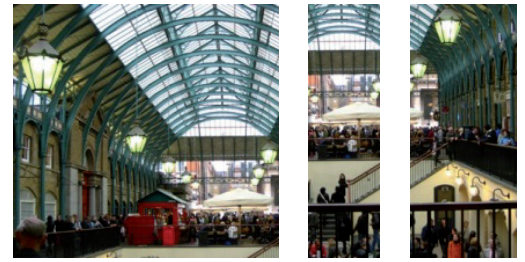
*Quelle: BMVBS (Hrsg.): *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2011. BMVBS-Online-Publikation 21/2012, Berlin 2012.*

Auf den Markt für Neubauentwicklungen im 1. Hj. 2013 blickt außer den Wohnungsakteuren und Logistikern der Rest der Gewerbeimmobilienbranche weniger optimistisch. Im Büro- und Einzelhandelssektor stehen die Zeichen eher auf Stillstand. Beiden Marktsegmenten gemein ist, dass das Geschäftsfeld Neubau in den Erwartungswerten auf den vorletzten Rang abgefallen ist. Einzig noch der Portfoliohandel unterschreitet dies mit der negativsten Bilanz.

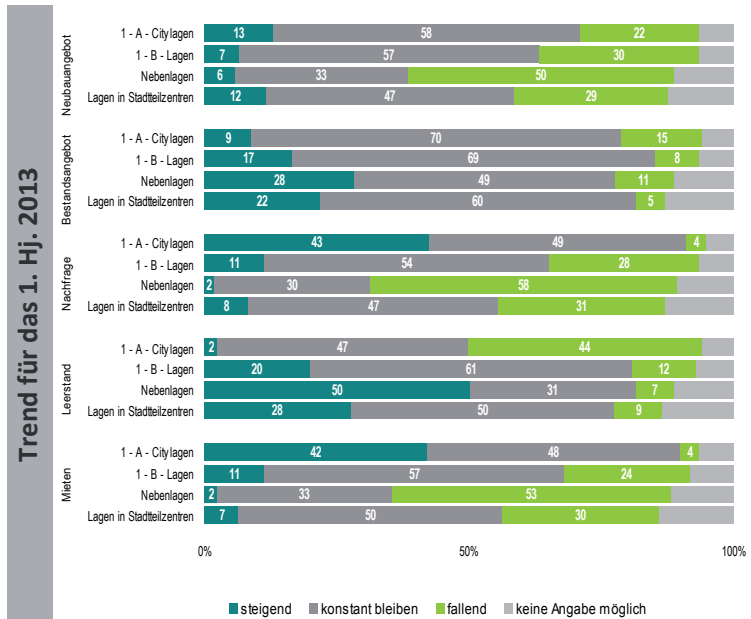
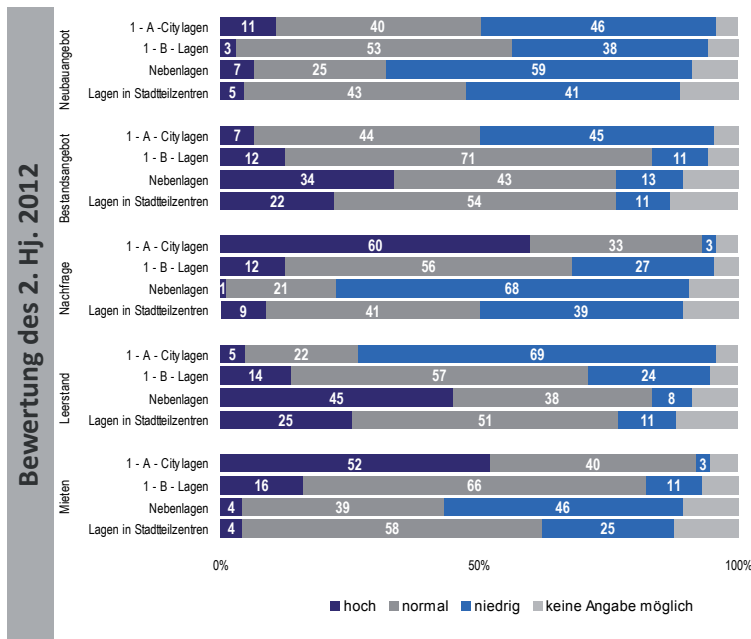
Im Saldo sehen erstmals seit Anfang 2010 wieder mehr Büroakteure eine rückläufige statt eine steigende Neubauentwicklung. Offenbar dauert die Erholungsphase nach dem Peak im 2. Hj. 2010 und der darauf folgenden Eintrübung vor allem im Bürosektor noch weiter an. In Zeiten stagnierenden Neubaus konzentrieren sich hier (wie auch im Einzelhandel) die Aktivitäten erkennbar auf das Asset Management und die Optimierung der Bestände. So betrafen im Jahr 2011 zwei Drittel aller Investitionen im Nichtwohnbau die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden.* Auch nach Meinung der befragten Büroakteure leistet der Revitalisierungsmarkt weiterhin den größten Wachstumsbeitrag. Nach den jüngsten Ergebnissen beurteilen zwischen 47 % (Investoren, Vermittler) und 78 % (Finanzierer) der Akteure die Aktivitäten im Bereich Modernisierung, Sanierung und Refurbishment als immer noch zunehmend. Im Geschäftsfeld Bestands- und Objektverwaltung deutet sich nach dem leichten Einbruch im letzten Halbjahr eine Aufwärtstendenz an.

Gänzlich abgefallen mit negativen Saldenwerten rangiert inzwischen der Portfoliohandel. Dabei hat die Branche den Handel mit Immobilien keineswegs ganz abgeschrieben. Die Beurteilung der in naher Zukunft anstehenden Einzeltransaktionen scheint einstweilen die Talsohle erreicht zu haben. Auf einem niedrigen Erwartungsniveau werden erste Anzeichen von Zuversicht mit geringfügig anziehenden Werten sichtbar.

Einzelhandelsmarkt

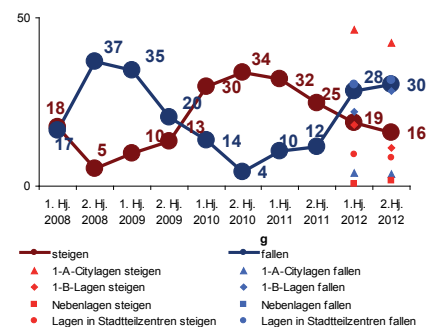


Abkopplung der A-Lagen zieht wieder an

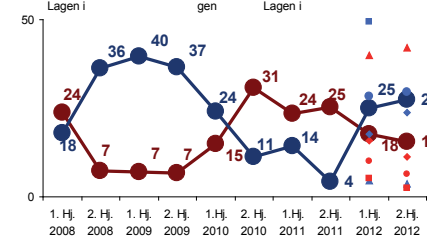


Der Markt für einzelhandelsgenutzte Gewerbeimmobilien findet derzeit gute Rahmenbedingungen vor, wie zum Beispiel positive Signale vom Arbeitsmarkt und – entgegen dem europäischen Trend – kaufgeneigte deutsche Konsumenten. Der Investmentmarkt vermeldet für das Jahr 2012 sogar eine Steigerung der (v.a. kleinvolumigeren) Vermietungsdeals.* Die Niveaubewertung der Nachfrage lässt zumindest in den erstklassigen Citylagen einen anhaltenden Boom und Core-Fokus vermuten. Dennoch zeigt sich der Trendausblick auf das kommende Halbjahr bei den BBSR-Handelsimmobilienexperten seit Ende 2010 fortschreitend eingetrübt. Der stark abgefallene Nachfragetrend geht diesmal vorrangig auf das Konto der 1-B-Lagen (minus 13 Prozentpunkte). Für die Beurteilung der Handelsmieten wurde von den Teilnehmern der schlechteste Ausblick seit Ende 2009 gegeben, anteilmäßig auch hier mit den größten Verlusten in den 1-B-Lagen (fünfmal mehr Befragte sehen Mietrückgänge). Seit der Vorbefragung überwiegt die Erwartung fallender Flächenangebote im kommenden Halbjahr (Saldo: -7; Vorwert: -13).** In erster Linie ist das Neubauangebot von den Sorgen um verknappte Flächen betroffen, in den erstklassigen A-Lagen jedoch auch die Bestände.

Die Nachfrage wird*...

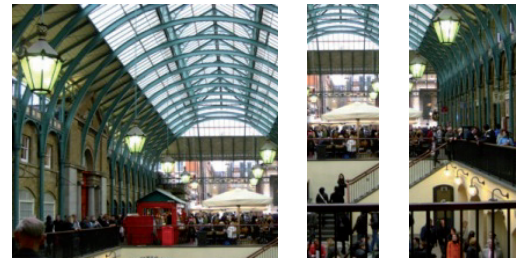


Die Mieten werden*...



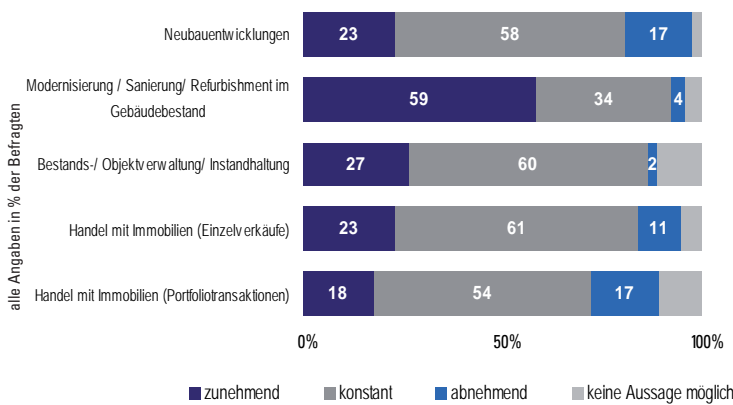
*Quelle: Ritter, Jörg (Head of Retail Investment Germany Jones Lang LaSalle) auf dem 5. Deutschen Handelsimmobilien Gipfel 2013.

**Anm.: Aufgrund einer methodischen Änderung im Fragebogen handelt es sich in den Zeitreihen seit dem 1. Hj. 2012 um einen berechneten, gewichteten Durchschnittswert.

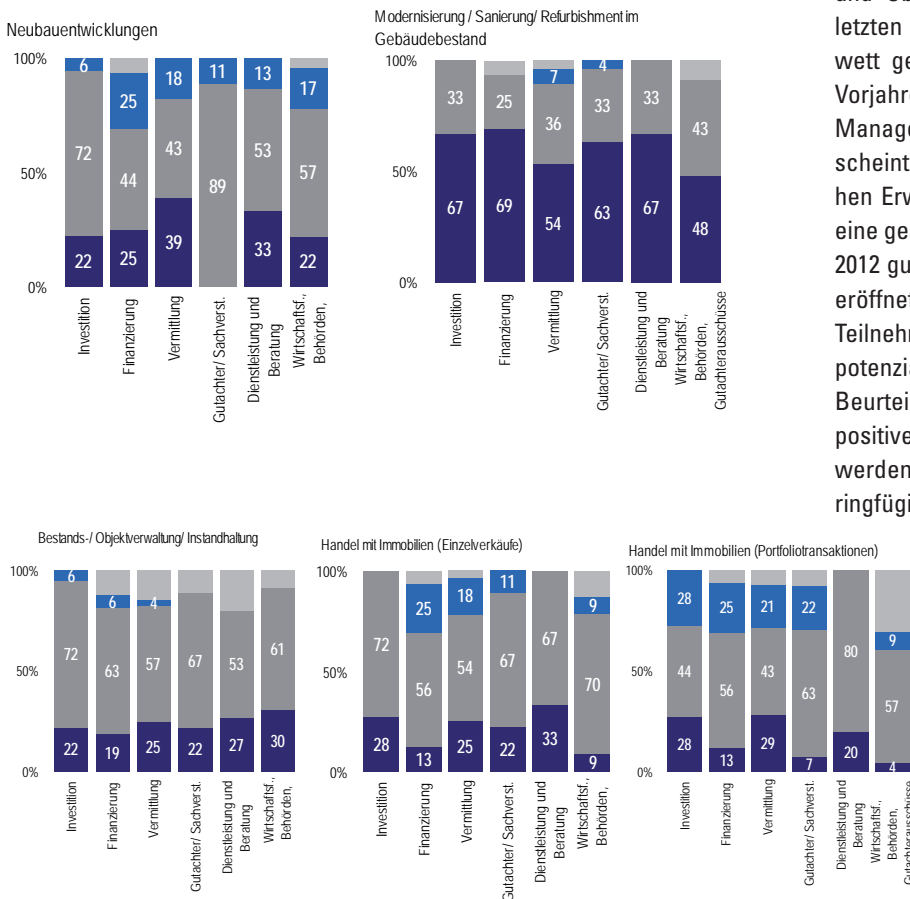


Bestandsoptimierung und -management immer wichtiger

Wie werden sich die Marktaktivitäten/-chancen folgender Geschäftsfelder im kommenden Halbjahr entwickeln?



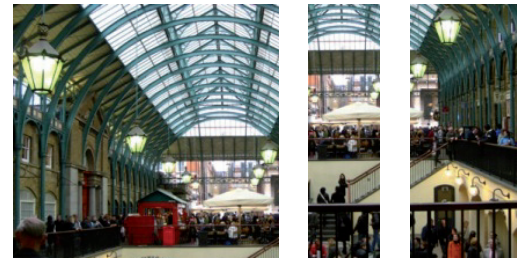
Nach Geschäftsbereichen



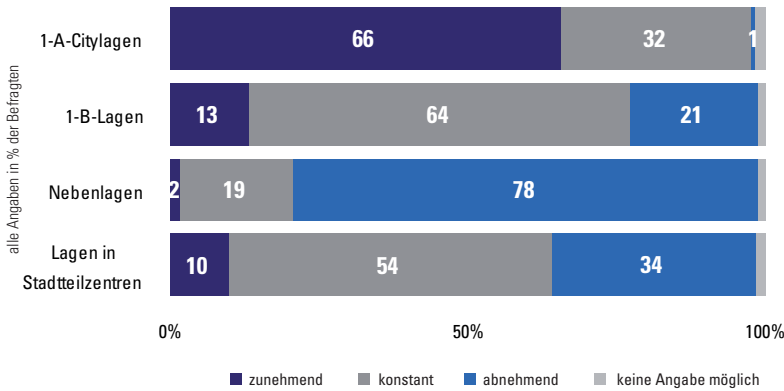
Im Gegensatz zum optimistischeren Logistiksektor stellen die Befragten der Handelsbranche im Geschäftsfeld Neubau noch keinen Aufwärtstrend für das 1.Hj. 2013 fest. Vielmehr stehen die Zeichen auf Stillstand. Wie auch im Bürosegment ist der Neubau in den Erwartungswerten auf den (im Saldo) vorletzten Rang abgefallen und wird einzig vom Portfoliohandel mit der negativsten Bilanz unterschritten.

In Zeiten stagnierenden Neubaus konzentrieren sich auch hier die Aktivitäten erkennbar auf das Asset Management und die Optimierung der Bestände. So wird die Revitalisierung von Handelsimmobilien von 48 % der Experten (Behörden, Wirtschaftsförderer, Gutachterausschüsse) bis 69 % (Finanzierer) als immer noch zunehmendes Geschäftsfeld benannt und rangiert damit weiterhin an der Spitze. Im Bereich der Bestands- und Objektverwaltung wurden die Verluste der letzten Befragung in allen Segmenten wieder wett gemacht und in etwa auf das Niveau der Vorjahreswerte aufgeschlossen. Das operative Management der Bestandsimmobilien im Handel scheint in Anbetracht des bislang unerreicht hohen Erwartungswertes (Verdopplung des Saldos) eine gesteigerte Wertschätzung zu erlangen. Trotz 2012 guter Nachfrage im Retail-Investmentmarkt* eröffnet das Geschäftsfeld Portfolioverkäufe den Teilnehmern aktuell die geringsten Wachstumspotenziale mit nochmals fallenden Werten. Die Beurteilung der Einzeltransaktionen bietet ein positiveres Bild. Auf niedrigem Erwartungsniveau werden erste Anzeichen von Zuversicht mit geringfügig anziehenden Werten sichtbar.

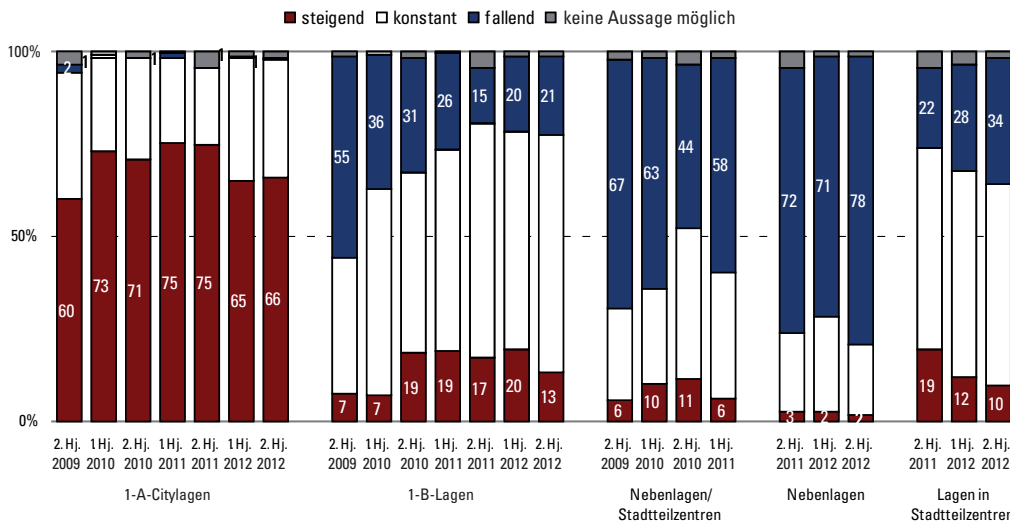
*Für 2012 beziffert Jones Lang LaSalle das Anlagevolumen in Retail-Objekte auf 7,9 Mrd. Euro (31 % am Volumen der gesamt-deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen). In: Investmentmarktüberblick 1. Quartal 2013.



Lageeinschätzung zeigt sich krisensensitiv



Die aktuelle Bewertung der Attraktivität von Einzelhandelslagen fördert eine ähnliche Entwicklung wie im Büromarkt zutage: im Saldo erfährt insgesamt keine der Lagetypen eine bessere Beurteilung als in der Vorbefragung. Es bescheinigen mehr Befragte im 1. Hj. 2013 den Lagen eine abnehmende und/oder weniger Befragte den Lagen eine zunehmende Nachfrageentwicklung. Überdurchschnittliche Verluste der Attraktivitätseinschätzung gegenüber der Vorbefragung haben dabei in Relation die 1-B-Lagen und die Stadtteilzentren hinzunehmen. In der Einzelhandelsbranche sind damit die Unsicherheit über den ungewissen Ausgang der Eurokrise und deren Auswirkungen auf privaten Konsum und Umsatzentwicklung deutlich spürbar.

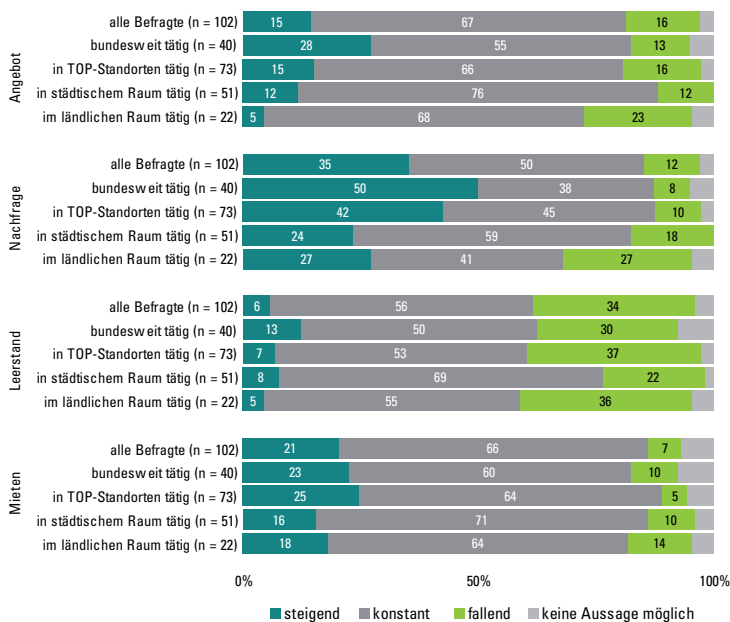
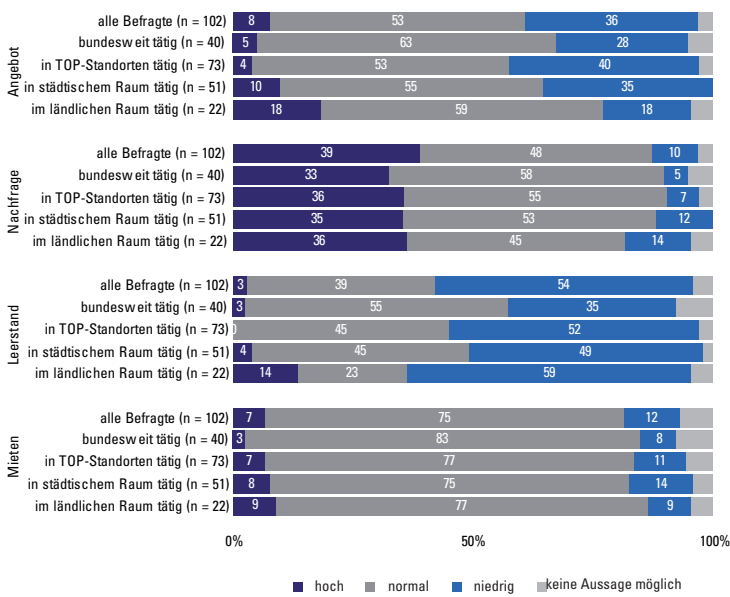


Anm.: Ab dem 2. Hj. 2011 wurde die Kategorie „Nebenlagen/Stadtteilzentren“ in den separaten Kategorien „Nebenlagen“ und „Lagen in Stadtteilzentren“ erfasst.

Die 1A-Citylagen sind weiterhin die einzige Einzelhandelslage mit positiver Nachfrage im 1. Halbjahr 2013, und dies auf einem konstant sehr hohen Niveau: Im Saldo rund zwei Drittel der Befragten rechnen mit weiter zunehmendem Potenzial für die zentralen, erstklassigen Innenstadtlagen. Damit erweisen sich die 1-A-Citylagen im Gegensatz zu den übrigen Lagetypen als sehr robust gegenüber Konjunkturfällen, auch in der momentanen Verunsicherung durch die andauernde Währungs- und Eurokrise. Die Lagen in Stadtteilzentren und insbesondere die Nebenlagen werden nach Meinung der Experten auch im kommenden Halbjahr ein anhaltend stark rückläufiges Attraktivitätsniveau aufweisen. Aktuell kehrt sich erstmals seit dem 1. Hj. 2011 auch die erwartete Nachfrageentwicklung der 1-B-Lagen wieder ins Negative, nachdem sich seit geraumer Zeit eine kontinuierliche Aufholendenz der B-Lagen andeutete. Mit der jüngsten deutlichen Verschlechterung wird nach Einschätzung der Experten die Attraktivität der Nebenlagen weiter sinken.

Logistikmarkt

Talfahrt von Nachfrage und Mieten gestoppt



Trend für das 1. Hj. 2013

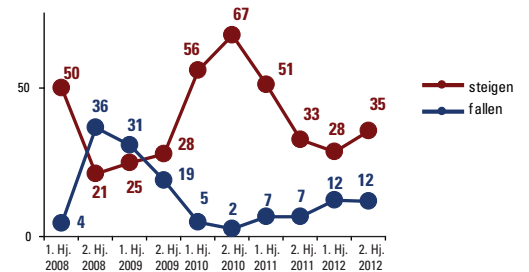


Seit der letzten Befragung war der Projektentwicklermarkt der Logistikbranche offenbar rege: Im ländlichen Raum hat sich das von den Befragten wahrgenommene Angebotsdefizit erheblich verringert. Nichtsdestotrotz bleibt das Angebot an Logistikflächen in hohem Maße hinter der Nachfrage zurück.

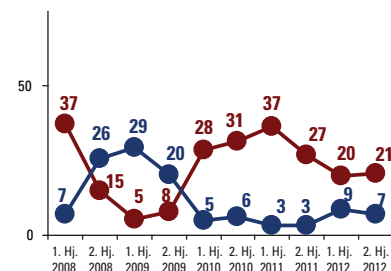
Bei der Nachfrage hat sich der kontinuierliche Rückgang des positiven Bewertungssaldos erstmals seit Ende 2010 wieder umgekehrt (s.u. Zeitreihe). Der Leerstand wird aufgrund dieser Marktkonstellation von weit über der Hälfte der Teilnehmer auf einem niedrigem Stand gesehen. Eine Mietanpassung nach oben hat sich hingegen im 2. Hj. 2012 offenbar noch nicht durchgesetzt.

Die gute Konjunkturstimmung im Logistikmarkt (vgl. S. 7) paust sich jedoch auch auf die Mieterwartungen durch: Für das kommende Halbjahr gehen vor allem Befragte, die bundesweit und in TOP-Standorten tätig sind, von einer weiter anziehenden Nachfrage aus. Die Bewertung der Mietentwicklung zeigt im Ausblick ebenfalls eine angedeutete leichte Aufwärtsbewegung: insgesamt zeigt sich gut ein Viertel der befragten Logistiker optimistisch.

Die Nachfrage wird ...



Die Mieten werden ...

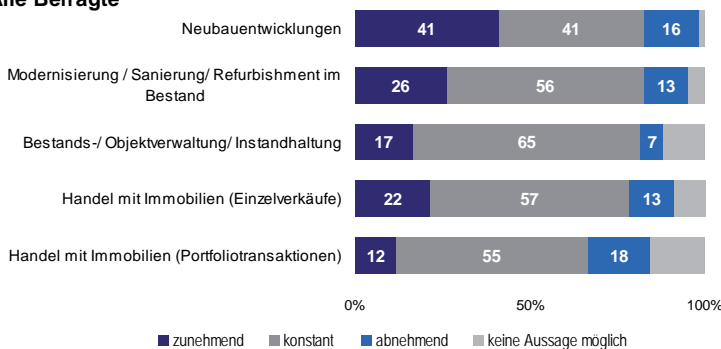




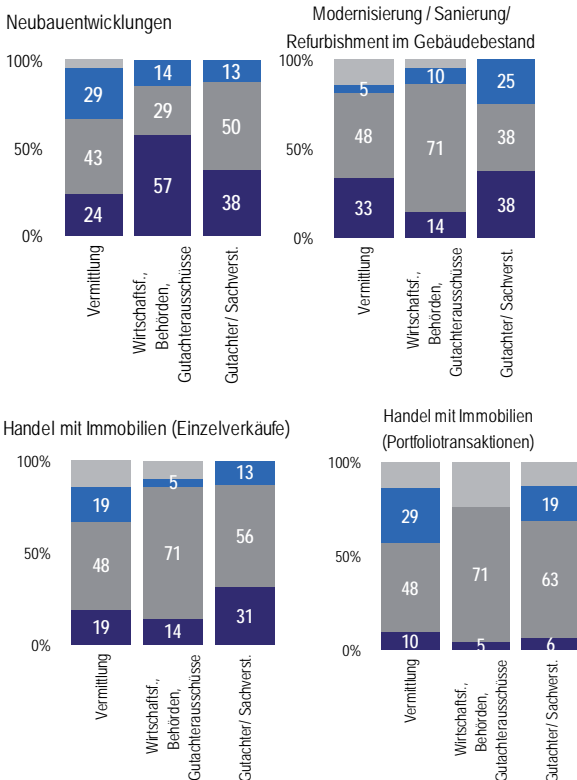
Logistikflächen: Neubau willkommen

Wie werden sich die Marktaktivitäten/-chancen folgender Geschäftsfelder im kommenden Halbjahr entwickeln?

Alle Befragte



Nach Geschäftsbereichen



Entgegen den beiden anderen Gewerbeimmobiliensegmenten im Expertenpanel (Einzelhandel und Büro) setzt der Logistikmarkt nach wie vor auf den Neubau als wachstumsstärkstes Geschäftsfeld auch im kommenden Halbjahr. Die positiven Beurteilungen des Neubaugeschäfts legen gegenüber den Vorwerten dabei nochmals zu (zuvor: 31 % zunehmend, 10 % abnehmend). Wirtschaftsförderungen und Behörden geben sich dabei überdurchschnittlich optimistisch.

Einen Trend zu Marktaktivitäten im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Logistikimmobilien sehen im Saldo hingegen weniger Befragte als im letzten Halbjahr. Somit erreicht das Bauen im Bestand in der Logistikbranche zwar einen statistischen zweiten Rang, erlangt jedoch bei weitem nicht die Bedeutung, die es im Wohn-, Büro- und Einzelhandelsmarkt hat (hier 57 % bis 64 % zunehmend). Eine andere Meinung hierzu haben die Immobilienvermittler: Sie sehen das Refurbishment von Objekten noch vor dem Neubau auf Platz eins.

Einen besonders dynamischen Zuspruch hat dieses Mal das Geschäftsfeld der Bestands- und Objektverwaltung verbuchen können. Den Bestandsverwaltern und -optimierern sagen insgesamt 17 % zukunftssträchtige Chancen voraus (Vorwerte: 6 % zunehmend, 5 % abnehmend).

Neben dem Geschäftsfeld Sanierung erleidet ein weiteres Mal der Portfoliohandel mit Logistikimmobilien Verluste und bleibt zugleich das einzige Geschäftsfeld, dessen Aktivitäten von den Experten im Saldo negativ bewertet werden. Bei den Einzeltransaktionen ist dies nicht der Fall. Insbesondere die Gutacher und Sachverständigen sehen im 1. Hj. 2013 vielmehr eine wachsende Zahl an Einzelverkäufen in diesem Segment voraus.

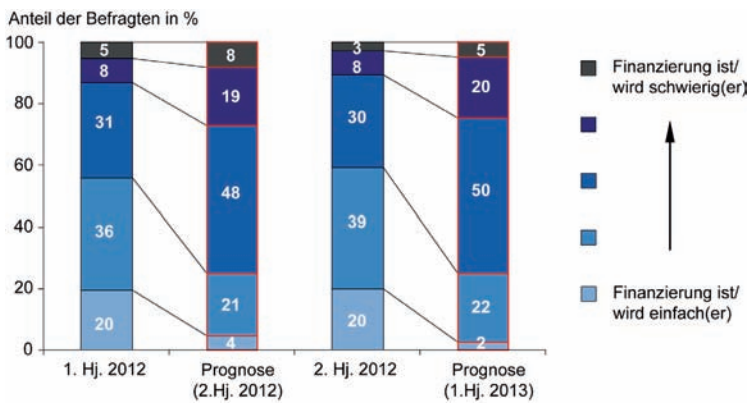
Immobilienfinanzierung



Eigenheimfinanzierung: Top-Konditionen bestehen fort

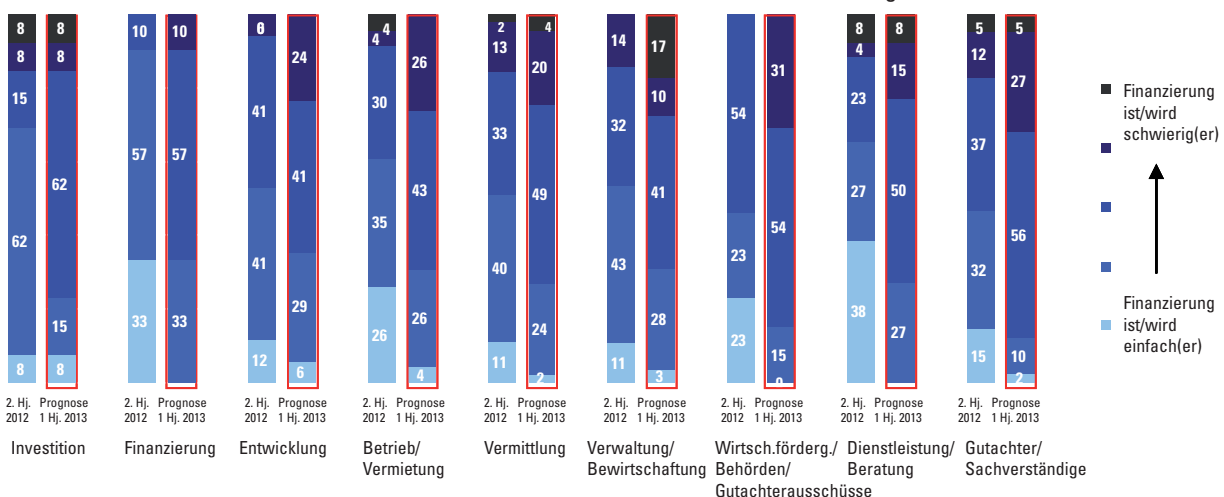
Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Lage der Eigenheimfinanzierung und in welche Entwicklungsrichtung tendiert diese Ihrer Ansicht nach im kommenden Halbjahr?

Alle Befragte



Die gegenwärtige hohe Nachfrage nach Eigenheimen wird anscheinend von der Flucht in Sachwerte getrieben. Gleichzeitig fand der gewillte Bauherr selten so günstige Finanzierungsbedingungen für das private Eigentum vor wie es derzeit der Fall ist. Die hohe Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Praxis der Eigenheimfinanzierung zeigte sich bei den Befragten aus dem Wohnimmobilienbereich bereits in der Vorbefragung (1.Hj. 2012). Ein halbes Jahr später hat diese sogar nochmals leicht zugenommen. Auf einer Skala von 5 (schwierig) bis 1 (einfach) bewerten nur 11 % der Marktakteure die Kreditvergabe als schwierig bzw. eher schwierig, fast 60 % hingegen als (eher) einfach. Von allen Geschäftsbereichen sind nach wie vor die Finanzierer selbst am häufigsten von einer aktuell guten Finanzierungslage überzeugt, Schwierigkeiten beobachtet hier momentan niemand. Etwas differenzierter sehen dies Investoren und Berater, die unterm Strich aber ebenfalls überdurchschnittlich positiv bewerten. Gutachter stellen hingegen am häufigsten Probleme fest.

Nach Geschäftsbereichen



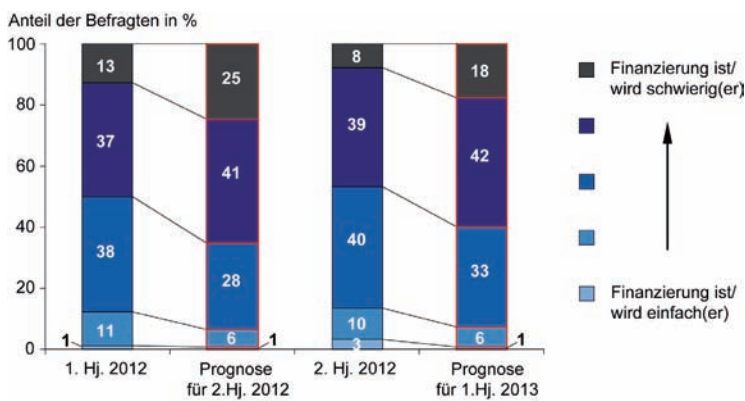
Ähnlich wie bereits im letzten Halbjahr gehen die Wohnimmobilienexperten in der Prognose für das 1. Hj. 2013 von sich verschlechternden Bedingungen aus. Dabei balanciert die Gesamteinschätzung aber zu ungefähr gleichen Teilen auf jeweils einem Viertel optimistischen und pessimistischen Stimmen. Die Hälfte der Befragten erwartet tendenziell keine Veränderung. Das Spektrum der Einschätzungen weitet sich im Trendausblick dabei wieder zwischen den vorgenannten Branchenakteuren auf: Während nur 10 % der Finanzierer im 1. Hj. 2013 von einer Wendung zum Negativen ausgehen, erwartet dies fast jeder dritte Gutachter (ebenso: Wirtschaftsförderer/ Behörden/ Gutachterausschüsse).



Kaum Bewegung im Markt der Baufinanzierung

Wie schätzen Sie die gewerbliche/institutionelle Immobilienfinanzierung momentan ein? Und wie wird sich die Situation im kommenden Halbjahr Ihrer Meinung nach entwickeln?

Alle Befragte

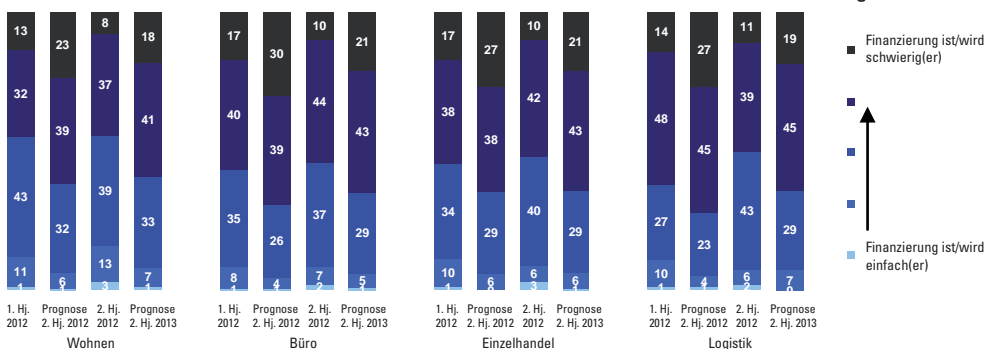


Die Finanzierungssorgen der Immobilienbranche außerhalb der privaten Baufinanzierungen scheinen sich zu verfestigen. Angesichts der jüngeren Banken- und Finanzmarktreflexionen und der jüngsten Versuche zur Stabilisierung der europäischen Wirtschaft und Währung ist es kaum verwunderlich, dass die Befragten wenig Bewegung im Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung sehen.

Bereits im 1. Hj. 2012 schätzte die Hälfte der Befragten die Lage als vergleichsweise schwierig ein. Ein halbes Jahr später vergeben auf einer Skala von 5 (schwierig) bis 1 (einfach) immer noch 8 % der Befragten die höchste und 39 % die zweithöchste Bewertung. Nur 3 % bzw. 10 % sehen die Finanzierungslage als einfach bzw. eher einfach an.

Recht übereinstimmend mutet die Trendeinschätzung an, aus der ein pessimistischer Ausblick auf das jeweils kommende Halbjahr spricht. Beim direkten Vergleich der beiden Prognosen fällt zwar eine leicht positive Tendenz auf. Unter dem Strich erwarten jedoch immer noch achtmal mehr Befragte für das 1. Hj. 2013 eine Verschlechterung der Kreditlage als eine Verringerung der Schwierigkeiten.

Nach Marktsegmenten



Im Vergleich der verschiedenen Marktsegmente haben sich die Erfahrungen der Logistikbranche mit Kreditvergaben seit der Vorbefragung am positivsten entwickelt. Gleichwohl traut ein hoher Anteil der Logistiker diesem Umschwung offenbar nicht und prognostiziert eine wieder zunehmende Problematik im 1. Hj. 2013. Auch in der Büro- und Einzelhandelsbranche erwarten im Saldo vergleichbar viele Befragte diesen Negativtrend. Erstaunlicherweise nehmen die Bedenken für die nahe Zukunft (wie im letzten Halbjahr auch) aktuell vor allem im Wohnimmobiliensektor am stärksten zu. Eine hohe Abweichung von den Durchschnittswerten lässt sich zudem feststellen, wenn die Antworten nach Geschäftsbereichen gefiltert werden. So schätzen Betreiber/ Vermieter die Finanzierungssituation bedeutend positiver ein als insbesondere Immobilienvermittler. Wie auch in der Vorbefragung nahmen Vermittler die Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe im 2. Hj. 2012 am vergleichsweise höchsten wahr. Den schlechtesten Ausblick auf das erste Halbjahr geben dieses Mal Immobiliendienstleister und Berater.



Herausforderungen: Die TOP 5-Immobilienthemen

Bitte benennen Sie die momentan wichtigsten Themen bzw. dringlichsten Probleme des jeweiligen Immobilienmarktes (Mehrfachnennungen möglich):

	Wohnen	Büro	Einzelhandel	Logistik
Top 1	Angebotsknappheit	Marktgängigkeit/ Modernisierung der Bestände	Angebotsknappheit <i>davon ca. 1/2 d. Nennungen</i> Fokus auf 1a-/ Core-Immobilien	Angebotsknappheit
Top 2	Energetische Sanierung/ EnEV	Nachfragedefizit/ Angebotsüberhang/ Leerstände (<i>allg.</i>) <i>davon ca. 1/4 d. Nennungen</i> Defizite speziell in B-/C- bzw. Randlagen	Attraktive Innenstädte (stadtentwicklerische Aspekte)	Baurecht/ Stadt-/ Bauleitplanung
Top 3	Bezahlbarer (sozialer) Wohnraum	Angebotsknappheit / Mangelnder Neubau Energ. Sanierung/ Energiesparendes Bauen	Baurecht/ Stadt-/ Bauleitplanung	Verkehrswege/ Infrastrukturelle Anbindung
Top 4	Preis- bzw. Mietentwicklung	Finanzierung/ Refinanzierung	Wandel des Konsumverhaltens u. a. Branchentrends	Modernisierung der Bestände
Top 5	Modernisierung der Bestände	Finanzkrise/ Allgemeine Konjunkturlage	Marktgängigkeit/ Modernisierung der Bestände	Preis- bzw. Mietentwicklung

In der Reihenfolge der am häufigsten genannten Themencluster (nach Immobilienmarktsegmenten)

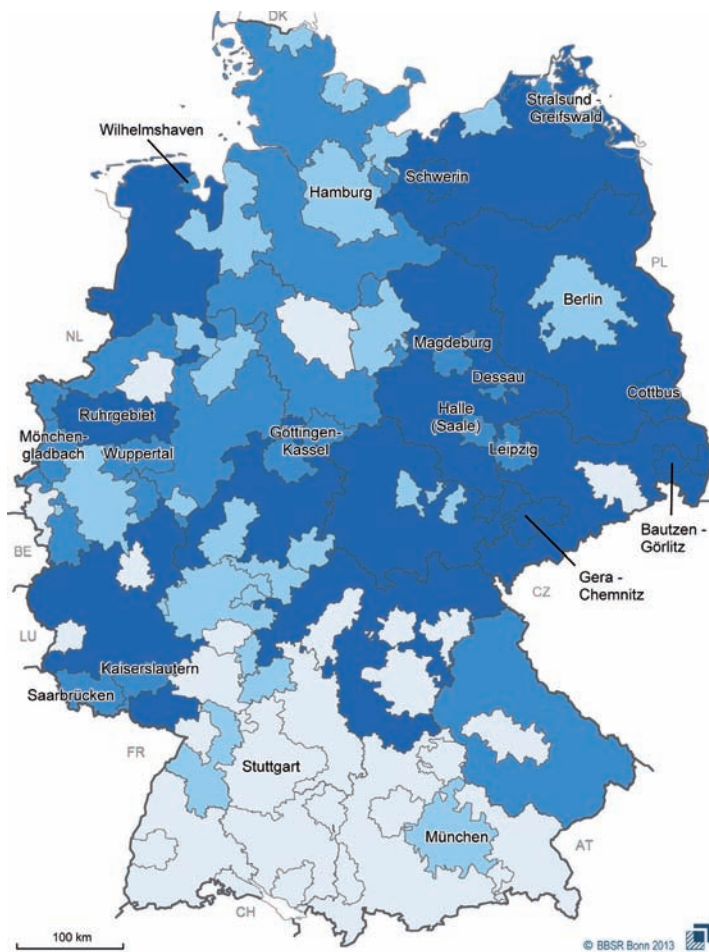
In dem Ranking der wichtigsten fünf Immobilienthemen, welche die Branche derzeit umtreiben, hat es vor allem ein Thema geschafft, nahezu omnipräsent zu sein: Die Befragten aller vier Marktsegmente formulierten in unterschiedlicher Art und Weise ihre Erfahrungen mit der momentan vorhandenen Knappheit an angebotenen Objekten bzw. Grundstücken. Für den Wohnungs-, Handels- und Logistikmarkt scheint dies nach unseren Auswertungen das drängendste Problem bzw. das dominierende Thema zu sein. Die Umfrage bringt im Büromarkt eine interessante Parallellität zutage. So scheint es auf den ersten Blick widersprüchlich, dass gleichzeitig zur beobachteten Angebotsknappheit (TOP 3) ein Angebotsüberhang bzw. Nachfragedefizit (TOP 2) vorhanden sein soll. Genau dies beschreibt aber die Auseinanderentwicklung der unterschiedlichen Qualitätssegmente oder Lagen sehr präzise, wie sich aus dem häufigen Bezug auf die Defizite in B- oder C- bzw. Randlagen schließen lässt. Erwähnenswert ist zudem die hohe Bedeutung der Modernisierung von Bestandsobjekten und Marktgängigkeit der Flächen in allen Immobilienbereichen, insbesondere aber im Büromarkt. Im Wohnungsmarkt erscheint es in Anbetracht der Kombination von TOP 1 und TOP 4 mehr als offensichtlich, den Themencluster „Bezahlbarer (sozialer) Wohnraum“ unter den drei dringlichsten Herausforderungen vorzufinden, die es momentan zu bewältigen gilt.

Überhänge und Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt



Angebotsüberhänge

Regionen, die nach Einschätzung der Experten im künftigen Halbjahr (1. Hj. 2013) Angebotsüberhänge aufweisen

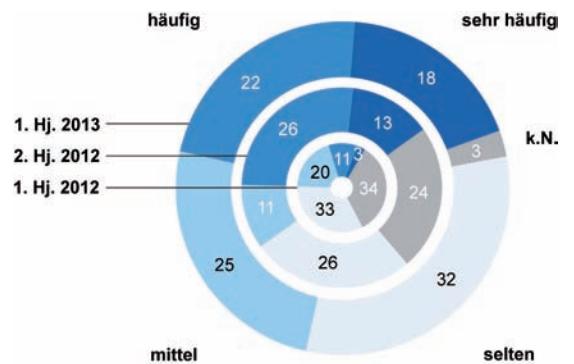


Einschätzung des Angebotsüberhangs (Anzahl der Nennungen)

- selten (unter 5 Nennungen)
- mittel (5 bis unter 10 Nennungen)
- häufig (10 bis unter 20 Nennungen)
- sehr häufig (über 20 Nennungen)

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt 2. Hj. 2012
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Wohnungsüberangebot nach Häufigkeit der genannten Regionen



Angaben in % der Regionen

Lesebeispiel:

In 19 % der insgesamt 76 Regionen werden von den Befragten im kommenden Halbjahr (1. Hj. 2013) sehr häufig Angebotsüberhänge gesehen.

Lesebeispiel:

Im Ruhrgebiet werden von den Befragten sehr häufig Angebotsüberhänge gesehen.

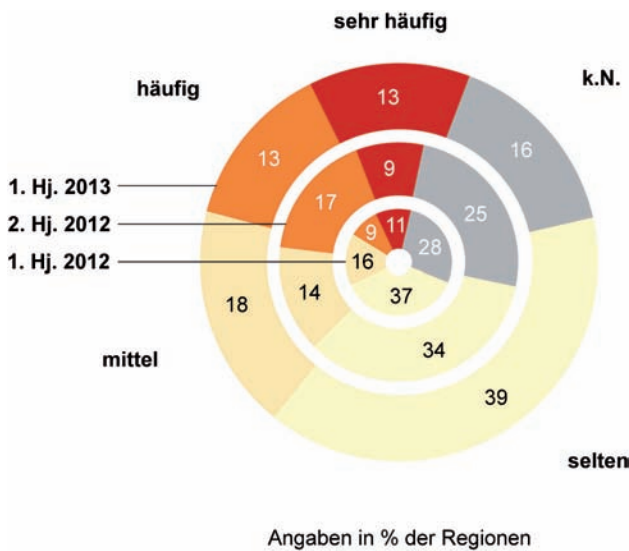
Ein problematisches Überangebot an Wohnraum bzw. Leerstand sehen die befragten Wohnungsmarktakeure im 1. Hj. 2013 besonders häufig in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands sowie in einem Band von Thüringen über Nord-Hessen bis nach Rheinland-Pfalz/Saarland. Das polyzentrische Ruhrgebiet bildet einen Sonderfall als einzige sehr häufig genannte Metropolregion. Das räumliche Grundmuster der Einschätzung bleibt damit gegenüber der Vorbefragung weiterhin relativ konstant. Jedoch hat sich die Anzahl der Regionen in der Kategorie „sehr häufig“ ein weiteres Mal erhöht, sodass nun wesentlich mehr Regionen eine dunkelblaue Färbung aufweisen. Verstärkt hat sich die Wahrnehmung von Angebotsüberhängen offenbar in den ländlichen Regierungsbezirken Weser-Ems und Franken ebenso wie in den städtischen Regionen Schwerin und Gera-Chemnitz. Alle vier sind mittlerweile in die höchste Kategorie aufgestiegen.



Marktanspannungen

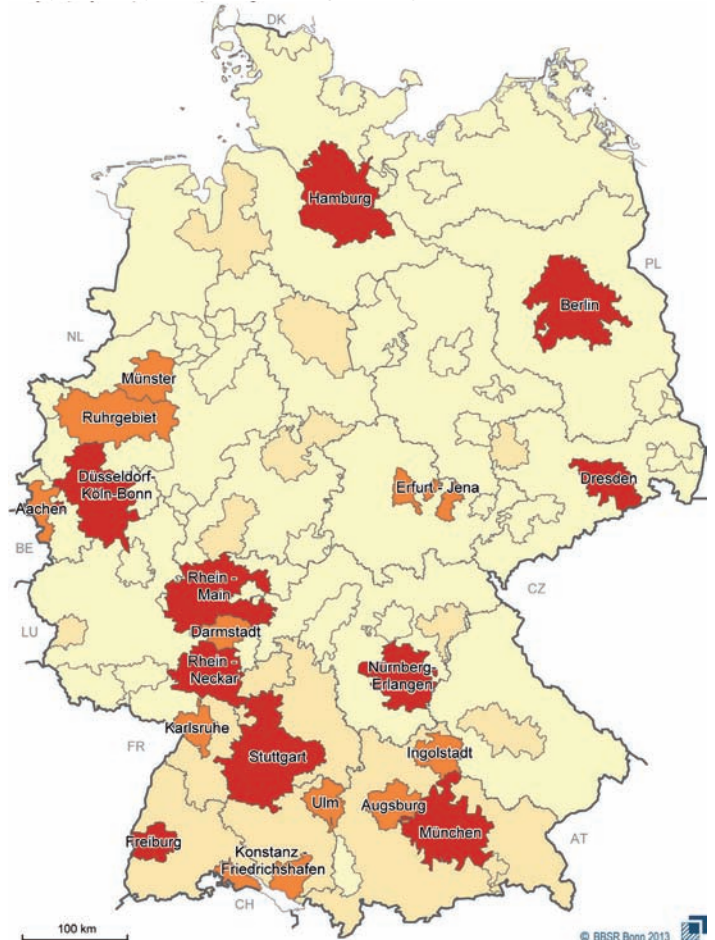
Regionen, die nach Einschätzung der Experten im künftigen Halbjahr (1. Hj. 2013) Marktanspannungen aufweisen

Marktanspannung nach Häufigkeit der genannten Regionen

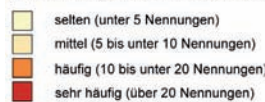


Lesebeispiel:

In 13 % der insgesamt 76 Regionen werden von den Befragten im kommenden Halbjahr (1. Hj. 2013) sehr häufig Marktanspannungen gesehen.



Einschätzung der Marktanspannung (Anzahl der Nennungen)



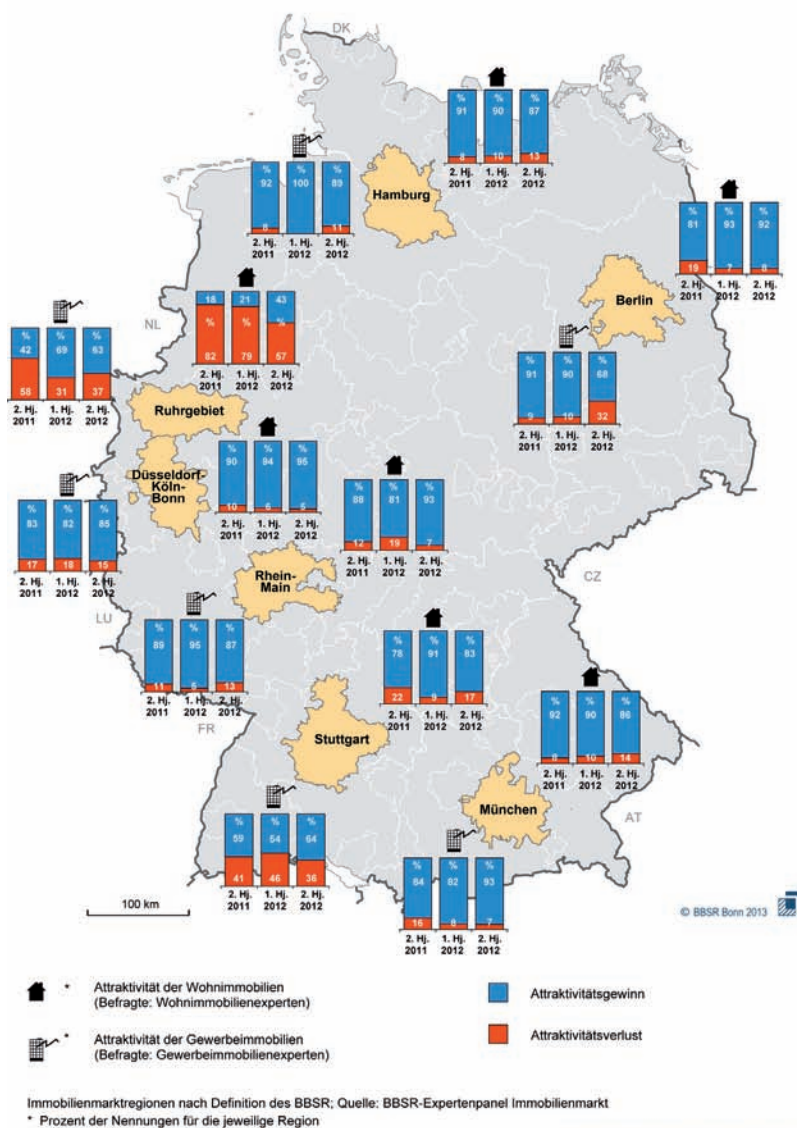
Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt 2. Hj. 2012
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Die Karte skizziert den von den Teilnehmern wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum, den das vorhandene Angebot nicht ausreichend decken kann. Seitdem die Einschätzung im 1. Hj. 2012 erstmals erhoben wurde, nimmt insgesamt die Anzahl der Regionen zu, in denen Marktanspannungen beobachtet werden. Prozentual fallen weiterhin 26 % der Immobilienmarktregionen in die beiden obersten Kategorien. Zählten bis zur letzten Befragung fast ausschließlich die TOP-Standorte zu den im Verhältnis sehr häufig genannten Regionen, so erweitert sich die oberste Kategorie aktuell um Dresden und die Regionen Rhein-Neckar und Nürnberg-Erlangen.

Daneben wurden weitere neun Regionen eine Kategorie herauf gestuft: Aachen, Augsburg, Bayreuth, Bremen, Marburg-Gießen, RB Karlsruhe, RB Schwaben/ Oberbayern und das Ruhrgebiet. Nur in den vier Regionen Bamberg, Hannover, Regensburg-Straubing und Rostock erwarten weniger Experten als zuvor eine Unterdeckung an Wohnraum, so dass diese eine Kategorie herabgestuft wurden.

Attraktivität von Regionen

Wie Wohn- und Gewerbeimmobilienexperten die Attraktivität der wichtigsten Immobilienmarktregionen einschätzen



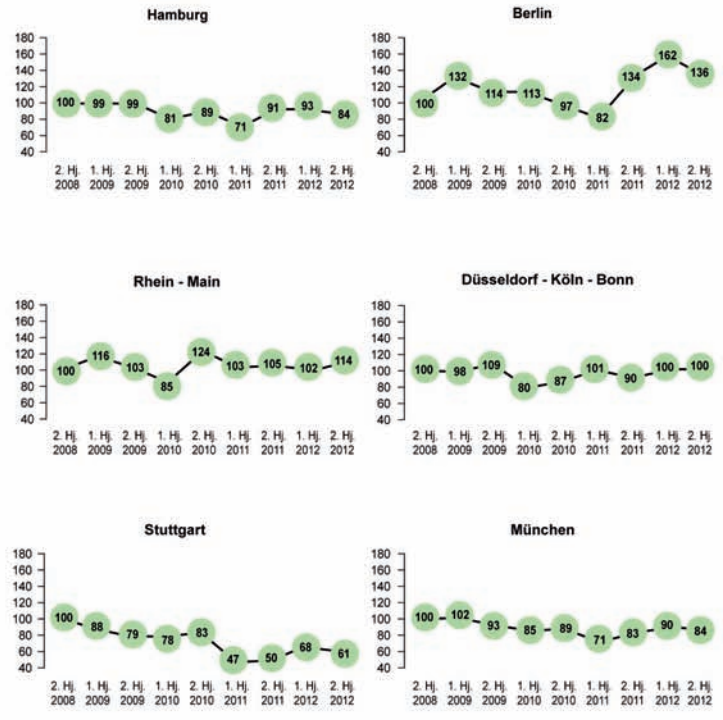
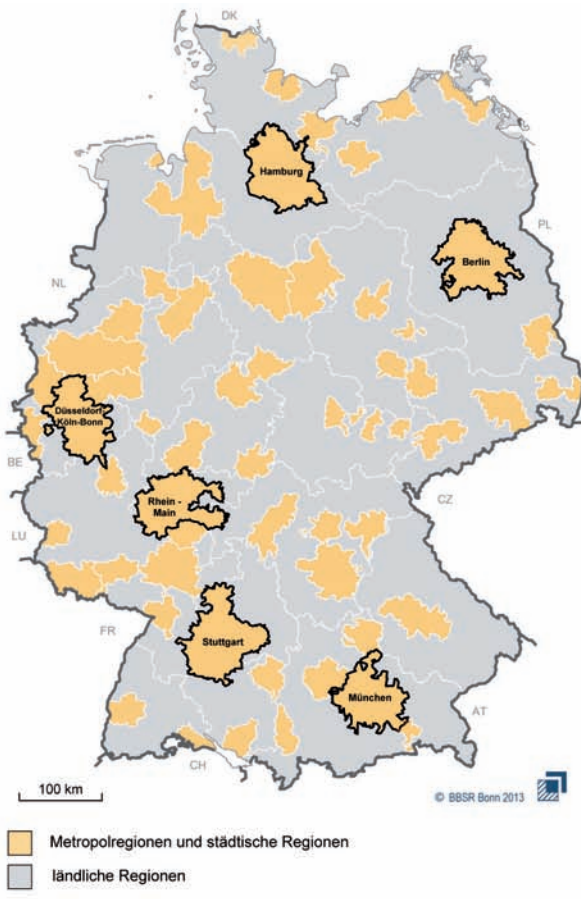
Die sieben größten Immobilienmarktregionen besitzen nach Einschätzung von Akteuren der Immobilienbranche grundsätzlich einen beträchtlichen Attraktivitätsüberschuss. Nach wie vor bescheinigen mehr als vier von fünf aller abgegebenen Nennungen (82 %) diesen Regionen künftig einen Zugewinn an Attraktivität für die eigene Geschäftstätigkeit. Nur gut 18 % der Nennungen sehen hingegen eine abnehmende Attraktivität der Metropolregionen. Setzt man die Nennungen aller Befragten für Attraktivitätsgewinn und -verlust ins Verhältnis, so fällt der größte Zuspruch mit insgesamt 90 % dieses Mal auf die beiden Regionen Rhein-Main und Düsseldorf-Köln-Bonn. Die zuletzt auf Rang eins platzierte Bundeshauptstadt ist hinter Hamburg und München mit im Mittel gleichen Attraktivitätswerten zurückgefallen.

In der Karte abgebildet wird jedoch nicht die Gesamtbewertung aller Befragten, sondern es wird nach der Einschätzung von Wohn- und Gewerbeimmobilienakteuren differenziert. Das Bewertungsergebnis beider Gruppen deckt dabei offenkundige Unterschiede der Wahrnehmung für die größten Immobilienmärkte auf. Auf dem Wohnungsmarkt hat sich Düsseldorf-Köln-Bonn auf den Spitzenplatz vorgearbeitet, während die Gewerbebranche München als attraktivsten Markt auserwählt, der im Ansehen ebenfalls kontinuierlich hinzugewonnen hat.

Am stärksten auseinander driftete die Einschätzung der Region zwischen Wohn- und Gewerbeakteuren in den letzten Halbjahren in Stuttgart und im Ruhrgebiet. Dies ist nach wie vor der Fall, allerdings ist in Berlin aktuell eine noch größere Abweichung zu beobachten, ausgelöst durch einen sprunghaft erhöhten Attraktivitätsverlust. Können hier Parallelen zu dem Anfang 2011 rapide gesunkenen Wert in Stuttgart gezogen werden? An dieser Stelle darf die Frage erlaubt sein, welche imagewirksamen Folgen einzelne Großprojekte für diese Sonderentwicklung einnehmen.



Index der TOP 6-Attraktivitätsregionen



Anmerkung: Auswahl der 6 meistgenannten Immobilienmarktregionen, die Befragte als attraktiv für die zukünftige Geschäftstätigkeit bewertet haben. Dargestellt wird der Index des Saldos, basierend auf der Anzahl der Nennungen.

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2008 Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Wie die vergangenen Befragungen gezeigt haben, variieren die Immobilienmarktregionen im Befragungsverlauf nur leicht in der Rangfolge ihrer Attraktivitätsbewertung. Die Karte greift die meistgenannten Attraktivitätsregionen der aktuellen Befragung heraus. Nebeneinander werden die Vergleichswerte aus den vorangegangenen Befragungen im Verlauf abgebildet (Index 2.Hj. 2008 = 100). Der Indexwert ist dabei nicht zwischen den Regionen vergleichbar, sondern als Entwicklungswert der Attraktivität der jeweiligen Region zu verstehen.

Steigt der Index auf über 100, hat die Region kontinuierlich an Attraktivität hinzugewonnen. Dies ist in der Zeitreihe keiner Region durchgehend gelungen. Bis auf das Ausnahmehalbjahr 1.Hj. 2010 kommt Rhein-Main dieser beständigen Positiventwicklung aber sehr nahe und kann sich auch aktuell als einzige Region verbessern. Unverändert gut bleibt die Bewertung für die Großregion Düsseldorf-Köln-Bonn. Mit zuletzt zweimaligen Sprüngen nach oben hat Berlin ein außerordentlich hohes Attraktivitätsniveau erreicht. Auch die aktuell nachlassende Dynamik ändert daran nichts: die Befragten sehen die Hauptstadt noch immer boomen.

Bei einem Index unter 100 wird das 2008 erzielte Attraktivitätsniveau nicht mehr erreicht. Eine solche Entwicklung haben insbesondere Stuttgart, etwas abgeschwächer auch München und Hamburg vollzogen.



Nachdruck und Vervielfältigung

Selbstverständlich können Sie bei Bedarf Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel zitieren oder Abbildungen verwenden. Bitte beachten Sie, dass die abgebildeten Karten und Grafiken urheberrechtlich geschützt sind. Ein auch nur auszugsweiser Ab-/Nachdruck ist nur mit genauer und vollständiger Quellenangabe gestattet (siehe Deckblatt). Aus Karten und Grafiken darf das Copyright des BBSR nicht entfernt werden. Karten dürfen nur vollständig und unverändert (Farbe, Gestaltung u. Ä.) abgedruckt werden. Andernfalls ist vor der Veröffentlichung des Abdrucks der Karte oder Grafik vom BBSR eine Druckfreigabe einzuholen. Ein Vergrößern oder Verkleinern von Karten oder Grafiken ist davon nicht betroffen.

Bildnachweis

Titel, Seite 3–7, 14–18, 29–32 © BBSR

Seite 10 © Manfred Fuhrich

Seite 25–28, 33–35 Jürgen Homuth

Titel, Seite 2–7, 11, 19–24, 29–32 © Eva Korinke

Seite 8–9 © Wolfgang Neußer

Seite 11–13 © Alexander Schürt

Kontakt

www.bbsr.bund.de

gewerbemonitoring@bbr.bund.de

eva.korinke@bbr.bund.de

Weitere Veröffentlichungen

www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen