Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2014

Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 12
(1. Hj. 2013 – 2. Hj. 2013)

Impressum

Herausgeber

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

Bearbeiter

Eva Korinke, BBSR (Leitung)
Evelyne Spörndle, 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. 12. In: BBSR-Online-Publikation 01/2014. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Februar 2014.

ISSN 1868-0097

© BBSR Februar 2014

Vorwort

Das Expertenpanel des BBSR spiegelt seit vielen Jahren Markteinschätzungen der Immobilienbranche wider. Die befragten Immobilienmarkt-Experten schätzen die Markttendenzen des vergangenen Halbjahres ein und verknüpfen das Bild mit einem Blick in die nahe Zukunft.

Demnach findet die Immobilienbranche nach wie vor in vielen Bereichen gute Rahmenbedingungen vor. Mehrheitlich sehen die Experten im Gewerbeteilmarkt zwar keinen wirklichen Konjunkturaufschwung, machen aber auch keine schlechtere Marktlage aus. Für den Büromarkt steigt die Stimmungskurve leicht an, während für den Einzelhandel die Einschätzungen diesmal nicht ganz so gut ausfallen. Im Logistikmarkt ist die Stimmung weiterhin ausgesprochen gut.

Die Einschätzung der Wohnungsmarktkonjunktur ist nach den deutlich nach oben gehenden Werten der letzten Befragungen derzeit auf hohem Niveau etwas zurückhaltender. Die meisten Indikatoren der Markteinschätzung bestätigen eine Hochkonjunktur am Wohnungsmarkt. Allenfalls das erwartete leichte Abflachen der Nachfrage nach Neubauwohnungen deutet auf eine künftige Sättigung hin. Interessante Trends gibt es auch bei den Immobilienthemen „Finanzierung“ und „Marktdaten“. Die mehrfach geäußerte Sorge über Finanzierungslücken für gewerbliche Immobilienkredite weicht einer positiveren Entwicklungseinschätzung.

Verbesserungswürdig erscheint den Immobilienmarktexperten die vorherrschende Datenlage. An erster Stelle wird das Defizit bei Miet- und Kaufpreisen gesehen. Einen hohen Informationsbedarf ohne entsprechende Informationsangebote bemängeln die Experten in räumlichen Teilmärkten außerhalb der großen Investmentzentren bzw. außerhalb der A-Standorte.

Ich wünsche Ihnen 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

Wohnungsimmobilien 9
Büroimmobilien 14
Einzelhandelsimmobilien 17
Logistikimmobilien 20

Im Fokus

Immobilienfinanzierung 23
Datenlücken 25
Green Building 26

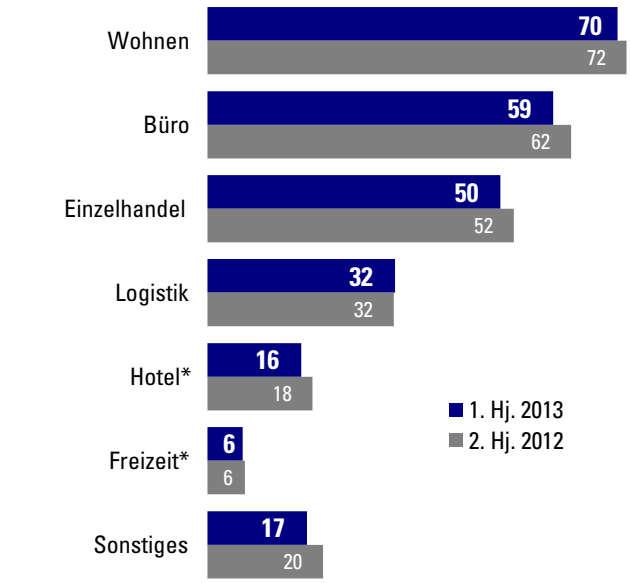
Regionen

Überhänge und Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt 27
Experten bewerten die Attraktivität von Regionen 29

Teilnehmer

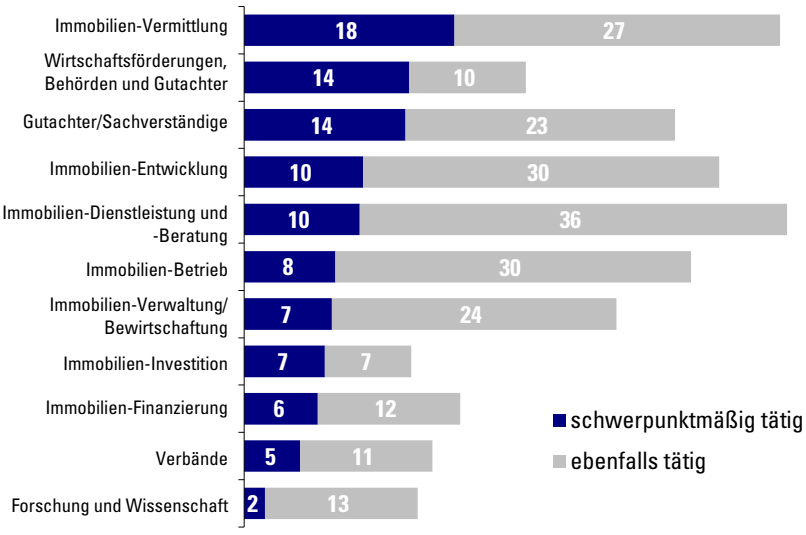
Marktsegmente und Geschäftsbereiche

In welchem Immobilienmarktsegment sind Sie in nennenswertem Umfang tätig?



in % der Befragten
* nicht Gegenstand dieser Befragung

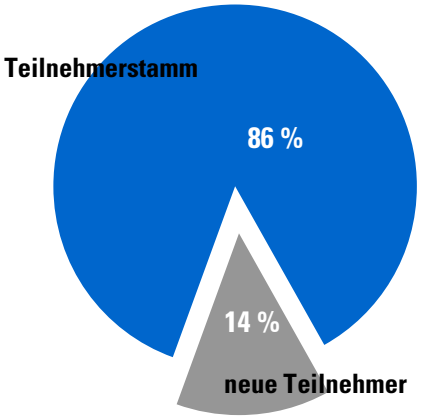
In welchem Geschäftsbereich ist Ihr Unternehmen/Ihre Institution tätig?



in % der Befragten

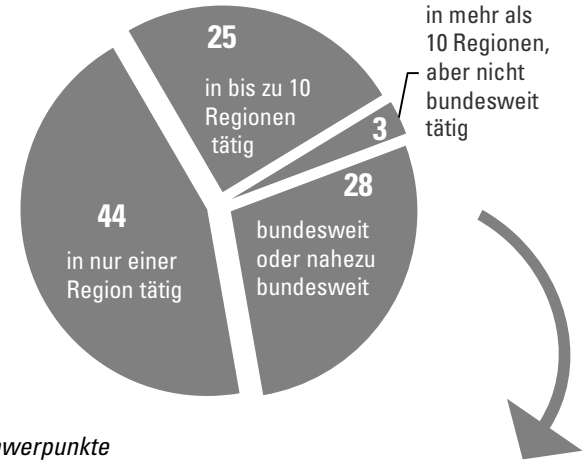
An der nunmehr zwölften Befragungswelle des BBSR-Expertenpanel haben 401 Immobilien-Experten aus den verschiedenen Marktsegmenten teilgenommen. Der Großteil der Befragten ist mit 70 % im Bereich Wohnen tätig, gefolgt von knapp zwei Drittel Beschäftigten im Bürosegment. 50 % geben den Einzelhandelsmarkt 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 nur geringfügig verändert. Erfreulicherweise nehmen 86 % 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 mit 18 % auch in dieser Befragung den größten Anteil unter den Teilnehmern ausmachen (nach schwerpunktmäßiger Tätigkeit).

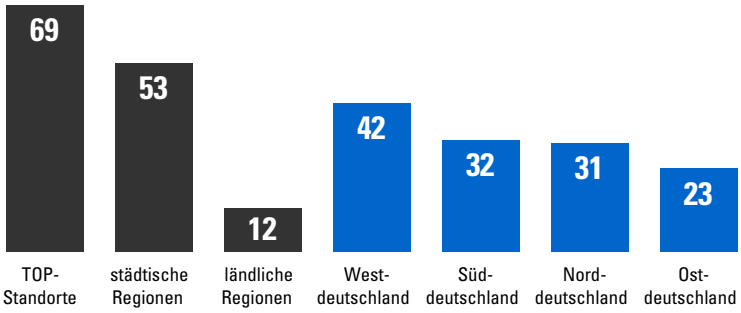


Regionale Schwerpunkte der Unternehmensaktivität

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

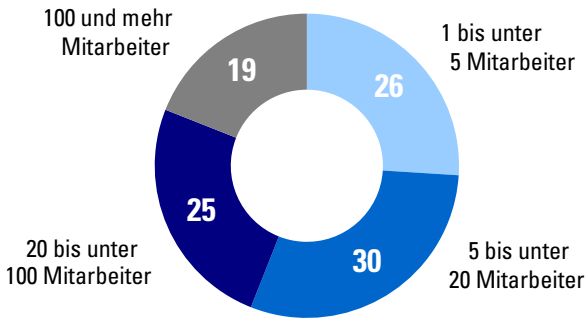


Regionale Schwerpunkte



(in % aller Befragten (Mehrfachnennung möglich)

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



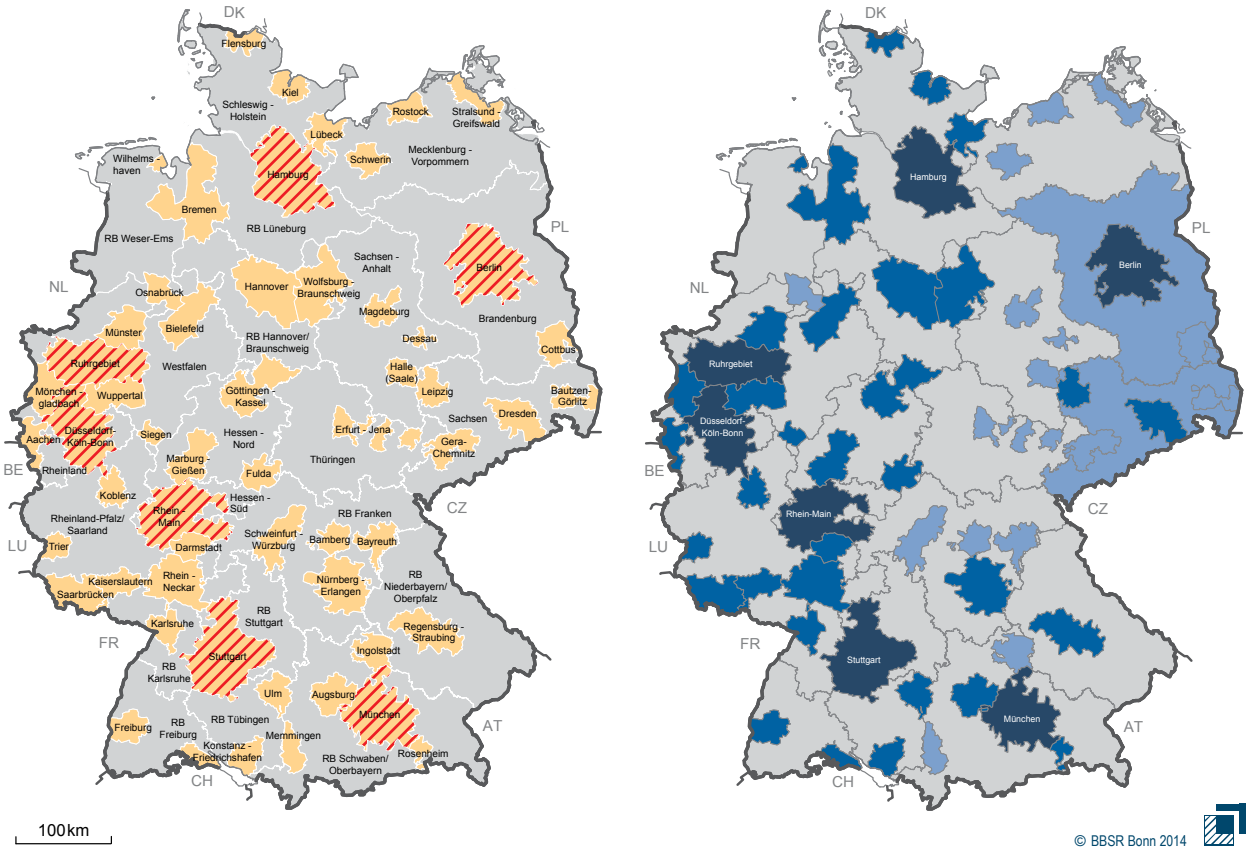
in % der Befragten

Die Zusammensetzung der Teilnehmer nach regionalen Schwerpunkten hat sich im Vergleich zur letzten Befragung nur leicht verändert: Der Anteil der (nahezu) bundesweit tätigen Akteure bleibt mit 28 % auf unverändertem Niveau. Während der Anteil der in bis zu zehn Regionen Tätigen und der in mehr als zehn Regionen, aber nicht bundesweit Tätigen um jeweils 1 % abgenommen hat, verzeichnet der Anteil derer, die in nur einer Region tätig sind, einen Zuwachs von zwei Prozentpunkten. Mit nun 44 % 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. Nach kontinuierlicher Verringerung dieser Übergewichtung in den letzten Befragungen ist diese aktuell mit plus 5 Prozentpunkten wieder leicht angestiegen.
Die Konzentration der Unternehmenstätigkeit in den TOP-Standorten hingegen hat nach kontinuierlichem Anstieg nun erstmals eine Abnahme von 8 Prozentpunkten erfahren. Die Zahl der Unternehmen in ländlichen Regionen weist weiterhin die geringste Aktivität unter den hier befragten Experten auf.

Mit einem Anteil von 30 % arbeiten die meisten Teilnehmer in Unternehmen, in denen 5 bis unter 20 Mitarbeiter im Immobilienbereich beschäftigt sind. Mit jeweils einem Viertel verteilt sich die Hälfte der Befragten auf Unternehmen mit 1 bis unter 5 bzw. 20 bis unter 100 im Immobilienbereich beschäftigten Mitarbeitern. Bei knapp einem Fünftel werden Betriebsgrößen erreicht, in denen 100 und mehr Mitarbeiter im Immobilienbereich beschäftigt sind. Insgesamt ergibt sich damit eine für die Befragung gut durchmischte Struktur.

BBSR-Immobilienmarktregionen



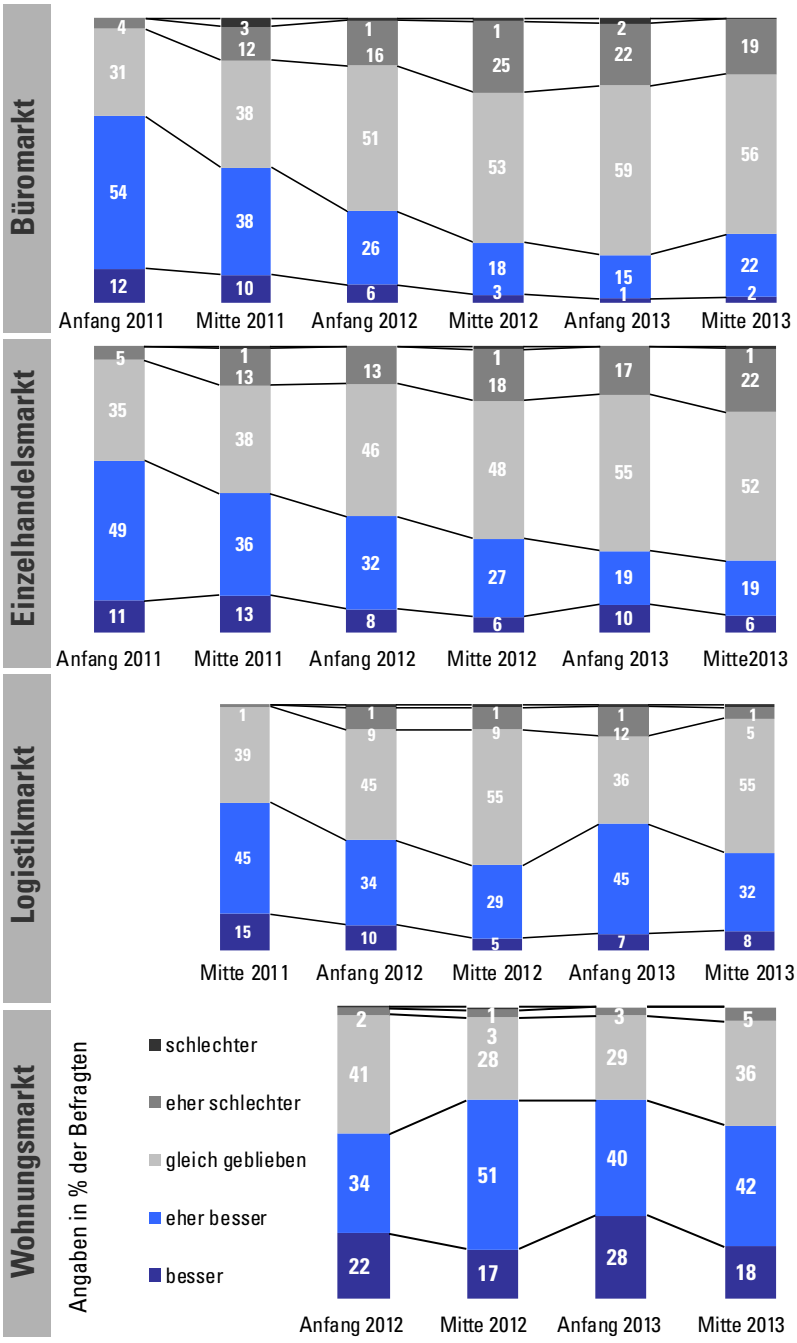
Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2013
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Die aktiven Teilnehmer der aktuellen Befragung verteilen sich auf die insgesamt 76 Immobilienmarktregionen, wie in der Karte rechts illustriert.
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?



Für die Mehrheit der Gewerbeimmobilienakteure bleibt mit Blick auf die Konjunkturstimmung offenbar alles beim Alten. Zur Mitte des Jahres 2013 realisieren zwischen 52 % und 55 % der Befragten aus dem Gewerbeteilmarkt keinen Konjunkturaufschwung, aber auch keine verschlechterte Marktlage. Im Wohnungssegment konsolidiert währenddessen eine weiterhin sehr zufrieden gestimmte Mehrheit das Bild vom boomenden deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Im Büromarkt scheint das 1. Hj. 2013 nach längerer Talfahrt und Stagnation eine Aufwärtstendenz gebracht zu haben. Auf die Frage, auf welchem Konjunkturniveau sich der deutsche Immobilienmarkt Mitte 2013 im Vergleich zum letzten Halbjahr befinde, antworteten erstmals seit drei Jahren wieder mehr Büroexperten mit „besser" oder „eher besser" und weniger mit „schlechter" oder „eher schlechter" als im letzten Halbjahr. Damit steigt die Stimmungskurve im Büromarkt als einzigem Teilmarkt dieses Mal nach oben, wohingegen alle übrigen Segmente im Saldo verlieren.

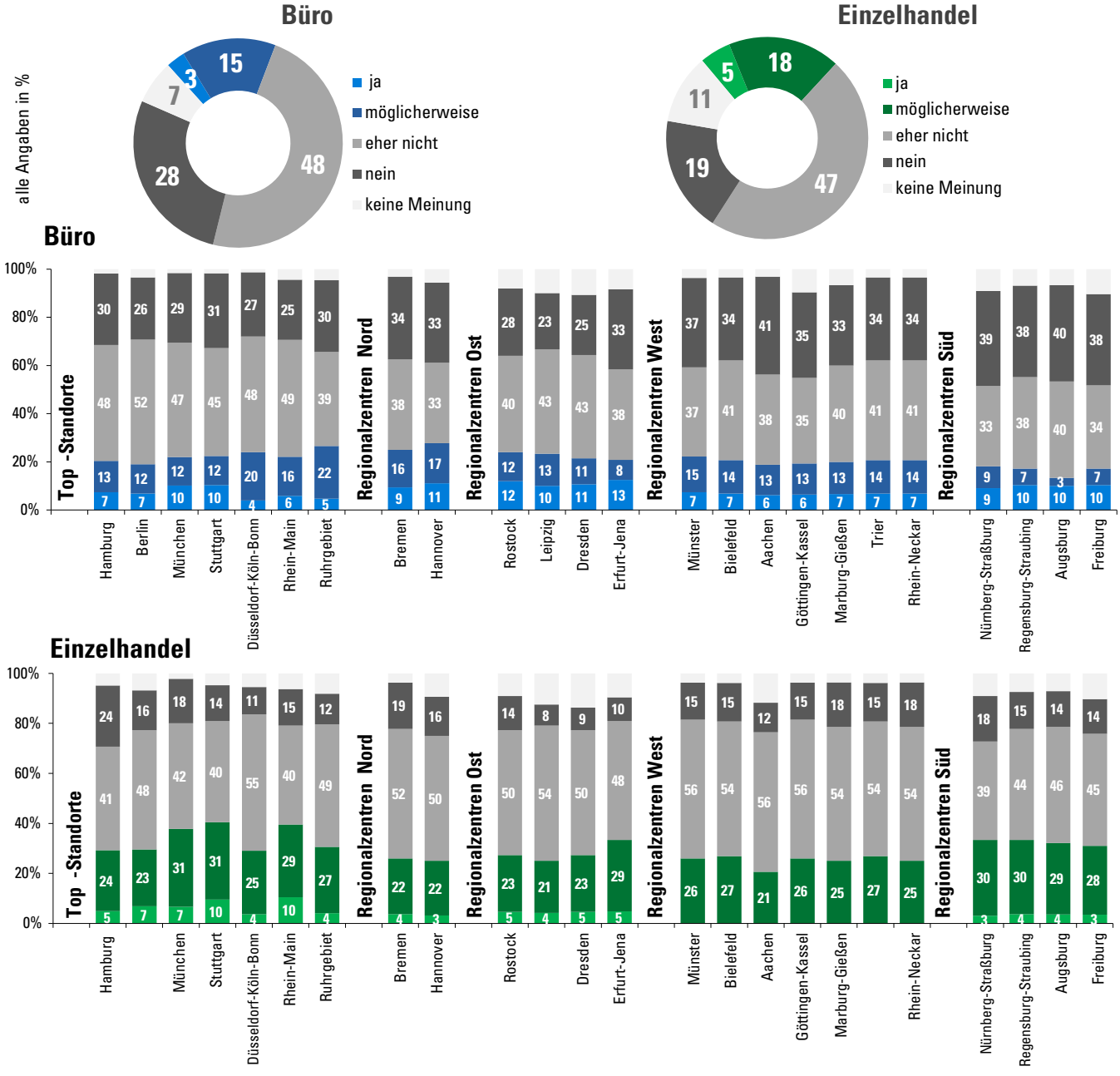
Als kontinuierlicher Trend zeigt sich die Abnahme der der positiv gestimmten Einzelhandelsakteure im Laufe der vergangenen sechs Befragungen. Ein gutes Viertel der Akteure bilanziert eine (eher) bessere Konjunkturlage, fast ebenso viele sehen einen Abwärtstrend.

Die Hochstimmung im Logistikmarkt fällt gegenüber der Vorbefragung ein wenig zurück, liegt aber immer noch über dem Vorjahreswert.

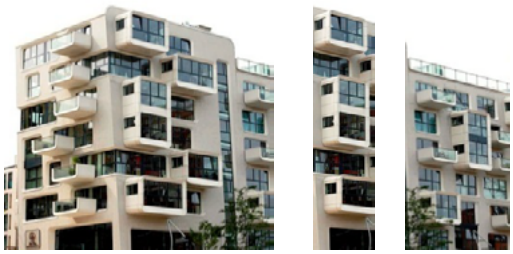
Der Wohnungsmarkt verzeichnet zum ersten Mal seit Anfang 2012 einen rückläufigen Anteil an Stimmen, welche weiterhin eine progressive Konjunkturentwicklung gegeben sehen. Angesichts des außerordentlich hohen Niveaus ist dies aber keinesfalls gleichzusetzen mit einer „Abkühlung" des Stimmungshochs.

Gewerbeimmobilien:
Überhitzungsanzeichen bei Preisen spürt eher der Handel

Sehen Sie momentan die Anzeichen dafür gegeben, dass sich auf dem Markt für Büro- bzw. Handelsimmobilien in Deutschland Preisblasen entwickeln?



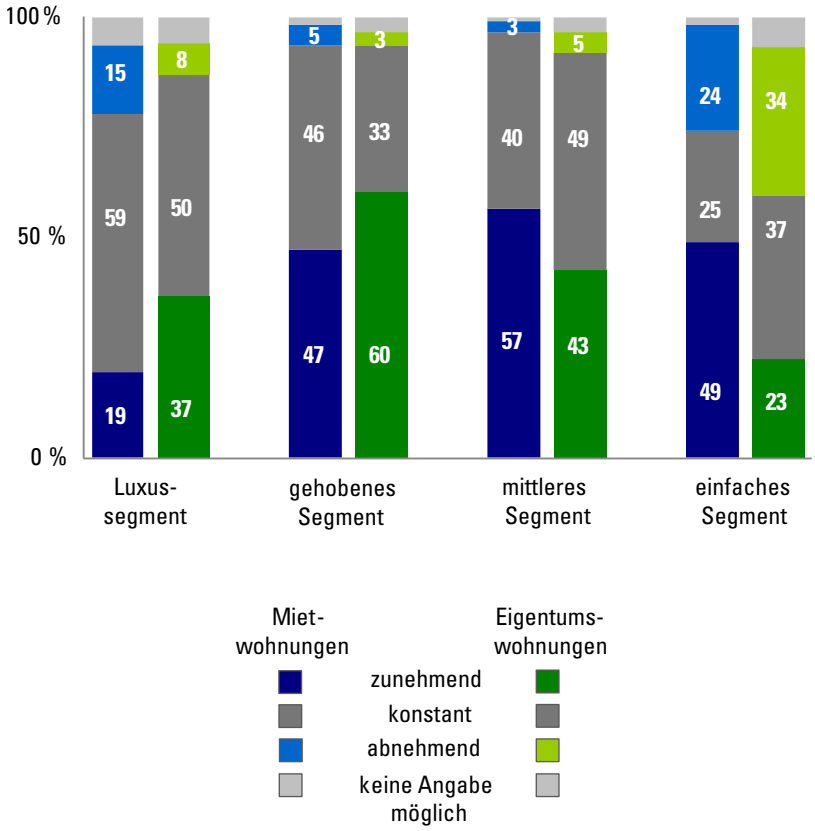
Anmerkung: Dargestellt ist nicht eine mögliche Immobilienpreisblase am jew. Standort, sondern eine Einschätzung der Experten, welche (u.a.) in den genannten Standorten tätig sind, zur Entwicklung von Immobilienblasen in Deutschland bzw. seinen Teilräumen.
Lesebeispiel (1. Säule Büro): 7 % der Büroimmobilienmarktexperten, welche in Hamburg tätig sind, sehen Anzeichen dafür gegeben, dass sich auf dem Markt für Büroimmobilien in Deutschland Preisblasen entwickeln.



Wohnimmobilien

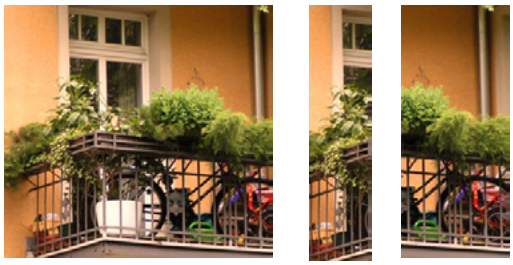
Mieten oder Kaufen: Bedarf an gehobenen Wohnflächen ist hoch

Welche Qualitätssegmente werden Ihrer Meinung nach im kommenden Halbjahr besonders nachgefragt?

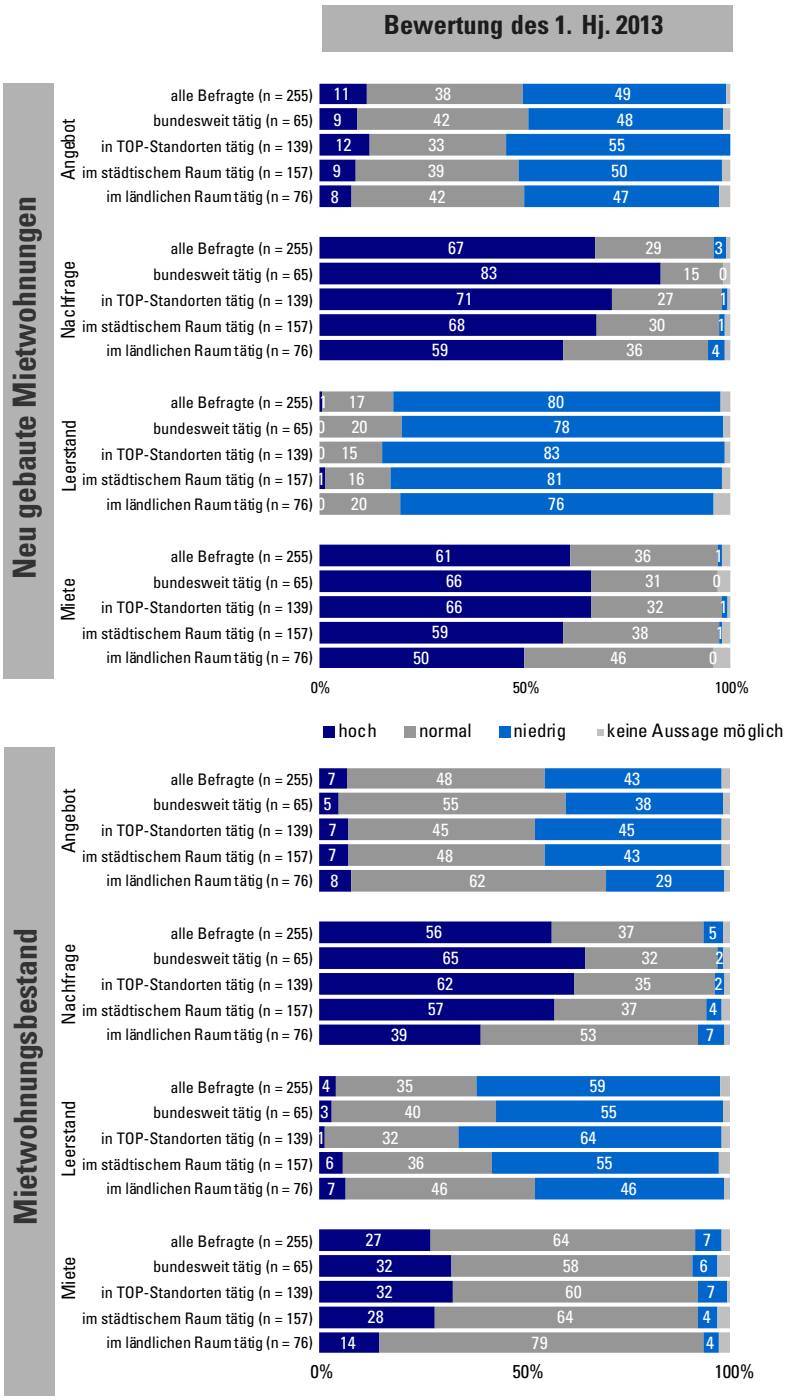


Die erwartete Nachfrage nach Eigentumswohnungen verschiebt sich auf der Qualitätsskala tendenziell eher nach oben. So sieht eine überwiegende Mehrheit der teilnehmenden Akteure einen Nachfragschub auf das gehobene Wohnungssegment zukommen. Im Saldo etwa jeder Dritte rechnet aber auch mit einer Zunahme im mittleren Segment ebenso wie bei Luxuswohnungen. Eine negative Bilanz verzeichnet lediglich die Nachfrageentwicklung für einfache Wohnobjekte.

Für das Mietwohnungssegment verschiebt sich die Wachstumseinschätzung dagegen vor allem in das mittlere Segment (57 % erwarten zunehmende Nachfrage). Im Saldo wird von immerhin jedem Vierten aber auch ein Bedarf an Mietflächen einfacher Qualität artikuliert, während das Luxussegment momentan weniger marktgängig erscheint.



Mietwohnungen: Holt der Neubau auf?



Trendeinschätzungen* für das 2. Hj. 2013

stark steigend	↑
stark steigend	↑
stark steigend	↑
stark steigend	↑
stark steigend	↑
fallend	↘
fallend	↘
fallend	↘
fallend	↘
fallend	↘
stark steigend	↑
steigend	↗
stark steigend	↑
steigend	↗
stark steigend	↑
stabil	→
stabil	→
stabil	→
stabil	→
stabil	→

Etwa jeder zweite Befragte sieht einem steigenden Angebot an neuen Mietwohnungen entgegen.

Gleichzeitig wird erwartet, dass die Nachfrage trotz hohem Niveau im 1. Hj. 2013 im kommenden Halbjahr leicht abflachen wird.

Ausgehend vom niedrigem Leerstandsniveau wird der Ausblick auf den zukünftigen Leerstand zwar mit „steigend" angegeben, indiziert aber lediglich eine steigende Anzahl an Befragten, die den Leerstand auf „normalem" Niveau sich einpendeln sehen.

Für die Mieter von Neubauwohnungen ändert sich nach Meinung der Befragten das hohe Preisniveau aber weiterhin kaum.

***Skalierung**:*

steigend	↗
steigend	↗
steigend	↗
steigend	↗
stabil	→
stabil	→
stabil	→
fallend	↘
stabil	→
stabil	→
steigend	↗
stabil	→
steigend	↗
steigend	↗
steigend	↗
stark steigend	↑
stark steigend	↑
stark steigend	↑
stark steigend	↑
steigend	↗

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*

Auch im Bestand sehen die Experten eine Unterauslastung an Mietwohnungen, im 1. wie auch im 2. Hj. 2013.

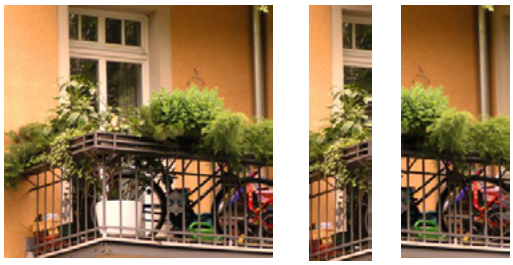
Auf der anderen Seite übersteigt die Nachfrage von Mietern nach Bestandswohnungen das Angebot Tendenz gleichbleibend.

Im Ausblick weiterhin geringe Leerstandserwartung, nur leichter Rückgang des sehr hohen Anteils, die weiterhin mit „fallend" bewerten.

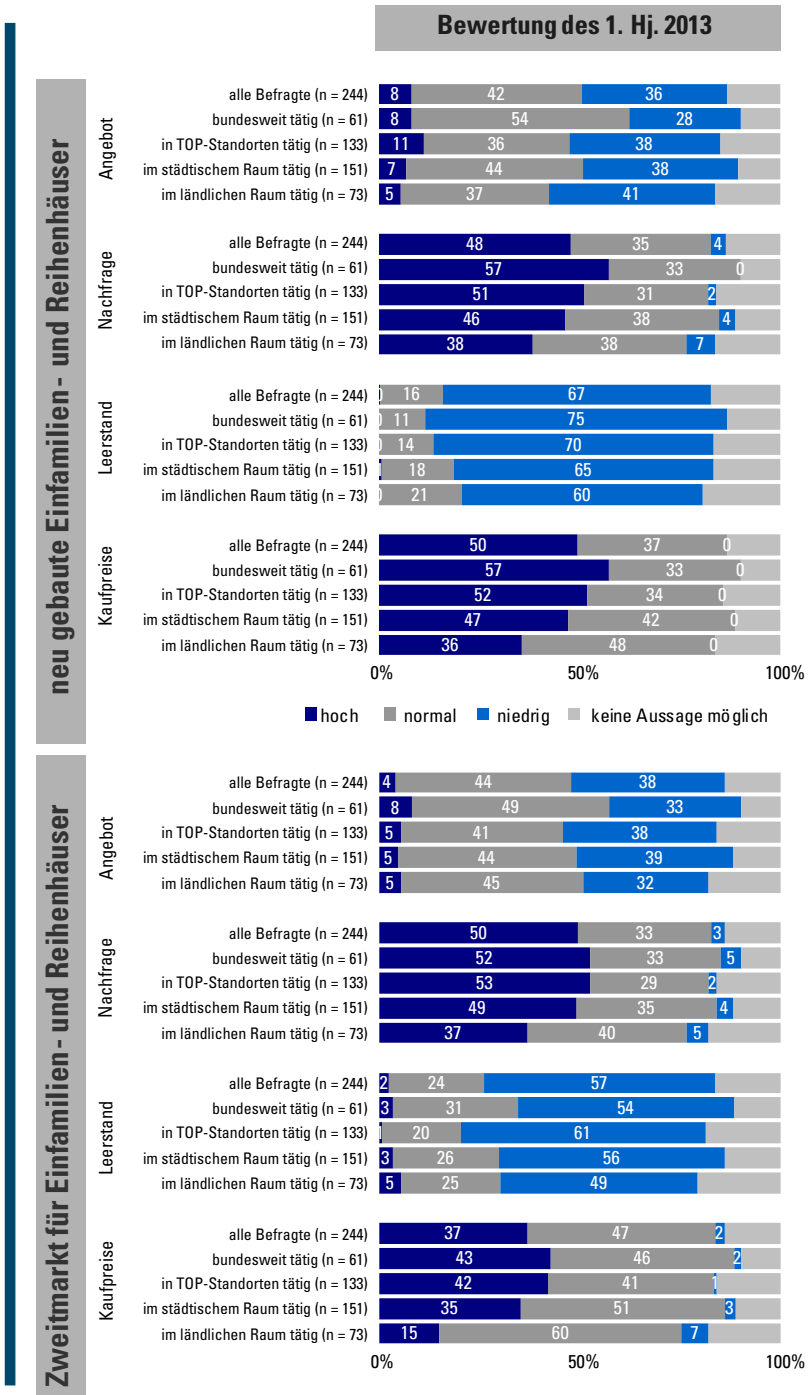
Die Mieten im Bestand werden von fast jedem Dritten weiterhin als hoch, perspektivisch als stark steigend bewertet.

**Die Ausprägungen der Trendeinschätzungen berechnen sich folgendermaßen: Saldo 1. Hj. 2013 minus Saldo Erwartung/Trend 2. Hj. 2013.*

Lesebeispiel: 11 % aller Befragten bewerten das Neubauangebot im 1. Hj. 2013 als „hoch", 49 % als „niedrig" (Saldo = -38). Für das 2. Hj. 2013 sehen 41 % eine „steigende" und 7 % eine „fallende" Entwicklung (Saldo = 34) (ohne Abbildung). Endsaldo = 34 – (-38) = 72 (stark steigend)



Häusermarkt: Käufer brauchen Geduld



Trendeinschätzungen* für das 2. Hj. 2013

stark steigend	↑	Ein Großteil der Befragten stuft das Angebot an neuen EFH/RH im 1. Hj. 2013 als zu niedrig, zukünftig aber stark steigend ein.
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
stabil	→	Die Nachfrage nach neuen EFH/RH ist gleichzeitig hoch. Abgesehen von den TOP-Standorten wird sich daran voraussichtlich nichts ändern, so die Befragten.
fallend	↘	
fallend	↘	
stabil	→	
stabil	→	
stark steigend	↑	Dass ein neues EFH/RH leer steht, ist daher sehr selten bis gar nicht anzutreffen. Für das kommende Halbjahr erwarten weitaus weniger Befragte anhaltend „fallende" Leerstände.
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
steigend	↗	
steigend	↗	
stabil	→	Sicher dagegen scheinen die Preise zu sein. Mehrheitlich mindestens jeder zweite Befragte bewertet diese als hoch bzw. als hoch bleibend.
stabil	→	
stabil	→	
stabil	→	
stabil	→	

Skalierung:

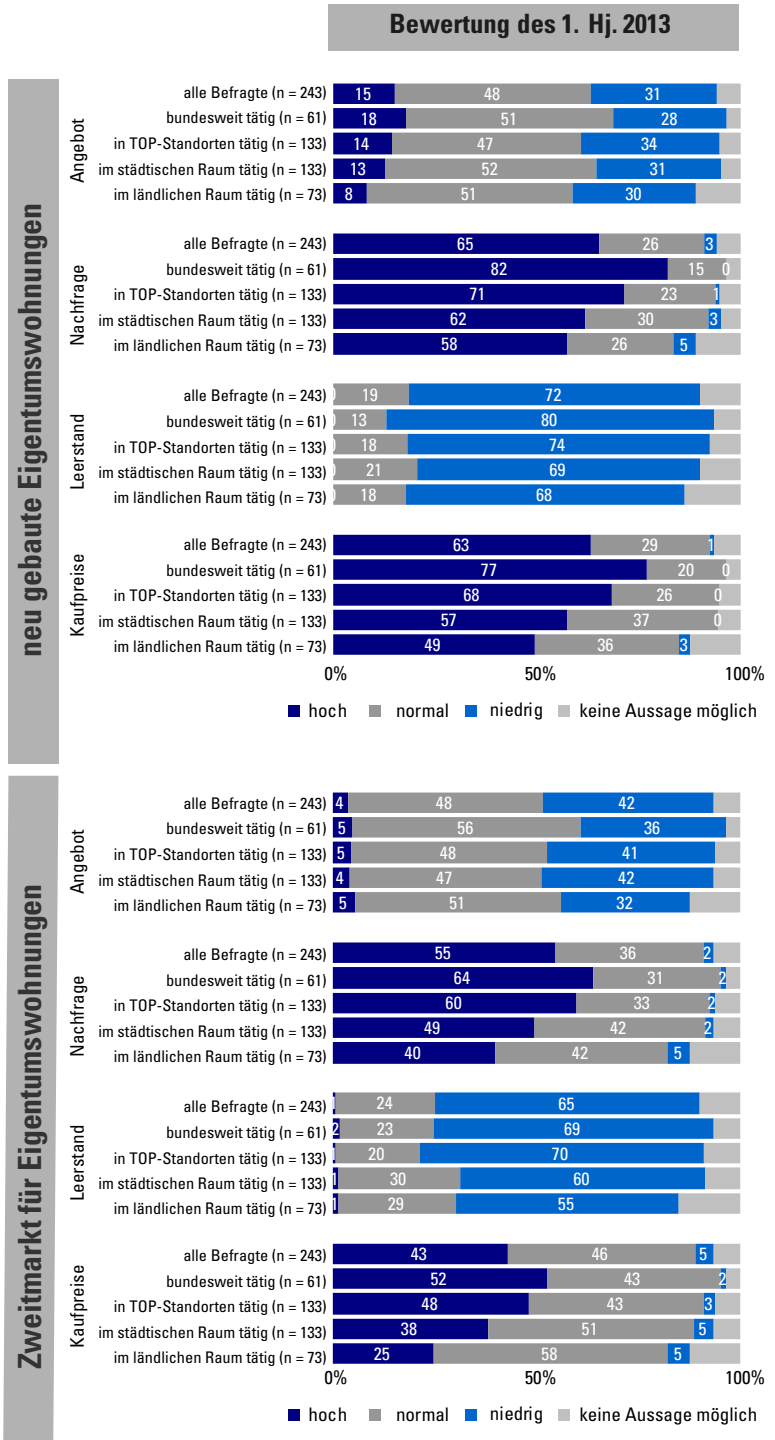
stark steigend	*ab Saldo 36*
steigend	*Saldo 15 bis 35*
stabil	*Saldo 14 bis -14*
fallend	*Saldo -15 bis -35*
stark fallend	*ab Saldo -36*

steigend	↗	Auch das Angebot an bestehenden EFH/RH reicht offensichtlich nicht aus, dürfte aber laut Erwartungswerten leicht ansteigen.
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
steigend	↗	
stabil	→	Der Zweitmarkt von EFH/RH bringt eine hohe Anzahl an interessierten Käufern hervor, was größtenteils auch für die nahe Zukunft vorausgesehen wird.
fallend	↘	
fallend	↘	
stabil	→	
stabil	→	
steigend	↗	Den Leerstand im Bestand von EFH/RH stufen die meisten Befragten als niedrig ein, in der Tendenz aber weniger Befragte als zuvor.
stark steigend	↑	
stark steigend	↑	
steigend	↗	
steigend	↗	
stabil	→	An den hohen Kaufpreisen von bestehenden EFH/RH wird sich dementsprechend nichts ändern, so denken die Befragten.
stabil	→	
stabil	→	
stabil	→	
steigend	↗	

**Die Ausprägungen der Trendeinschätzungen berechnen sich folgendermaßen: Saldo 1. Hj. 2013 minus Saldo Erwartung/Trend 2. Hj. 2013.*

Lesebeispiel: 8 % aller Befragten bewerten das Neubauangebot im 1. Hj. 2013 als „hoch", 36 % als „niedrig" (Saldo = -28). Für das 2. Hj. 2013 sehen 22 % eine „steigende" und 7 % eine „fallende" Entwicklung (Saldo = 15) (ohne Abbildung). Endsaldo = 15 – (-28) = 43 (stark steigend)

Eigentumswohnungen bleiben beliebt



Trendeinschätzungen* für das 2. Hj. 2013

stark steigend ↑	Im Segment ETW schätzt etwa jeder dritte Befragte, dass ein eher knappes Neubauangebot vorherrscht. Doch auch hier werden steigende Bauzahlen erwartet.
stark steigend ↑	
stark steigend ↑	
stark steigend ↑	
stark steigend ↑	
fallend ↘	Die Nachfrage nach neuen ETW wird von zwei Dritteln für das 1. Hj. 2013 als hoch eingestuft, im Folgehalbjahr von einem deutlich geringeren Anteil.
fallend ↘	
fallend ↘	
fallend ↘	
fallend ↘	
stark steigend ↑	Dass eine neue Eigentumswohnung nicht bezogen wird bzw. unbewohnt bleibt, gilt unter den Befragten als eher unwahrscheinlich.
stark steigend ↑	
stark steigend ↑	
steigend ↗	
stark steigend ↑	
stabil →	Auch was die hohen Kaufpreise angeht, sind sich die meisten Befragten einig: Eine eigene neue Wohnung ist und bleibt teuer.
stabil →	
stabil →	
stabil →	
stabil →	

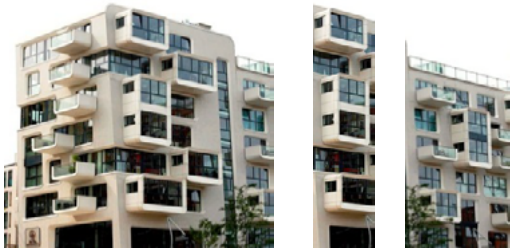
Skalierung

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*

steigend ↗	Auch für den Handel mit ETW auf dem Zweitmarkt sehen 4 von 10 Befragten das Angebot als schmal bestückt, so dass sich für das 2. Hj. 2013 eine steigende Trendeinschätzung abzeichnet.
steigend ↗	
steigend ↗	
steigend ↗	
steigend ↗	
fallend ↘	Dieses Angebot trifft im 1. Hj. 2013 auf eine hohe Nachfrage, die mit Blick in die zweite Jahreshälfte laut den Teilnehmern leicht abflachen wird.
fallend ↘	
fallend ↘	
stabil →	
stabil →	
stark steigend ↑	Gebrauchte und leerstehende ETW sind aus der Erfahrung der Befragten eine Seltenheit. In der Mehrheit wird dies auch zukünftig so eingeschätzt.
stark steigend ↑	
stark steigend ↑	
steigend ↗	
steigend ↗	
stabil →	Auch im Bestand werden die Kaufpreise der eigenen vier Wände daher eher auf einem konstant hohen Niveau verbleiben.
stabil →	
stabil →	
stabil →	
steigend ↗	

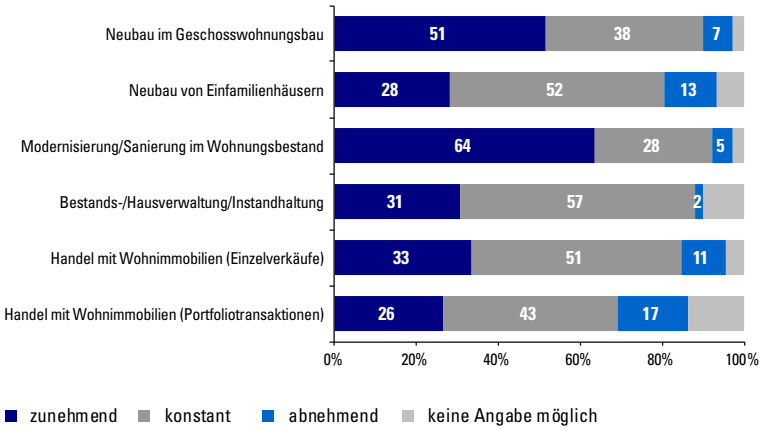
**Die Ausprägungen der Trendeinschätzungen berechnen sich folgendermaßen: Saldo 1. Hj. 2013 minus Saldo Erwartung/Trend 2. Hj. 2013.*

Lesebeispiel: 15 % aller Befragten bewerten das Neubauangebot im 1. Hj. 2013 als „hoch", 31 % als „niedrig" (Saldo = -16). Für das 2. Hj. 2013 sehen 36 % eine „steigende" und 5 % eine „fallende" Entwicklung (Saldo = 31) (ohne Abbildung). Endsaldo = 31 – (-16) = 47 (stark steigend)



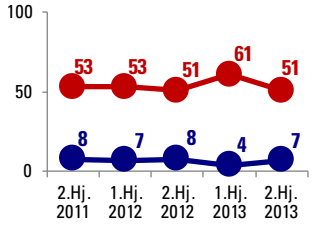
Aus alt mach' neu – Wohnungsbestand weiter im Fokus

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

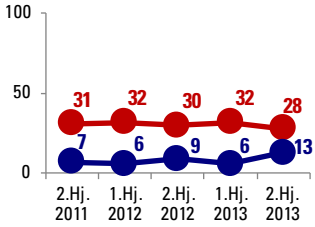


- Trotz einer leichten Abkühlung seit der Vorbefragung nach wie vor positive Aussichten für den Neubau von Geschosswohnungen: Jeder zweite Wohnungsmarktexperte sieht hier einen zukünftigen Bedarf.
- Das Augenmerk richtet sich weiterhin v. a. auf den Wohnungsbestand: Modernisieren und Sanieren wird sich auch zukünftig lohnen, das denken Anfang wie auch Mitte 2013 etwa zwei von drei Befragten.

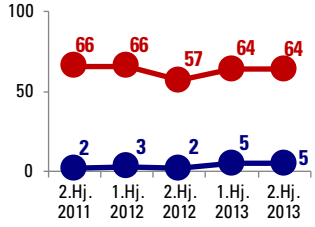
Der Neubau im Geschosswohnungsbau wird …



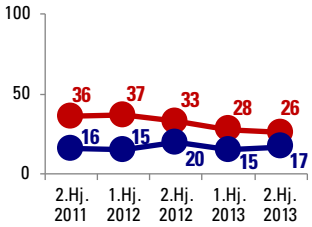
Der Neubau im Einfamilienhausbau wird …



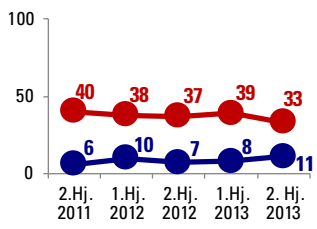
Modernisierung / Sanierungen werden …



Portfoliotransaktionen werden…



Einzelverkäufe werden…



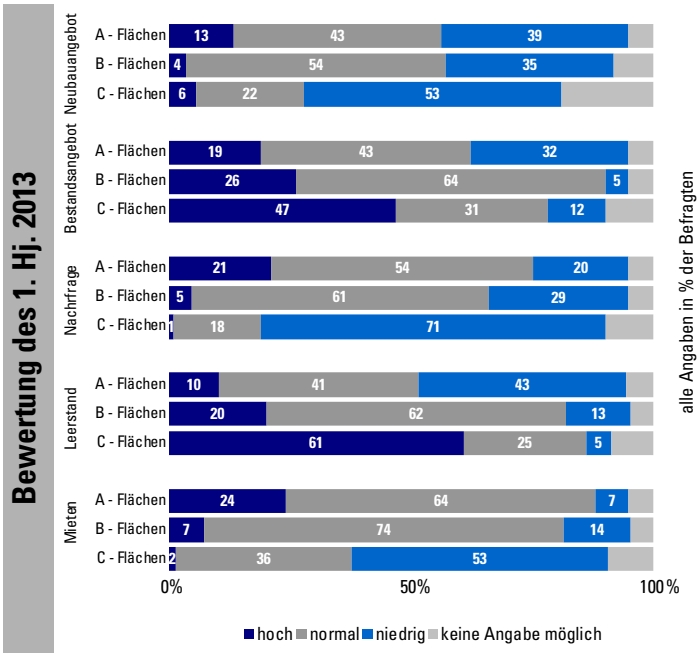
alle Angaben in % der Befragten

steigen
fallen

- Der Anteil der Wohnungsmarktexperten, der im Einfamilienhausneubau zurückgehende Marktchancen vermutet, erhöht sich auf 13 %. Seit Beginn der Zeitreihe 2011 ist dies der bislang negativste Einschätzungswert.
- Gegenüber dem Handel mit Immobilien verdeutlicht sich auch weiterhin verhaltene Skepsis: Etwa jeder 10. (Einzelverkäufe) bzw. etwa jeder 6. (Portfoliotransaktionen) sieht hier einen schwächer werdenden Markt.

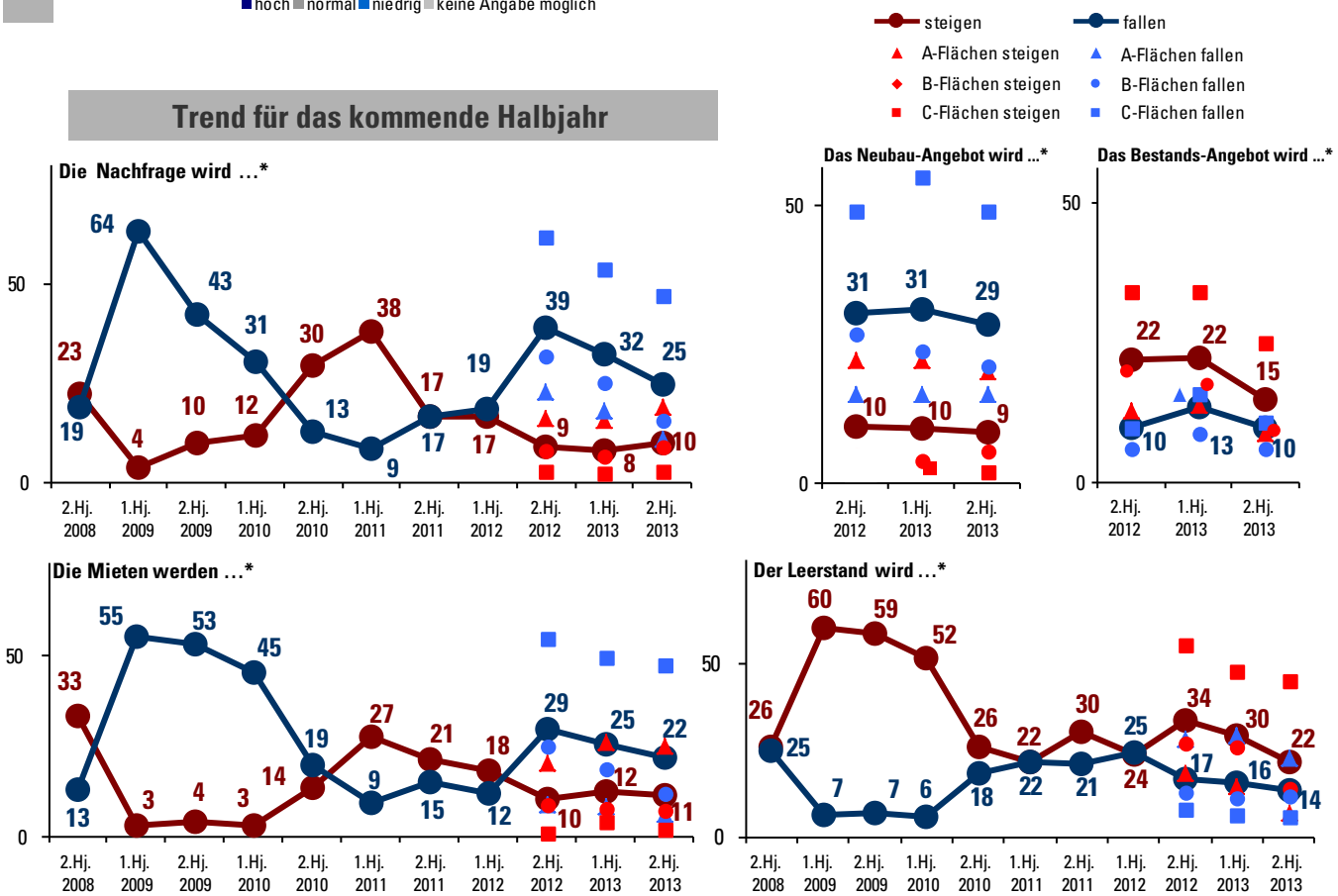
Büroimmobilien

Langsame Annäherung an Erholung



Es scheint, als tritt die Büroimmobilienbranche im 1. Hj. 2013 konjunkturseitig auf der Stelle. Der Rückblick offenbart bei genauerem Blick kleinere Erholungsanzeichen, wie z. B. eine um 7 bzw. 12 Prozentpunkte verbesserte Einschätzung der Mieten für A- bzw. B-Flächen. Der Trendausblick auf das 2. Hj. 2013 schreibt diese Entwicklung fort. Zudem gehen die Voraussagen zum ersten Mal wieder von einem leichten Nachfrageplus für A-Flächen aus. Bei den übrigen Flächenqualitäten rechnen immer noch mehr Experten mit einem Nachfragedefizit, allerdings holt der Wert für B-Flächen ebenfalls um rund 10 Prozentpunkte auf. Offenkundig wird die Nachfrage in Ermangelung verfügbarer A-Flächen mehr und mehr in die B-Flächen gelenkt. Auch deren Leerstandserwartung sinkt beständig und ist mittlerweile im Saldo fast ausgeglichen. Entsprechend der noch verhalten bewerteten Nachfrage im 2. Hj. 2013 sehen die Befragten lediglich den Neubau an A-Flächen moderat aufholen (4 % im Saldo).

Trend für das kommende Halbjahr

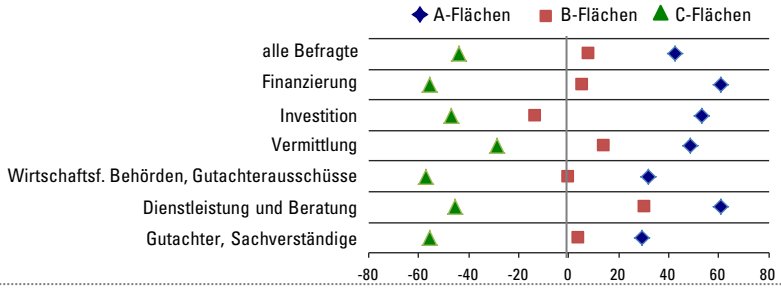


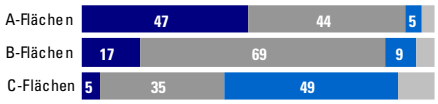
*Anm.: Aufgrund einer methodischen Änderung handelt es sich in den Zeitreihen seit dem 2. Hj. 2012 um einen berechneten, gewichteten Durchschnittswert.

Verengte Nachfrage auf urbane Lagen und Top-Flächen

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

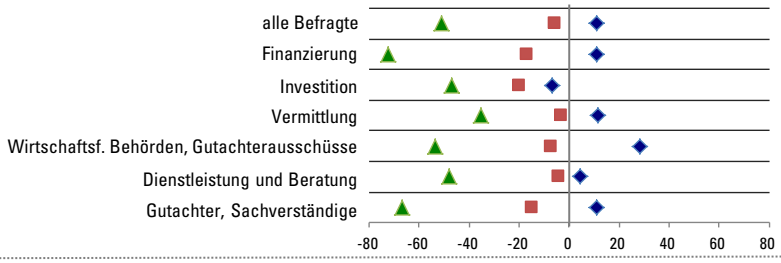
City-/Innenstadt

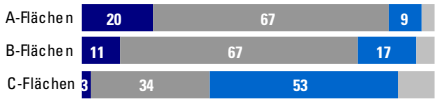




- City: Anhaltend hohe Fokussierung auf beste Flächen in zentraler Lage – reicht das Angebot?

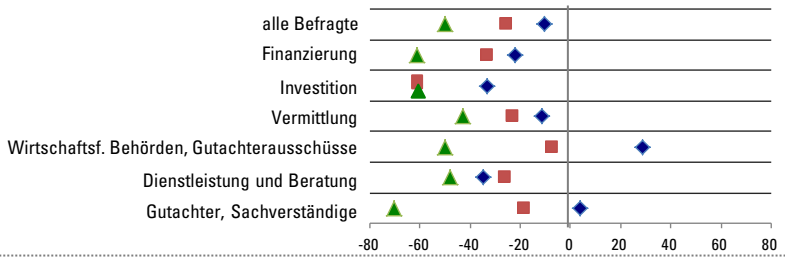
City-/Innenstadtrand

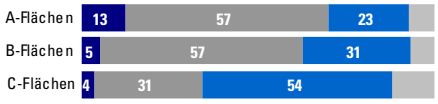




- Cityrandlagen: Ein nennenswertes Nachfrageplus wird trotz urbaner Qualitäten momentan nur für A-Flächen wahrgenommen.

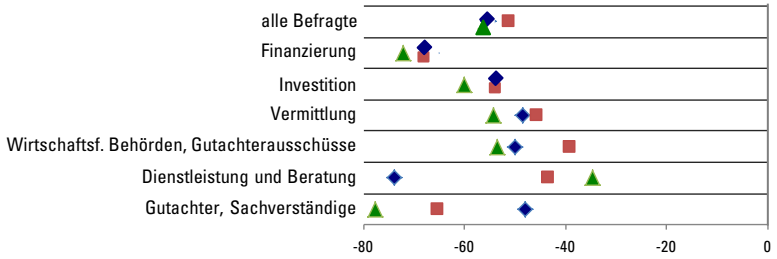
Bürozentren





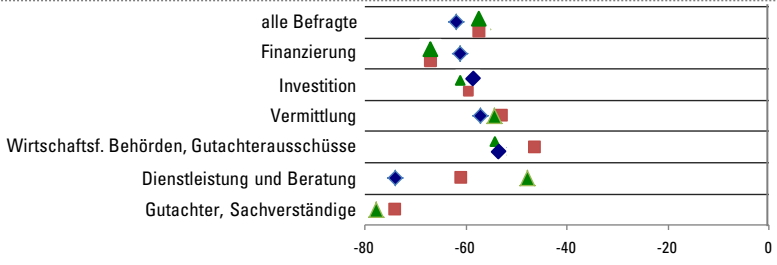
- Im Stadtgebiet außerhalb der City bzw. Innenstadt liegende Bürozentren bieten nur noch für wenige der Befragten Wachstumspotenzial, das sich zudem auf hochwertige Objekte fokussiert.

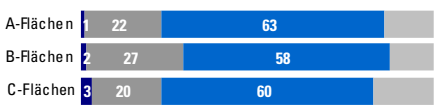
Stadtrand



- Stadtrandlagen im Schnitt aller Befragten nur geringfügige Bewertungsunterschiede. Unabhängig von Flächenqualitäten scheint lageabhängiges Nachfragedefizit gesehen zu werden.

Umland





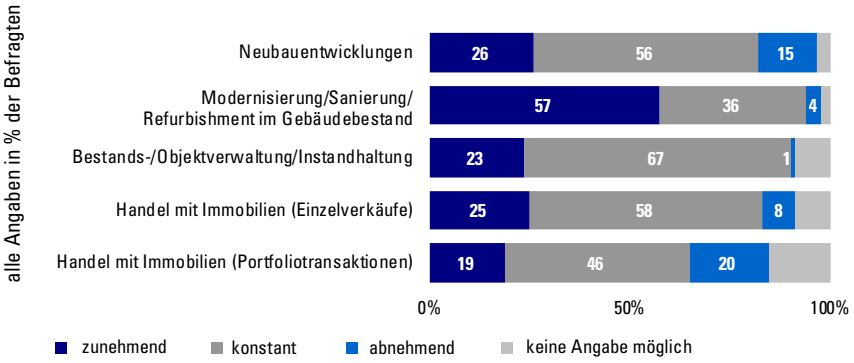
- Deutlich gegenläufiger Trend zur Büro-Suburbanisierung vergangener Jahrzehnte: Standorte im Umland verlieren am stärksten an Akzeptanz.

Anmerkung: Dargestellt ist der saldierte Erwartungswert aus den Antworten „zunehmend" und „abnehmend". Bei einem Wert über Null sehen mehr Befragte eine steigende Nachfrage.

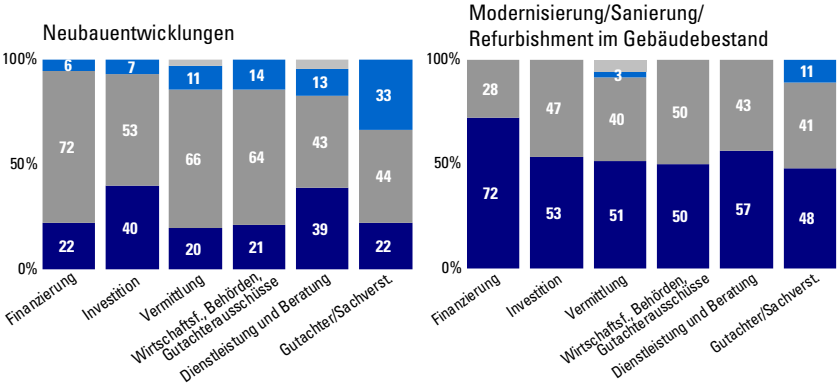
Büroneubau gewinnt an Fahrt

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

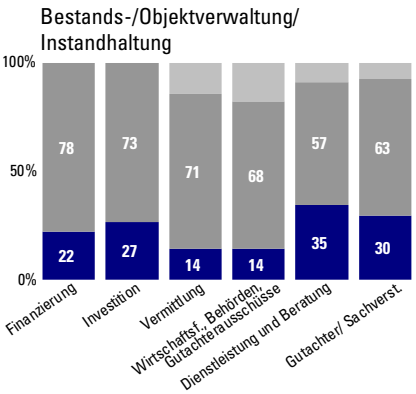
Alle Befragte

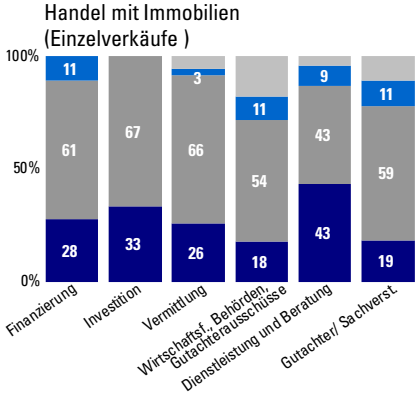


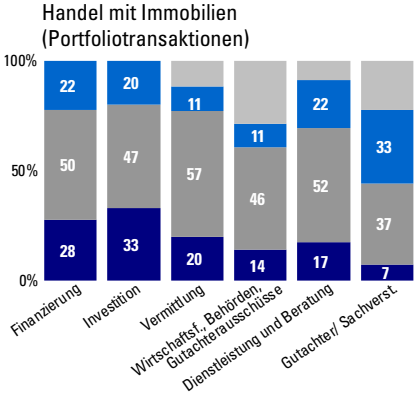
Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen



- Aufwärtstrend für Neubauentwicklungen: Nach nur zögerlicher Erholung seit 2011 sind Werte wieder deutlich im positiven Saldo.
- Sanierungen und Revitalisierungen bleiben auf Erfolgskurs – nach wie vor 57 % sehen hierin den größten Wachstumsbeitrag für die Branche (allen voran Finanzierer).
- Verwaltung und Management der Immobilienbestände werden ohne nennenswerte Verlusterwartungen unverändert als zweitwichtigster Wachstumsmarkt wertgeschätzt.
- Einzeltransaktionen: die Talsohle scheint durchschritten und Erwartungswerte an den Immobilienhandel ziehen spürbar an (überdurchschnittlich bei Beratern und Investoren).
- Portfoliohandel belegt auch weiterhin den letzten Rang der gegenübergestellten Geschäftsfelder, mit aktuell wieder fallender Tendenz. Zuversicht besteht insbesondere auf der Investorenseite.

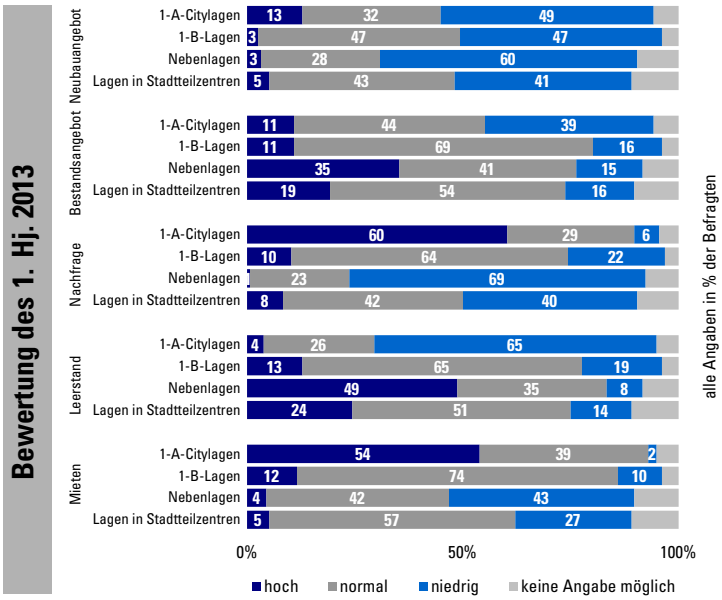






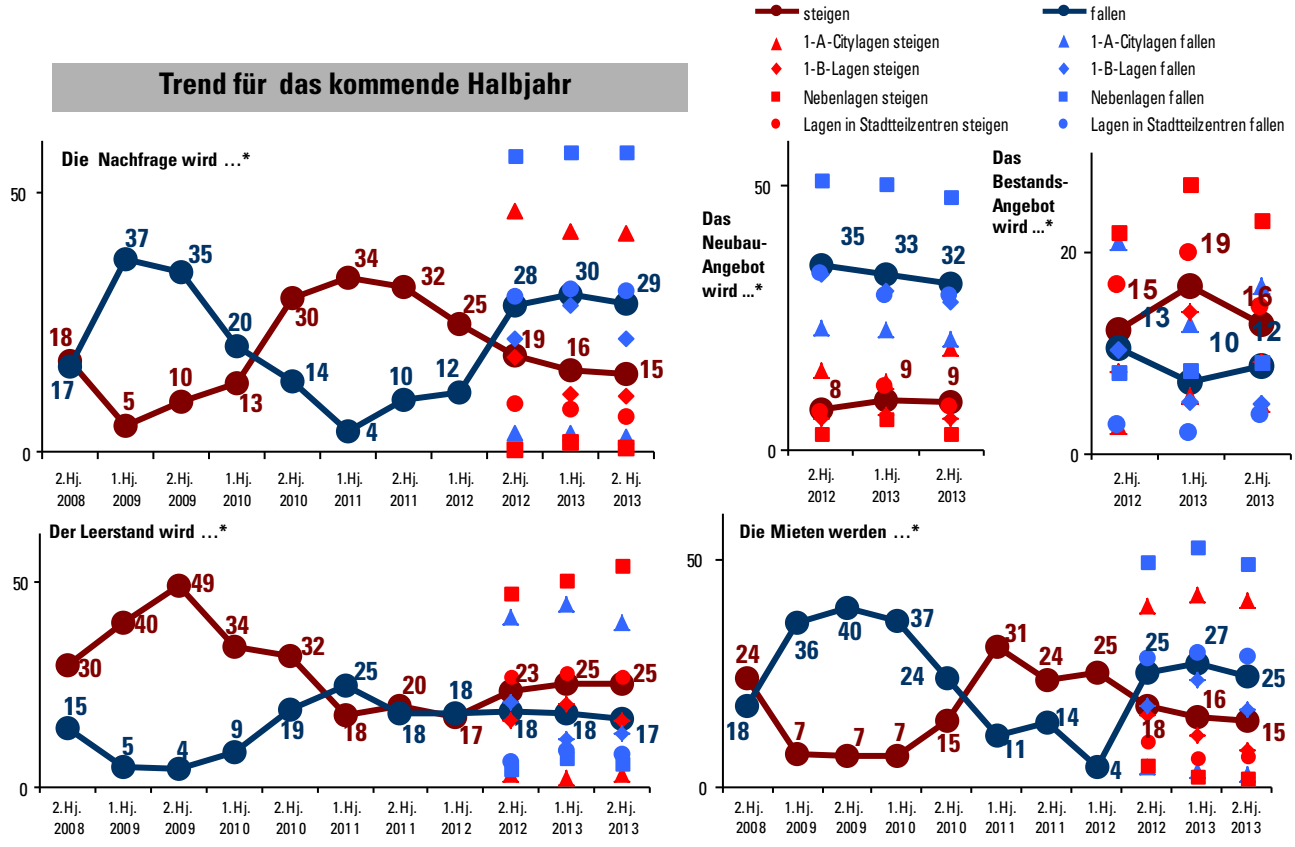
Einzelhandelsimmobilien

Wachstumsmotor Core-Lage



Im ersten Halbjahr 2013 hat sich die Knappheit an Einzelhandelsflächen in den zentralen A-Lagen der Innenstädte nach Meinung der Handelsexperten nicht verbessert. Noch immer vermissen zwischen 35 % und 37 % (Saldo) auf dem Markt verfügbare Flächen im Neubau oder Bestand der erstklassigen Lagen, für die sich ein Nachfragestau gebildet zu haben scheint (Vorwert Nachfrage: 60 % hoch, 3 % niedrig). Spillover-Effekte in die B-Lagen beobachten die Befragten offenbar kaum, was sich an der weiterhin defizitären Nachfrage mit kaum veränderten Werten ablesen lässt. Der Trendausblick auf das kommende Halbjahr hat sich seit gut einem Jahr eingetrübt. Für die B-Lagen ziehen die Erwartungswerte auf steigende Mieten und Nachfrage im 2. Hj. 2013 wieder geringfügig (um plus fünf Prozentpunkte) an, liegen aber immer noch im Negativen. Die weiter auseinanderdriftende Entwicklung der Lagetypen koppelt die A-Lagen zunehmend vom Gesamttrend ab und macht sie damit zum Wachstumsmotor der Branche.

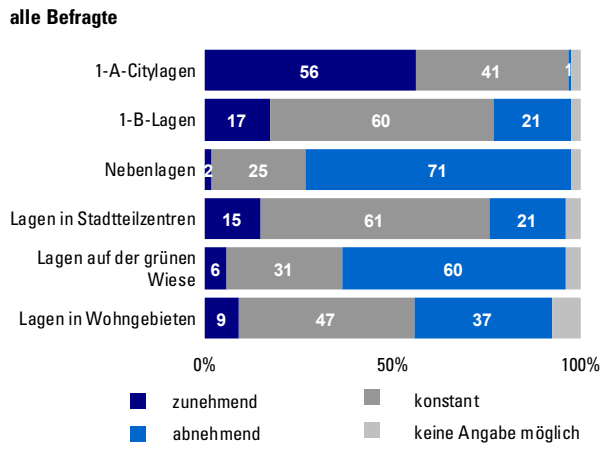
Trend für das kommende Halbjahr



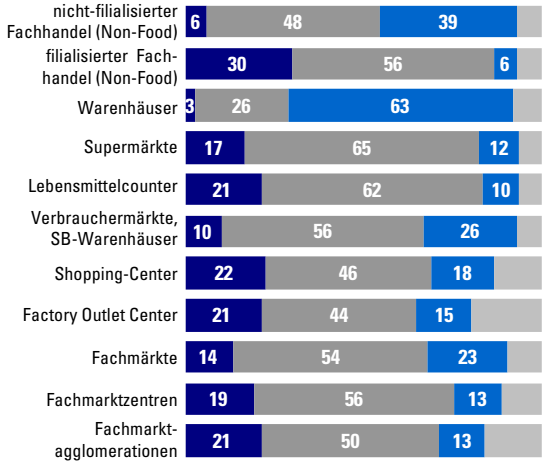
*Anm.: Aufgrund einer methodischen Änderung handelt es sich in den Zeitreihen seit dem 2. Hj. 2012 um einen berechneten, gewichteten Durchschnittswert.

Shopping Center und Fachmarktzentren: Tops oder Flops von morgen? Die Beurteilung ist gespalten

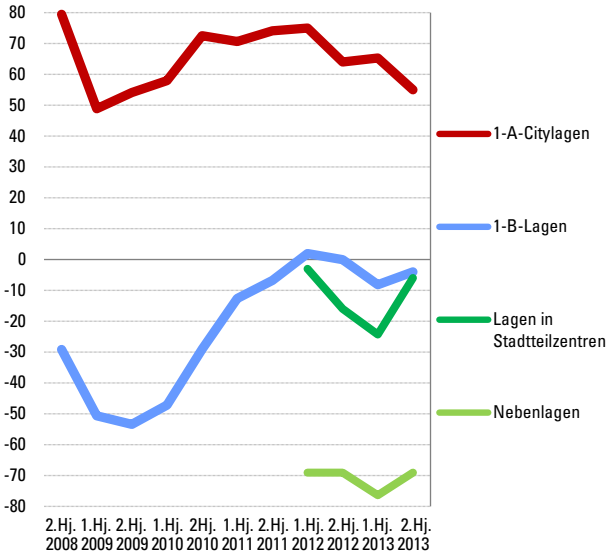
Lagetypen



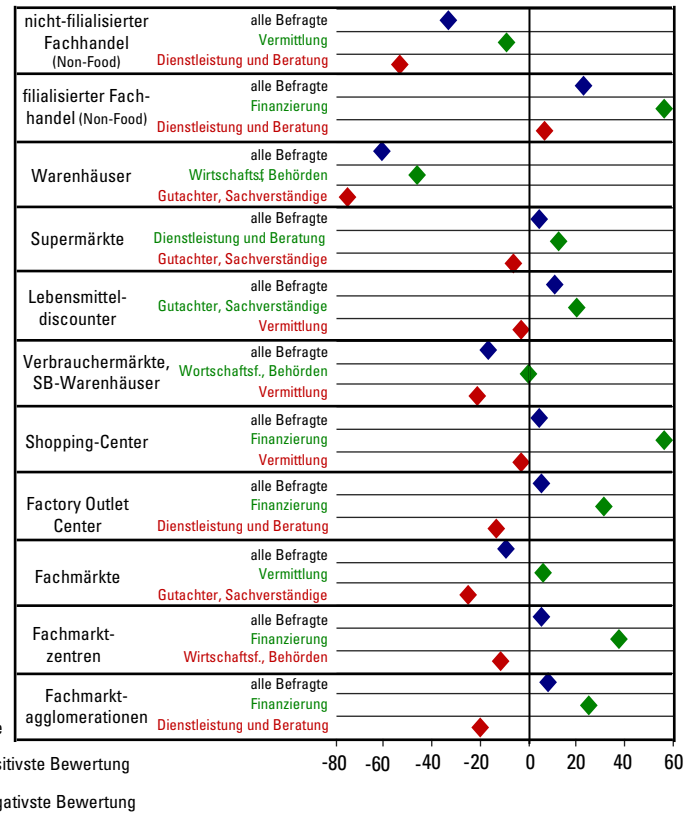
Betriebsformen/Objekttypen



Erwartete Nachfrage in den Lagetypen (Saldo) (alle Befragte)

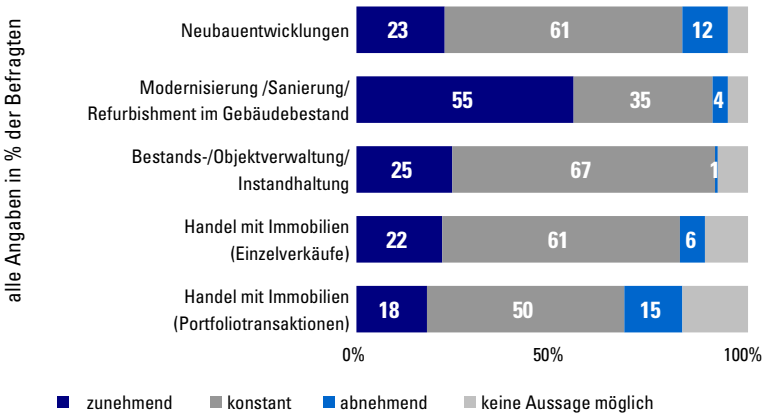


Erwartete Nachfrage nach Betriebsformen (Befragte ausgewählter Geschäftsbereiche)

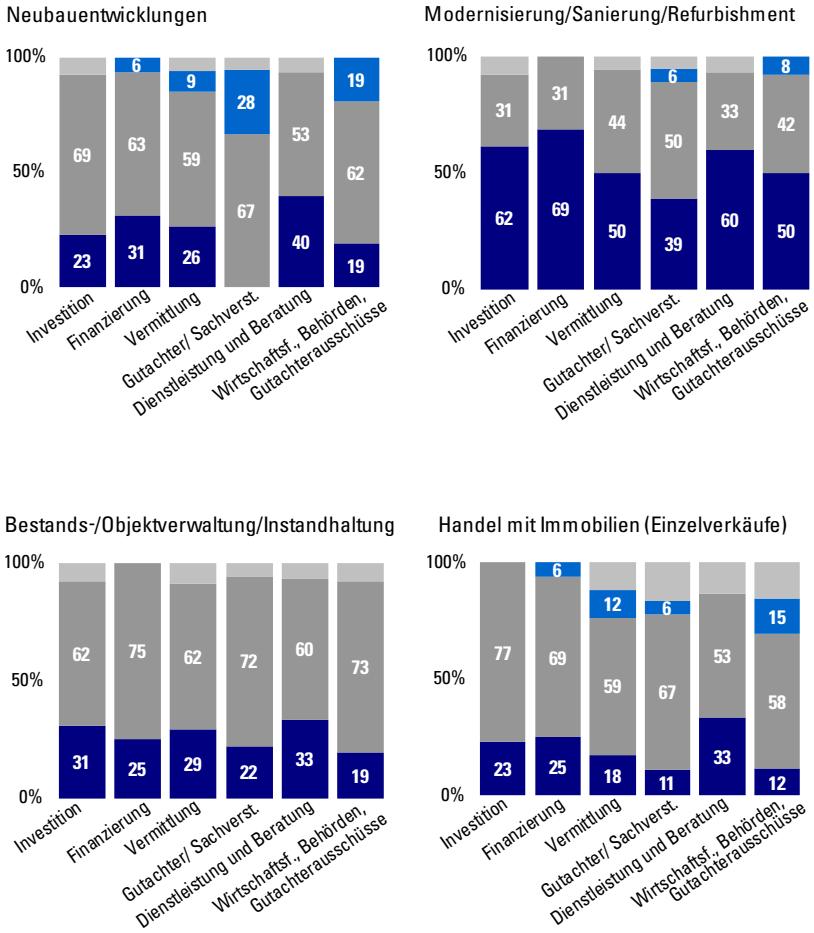


Am Neubau scheiden sich die Geister

Alle Befragte



Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen

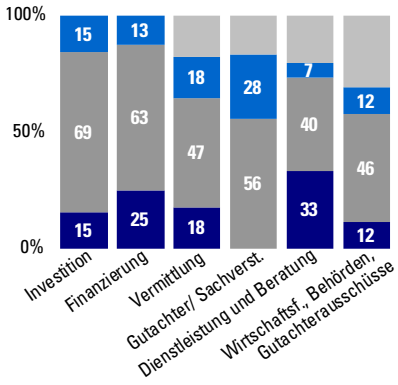


- Besonders kontrovers wird dieses Mal die Entwicklung des Neubaus beurteilt. Im Schnitt erwartet nur etwa jeder Zehnte eine Ankurbelung im 2. Hj. 2013 (Saldo). Gut ein Viertel der Gutachter und Sachverständigen befürchten sogar eher ein Negativwachstum, während 40 % der Immobiliendienstleister und -berater mit steigender Bautätigkeit rechnen (Saldenwerte).

- Ein stabil wachsender Markt: Wie im Bürosektor auch setzt die überwiegende Mehrheit (häufiger noch Finanzierer) auf die Sanierung und Revitalisierung in die Jahre gekommener Handelsimmobilien.

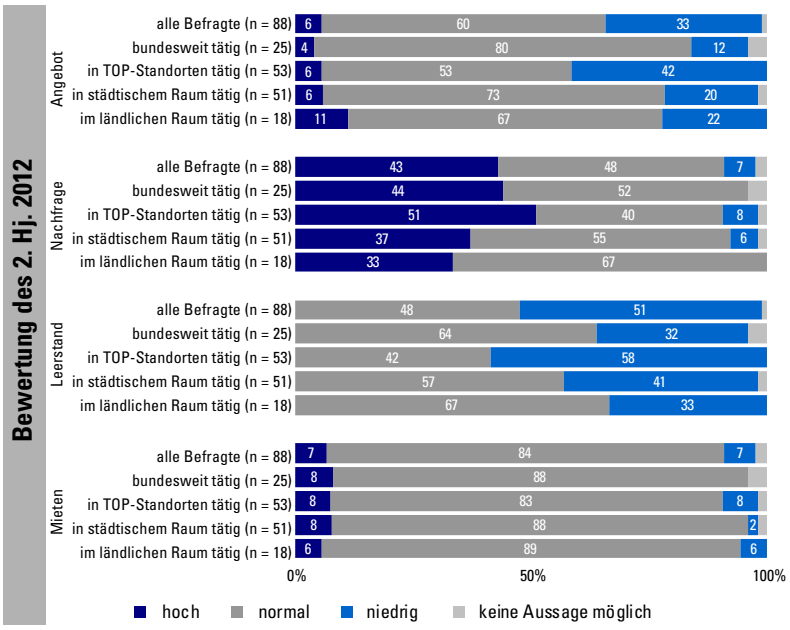
- Der Immobilienhandel verspricht den Teilnehmern offenbar ein geschäftsträchtigeres Feld als neue Projektentwicklungen. Das Erwartungsniveau an das Transaktionsgeschehen bei Einzelverkäufen ist zwar noch immer niedrig, allerdings ziehen die Werte zum zweiten Mal in Folge an. Jeder fünfte Investor bzw. Finanzierer rechnet bei den Einzeltransaktionen mit Wachstumspotenzialen im 2. Halbjahr.

- Selbige stellen sich beim Portfoliohandel anscheinend noch nicht in größerem Maße ein: der Gesamtwert liegt trotz erneut leichtem Zuwachs weiter nur knapp über dem negativen Saldo.



Logistikimmobilien

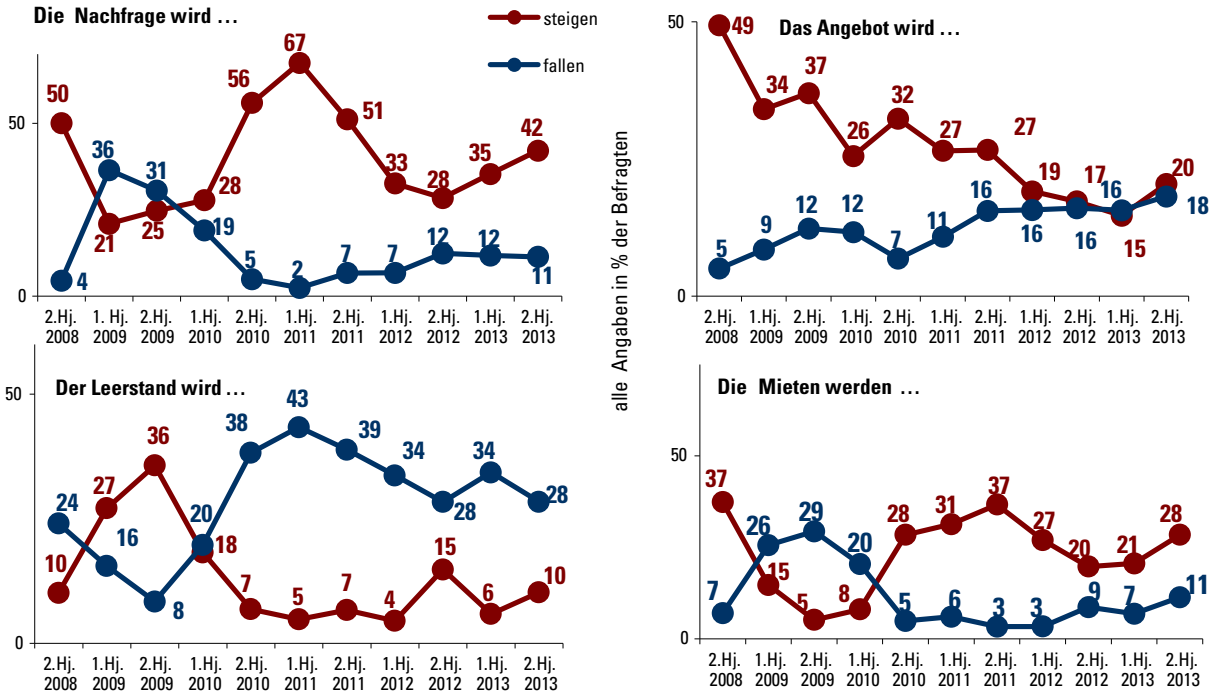
Angebotsdefizit lässt Mietererwartungen steigen



Trotz weiterhin anziehender Nachfrage kommt der Bau von Logistikflächen dem Anschein nach nicht hinterher: insgesamt ein Drittel der Befragten beobachtet im 1. Hj. 2013 ein Angebotsdefizit. Bereits seit Mitte 2011 beobachtet ein in etwa konstant hoher Anteil an Befragten ein niedriges Flächenangebot. Besonders deutlich trifft die Flächenknappheit anscheinend die TOP-Standorte. Im Saldo 43 % der hier tätigen Logistiker (plus 14 Prozentpunkte) bekunden zeitgleich eine hohe Nachfrage. Einen Effekt dieser Marktkonstellation auf das Mietenniveau sehen insgesamt erst wenige Teilnehmer, unter den im städtischen Raum und den bundesweit Tätigen aber immerhin bereits doppelt so viele wie bei der Vorbefragung.

Im Trendausblick auf das 2. Hj. 2013 erhöht sich die Aussicht auf steigende Mieten im Saldo nochmals leicht um durchschnittlich drei Prozentpunkte. Etwas stärker klettert das Nachfragebarometer nach oben. Der unten abgebildete Durchschnittswert berücksichtigt dabei die rückläufige Erwartung der bundeweit Tätigen ebenso wie die überdurchschnittlich hohe Nachfrageerwartung der im städtischen und ländlichen Raum Tätigen.

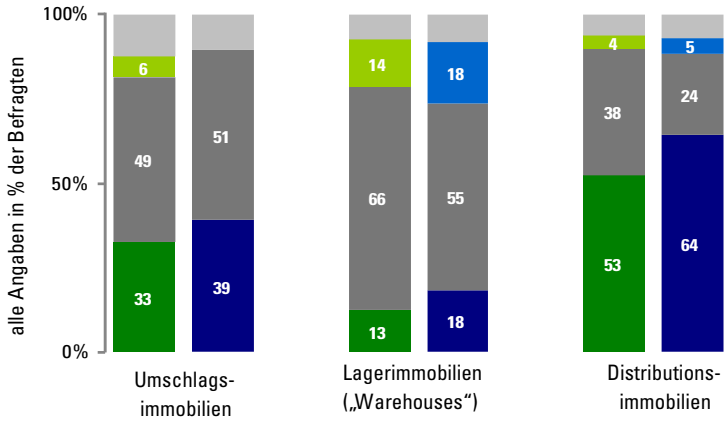
Trend für das kommende Halbjahr



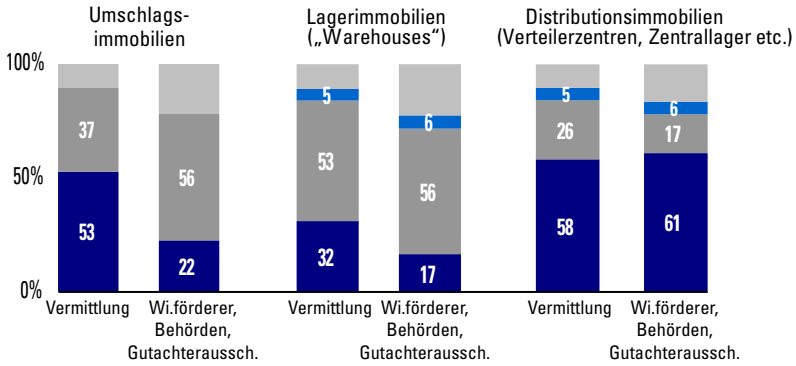
Branche setzt verstärkt auf multifunktionale, distributionsorientierte Immobilien

Wie entwickelnt sich die Marktnachfrage in den folgenden Logistikimmobilienarten im kommenden Halbjahr?

Alle Befragte



Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen



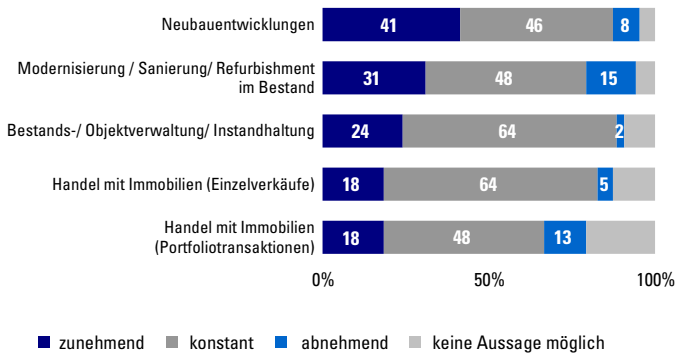
Ebenso wie vor gut einem Jahr sieht der Großteil der befragten Logistikexperten auch dieses Mal in erster Linie bei den Distributionsimmobilien eine steigende Marktnachfrage. Der sich ausdehnende Flächenbedarf für Verteilerzentren, Zentrallager, Logistikzentren und alle weiteren unter „Distributionsimmobilien“ kategorisierten Immobilienarten ist dabei eng gekoppelt an die rasante Zunahme des Online-Handels bzw. des mediale und stationäre Ebenen verflechtenden Multichannel-Ansatzes im Einzelhandel.

Während die größeren, multifunktionalen Distributionsimmobilien vor allem von Handelsunternehmen genutzt werden, ist die Industrie hauptsächlicher Nachfrager nach Umschlagsimmobilien wie z. B. Produktions- und Beschaffungslager.
Diesen wird von den Teilnehmern im 2. Hj. 2013 ein deutlicher Nachfragezuwachs bescheinigt, gegenüber dem Vorjahr steigt der Saldo um 12 Prozentpunkte. Aus den Reihen der Immobilienvermittler werden die Chancen für Umschlagsimmobilien sogar auf ähnlich hohem Nachfrageniveau wie bei den Distributionsimmobilien wahrgenommen.

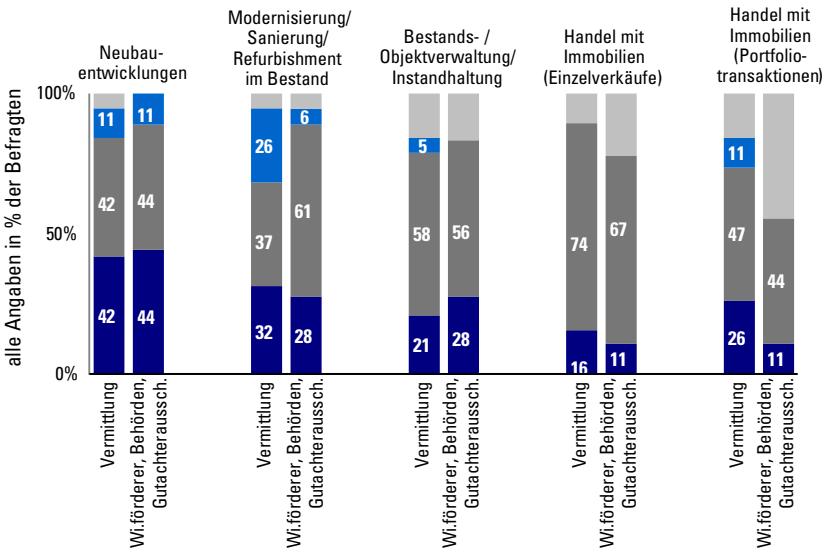
Neubau und Asset Management holen auf

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

Alle Befragte



Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen



- Gegen den Branchentrend bei Büro- und Handelsimmobilien etabliert sich im Logistikmarkt der Neubau als weiterhin wachstumsstärkstes Geschäftsfeld (Vorwerte: 41 % zunehmend, 16 % abnehmend).

- Das Asset Management der Bestände rückt auch im Logistikmarkt zunehmend ins Blickfeld. Die Bestands- und Objektverwaltung von Logistikimmobilien entwickelt sich in der Einschätzung der Teilnehmer auch künftig sehr positiv und ist erstmals seit dieser Befragung auf Rang zwei vorgerückt. Durchschnittlich jeder Fünfte rechnet mit einer Bedeutungszunahme im kommenden Halbjahr.

- Tendenziell als Seitwärtsbewegung lässt sich die Entwicklung der erwarteten Marktaktivitäten im Bereich Modernisierung und Sanierung interpretieren. Seit einem Jahr rechnen etwa doppelt so viele Befragte mit zunehmenden wie mit abnehmenden Marktchancen. In den zwei Jahren zuvor waren es hingegen dreimal so viele.

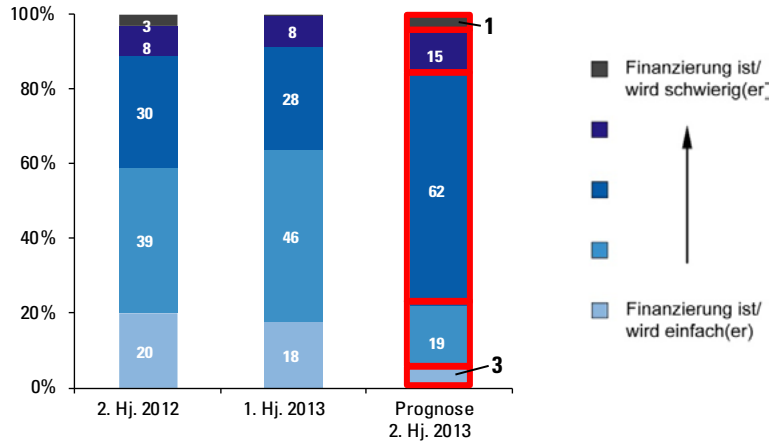
- Ähnlich wie bei den anderen Teilmärkten Büro und Einzelhandel macht sich beim zuletzt eher kritisch gesehenen Immobilienhandel auch unter den Logistikakteuren eine gehobene Stimmung bemerkbar. Für Einzeltransaktionen, mehr aber noch für Portfolioverkäufe steigen die Erwartungswerte gegenüber dem letzten Halbjahr an (um vier bzw. elf Prozentpunkte).

Immobilienfinanzierung

Kredite für Eigenheim bleiben historisch günstig

Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Lage der Eigenheimfinanzierung?
In welche Entwicklungsrichtung tendiert diese im kommenden Halbjahr?

Alle Befragte

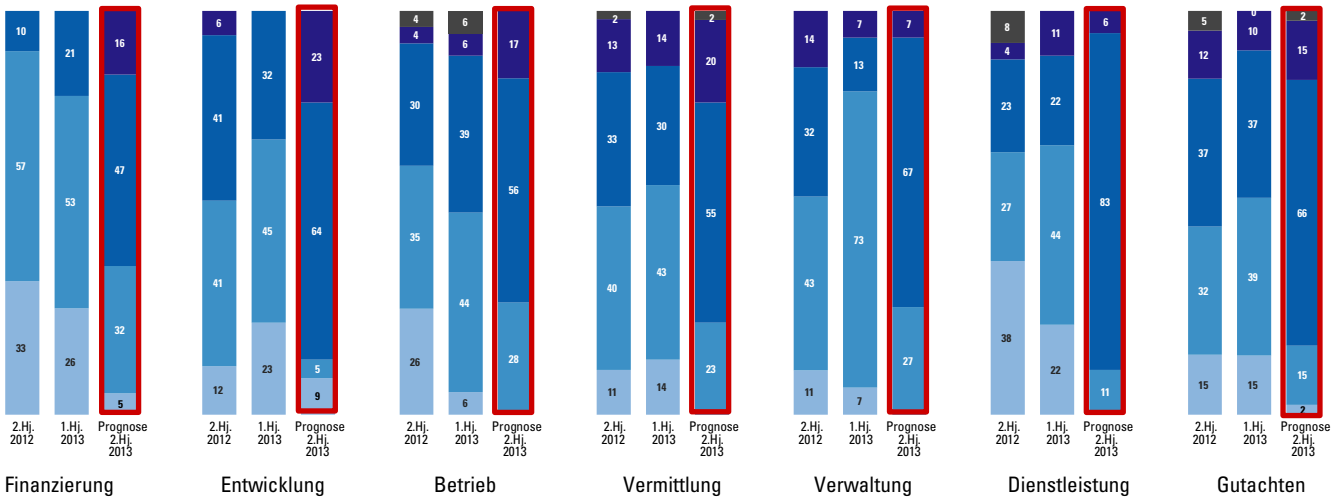


Während sich die historischen Tiefstände des Zinsniveaus in Deutschland immer weiter nach unten entwickeln, erfährt die Zufriedenheit mit der Lage der Eigenheimfinanzierung im 1. Hj. 2013 für die befragten Marktakteure aus dem Wohnimmobiliensegment einen neuen Höchststand. Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe beobachten lediglich etwa 8 % .

Wie in beiden vorangegangenen Befragungen verschieben sich die Prognosewerte für das 2. Hj. 2013 auf der abgebildeten Skala ins Dunkelblaue, also weniger Optimistische. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass eine tatsächliche Entwicklung zum Negativen im Sinne sich verschlechternder Finanzierungsbedingungen nur von insgesamt 16 % der Befragten geteilt wird. Nahezu zwei Drittel gehen von tendenziell konstant bleibenden Konditionen aus, die eine Mehrheit von ebenfalls zwei Dritteln zum momentanen Zeitpunkt ja durchaus positiv bewertet.

In der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Geschäftsbereiche fällen Immobilienbetreiber, -vermittler und Gutachter das kritischste Urteil für das 1. Hj. 2013. Hingegen sind allen voran Tätige aus der Finanzierungsbranche überdurchschnittlich häufig von einer guten Lage der aktuellen Eigenheimfinanzierung überzeugt (gefolgt von Verwaltern). Parallel dazu fällt auf, dass lediglich bei Finanzierern und Immobilienbetreibern der Wert im Vergleich zum 2. Hj. 2012 eine rückläufige Entwicklung aufweist.

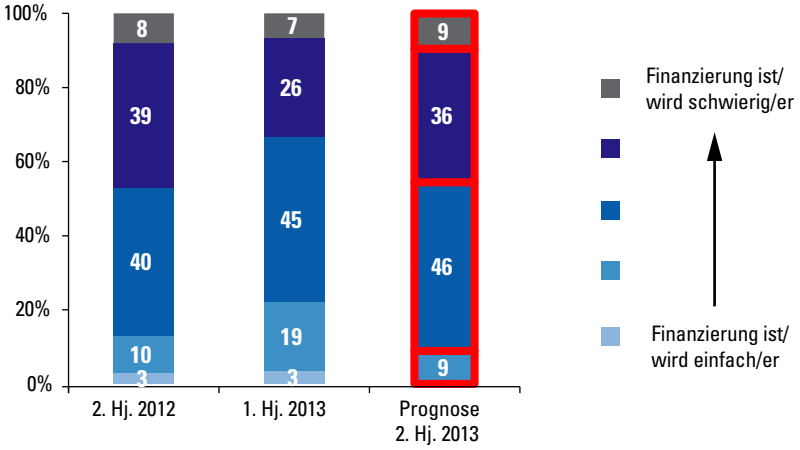
Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen



Gewerbliche Finanzierung: Schließen sich die Lücken?

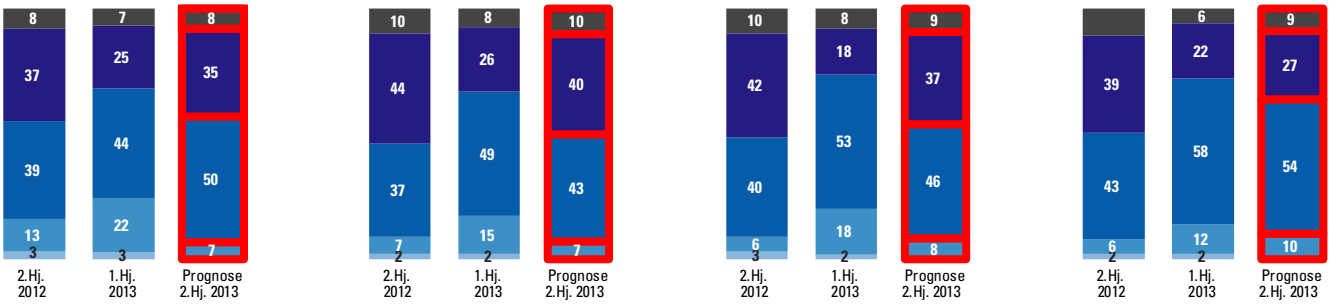
Wie schätzen Sie die gewerbliche/institutionelle Immobilienfinanzierung momentan ein?
Und wie wird sich die Situation im kommenden Halbjahr entwickeln?

Alle Befragte



In der jüngeren Vergangenheit stand mehrfach die Sorge über Finanzierungslücken vor allem für die gewerbliche Immobilienfinanzierung im Raum. Vor dem Hintergrund der gesamteuropäisch noch instabilen Wirtschafts- und Währungslage sowie möglichen Einflüssen durch die zunehmende Regulierung des Banken- und Finanzmarktsektors sind diese Bedenken sicherlich noch nicht ausgeräumt. Außerhalb des Marktes der privaten Baufinanzierungen zeigt sich aus der Branche aber dennoch eine positive Tendenz. Seit der Vorbefragung hat sich der Anteil der optimistischen Stimmen, die eine (tendenzielle) Verbesserung der Kreditvergaben beobachten, erhöht. Gleichzeitig wird der Stimmenanteil weniger, der im 1. Hj. 2013 eine Negativentwicklung festgestellt hat. Mittlerweile hält gut jeder Fünfte die Marktlage für zufriedenstellend, während nur noch für jeden Dritten (zuvor: fast die Hälfte) die Schwierigkeiten an vorderer Stelle stehen.
Im Trendausblick auf das 2. Hj. 2013 rechnen jedoch insgesamt fünfmal mehr Marktteilnehmer wieder mit zunehmenden Problemen statt mit einem Positivtrend. Im Vergleich der Teilmärkte geben Büromarktexperten ein weiteres Mal die schlechteste Prognose ab.

Befragte nach Immobilienmarktsegmenten



Datenlücken

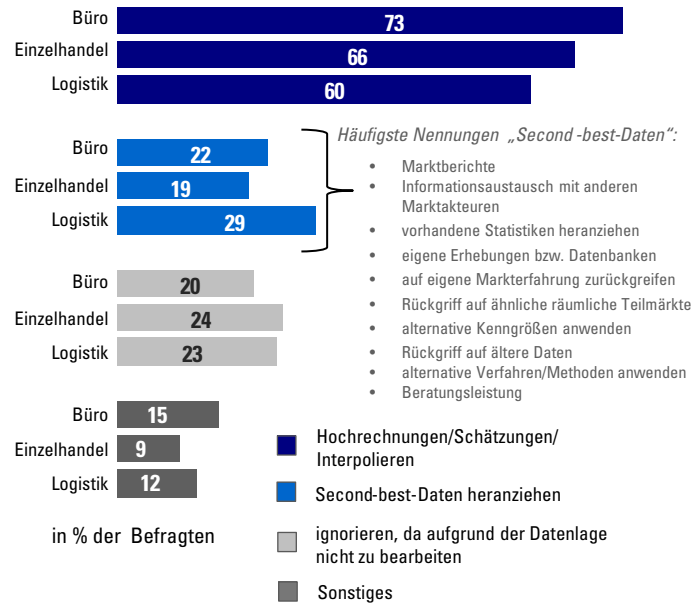
Verbesserungswürdig: die fünf größten Datenlücken

Wo sehen Sie für sich und ihr Arbeitsfeld die größte Lücke an Marktdaten?

	Büro	Einzelhandel	Logistik
Top 1	Miet-/Kaufpreise	Miet-/Kaufpreise	Miet-/Kaufpreise
Top 2	Standorte/Lagen: (Ausweitung räumlicher Teilmärkte im Research)	Standorte/Lagen: (Ausweitung räumlicher Teilmärkte im Research)	Logistikarten/ Differenzierung der Teilmärkte
Top 3	Leerstandsdaten	Flächenbestände (Nutz-/Verkaufsfläche)	Standorte/Lagen: (Ausweitung räumlicher Teilmärkte im Research)
		Umsatzzahlen der Händler/Standorte	
Top 4	Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Nebenkosten (inkl. Energiekenndaten)	Transaktionsdaten/ Flächenumsätze	Transaktionsdaten/ Flächenumsätze
		Mietvertragsdaten	
Top 5	Flächen- (Immobilien-)bestände	Renditen/Vervielfältiger	— *(zu geringe Basis)*
		Betriebsformen	
	n = 128	*n = 87*	*n = 40*

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

Und wie gehen Sie mit diesen Datenlücken um?



Das Heranziehen von branchenspezifischen Marktdaten kann Probleme bereiten, insbesondere dann, wenn die verfügbaren Daten nicht die relevanten sind. Je nach Immobilienteilmarkt werden unterschiedliche Datendefizite wahrgenommen, aber auch zahlreiche grundlegend übereinstimmende, wie die Auswertung der häufigsten Nennungen zeigt. Alle drei Teilmärkte sehen an erster Stelle bei den zugänglichen Miet- und Kaufpreisen einen erheblichen Verbesserungsbedarf. Dies reicht im Detail von transparenteren Angaben zu effektiven Mieten, zu Bestandsmieten, realen Abschlussmieten/-preisen und Mietspiegeln bis zur Differenzierung nach Lagen und Qualitäten sowie einer unterjährig häufigeren Veröffentlichung. Der Informationsbedarf richtet sich ebenfalls in allen Immobiliensegmenten auf räumliche Teilmärkte außerhalb der großen Investmentzentren bzw. der Lagen mit der stärksten Marktaktivität. Genannt werden in diesem Kontext oft B-und C-Standorte und ländlichere Regionen, verbunden mit dem Wunsch nach einer dahingehenden Ausweitung der Marktbeobachtung.
In keiner Weise von Datenproblemen betroffen sehen sich ein Teilnehmer im Logistikmarkt sowie jeweils acht im Büro- und Einzelhandelsmarkt.

An die festgestellten Datenlücken bzw. Informationsdefizite gehen die Marktakteure grundsätzlich in gleichartiger Weise heran: Die absolute Mehrheit der Teilnehmer greift mangels harter Fakten auf näherungsweise Hochrechnungen, Schätzungen oder Interpolationen zurück. Immerhin 20 % bis 24 % der Befragten kommen in dieser Sache aber gar nicht weiter und müssen die Datenlücke ohne Alternativen hinnehmen.
Besonders im Logistikmarkt Tätige ziehen öfter Second-best-Daten heran, in erster Linie aus vorhandenen Marktberichte sowie Daten, die ähnliche räumliche Teilmärkte fokussieren. Die Büromarktexperten ebenso wie die Befragten im Einzelhandel nutzen ebenfalls bevorzugt Marktberichte und gehen darüber hinaus in den gezielten Informationsaustausch mit anderen Marktteilnehmern, wobei ggf. auch Beratungsleistungen in Anspruch genommen werden.

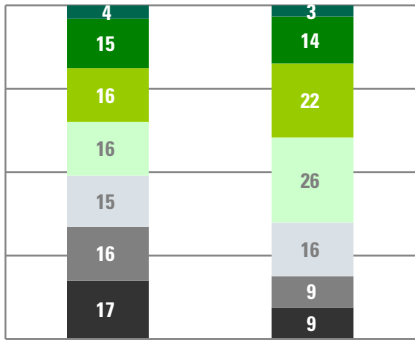
Green Building

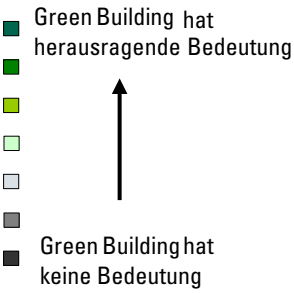
Finanzierer sind Vorreiter des Corporate Green Building

Welche Bedeutung hat das Thema Green Building in Ihrem Unternehmen und in der Branche allgemein?

Einzelhandel

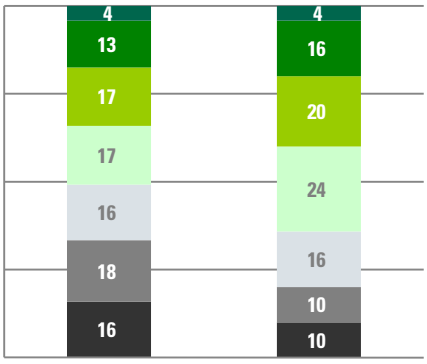
Alle Befragte



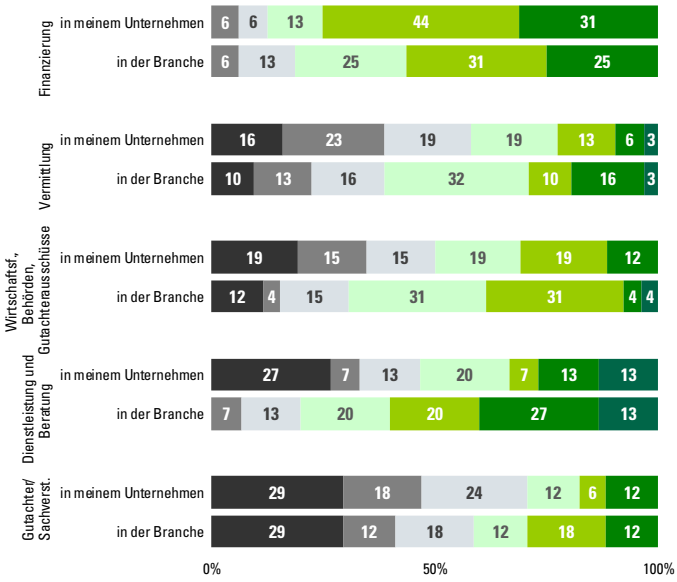


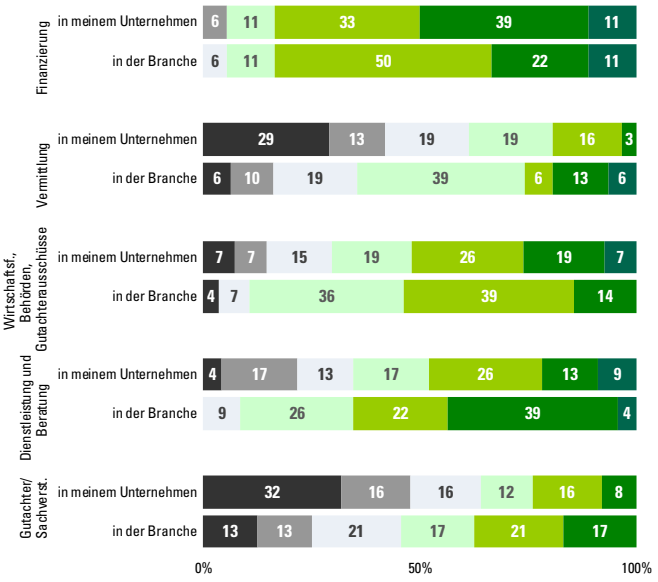
Büro

Alle Befragte



Befragte nach ausgewählten Geschäftsbereichen

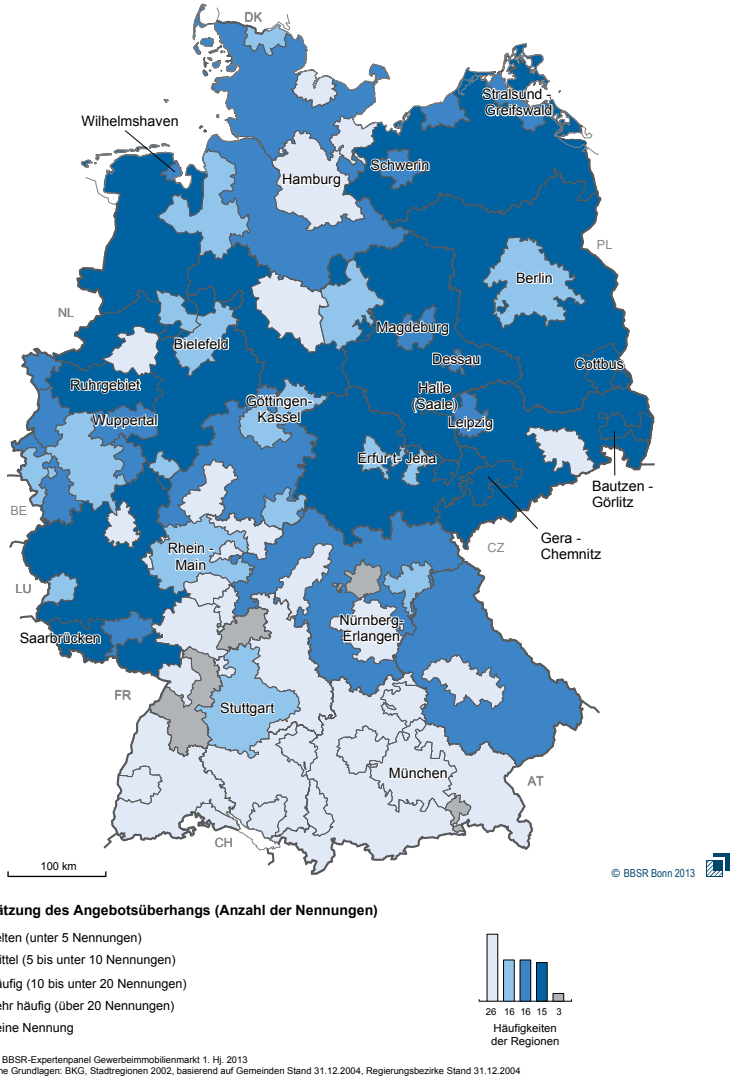




Die Marktsegmente Büro und Einzelhandel unterscheiden sich in der Relevanz, die sie dem Zukunftsthema Green Building einräumen, nur unwesentlich voneinander. Viel augenfälliger ist der Unterschied zwischen der Unternehmens- und der Branchenebene: Für die jeweilige Immobilienbranche wird die Bedeutung des Themas deutlich höher eingestuft als für das Unternehmen selbst. Als Vorreiter dürften auf dem Gebiet des nachhaltigen Bauens bzw. der Implementierung dessen Ideen Unternehmen aus der Finanzierungsbranche gelten. Besonders mit Büroimmobilien befasste Akteure aus diesem Geschäftsbereich sehen das eigene Unternehmen diesbezüglich dem Rest der Branche weit voraus.

Regionen

Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt

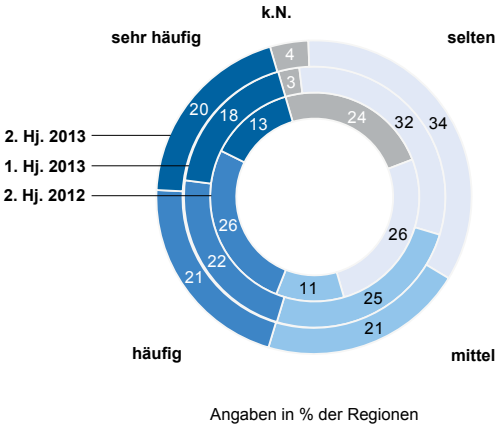


Einschätzung des Angebotsüberhangs (Anzahl der Nennungen)

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

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt 1. Hj. 2013
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Wohnungsüberangebot nach Häufigkeit der genannten Regionen



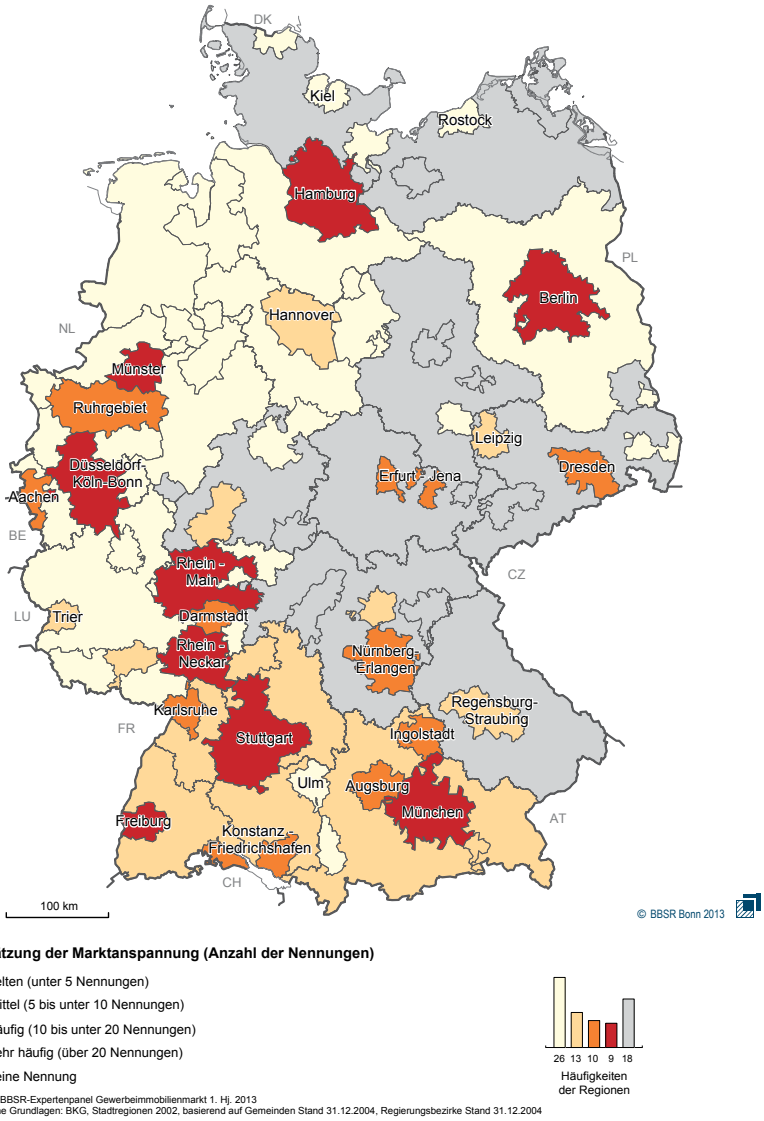
Angaben in % der Regionen

Lesebeispiel Kreisdiagramm:
In 19 % der insgesamt 76 Regionen werden von den Befragten im 2. Hj. 2013 sehr häufig Angebotsüberhänge gesehen.

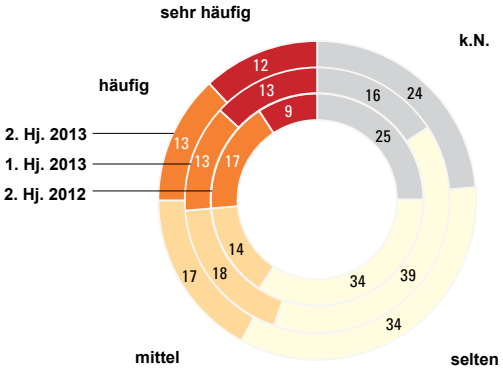
Lesebeispiel Karte:
Im Ruhrgebiet werden von den Befragten sehr häufig Angebotsüberhänge gesehen.

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2013 Angebotsüberhänge aufweisen. Das räumliche Grundmuster der Einschätzung hat sich nur geringfügig verändert. Besonders häufig sehen die befragten Wohnungsmarktakteure nach wie vor in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands ein problematisches Überangebot bzw. Leerstand an Wohnraum. Ebenso verdichtet sich seit der letzten Befragung ein Band dunkelblauer Färbung (Kategorie „sehr häufig“) von den ostfriesischen Inseln über das ländliche Festland Niedersachsens, vorbei an den großstädtischen Regionen Münster, Bielefeld, Osnabrück und Hannover Richtung Westfalen und Siegerland und mündet in dem ebenfalls überwiegend ländlich geprägten Rheinland-Pfalz. Hier sticht der Großraum Koblenz noch mit positiverer Wahrnehmung hervor. Das polyzentrische Ruhrgebiet bildet einen Sonderfall als einzige sehr häufig genannte Metropolregion. Parallel zu einer kontinuierlich zunehmenden Anzahl an Regionen, die „sehr häufig“ genannt werden, erfährt auch die Kategorie „selten“ einen Zuwachs. Dennoch sollte hierbei aufgrund der geringen Häufigkeiten nicht gleichbedeutend von einer Wahrnehmung rückläufiger Angebotsüberhänge ausgegangen werden.

Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt



Marktanspannung nach Häufigkeit der genannten Regionen



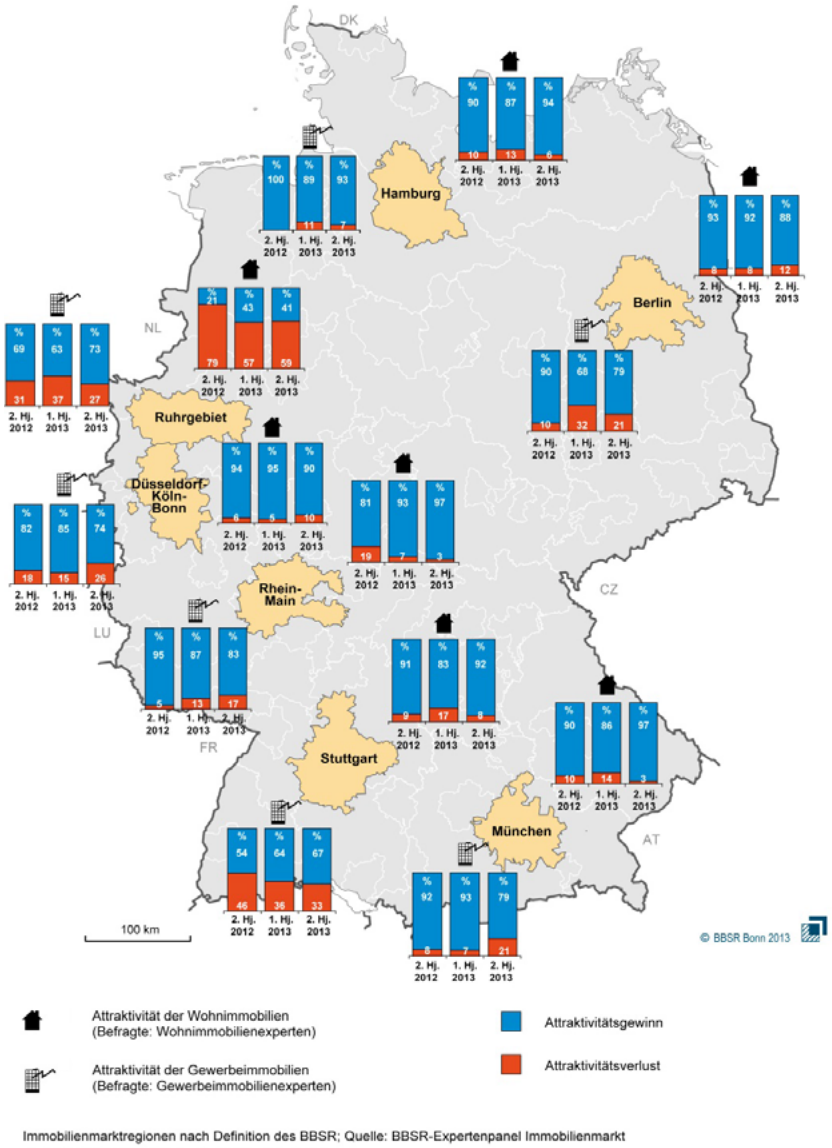
Angaben in % der Regionen

Lesebeispiel Kreisdiagramm:
In 13 % der insgesamt 76 Regionen werden von den Befragten im 2. Hj. 2013 sehr häufig Marktanspannungen gesehen.

Lesebeispiel Karte:
In Stuttgart werden von den Befragten sehr häufig Marktanspannungen gesehen.

Die Karte skizziert Regionen, die nach Einschätzung der Teilnehmer im 2. Hj. 2013 Marktanspannungen aufweisen, also den wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum, den das vorhandene Angebot nicht ausreichend decken kann. In der Karte werden diejenigen Regionen in grau illustriert, die keine Nennung im Sinne einer Marktanspannung erfuhren. In der aktuellen Befragung ist die bislang stetig gestiegene Anzahl an Regionen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt beobachtet wird, zu einem Halt gekommen. Prozentual fallen derzeit 25 % der Immobilienmarktregionen in die beiden oberen Kategorien. Zählten bis zur vorletzten Befragung fast ausschließlich die TOP-Standorte zu den im Verhältnis sehr häufig genannten Regionen, so erweiterte sich die Kategorie seither auch um wachstumsstarke Stadtregionen bzw. Universitätsstandorte wie Münster, Dresden und Nürnberg-Erlangen (beide Letzteren aktuell eine Kategorie herabgestuft).

Wie Wohn- und Gewerbeimmobilienexperten die Attraktivität der wichtigsten Immobilienmarktregionen einschätzen



Immobilienmarktregionen nach Definition des BBSR; Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

Die sieben größten Immobilienmarktregionen besitzen nach Einschätzung von Akteuren der Immobilienbranche grundsätzlich einen beträchtlichen Attraktivitätsüberschuss. Die Karte zeigt die Einschätzung der Befragten, differenziert nach Wohn- und Gewerbeimmobilienakteuren.

Unter den Wohnungsmarktteilnehmern bescheinigt ein nochmals leicht gestiegener Anteil von 86 % den TOP 7-Regionen künftig einen Zugewinn an Attraktivität für die eigene Geschäftstätigkeit. Nur gut 14 % der Nennungen sehen hingegen eine abnehmende Attraktivität der Metropolregionen. Unter den Gewerbemarktexperten liegt die Zuspruchsquote mit 79 % ein wenig niedriger. Das Bewertungsergebnis beider Gruppen lässt dabei mitunter verschiedenartige Wahrnehmungen der größten Immobilienmärkte erkennbar werden. Setzt man die Nennungen der Befragten aus dem Wohnungssegment für Attraktivitätsgewinn und -verlust ins Verhältnis, so fällt der größte Zuspruch mit insgesamt 97 % ein weiteres Mal auf die Region Rhein-Main sowie auf München mit gleichen Attraktivitätswerten. Die Hauptstadt verliert im Saldo gegenüber der Vorbefragung und fällt auch durch das Aufholen vor allem von Hamburg und Stuttgart etwas zurück.

Auf dem Gewerbemarkt hat sich Hamburg erneut auf den fast schon angetrauten Spitzenplatz als attraktivster Markt vorgearbeitet, nachdem es in der Vorbefragung hinter München zurücktreten musste. Aufwärtstendenzen lassen ebenfalls Berlin, das Ruhrgebiet und den Raum Stuttgart erkennen. In die schwäbische Metropolregion fasst die Gewerbebranche offenbar kontinuierlich wieder mehr Vertrauen, nachdem Anfang 2011 ein sprunghafter Attraktivitätsverlust zu beobachten war.

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
Seite 12: Manfred Fuhrich
Seite 20–22, 27–29: Jürgen Hohmuth
Titel, Seite 2–7, 17–19, 23–26, 30: Eva Korinke
Titel, Seite 3–8, 14–16, 23–26, 30: Stefan Müller
Seite 10–11: Wolfgang Neußer
Seite 3, 9, 13: Alexander Schürt

Kontakt
www.bbsr.bund.de
gewerbemonitoring@bbr.bund.de
eva.korinke@bbr.bund.de

Weitere Veröffentlichungen
www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen