



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 05/2018

Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 18
(1. Hj. 2017)

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Bearbeitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte
Eva Neubrand (Projektleitung)
eva.neubrand@bbr.bund.de
Nicole Brack, Evelyne Spörndle, Jörg Nielsen, Pascal Wolff

Stand

Dezember 2017

Bildnachweis

Seite 3, Seite 4, Seite 20: Stefan Müller, Alexander Schürt, Eva Neubrand

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 18. BBSR-Online-Publikation 05/2018, Bonn, Februar 2018.

© BBSR Februar 2018



Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2017/2018 – Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 18

konjunkturell läuft es für die Immobilienbranche in einem Umfeld annäherungsweise Vollbeschäftigung gut, auch die Investitionen haben 2017 an Fahrt aufgenommen. Angebotsknappheit und Fertigstellungslücken agieren in vielen Immobiliensegmenten als Preistreiber und Hemmschuh einer ungebremsten Nachfrage. Doch auch hier lohnt wie immer der Blick ins Detail und auf die Landkarte.

Währenddessen durchzieht die Diskussion um eine Immobilienpreisblase in Deutschland die Medienlandschaft bereits seit einigen Jahren. Die Meinungen aus Wissenschaft und Wirtschaft sind dazu ambivalent, schließlich wirken auf den gegenwärtigen Immobilienmärkten regional und sektoral sehr unterschiedliche Marktprozesse. Erschwerend kommt hinzu, dass eine eindeutige und allgemein anerkannte Definition einer „Blase“ nicht existiert. Geht es um Spekulationsblasen? Oder „nur“ um Preisübertreibungen? Unsere Teilnehmer im Expertenpanel haben sich ein weiteres Mal der Frage nach Anzeichen für Immobilienpreisblasen gestellt und erläutert, welche Gründe dafür bzw. dagegen sprechen. Fazit: Seit 2014 hat sich das Meinungsbild nur leicht verändert und bleibt gespalten.

Was hat sich darüber hinaus für die Branche durch die Wohnungsbaukreditrichtlinie von 2016 und das Finanzaufsichtsergänzungsgesetz von Juni 2017 geändert? Wie bewerten die Teilnehmer den Bedarf für staatliche Marktregulierungen? Diesen und weiteren Fragen gehen wir in der vorliegenden Ausgabe nach.

Auf den folgenden Seiten finden Sie weitere Markteinschätzungen aus dem bewährten Fragenkanon des Expertenpanel Immobilienmarkt zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Immobilienmärkte mit detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten.



Inhalt

Exkurs Wirtschaftsimmobilien	Seite 5
Im Überblick	
Teilnehmer	6
BBSR-Immobilienmarktregionen	7
Konjunkturstimmung	8
Fokusthemen	
Immobilienpreisblase	10
Wohnkreditvergabe	11
Finanzaufsichtsrecht	12
Trenderwartungen und Markteinschätzungen	
Wohnimmobilien	13
Überhänge und Anspannungen auf regionalen Wohnungsmärkten	15
Büroimmobilien	17
Einzelhandelsimmobilien	18
Logistikimmobilien	19

Was sind eigentlich Wirtschaftsimmobilien?

Für den verwendeten Begriff der „Wirtschaftsimmobilie“ war bislang in der Regel die Formulierung „Gewerbeimmobilie“ gebräuchlich. Uns erscheint dieser Begriff nicht mehr präzise und umfassend genug. Zum einen ist er stark an planungsrechtliche Regelungen des Baugesetzbuches im Zusammenhang mit den Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 ff BauGB) gebunden. Moderne Immobilienkomplexe wie kombinierte Freizeit-, Shopping- oder Hotelanlagen, aber auch Industrieimmobilien und Büro- oder Verwaltungsgebäude, die allesamt wirtschaftlichen Zwecken im weitesten Sinne dienen, sind nur schwierig unter der Begrifflichkeit der „Gewerbeimmobilie“ subsumierbar. Die grundlegende Gemeinsamkeit würde vielmehr dazu anraten, von „wirtschaftlich genutzten Immobilien“ zu sprechen.

Als Grundlage der Einordnung von Wirtschaftsimmobilien legen wir daher nachfolgende Definition zugrunde:

Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand.*

Die Märkte für Wirtschaftsimmobilien sind differenzierter und vielfältiger als die Wohnungsmärkte und unterliegen im Allgemeinen dynamischeren Wandlungsprozessen. Als ein elementarer Bestandteil des deutschen Immobilienmarktes und der deutschen Wirtschaft sind sie jedoch noch immer zu wenig und zudem oftmals zu uneinheitlich Gegenstand der Marktbeobachtung und Statistik. Die moderne Assetklasse „Logistikimmobilie“ beispielsweise ist noch immer nicht eindeutig in der amtlichen Statistik der Bauwerke zur Erfassung der „Nichtwohngebäude“ zu finden, die im Wesentlichen aus den 1970er Jahren stammt.

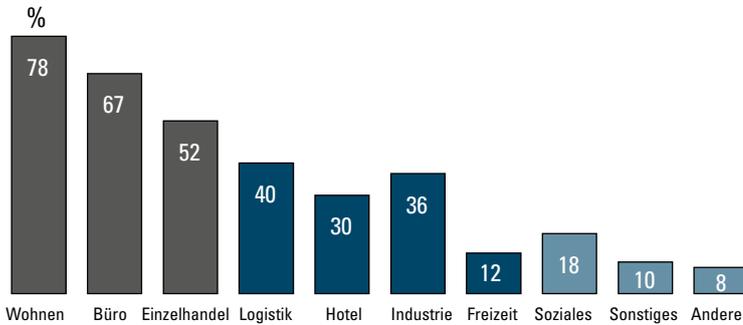
Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung und der Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung befassen, haben sich daher in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe zum Ziel gesetzt, diese Immobilienarten eindeutiger zu kategorisieren. Anlass war u.a. die Absicht auf europäischer Ebene (u.a. von Eurostat und EZB), das Monitoring der Immobilienmärkte auszuweiten und neben den Indizes zur Preisentwicklung von Wohnimmobilien ebenfalls sog. CPPIs (Commercial Property Price Indices) zu entwickeln. Um die jeweiligen Märkte vergleichbar erfassen zu können, wird es notwendig sein, diese Indizes europaweit zu harmonisieren.

Das BBSR wirkt als Mitglied der Arbeitsgruppe zur Strukturierung sachlicher Teilmärkte auf dem Sektor der Wirtschaftsimmobilien unter Leitung des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) sowie des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) mit.

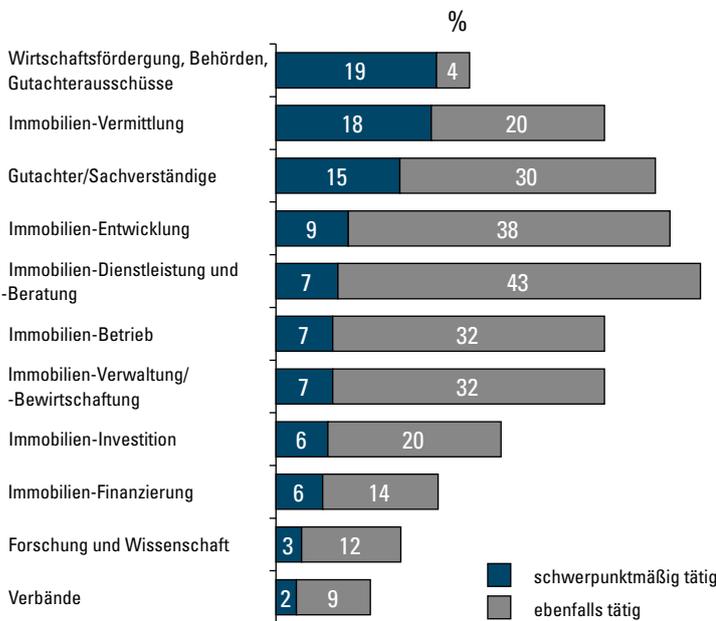
* siehe Zentraler Immobilienausschuss e.V. (Hrsg.): Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 1. Ergebnisbericht (August 2016), Berlin 2016: S. 20.

Teilnehmer

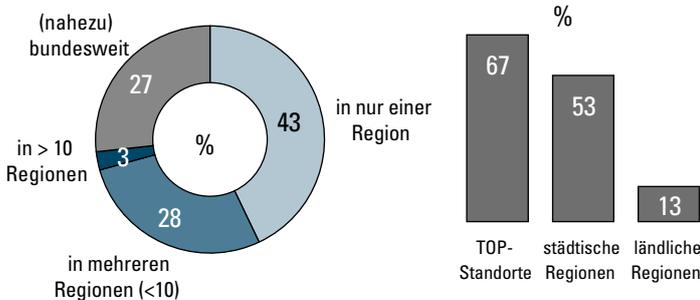
... aus folgenden Marktsegmenten



... tätig in folgenden Geschäftsbereichen



... aktiv in folgenden regionalen Schwerpunkten



Alle Angaben in % der Befragten (z.T. Mehrfachnennungen möglich).

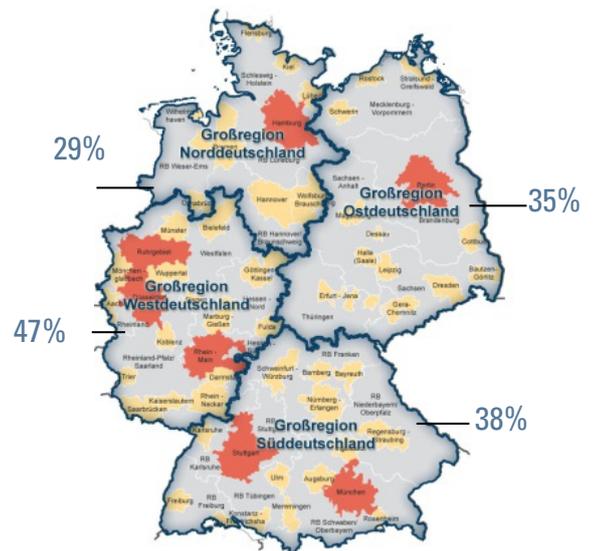
An der diesmaligen Befragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt haben sich insgesamt 193 Immobilien-Experten beteiligt. Die meisten Teilnehmer sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (78%), gefolgt vom Bürosegment mit 67% und dem Einzelhandel mit 52%. Rund 93% nehmen zum wiederholten Mal teil.

Auffällig ist, dass in den letzten Jahren der Anteil der Befragten im Wohn- sowie im Logistiksegment sukzessive anstieg, während der Büro- und Einzelhandelsbereich relativ konstant blieben. Gegenüber der Zusammensetzung vor beispielsweise fünf Jahren (BBSR-Expertenpanel Nr.11/2012) verbucht das Wohnimmobiliensegment ein Plus von 11 Prozentpunkten, die Logistikbranche ein Plus von 7 Prozentpunkten.

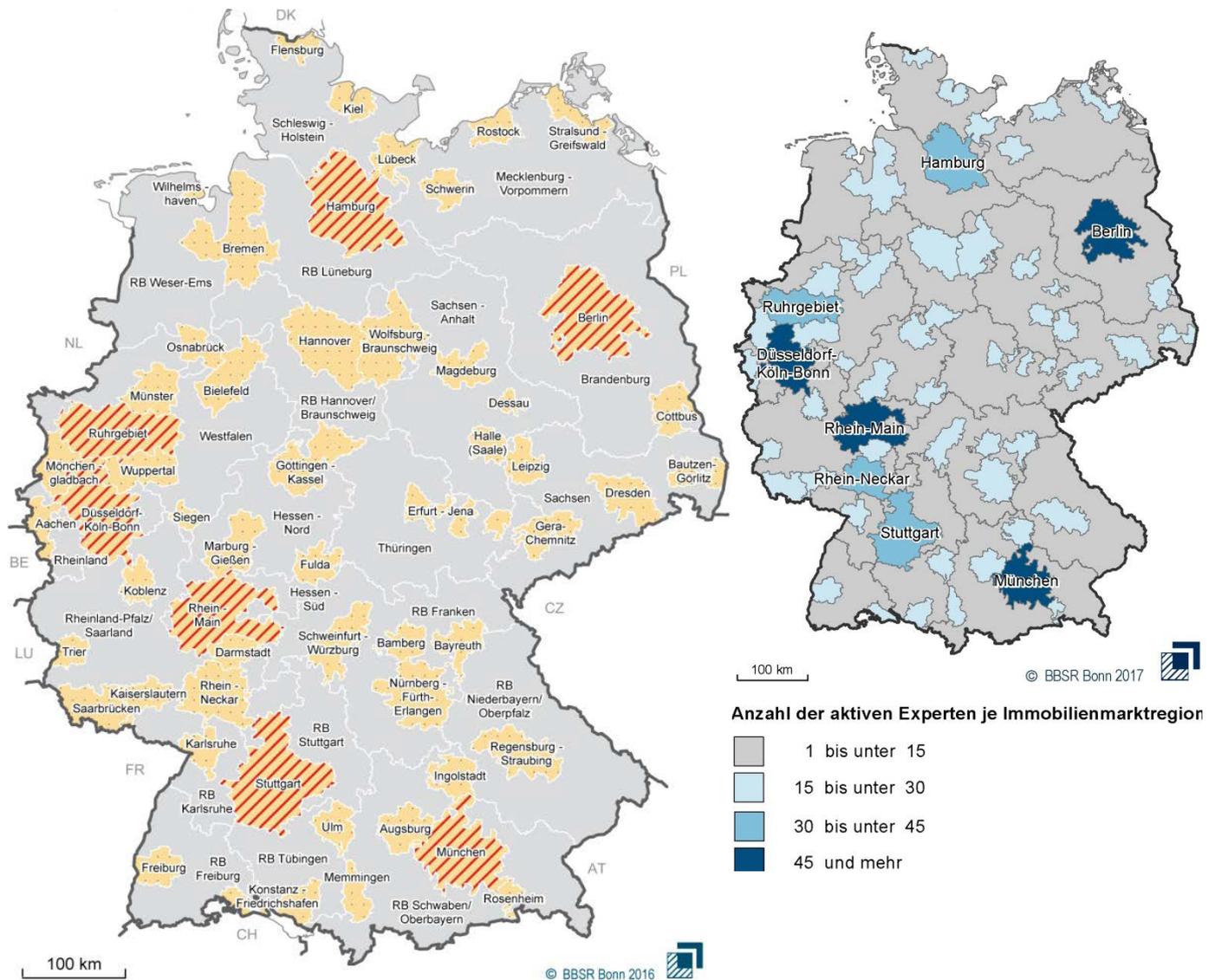
Die Bandbreite der Geschäftsbereiche der Teilnehmer deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Wirtschaftsförderungen, behördliche Einrichtungen und Gutachterausschüsse, Immobilien-Vermittler sowie Gutachter und Sachverständige die drei stärksten Teilnehmergruppen aus.

Die Zusammensetzung der Teilnehmer nach regionalen Schwerpunkten unterliegt ebenfalls nur geringen Schwankungen. Gut jeder vierte Befragte ist (nahezu) bundesweit tätig. Die mit 43% größte Gruppe unter den Befragten machen weiterhin die in nur einer Region Tätigen aus. Gemessen an der Einwohnerrelation verteilen sich die Teilnehmer verhältnismäßig ausgewogen auf die Großregionen West-, Süd-, Nord- und Ostdeutschland.

Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich dagegen stark auf die TOP-Standorte und städtische Regionen – nur gut jeder achte Experte ist in ländlichen Regionen tätig.



BBSR-Immobilienmarktregionen



- Metropolregionen und städtische Regionen
- ländliche Regionen
- TOP-Standorte
- Regionalzentren

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. Einzelne metropol- und großstädtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um ggf. vorhandene raumspezifische Einschätzungsmuster hervortreten zu lassen. Innerhalb der Metropol- und städtischen Regionen werden die TOP-Standorte als Standorte mit der höchsten Marktaktivität unterschieden.

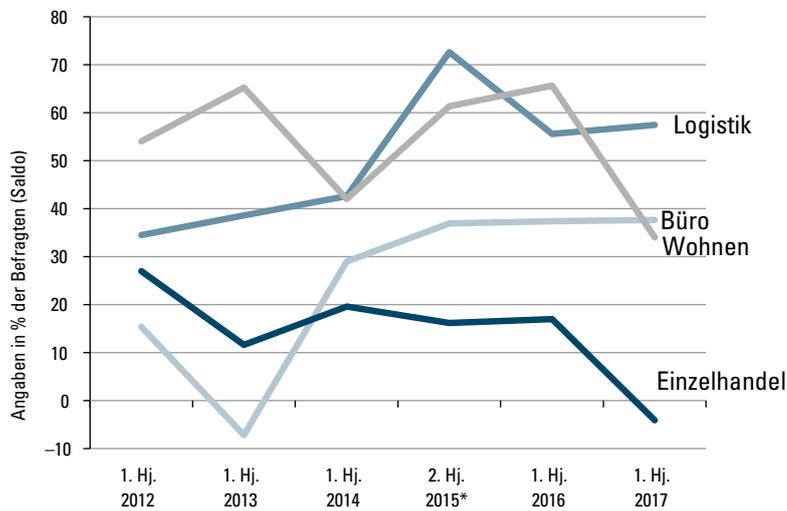
Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Großstädten und größeren Mittelstädten. Die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen orientiert sich im Wesentlichen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu den Wohnungsmarktregionen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobilienmärkten berücksichtigt. Siehe hierzu:

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

Mit den als ländliche Regionen abgegrenzten Räumen außerhalb der schwerpunktmäßigen Investmentzentren wird für das Analyseraster eine Flächendeckung angestrebt. Gleichwohl gilt es immer auch zu beachten, dass die Grenzen der Immobilienmärkte fließend sind und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten immer nur Tendenzen und Unterschiedlichkeiten aufzeigen können.

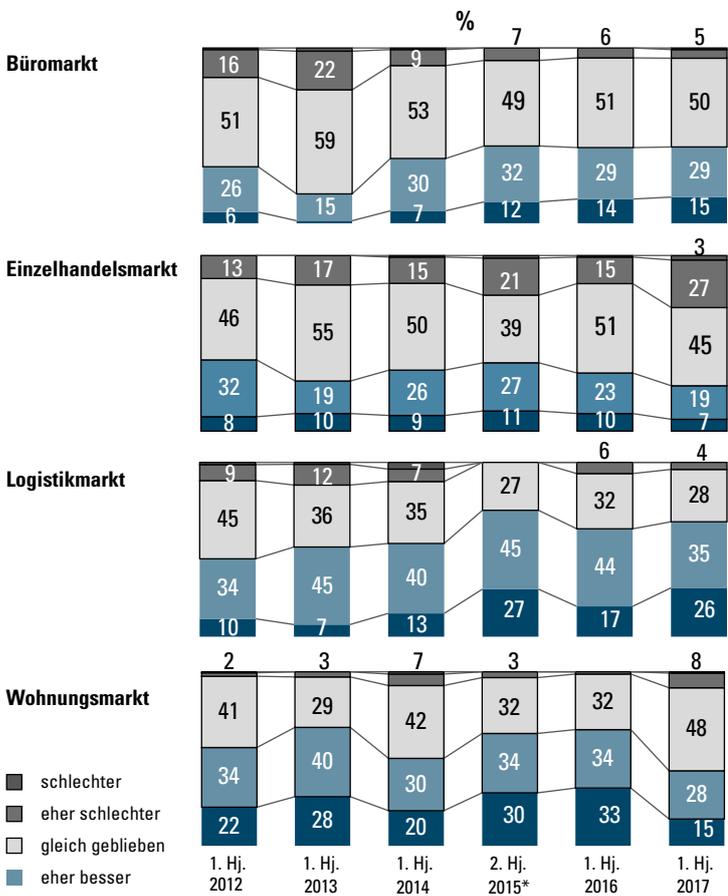
Konjunkturstimmung

Trotz Boom: Dämpfer für Konjunkturstimmung bei Wohn- und Handelsimmobilien



* Abweichung vom Befragungsrhythmus

Einschätzung des Konjunkturniveaus gegenüber letztem Halbjahr



* Abweichung vom Befragungsrhythmus

Nach der Konjunkturumfrage der DIHK im Herbst 2017 bewerten die Unternehmen ihre Geschäftslage so gut wie nie zuvor. Besonders in der Bau- und Immobilienwirtschaft steigern sich die Geschäftslagebewertungen demnach auf einen Höchststand – zum dritten Mal in Folge. Die starken Säulen des Wirtschaftsbooms bilden dabei eine kräftige Binnennachfrage und eine stabile Entwicklung der Exporte, trotz außenwirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen. Breiteren Antrieb findet der Konjunkturhochflug in mittlerweile gelösten Investitionsbremsen der Unternehmen, die in Investitionsabsichten auf Rekordniveau münden. Mit diesem Optimismus im Gepäck hebt die DIHK ihre Prognose des BIP-Wachstums für 2017 auf 2% an. Auf der Seite der Risiken und Unwägbarkeiten hat sich der Fachkräftemangel zum wiederholten Mal an erster Stelle platziert, mehr als jedes zweite Unternehmen (56%) beurteilt die eigene Geschäftstätigkeit hierdurch als gefährdet (In- bzw. Auslandsnachfrage nur 37% bzw. 33%)*.

Die aus dem BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ermittelte Einschätzung des Konjunkturniveaus zeigt, wie sich in Abhängigkeit des Immobiliensegments das Stimmungsfeld zunächst zwischen 2014 und 2015 aufweitete. Drei der vier Segmente (Wohnen, Büro, Logistik) erreichten 2015 ein langjähriges Spitzenniveau.

Im langjährigen Trend hat sich der Logistikmarkt zum Spitzenreiter der Konjunkturstimmung entwickelt. Mittlerweile berichten 26% der Logistikexperten über eine nochmals verbesserte Konjunkturlage für das 1. Hj. 2017. Insgesamt gehen im Saldo 57% der Logistiker von einer (eher) verbesserten Konjunktur aus.

Im Büromarkt stellt sich die Konjunkturstimmung im 1. Hj. 2017 etwas weniger aufbruchbereit dar. Hier ist im Vergleich zum letzten Jahr mit 38% der Teilnehmer im Saldo eher eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Hält man die Mittelwerte der letzten Jahre dagegen, liegt der aktuelle Stimmungswert allerdings immer noch auf dem vorläufigen Höchststand.

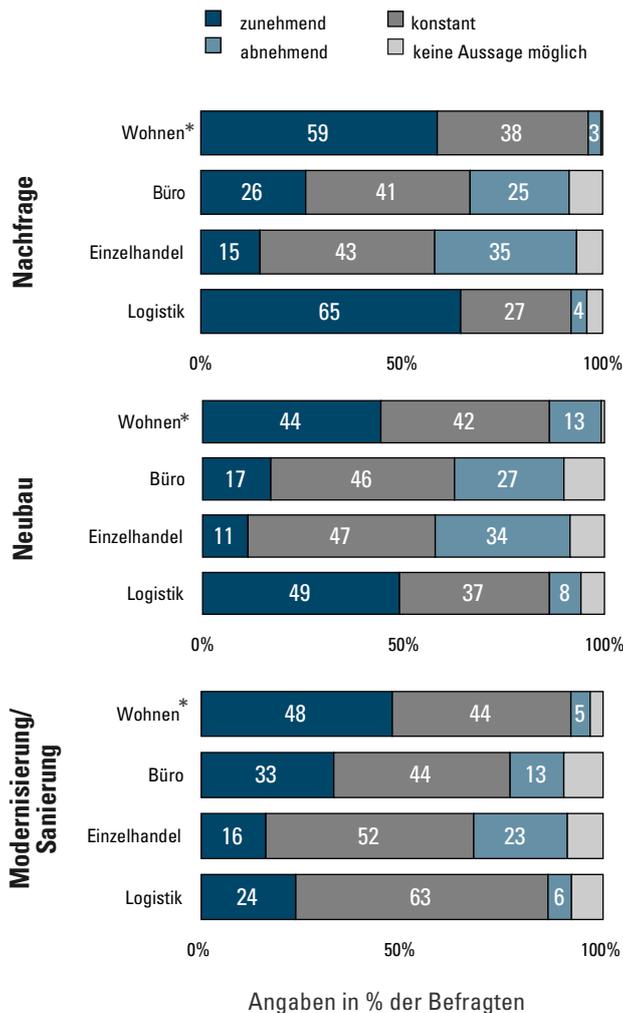
Derweil erhält die Konjunkturstimmung bei Handels- (Saldo: -4%) und nun massiv auch bei Wohnimmobilien (Saldo: 34%) einen Dämpfer. Unzufriedenheit im Sinne einer schlechteren Marktlage berichten im Wohnungsmarkt zwar nur 8% der Befragten. Für den gesunkenen Wert sind jedoch in erster Linie die schwindenden Stimmen verantwortlich, die eine weitere Verbesserung wahrnehmen.

Im Handelsimmobilienmarkt sind allerdings das erste Mal seit 2012 mehr Experten davon überzeugt, dass sich das Konjunkturniveau eingetrübt hat (Saldo: -4%). Ebenso wie im Wohnungsmarkt markiert dies den schlechtesten Stimmungswert in der Zeitreihenbetrachtung der Immobiliensegmente.

* vgl. DIHK (Hrsg.): DIHK-Konjunkturumfrage bei den Industrie- und Handelskammern Herbst 2017, Berlin.

Konjunkturerwartungen

Nachfrage, Neubau und Sanierung im Vergleich der Immobilienmärkte



* Anmerkung: Die Angaben zum Wohnen beziehen sich hier auf Mietwohnungen.

Die Dynamik im Markt für Logistikimmobilien scheint nicht nachzulassen. Die Einschätzungen der BBSR-Expertenpanel-Teilnehmer legen nahe, dass die Boomjahre (einhergehend mit Flächenwachstum, steigenden Investitionsvolumen und treibender Nachfrage) weiter anhalten. Trotz des Baubooms werden dem Logistikmarkt auch zunehmend größere Chancen im Hinblick auf die Modernisierung und Sanierung des Bestandes zugeschrieben. Aktuell sehen 24% der Logistikexperten im Refurbishment einen wachsenden Markt. Dies sind zum wiederholten Mal deutlich mehr Befragte als im Einzelhandelssegment. Seite 19 widmet sich dem Logistikmarkt im Detail.

Bei den Büroimmobilien hat sich der Aufschwung vielleicht weniger spektakulär vollzogen, doch üben die noch immer wachsenden (Büro-) Beschäftigtenzahlen einen Hebel auf die nachgefragte Fläche aus. Im Fokus steht dabei in erster Linie das A-Flächensegment, während die Teilnehmer bei den B- und C-Flächen vielmehr Nachfragedefizite erwarten. Einen detaillierteren Blick liefert Seite 17.

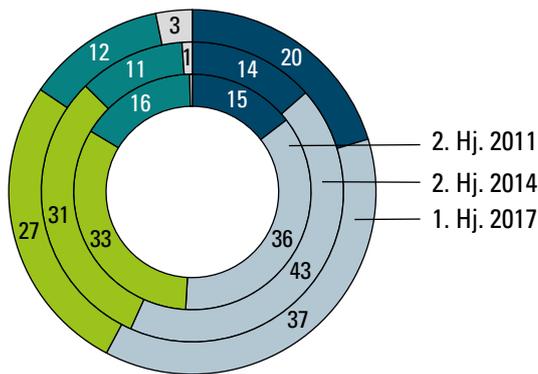
Im Handelsimmobilienmarkt hat sich der Überhang an Teilnehmern, die mit der Wirtschaftslage zufrieden sind, in den letzten Jahren immer weiter reduziert (siehe Seite 8). Der Flächenneubau im Einzelhandel scheint weiter zu erlahmen: Im Saldo beobachtet fast ein Viertel der Teilnehmer abnehmende Neubautätigkeiten (Vorwert: 14%), korrespondierend mit einem Fünftel der Experten, die eine Abwärtsentwicklung bei der Nachfrage feststellen (Vorwert: 12%).

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich auf weiterhin sehr hohem Erwartungsniveau, auch wenn der Einschätzungswert im Neubau im Vergleich zum Vorjahr um einiges nachgibt (aktuell 31%, zuletzt 41% im Saldo). Über 43% halten die Bestandserneuerung auch künftig für einen Geschäftszweig mit Wachstumschancen. Dies sind jedoch weniger Experten als zuvor (zuletzt 51% im Saldo). Die Lücke zwischen Angebots- und Nachfrageerwartung hat sich damit ein weiteres Mal auseinanderentwickelt und bleibt in diesem Segment am größten (siehe hierzu die Seiten 13 und 14).

Immobilienpreisblase

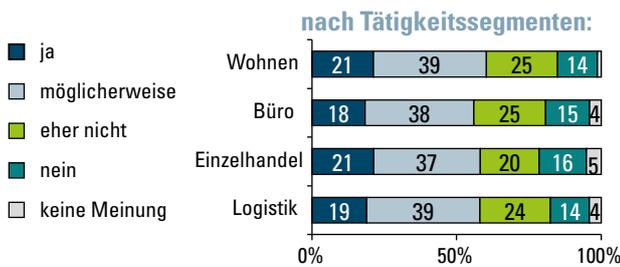
Die Meinungen der Experten bleiben gespalten

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



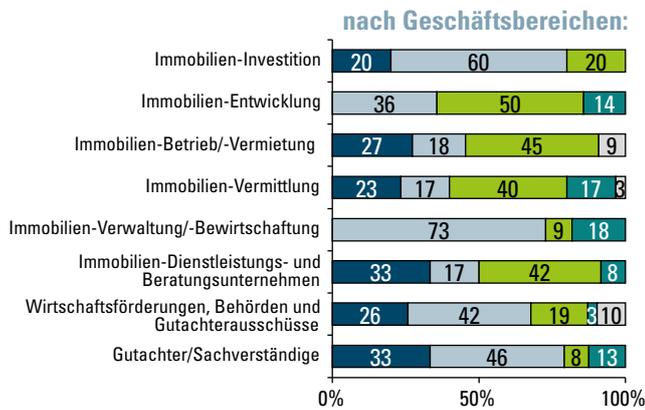
Einer von fünf Befragten hält zum Zeitpunkt 1. H. 2017 Immobilienpreisblasen in Deutschland bzw. seinen Teilräumen für wahrscheinlich. Das sind mehr als noch Ende 2014. Insgesamt sieht mehr als die Hälfte der Experten Anzeichen dafür, dass sich (möglicherweise) Immobilienpreisblasen entwickeln, etwas weniger als die Hälfte sieht (eher) keine Hinweise darauf.

Bereits im 2. H. 2011 und im 2. H. 2014 wurden die Experten mit dieser Frage konfrontiert. Dabei zeigt sich, dass sich das Stimmungsbild zu diesem Thema nicht wesentlich verändert hat. Auch nach Immobiliensegmenten und Großregionen differenziert zeigt sich die Meinung der Experten sehr stabil. Einig ist man sich auch, dass vor allem die Wohnimmobilien von einer Preisblase betroffen wären (das meinen 93% der Experten). Aber auch jeder vierte Befragte sieht Büroimmobilien betroffen.



Für eine Blasenentwicklung sehen die Experten folgende Anzeichen (Auswertung der offenen Frage):

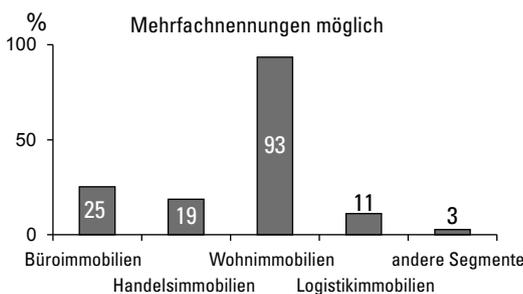
- Insbesondere die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise spreche für eine Blasenentwicklung: So sei auf den Märkten eine Preissteigerung und eine Abkopplung der Kaufpreise von den Wohnungsmieten zu erkennen.
- Ein weiteres Anzeichen sei die günstige Finanzierungssituation: Die Zinsen sind derzeit sehr gering. In Kombination mit geringem Eigenkapital und spekulativen Investments könnten Finanzierungen platzen.
- Weiterhin deute eine Veränderung der Angebots- und Nachfragestruktur auf eine Blase hin: Ein geringes Angebot treffe auf eine hohe Nachfrage, gleichzeitig sei z.T. ein Bauboom im hochpreisigen Segment erkennbar.
- Auch sei eine Überpreisung mit nachlassender Qualität der Immobilien zu beobachten.
- Die Gefahr für Preisblasen wird insbesondere in Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg und Potsdam gesehen.



Die Experten, die die Diskussion um eine Blasenentwicklung als (eher) unzutreffend ansehen, begründen dies mit folgenden Argumenten. Teilweise greifen diese die oben genannten Anzeichen in anderer Interpretation auf, zum Teil stehen sie diesen aber auch konträr gegenüber:

- Deutschland blicke auf eine stabile Wirtschaft und eine sichere Finanzierungs politik. Kreditstandards würden von den Banken eingehalten und ein moderater Anstieg der Zinsen sei zu erwarten. Spekulative Investments sind nach Meinung der Experten nicht an der Tagesordnung.
- Der Anstieg der Immobilienpreise sei bedingt durch ein weiterhin (in vielen Teilmärkten) geringes Angebot und eine hohe Nachfrage.
- Es sei kein Auseinanderdriften der Preise und Mieten erkennbar.
- Im europäischen Vergleich sei das Miet- und Preisniveau in Deutschland eher moderat.
- Einige Experten erkennen zwar „Überhitzungstendenzen“ in einzelnen Regionen, jedoch keine Preisblase.

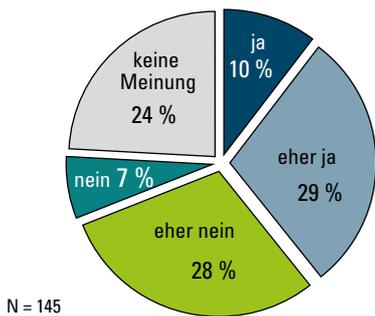
Welche Marktsegmente sehen Sie davon betroffen?



Wohnkreditvergabe

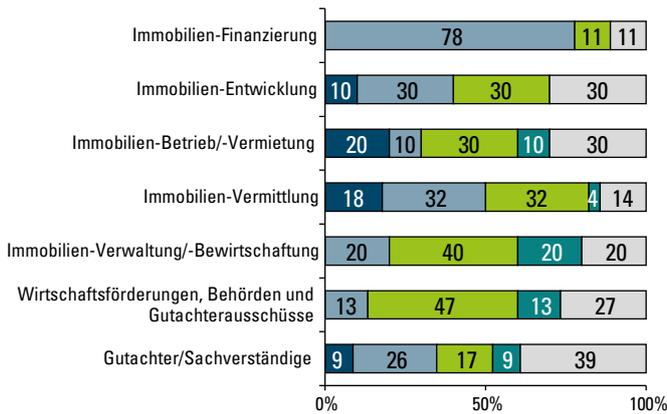
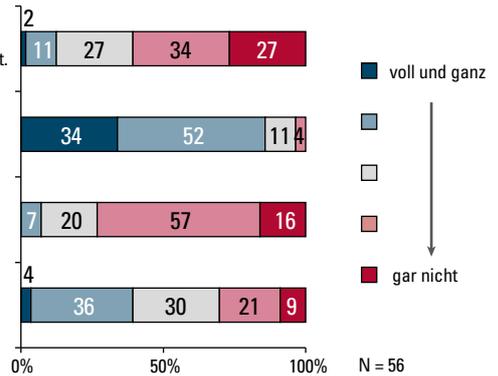
Sind Einschränkungen beim Eigentumserwerb vorprogrammiert?

Haben Sie Ihrer Einschätzung nach wesentliche Veränderungen bei der Kreditvergabe und/oder der Marktentwicklung durch die Umsetzung der Wohnungsbaukreditrichtlinie vom 21.03.2016 ergeben?

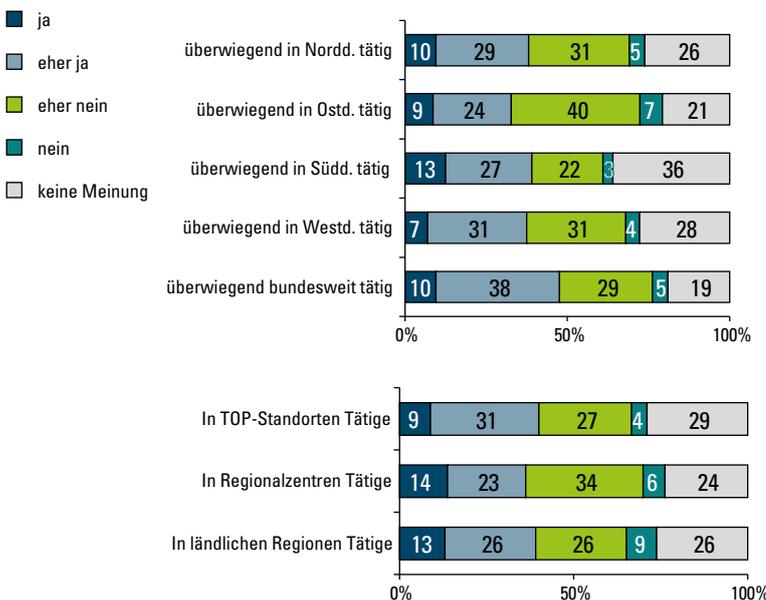


- Kreditvergabestandards waren für den Wohnungsbau verhältnismäßig zu locker und wurden angemessen reguliert.
- Die Kreditvergabe im Bereich des privaten Wohnungsbaus wird restriktiver.
- Die Standards wurden zwar hoch gesetzt, aber am Kreditangebot der Finanzinstitute ändert sich dadurch nichts.
- Die neuen Kreditstandards haben nur Auswirkungen auf bestimmte Markt- bzw. Kreditsegmente.

Falls Sie Veränderungen wahrnehmen oder erwarten, welcher Art sind diese?



Seit der Einführung der Wohnungsbaukreditrichtlinie vom März 2016 sehen fast 40% der teilnehmenden Wohnungsexperten Auswirkungen auf die Kreditvergabe bzw. die Entwicklung des Finanzierungsmarktes. Davon sind jedoch nur für 10% der Befragten die Veränderungen deutlicher erkennbar. Im Gegenzug bezweifelt ein fast ebenso großer Anteil (35%), dass sich seit dem Inkrafttreten der Richtlinie viel verändert hat. Ein Viertel der Experten tut sich mit einer Einschätzung eher schwer.



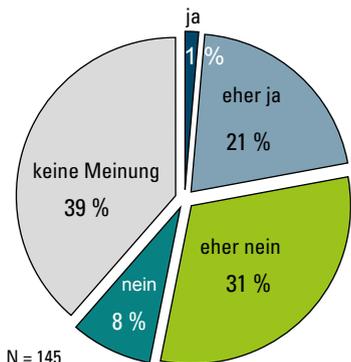
Die Unterscheidung nach Geschäftsbereichen fördert zutage, dass die Finanzierer selbst die kritischsten Beobachter der Veränderungsprozesse sind, gleichwohl aber auch um ein noch vorsichtiges Interpretieren bemüht sind. Bei den Gutachtern und Sachverständigen hält sich die Einschätzung der Regelungswirkung in etwa die Waage, während Wirtschaftsförderungen/ Behörden und Gutachterausschüsse der Richtlinie insgesamt am wenigsten Einfluss zuschreiben.

Für diejenigen, die die Auswirkungen bewusst wahrnehmen, spielt vor allem eine stärker restriktive Kreditvergabe im Bereich der privaten Wohnimmobilien die Hauptrolle. Mehr als vier von fünf Teilnehmern bekunden dies als (eher) zutreffend. Nachteile werden dabei insbesondere für ältere Kreditnehmer ausgemacht. Zudem sei es allgemein schwieriger geworden, mit geringem Eigenkapitalanteil oder als Haushalt mit nur einem Einkommen eine Finanzierungszusage zu erhalten. Über 60% bezweifeln dabei die Angemessenheit der regulierten Kreditvergabestandards, während 13% diese befürworten. Dass die strengeren Regeln zu einer Umgestaltung des Kreditangebots der Finanzierungsinstitute führen, darüber sind sich (im Saldo) zwei Drittel der Befragten einig.

Finanzaufsichtsrecht

Fast die Hälfte bewertet die Marktregulierung als unnötig

Haben sich Ihrer Einschätzung nach wesentliche Veränderungen bei der Kreditvergabe und/oder der Marktentwicklung durch das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom 10.06.2017 ergeben?



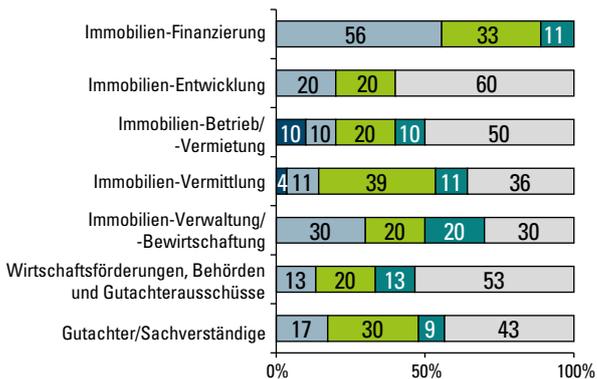
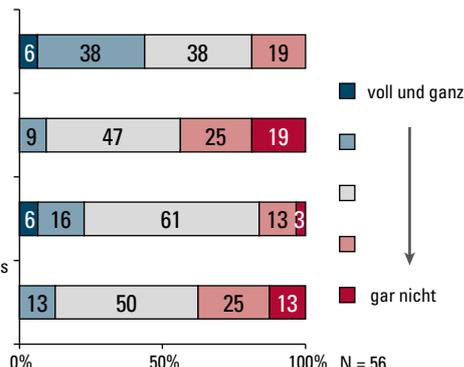
Regulierungen im Sinne einer Finanzaufsicht liegen im Eigeninteresse der Banken und werden bereits durch eigene Standards ausreichend garantiert.

Im Hinblick auf die Finanzstabilität besteht Bedarf für einen staatlichen Markteingriff.

Die Bezugsgrundlagen (Messdaten, Indikatoren) für vorgesehene Markteingriffe laut Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz sind als Entscheidungsbasis zu dürrig.

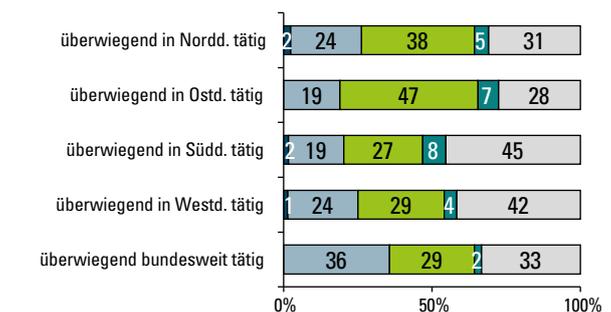
Mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz hat der Gesetzgeber übertriebene Vorsichtsmaßnahmen ergriffen.

In welchem Maß stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

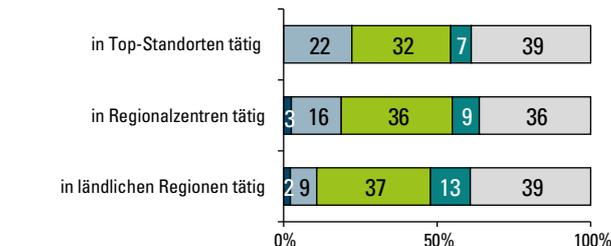


Zu dem Anfang Juni 2017 in Kraft getretenen Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz können sich rund 40% der Befragten noch nicht genauer positionieren. Insgesamt sind allerdings mehr Experten der Auffassung, dass sich durch das Gesetz auf die Kreditvergabe bislang keine (8%) bis wenig (31%) Veränderungen ergeben. Nur für 22% sind bislang Auswirkungen im Hinblick auf veränderte Finanzierungs- oder Marktbedingungen erkennbar.

Mit dem Gesetz wurde zunächst nur eine Option geschaffen, um auf ggf. aufgeheizte Immobilienmärkte Einfluss nehmen zu können, die z.B. mit einer Spekulations- und Preisrallye außer Kontrolle zu geraten drohen. Um die Vergabe von Immobilienkrediten dann tatsächlich zu regulieren, muss die an der entsprechenden Schaltstelle sitzende Finanzaufsicht die Option auch ziehen. Sie kann in dem Fall den Finanzinstituten per Dekret Mindeststandards vorschreiben, konkret eine Obergrenze für neue Immobilienkredite sowie Tilgungszeiträume.



Grundsätzlich ziehen fast 45% der Teilnehmer den Bedarf eines staatlichen Markteingriffes zum Zwecke der Finanzstabilisierung in Zweifel. Ein ebenso großer Anteil ist nämlich der Auffassung, dass bankeneigene Standards und Regulierungen bereits eine Finanzaufsicht garantieren. Dennoch stehen den 13% der Experten, die das Gesetz als mehr oder weniger übertriebene Vorsicht des Staates interpretieren, dreimal so viele Befragte gegenüber, welche die Möglichkeiten des Eingriffs offenbar für angemessen halten. Allerdings zeigt sich eine geteilte Auffassung im Hinblick auf die Auswahl an Bezugsgrundlagen, die in Form unterschiedlicher Messdaten, Indikatoren etc. zur Ermessung herangezogen werden: Mehr als ein Fünftel sieht die Datenlage als (eher) zu dürrig an, während rund 16% den Informationsgehalt der vorgesehenen Daten im Großen und Ganzen als völlig ausreichend erachten.

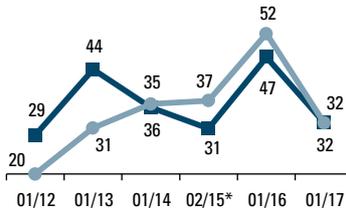
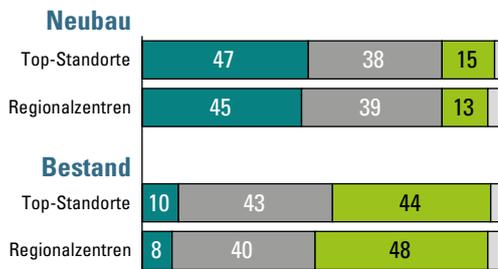


In den Ergebnissen kommt tendenziell ebenfalls die stark regionale Betroffenheit von Immobilienbewertungen zum Ausdruck: Im Saldo sind ca. 40% der in ländlichen Regionen tätigen Experten der Auffassung, dass das neue Gesetz eher keine weitreichende Veränderung bei der Kreditvergabe bewirkt. Dies sind mehr als doppelt so viele wie in den Top-Standorten.

Wohnimmobilien

Mietwohnungen: Vier von fünf Experten erwarten steigende Bestandsmieten

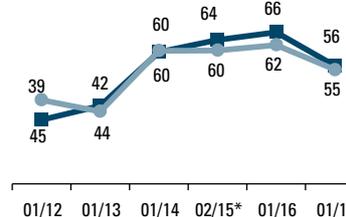
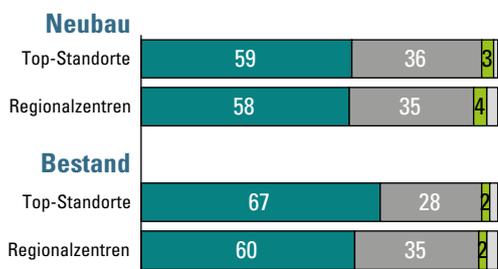
Das Angebot im... wird...



Die Trendeinschätzung für Mietwohnungen ist in den letzten Befragungswellen relativ gleichbleibend. Unverändert sehen die Experten deutliche Anspannungszeichen in vielen regionalen Mietwohnungsmärkten:

- Das Angebot dürfte der Nachfrage auch künftig hinterherhinken.
- Die Mieten werden eher weiter steigen (für den Neubau ist mittlerweile ein Abklingen erkennbar).
- Der Leerstand bleibt weiterhin gering.

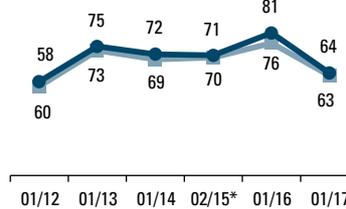
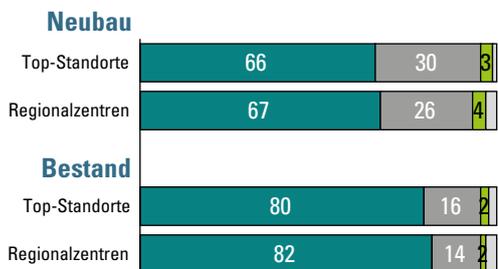
Die Nachfrage im ... wird ...



Alle Angaben in % der Befragten. In den Liniendiagrammen dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „steigen“ und „fallen“.

Jedoch zeigen die Liniendiagramme für den Neubausektor in Regionalzentren und TOP-Standorten die Wahrnehmung einer deutlichen Abschwächung der Bau-Dynamik. Hier wirken vermutlich die gestiegenen Baufertigstellungen auf den Markt: Im Jahr 2016 wurden in Deutschland knapp 277.700 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 30.000 fertiggestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr. Bei angespannten Märkten zog die Bautätigkeit stärker an. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2004 gegeben (278.000). Auch wenn sich die Kluft zwischen dem hohen Bedarf und der Angebotsausweitung damit verringert, bleibt der Neubaubedarf weiter hoch (BBSR, 2017: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Bautaetigkeit/bautaetigkeit.html>, abgerufen am 14.11.2017).

Die Mieten im... werden...



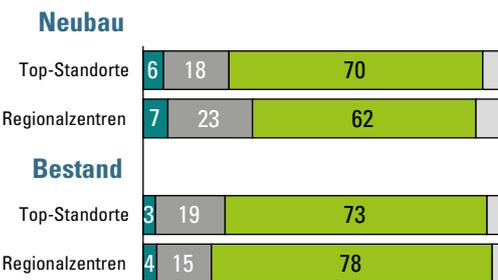
- steigen
- fallen
- konstant bleiben
- keine Aussage möglich

- Neubauten in Regionalzentren
- Neubauten in Top-Standorten

* Abweichung vom Befragungsrhythmus

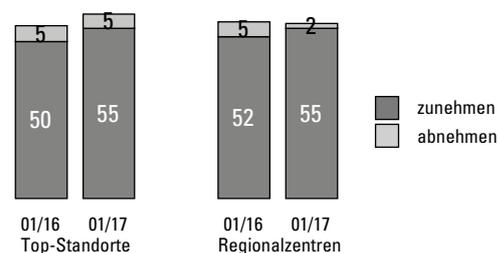
Dabei ist stets zu beachten, dass sich die Mietwohnungsmärkte regional sehr unterschiedlich darstellen. Weiterhin beobachten die Experten einen sehr großen Sanierungs- und Modernisierungsenthusiasmus im Mietwohnungsbestand. Sowohl in Top-Standorten als auch in Regionalzentren sehen mehr als die Hälfte der Befragten in Zukunft weiter zunehmende Bautätigkeiten im Bestand.

Der Leerstand im... wird...



Angaben in % der Befragten

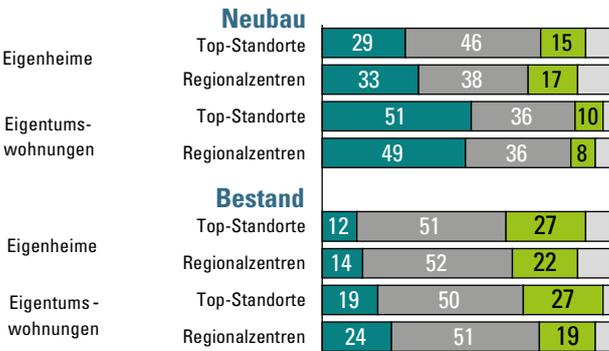
Modernisierung und Sanierung



Wohnimmobilien

Wohneigentum: Ende der Kaufpreiserallye scheint nicht in Sicht

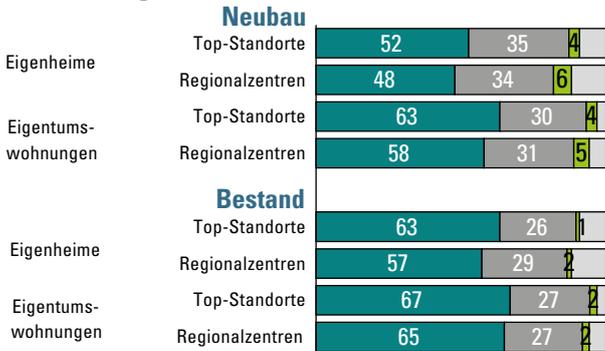
Das Angebot im... wird...



■ steigen ■ konstant bleiben
■ fallen ■ keine Aussage möglich

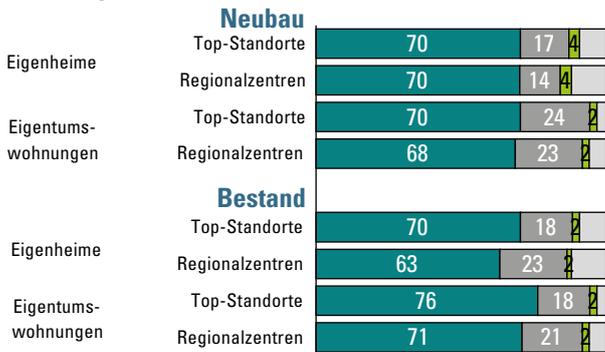
Auch der Wohneigentumsmarkt ist – wie der Mietwohnungsmarkt – im 1. Hj. 2017 weiterhin sehr angespannt: Die voraussichtliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen und insbesondere nach Eigenheimen im Neubau kann mit dem erwarteten Angebot nicht gedeckt werden. Die Nachfrage im Bestand hat im Vergleich zur vorherigen Befragung sogar weiter an Dynamik zugelegt. Aber auch die Nachfrage nach Neubauten in Top-Standorten gewinnt an Fahrt.

Die Nachfrage im... wird...



Demgegenüber erwarten im Saldo weniger Experten als in der Vorbefragung ein steigendes Neubauangebot. Trotz allem scheint die Angebotsausweitung von Eigentumswohnungen in den Regionalzentren zuletzt auf den Markt durchzuschlagen: Seit Jahren erwarten erstmals (geringfügig) mehr Experten, dass in zunehmendem Maße gebrauchtes Etageeigentum zum Verkauf steht (im Saldo 5%). Beim Eigenheim ist dieser Trend noch nicht zu erkennen (Saldo -8%).

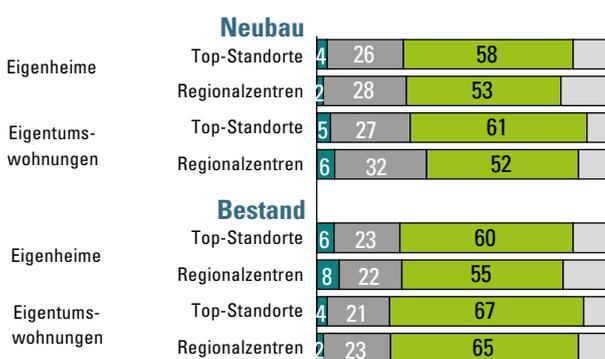
Die Kaufpreise im... werden...



Aufgrund dieser angespannten Marktkonstellationen mit einem weiteren Auseinanderdriften zwischen Angebot und Nachfrage gehen zwei Drittel bis drei Viertel der Experten von weiter steigenden Kaufpreisen für Eigenheim und Eigentumswohnungen aus, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Dies trifft nach Meinung der Befragten das Segment der Eigentumswohnungen in den Top-Standorten noch mehr als die anderen Marktsegmente.

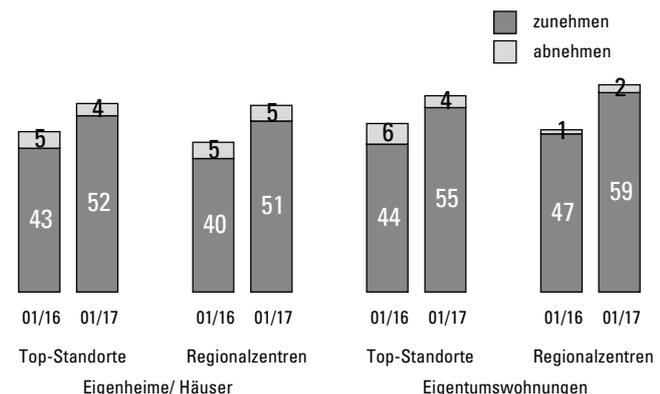
Ein großes Thema bleibt – nach Einschätzung der Experten – die Modernisierung und Sanierung des Eigentums. Im Vergleich zur Vorjahresbefragung sind nunmehr über die Hälfte der Experten der Meinung, dass eine Erneuerung der Bausubstanz zunehmen wird. Wobei ein geringfügig größeres Potenzial im Etageeigentum gesehen wird.

Der Leerstand im... wird...



Angaben in % der Befragten

Modernisierung und Sanierung des Wohneigentums wird...



Wohnimmobilien

Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt (1. Hj. 2017)



- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten Angebotsüberhänge angegeben wurden
- Für diese Regionen wurden keine Angaben gemacht bzw. von weniger als einem Drittel der dort tätigen Experten Angebotsüberhänge angegeben

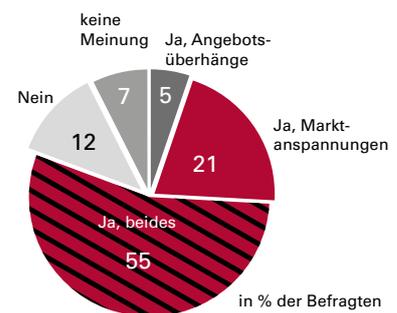
Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2017
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke,
 31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Hj. 2017 Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen mitgeteilt hat.

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen, zum einen in Ostdeutschland, aber auch in einem Band zwischen Rheinland-Pfalz/Saarland und Hessen-Nord.

Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Angebotsüberhänge vorhanden sind. Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen.

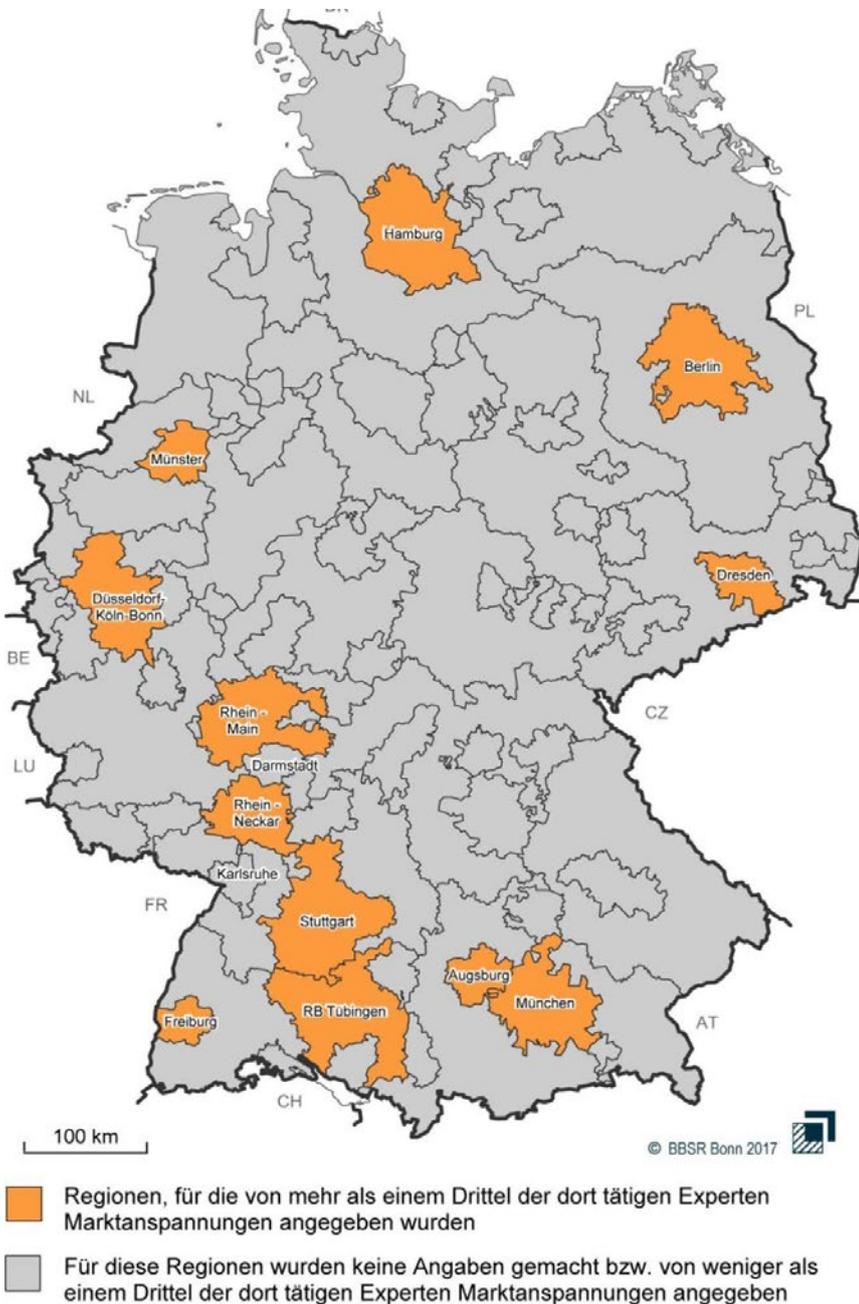
Sehen Sie im kommenden Halbjahr Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen auf den Wohnungsmärkten?



Im 1. Hj. 2017 sehen über die Hälfte der Experten in Deutschland sowohl Wohnungsmarktregionen, in denen Angebotsüberhänge erkennbar sind, als auch (andere) Regionen mit Marktanspannungen (s. Abb. folgende Seite). Im letzten Halbjahr waren dies nur 48%. Lediglich Marktanspannungen nehmen 21% der Experten wahr, und ausschließlich Wohnungsmärkte mit Angebotsüberhängen beobachten 5%. Beide Einschätzungen sind gegenüber der letzten Befragung um 2 Prozentpunkte angestiegen.

Wohnimmobilien

Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt (1. Hj. 2017)



Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2017
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke,
 31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Hj. 2017 Marktanspannungen im Wohnungsmarkt aufweisen, also den wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot decken können. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen betrachtet, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Marktanspannungen mitgeteilt hat.

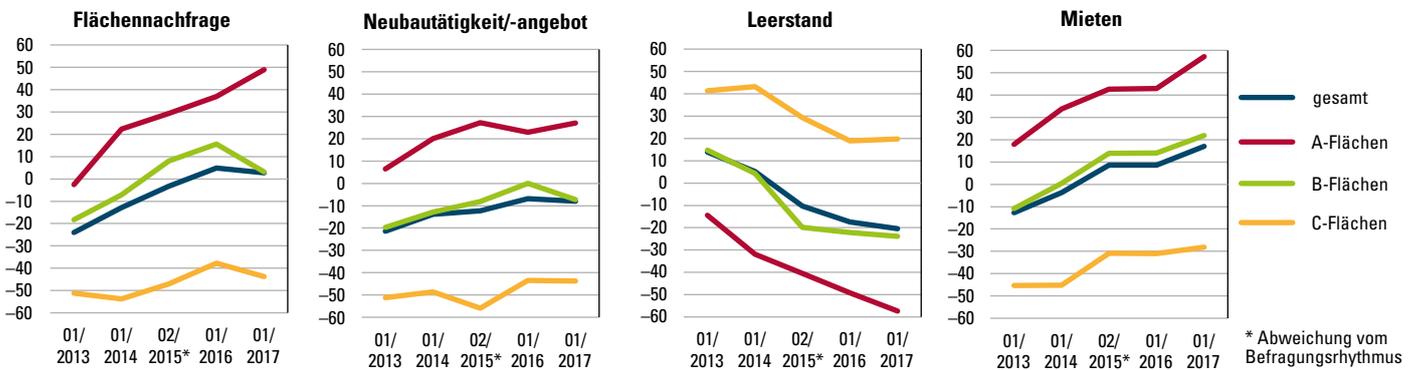
Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist hier die sichtbare Konzentration von wahrgenommenen Anspannungen in den Ballungszentren. Dazu zählen in erster Linie im Süden die wachstumsstarken Großstadtreionen wie München, Augsburg, Stuttgart und Freiburg sowie die Regionen Rhein-Neckar und Tübingen.

In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster und Dresden.

In der vorliegenden Kartendarstellung werden die Regionen ausgegraut, wenn der Anteil von dort tätigen Befragten, die Marktanspannungen angeben, unterhalb der Grenze von einem Drittel liegt. Für diese ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Marktanspannungen vorhanden sind. Umgekehrt ist in den kartografisch gelb eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen.

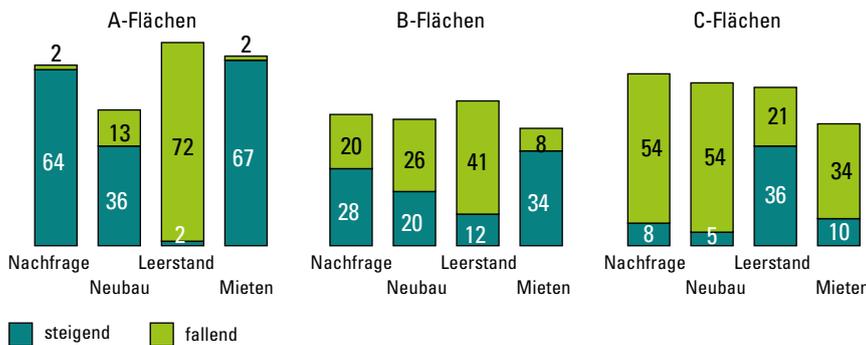
Büroimmobilien

Erneuer Höchststand für Mieterwartungen

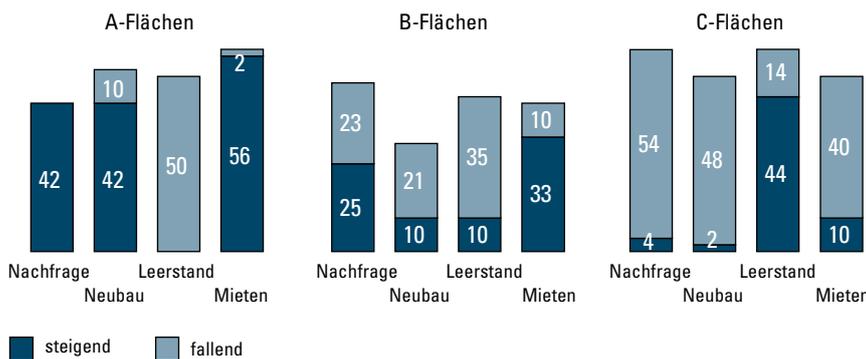


Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten, gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten. Angaben als Saldo von % der Befragten.

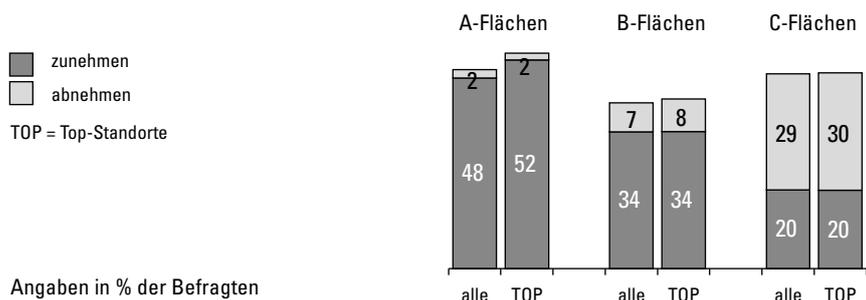
Top-Standorte



Regionalzentren



Modernisierung und Sanierung von Büroflächen werden...



Angaben in % der Befragten

Der Büroflächenmarkt in Deutschland profitiert nach wie vor von der boomenden Konjunktur mit anhaltendem Beschäftigtenwachstum. Dabei stieg die Zahl der Bürobeschäftigten in den letzten Jahren stärker an als die ohnehin schon dynamisch wachsende Gesamtbeschäftigtenzahl.* In Top-Städten wie München, Frankfurt und Düsseldorf hat heute schon jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Bürojob. Der Umsatzrekord am Vermietungsmarkt der „BIG-7“ Bürozentren wurde im 1. Hj. 2017 mit über 1,8 Mio. m² nochmals übertroffen (Colliers beziffert knapp 10% Steigerung zum Vorjahresergebnis, JLL und CBRE gehen einem Plus von rund 3% aus). Vielerorts wird der hohe Nachfragedruck lediglich durch das begrenzte Flächenangebot gebremst. Wer größere Flächen anmieten will, muss in dieser Marktsituation auch schon einmal mit mehrjährigen Vorlaufzeiten rechnen. Als „Vollvermietung“ kann man jene Märkte charakterisieren, in denen die Leerstände bereits unter die Fluktuationsreserve gesunken sind: Für Berlin, München und Stuttgart z.B. werden im 1. Hj. 2017 Leerstandsquoten zwischen 2% bis 3% gemeldet.**

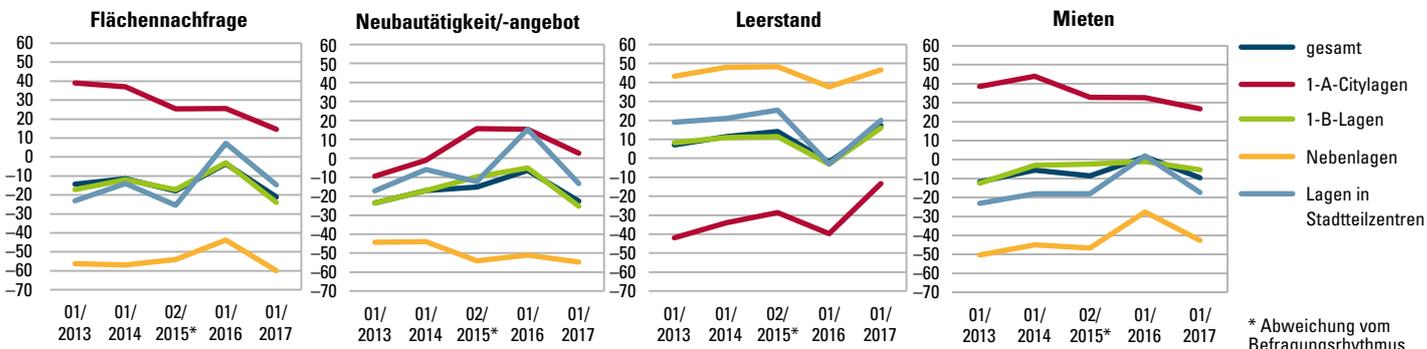
In der Befragung setzen die Expertenerwartungen nochmals stärker als im Vorjahr auf das hochwertige A-Flächensegment, während selbst bei B-Flächen nur noch auf einen marginalen Nachfragezuwachs spekuliert wird. In den A-Flächen der TOP-Bürozentren kumuliert sich der Überhang an Nachfrage in Relation zur Neubautätigkeit nach Meinung der Befragten am stärksten. Im Ergebnis sehen die Experten ein erneutes Anziehen des Mietenniveaus, das sich auch auf die B-Flächen durchpaust. Trotz sinkendem Leerstandstrend auch in den C-Flächen bewegen sich die Mieterwartungswerte hier weiterhin im negativen Bereich.

* vgl. IW Köln: IW-Report 28/2016

**Quelle: Colliers International, City Survey Deutschland, 1. Hj. 2017

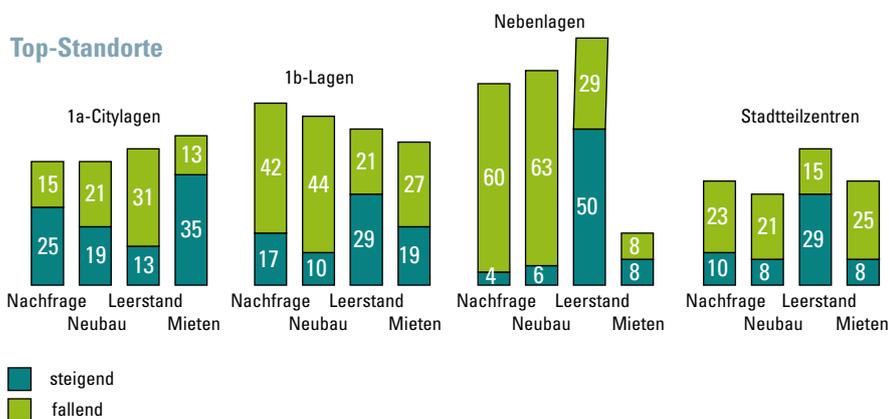
Einzelhandelsimmobilien

Trenderwartung: Ausbleibender Neubau, nachlassender Vermietungsmarkt

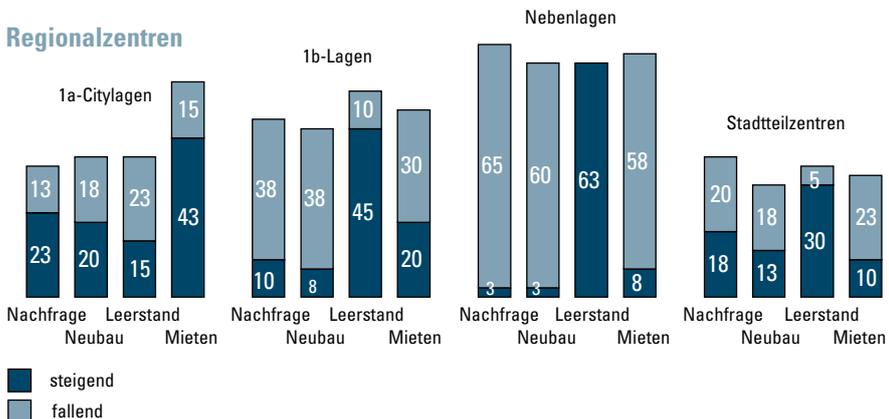


Lesbeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten, gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten. Angaben als Saldo von % der Befragten.

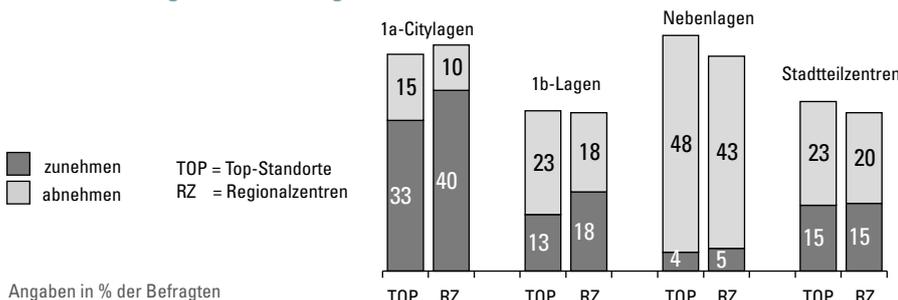
Top-Standorte



Regionalzentren



Modernisierung und Sanierung von Einzelhandelsflächen werden...



Angaben in % der Befragten

Den Rahmendaten nach müsste der Handelsimmobilienmarkt florieren: Der angekurbelte private Konsum bescherte dem stationären Handel 2016 ein erneutes Umsatzplus sowie eine 2%-ige Frequenzsteigerung in den 170 führenden Einkaufsstraßen (Zählung durch JLL). Auch der Investmentmarkt erzielte ein Spitzenenergebnis mit rd. 6,3 Mrd. Euro, die im 1. Hj. 2017 in Handelsobjekte flossen (nach CBRE). Überwiegend wurde in Regionalzentren investiert, da in Top-Standorten kaum mehr Objekte zum Verkauf stehen. Die Flaute im Neubau verknappt das Angebot zusätzlich. Für die Mieten sollte dies ein Aufwärtssignal sein. Tatsächlich zeichnen sich nach CBRE Research für den Handel aber trotz positiver Fundamentaldaten „disruptive Veränderungen“ durch den Online-Handel ab.*

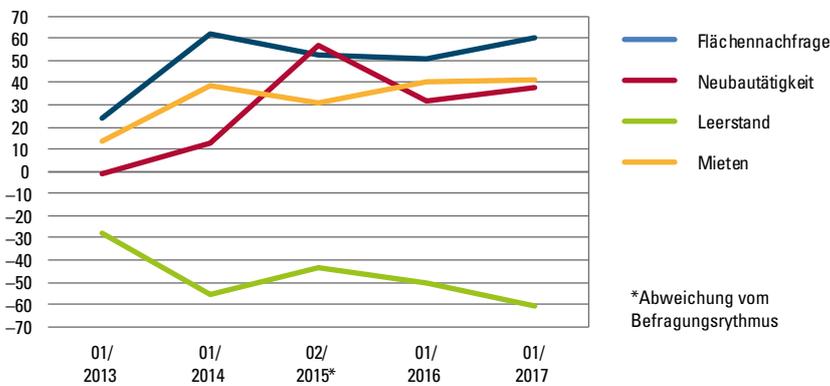
Noch deutlicher als in der letzten Befragung 2016 zeigen die aktuellen Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel, dass die Trenderwartung der Einzelhandelsexperten einen Dämpfer erfährt. So sinkt der Anteil an Befragten, die eine Steigerung der Mietentwicklung, Nachfrage oder Neubautätigkeit sehen, über alle Lagetypen unverkennbar ab. Lediglich die 1a-Citylagen weisen noch positive (wenn auch rückläufige) Salden auf: 27% der Befragten rechnen unter dem Strich mit dort steigenden Mieten. Dass man im Vermietungsmarkt mit Veränderungen rechnet, zeigt auch der auffallende Aufwärtsknick der Leerstandserwartungen über alle Lagen hinweg.

Mit Blick auf die erwarteten Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen vermuten die Experten in den besseren Lagen der Regionalzentren mehr Potenzial als in den Top-Standorten.

*CBRE Research: Real Estate Market Outlook Deutschland 2018: S. 11

Logistikimmobilien

Expansive Nutzernachfrage treibt den Markt an



Lesbeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten, gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten. Angaben als Saldo von % der Befragten.

Der Boom auf dem deutschen Logistikmarkt hält an: sowohl Bautätigkeit als auch Investitionsbereitschaft werden u.a. vom Analysten bulwiengesa für 2017 wie auch 2018 mit weiteren Rekordwerten prognostiziert. Zwischen 2012 und 2016 habe die fertiggestellte Logistikfläche um gut 5% pro Jahr zugelegt, Tendenz steigend. Dabei nehme 2017 insbesondere das Anlagevolumen ausländischer Investoren zu (vgl. IZ 41/2017: S. 9).

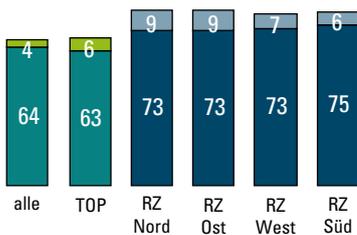
Im Expertenpanel korrespondiert dies im 1. Hj. 2017 mit einer weiterhin optimistischen Konjunkturstimung. Trotz zwischenzeitlicher Stimmungskorrekturen in 2015 kann bei den Teilnehmern aus der Logistikbranche ein langjähriger Aufwärtstrend seit 2012 beobachtet werden (siehe hierzu S. 8).

Das Liniendiagramm oben links stellt die Erwartungen der Logistikexperten zur Angebots- und Nachfrageentwicklung für das 1. Hj. 2017 dar. Während die Aussichten sowohl auf die Flächennachfrage als auch die Neubautätigkeit weiter zulegen, stabilisiert sich der Mietentrend auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem 1. Hj. 2016 sind die Mieterwartungen damit nur um 1,5 Prozentpunkte gestiegen – in den vergangenen vier Jahren dagegen um durchschnittlich 9 Prozentpunkte jährlich.

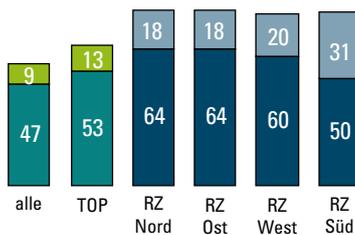
Was die Nachfrage anbelangt, gibt es nur geringe Abstufungen zwischen den einzelnen Raumkategorien. Eine besonders hohe Dynamik sehen vor allem Logistikexperten, die in den Regionalzentren West tätig sind (NRW, HE, RP, SL). Weiter auseinander gehen die Neubau-Einschätzungen, wobei die RZ Süd (BY, BW) am schlechtesten wegkommen: Im Saldo rechnen hier nur 19% der Befragten mit einer anziehenden Bautätigkeit, jew. 46% hingegen in den RZ Ost (BE, BB, MV, SN, SA, TH) und Nord (HB, HH, NI, SH).

Die Trenderwartungen für Mieten zeigen allerdings höhere Erwartungswerte in den RZ Süd, obwohl sie in puncto Nachfrage und Neubau hinter den anderen RZ zurückstecken. Wie im letzten Jahr auch, rechnen am meisten Experten in den TOP-Standorten mit weiter anziehenden Mieten, jedoch mit rückläufiger Tendenz (Vorwerte: 50% im Saldo).

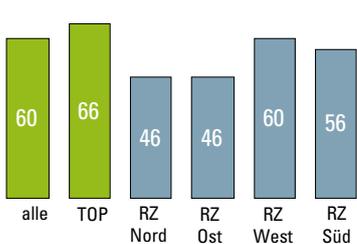
Nachfrage



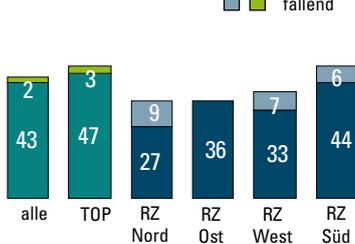
Neubau



Leerstand



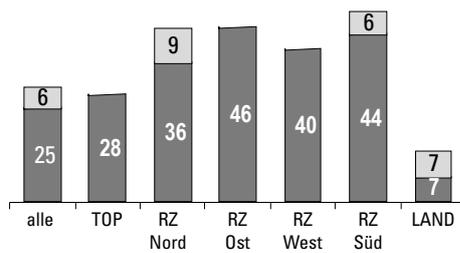
Mieten



Modernisierung und Sanierung von Logistikflächen werden...

■ zunehmen
□ abnehmen

TOP = Top Standorte
RZ = Regionalzentren
LAND = ländliche Regionen



Angaben in % der Befragten



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.

Kontakt

www.bbsr.bund.de
bbsr-expertenpanel@bbr.bund.de
eva.neubrand@bbr.bund.de

Weitere Veröffentlichungen

www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen