



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

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 10/2016

Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2015

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 15
(2. Hj. 2015)

Impressum

Herausgeber

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

Bearbeitung

Eva Korinke, BBSR (Projektleitung)
Evelyne Spörndle, Jörg Nielsen, Pascal Wolff, Nicole Brack

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Eva Korinke: Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2015. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 15. In: BBSR-Online-Publikation 10/2016. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Oktober 2016.

ISSN 1868-0097

© BBSR Oktober 2016

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.

In der neuen Ausgabe des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt finden Sie den bewährten Fragenkanon zu konjunkturellen, Lage- und Standortthemen der Immobilienmärkte mit detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten. Darüber hinaus haben wir dieses Mal die eingeführte Mietpreisbremse sowie die aus Sicht der Experten drängenden Branchenthemen unter die Lupe genommen.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen und Marktstimmungen in der deutschen Wirtschaft geben derzeit günstige Signale an die Immobilienmärkte weiter. Dennoch zeigen sich Unsicherheitsfaktoren und Herausforderungen, die auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorübergehen können. Zum Erhebungszeitpunkt Ende 2015 hellte sich die Marktstimmung insbesondere im Bereich der Wirtschaftsimmobilien weiter auf. Befragt nach den aktuell dringlichsten Themen und Herausforderungen treibt die Experten im Wohnungssegment vor allem der Mangel an Wohnraum in all seinen Facetten um, während für die Einzelhandelsprofis in erster Linie die zunehmend greifbarer werdenden Auswirkungen des digitalen Einkaufsbooms zu bewältigen sind.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Harald Herrmann, Direktor und Professor des BBSR



Foto: Milena Schlösser



Inhalt

	Seite
Was sind eigentlich „Wirtschaftsimmobilien“?	4
Im Überblick	
Teilnehmer	5
BBSR-Immobilienmarktregionen	6
Konjunkturstimmung	7
Konjunkturerwartung	8
Trenderwartungen und Markteinschätzungen	
Herausforderungen: Die TOP-5-Branchentemen	9
Wohnimmobilien	10
Büroimmobilien	15
Einzelhandelsimmobilien	16
Logistikimmobilien	17



Was sind eigentlich „Wirtschaftsimmobilien“?

Für den hier verwendeten Begriff der „Wirtschaftsimmobilie“ wurde bislang in der Regel die Formulierung „Gewerbeimmobilie“ genutzt. Uns erscheint diese Begrifflichkeit nicht mehr präzise und umfassend genug. Zum einen ist der Begriff 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“ subsummierbar. Die grundlegende Gemeinsamkeit würde vielmehr dazu anraten, von „wirtschaftlich genutzten Immobilien“ zu sprechen.

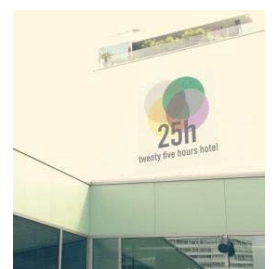
Als Grundlage der Einordnung von Wirtschaftsimmobilien legen wir daher nachfolgende Definition zugrunde:

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 Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist in sich weitaus inhomogener als die der Wohnimmobilien und unterliegt erkennbar dynamischeren Wandlungsprozessen. Das, was wir beispielsweise heute als „Logistikimmobilie“ bezeichnen, hat noch immer keinen Eingang in die amtliche Statistik zur Erfassung der Nichtwohngebäude gefunden, die im Wesentlichen aus den 1970er Jahren stammt.

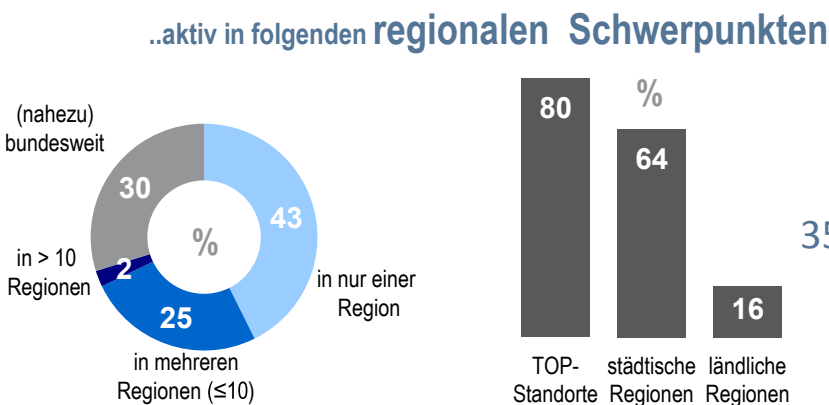
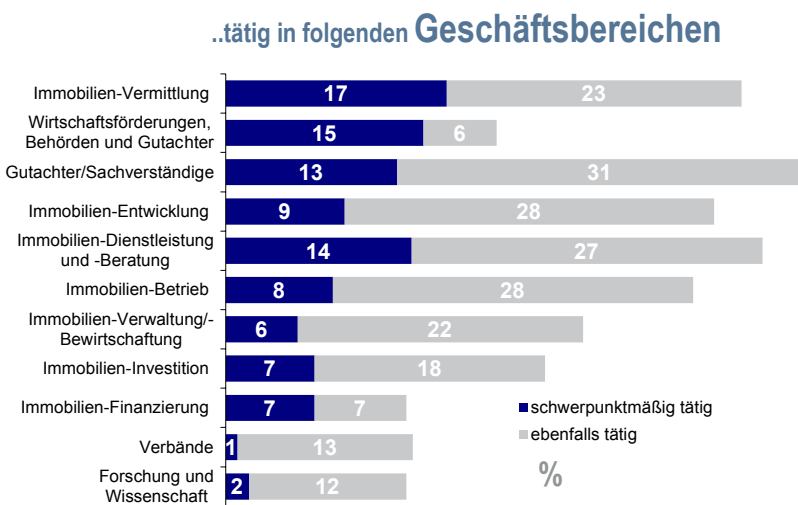
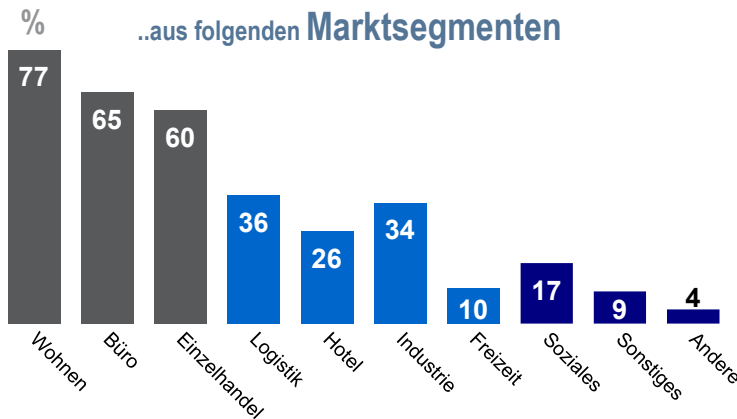
Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung und der Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung befassen, haben sich daher in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe zum Ziel gesetzt, diese Immobilienarten eindeutiger zu kategorisieren. Anlass war u.a. die Absicht auf europäischer 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 ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) mit.

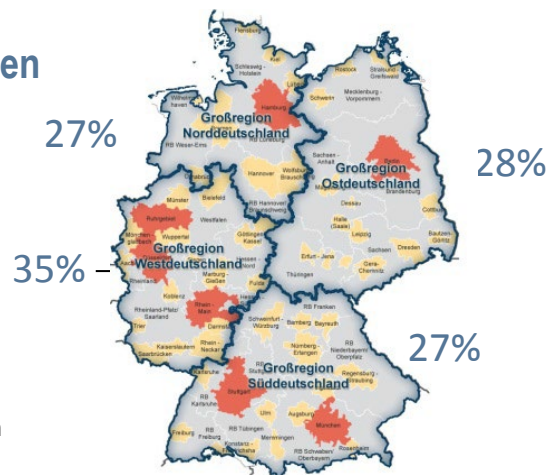


Im Überblick

Teilnehmer



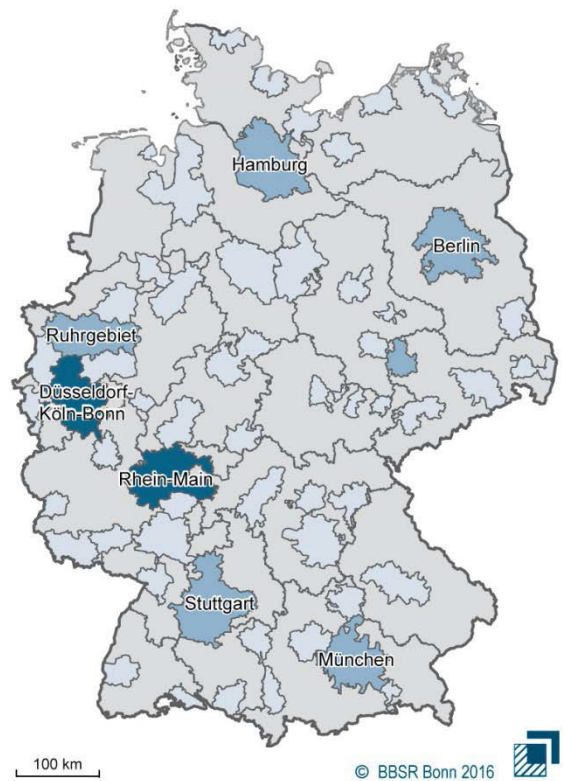
An der aktuellen Befragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt haben sich insgesamt 261 Immobilien-Experten aus den verschiedenen Marktsegmenten beteiligt. Im Schnitt sind die meisten davon im Bereich Wohnen tätig (77%), gefolgt vom Bürosegment mit 65% und dem Einzelhandel mit 60%. Durchschnittlich 85% nehmen zum wiederholten Mal teil. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorbefragungen ist damit gegeben. Die Bandbreite der befragten Immobilienakteure reicht von Banken- und Finanzunternehmen über Immobilienvermittler bis hin zu Beratungseinrichtungen. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen beide zuletzt genannten Bereiche zusammen mit Wirtschaftsförderungen, Gutachterausschüssen und weiteren behördlichen Einrichtungen die drei stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Zusammensetzung der Teilnehmer nach regionalen Schwerpunkten unterliegt ebenfalls nur geringen Schwankungen. Knapp jeder dritte 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 wenige Großstädte: gut vier von fünf der Experten sind überwiegend in den TOP-Standorten tätig.



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



BBSR-Immobilienmarktregionen



Anzahl der aktiven Experten je Immobilienmarktregion

- 5 bis unter 25
- 25 bis unter 50
- 50 bis unter 75
- 75 und mehr

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

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

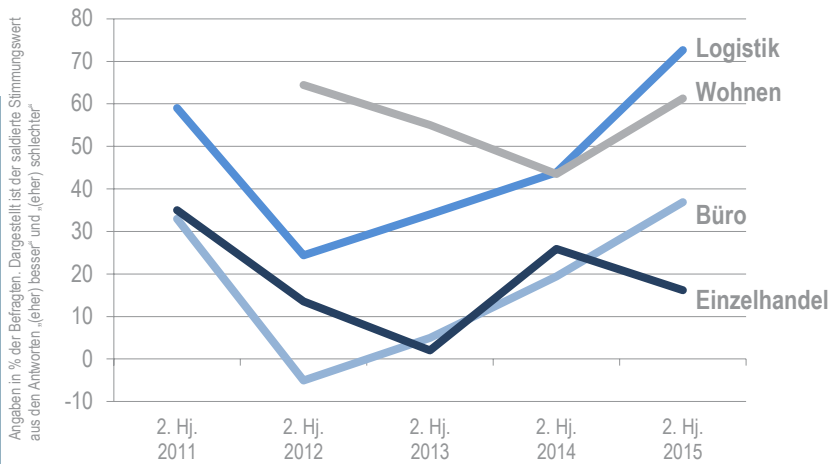
Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Von einzelnen metropol- und großstädtischen Immobilienmarktregionen wurde eine Abgrenzung vorgenommen, um ggf. vorhandene raumspezifische Einschätzungsmuster hervortreten zu lassen. Innerhalb der Metropol- und 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 ebenfalls den ausgedehnten Aktivitätsradius von Gewerbeimmobilienmärkten 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



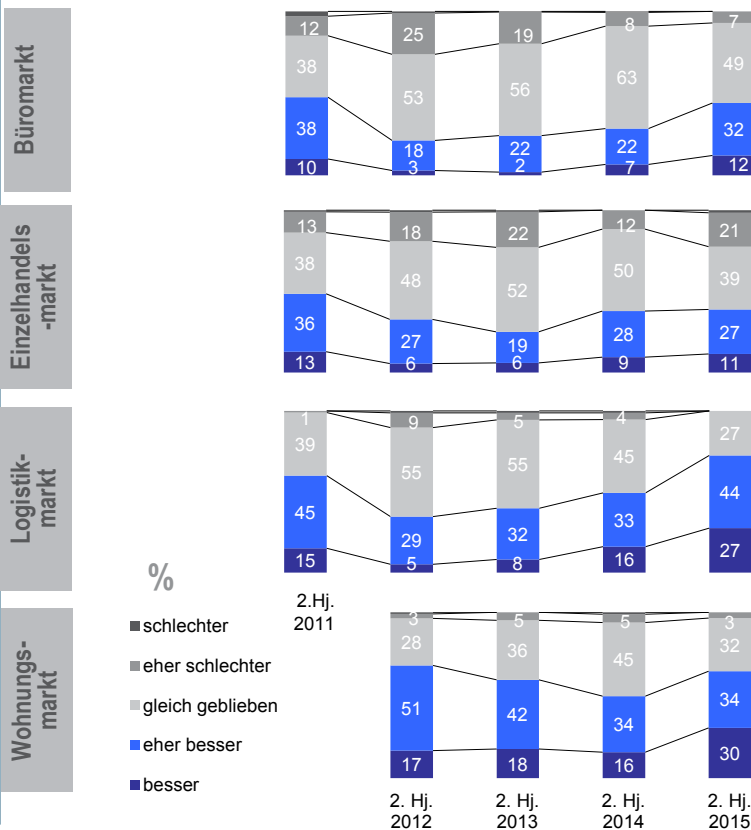
Aufschwung nimmt den Einzelhandel aus



Zum Jahresende 2015 zeigt die deutsche Wirtschaft eine insgesamt positive Marktlage, allerdings begleitet von einigen Unsicherheitsfaktoren. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich weiterhin auf Wachstumskurs, mit einem nochmals deutlicheren Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse als in 2014. Das reale Bruttoinlandsprodukt fiel 2015 mit 1,4% jedoch niedriger aus als in der Frühjahrsprojektion der Bundesregierung angenommen (1,8%). Die solide, aber nicht mehr ganz so dynamische Entwicklung wird im Rahmen der DIHK Konjunkturbefragung zu Jahresbeginn 2016 auf marktrelevante Sonderfaktoren zurückgeführt. Allen voran zählen dazu die nach den Tiefständen nun zu erwartenden Ölpreis- und Eurokurs-Korrekturen nach oben sowie zum Zeitpunkt unwägbara Kursschwankungen an den Börsen. Die Status-quo-Bewertung der Geschäftslage fiel bei den Unternehmen dennoch so gut aus wie noch nie.

Das Feld der Marktstimmungen in den sektoralen Immobilienmärkten weitet sich auch im BBSR-Expertenpanel zum Befragungszeitpunkt Ende 2015 weiter auf: Die Spitzengruppe zeichnet sich dabei durch einen an Dynamik nochmals zunehmenden Optimismus (Logistikmarkt) bzw. eine wieder anziehende Erwartungshaltung nach zwischenzeitlichen Stimmungsverlusten (Wohnungsmarkt) aus. Sowohl im Büro- als auch im Einzelhandelsimmobilienmarkt machte sich Anfang 2014 eine Aufschwungstimmung bemerkbar. Zuletzt verlaufen beiden Konjunkturbewertungen jedoch eher gegenläufig. Während deutlich mehr der Büromarkt-Akteure auf ein gutes Jahr blicken, markieren die rückläufigen Stimmungswerte im Einzelhandel einen erneuten Wendepunkt, analog zum leichten Abwärtstrend des Konsumklima-Index der GfK Mitte 2015. Es bleibt festzuhalten, dass sich das private Konsumhoch nicht gleichlaufend in der Immobilienwirtschaft des Einzelhandels abbildet.

Einschätzung des Konjunkturniveaus im Vergleich zum letzten Halbjahr





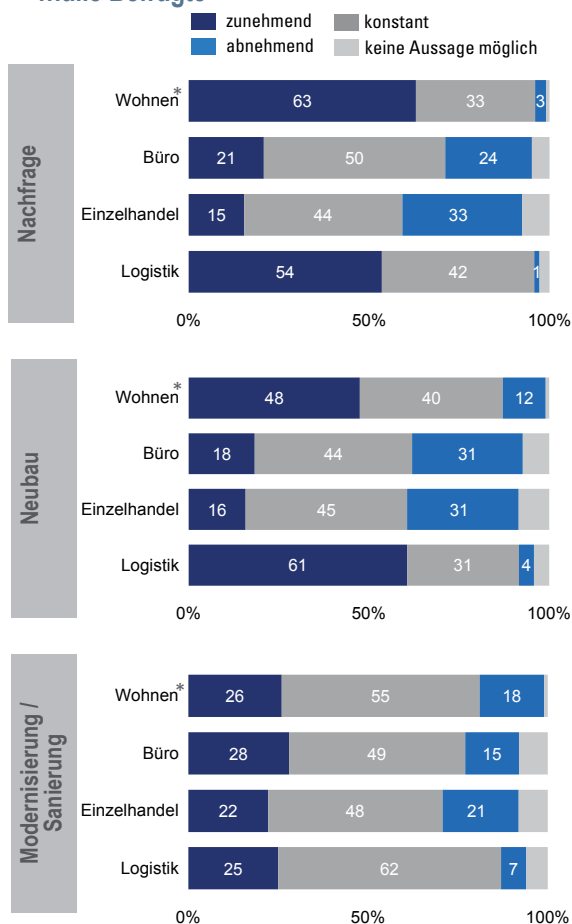
Konjunkturerwartung

Die Konjunkturerwartungen der Immobilienmarktexperten für das 2. Halbjahr 2015 spalten den Immobilienmarkt vordergründig in zwei Trendrichtungen auf: Während die Mehrheit der Teilnehmer für Mietwohnungen und Logistikimmobilien eine zunehmende Nachfrage- und Neubauentwicklung erwarten, scheint die Einschätzung für das Büro- und Einzelhandelssegment über alle Lage- bzw. Flächenkategorien gemittelt deutlich pessimistischer. Hier lohnt jedoch ein Blick ins Detail: In den erstklassigen Lagen bzw. Flächen werden von den Befragten auch im Büro- und Einzelhandelsmarkt sehr positive Entwicklungen erwartet (vgl. S. 15 und 16). Im Geschäftsfeld der Sanierung bzw. Modernisierung zeigt sich ein homogeneres Bild: Etwa die Hälfte (48–62%) der Befragten geht in den vier Immobiliensegmenten von konstanten Entwicklungen aus. Der unterm Strich positive Ausblick auf eine zunehmende Sanierungstätigkeit staffelt sich jedoch mit ansteigenden Erwartungswerten von Einzelhandel zu Logistik.

Differenziert nach den Geschäftsbereichen, in denen die Experten tätig sind lässt sich erkennen, dass die insgesamt besten Nachfrageaussichten von Immobilienfinanzierern sowie auch Immobilienberatern beschieden werden. Im Bereich des Neubaus (und mehr noch unter Sanierungsaspekten) rücken die Erwartungswerte allseits etwas enger auf der Skala zusammen. Überdurchschnittlich beurteilen die teilnehmenden Immobilienentwickler und -berater die Aufwärtstendenz im Logistikneubau. Die ungünstigsten Konjunkturaussichten werden der Neuprojektierung von Einzelhandelsgebäuden von Immobilienentwicklern bescheinigt.

Erwartungen für Nachfrage, Neubau und Sanierung

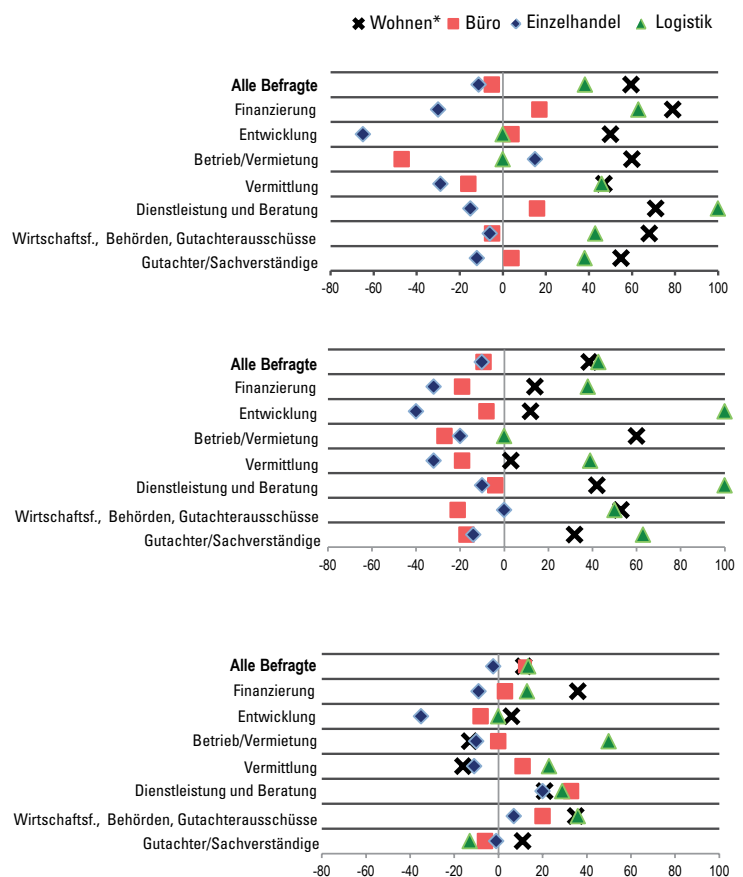
...alle Befragte



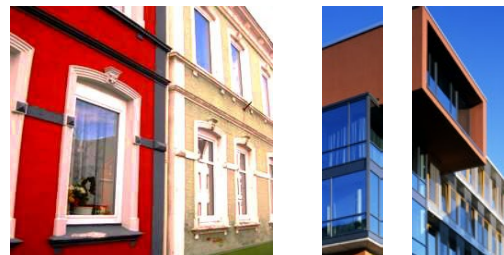
Angaben in % der Befragten

* Anm.: Die Angaben zum Wohnen beziehen sich auf Mietwohnungen

...nach ausgewählten Geschäftsbereichen



Trenderwartungen und Markteinschätzungen



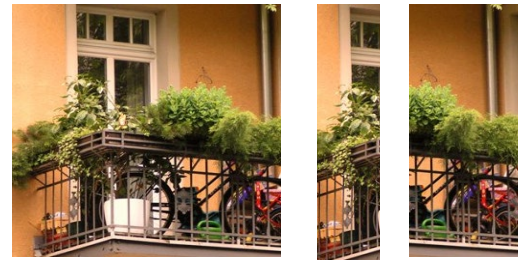
Herausforderungen: Die TOP-5-Branchenthemen

	Wohnen (n=306)	Büro (n=160)	Einzelhandel (n=162)	Logistik (n=82)
Top 1	Bezahlbares Wohnen <i>davon ca. 1/3 sozialer Wohnungsbau</i>	Angebotsknappheit / Verfügbarkeit von Flächen	Online-Handel und Multi-Channel Strategien	Angebotsknappheit / Verfügbarkeit von Flächen
Top 2	Wohnraum für Flüchtlinge (Unterbringung u. Integration in den Wohnungsmarkt)	Nachfragedefizit/ Angebotsüberhang/ Leerstände <i>davon am häufigsten genannt</i> C-Lagen/einfache Lagen; Randlagen; B-Lagen	Baurecht/ Bauordnung bzw. Stadtplanung und Flächenpolitik	Baurecht/ -planung; insbes. Hemmnisse bei Genehmigungen und Akzeptanz
Top 3	Knappheit an Wohnungen (allgem.)	Immobilienwirtschaftl. Anforderungen (z.B. Flächen-Flexibilität; Lebenszyklen; NK)	Attraktivitätsverlust und Leerstände best. Lagen und Standorte <i>davon am häufigsten genannt</i> kleine Gemeinden bzw. ländliche Regionen; Nebenlagen/-zentren; Stadteillagen/ -zentren	Verkehrsplanung und- politik/ Infrastrukturelle Anbindung
Top 4	Regulatorien u. Instrumente der Wohnungspolitik <i>davon ca. 1/3 Mietpreisbremse</i>	Revitalisierung / Modernisierung der Bestände (und Standorte)	Wettbewerb/ Konzentration/ Filialisierung	Immobilienwirtschaftl. Anforderungen (v.a. Drittverwendungsfähigkeit)
Top 5	Knappheit an Grundstücken und Bauflächen	Nachfrageseitige Herausforderungen (v.a. Attraktivität und Marktgängigkeit)	Attraktive Innenstädte (v.a. stadtentwicklerische Aspekte; City-Marketing)	Energie- und ökologische Themen (GreenBuilding; Nachhaltigkeit; Flächenverbrauch)

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

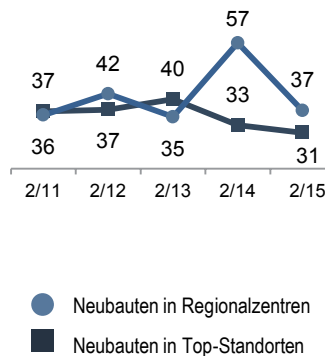
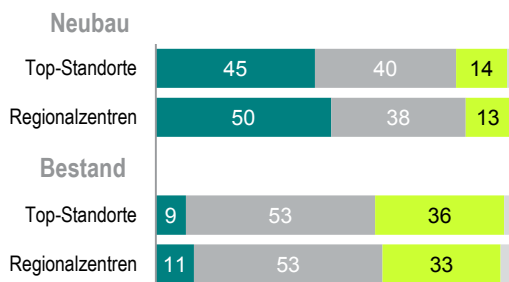
Unter den dringlichsten Herausforderungen, die es momentan zu bewältigen gibt, sticht im Wohnungsmarkt die hohe Bedeutung des Themenclusters „Knappheit“ in seinen unterschiedlichen Ausprägungen hervor: Unter TOP 1 bezieht sich der Mangel vor allem auf den bezahlbaren Wohnraum, unter TOP 2 auf die zu bewältigende Flüchtlingsunterbringung, unter TOP 3 und TOP 5 hingegen auf die grundsätzliche Wahrnehmung einer vorhandenen Knappheit an angebotenen Objekten bzw. Grundstücken. Vergleicht man das Ranking der wichtigsten fünf Immobilienthemen, welche die Branche derzeit umtreiben, mit den Befragungsergebnissen von 2013, so paust sich das damals beherrschende Thema („Angebotsknappheit“) für den Wohnungs-, Handels- und Logistikmarkt 1:1 wieder durch. Nur im Einzelhandel formulieren die Befragten nach unseren Auswertungen eine drängendere Herausforderung: Mit rund 40 von 162 Nennungen wird dem dynamischen Wachstum des Online-Handels Rechnung getragen. Neben den unsicheren Auswirkungen auf den stationären Handel beschäftigen die Akteure dabei ebenso Gesichtspunkte wie Steuerungsmöglichkeiten, Wettbewerbsaspekte und auch weitere Anpassungserfordernisse wie Multi-Channel-Strategien für die Händler. Die Auseinanderentwicklung von Lagen und Standorten ist gleichwohl nicht nur ein Thema für den Einzelhandel – auch für Bürostandorte sehen die Befragten ein Nebeneinander von problematischen Entwicklungen v.a. in C- und Randlagen (Leerstände, dringende Revitalisierungsbedarfe), während im nachfragestarken Core-Segment und den TOP-Lagen geeignete Immobilien als Mangelware gelten.

Wohnimmobilien

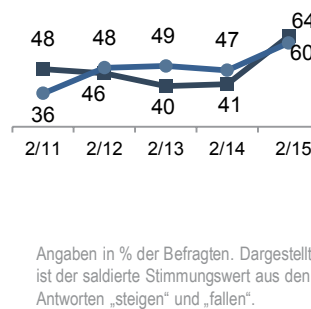
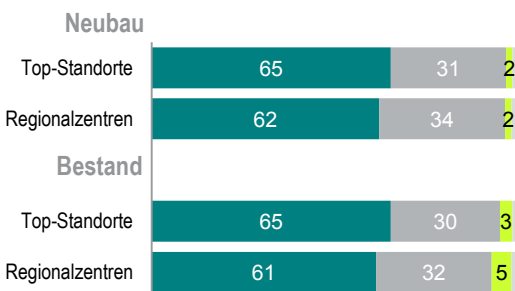


Trendeinschätzung für Mietwohnungen

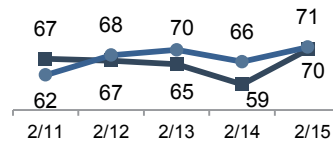
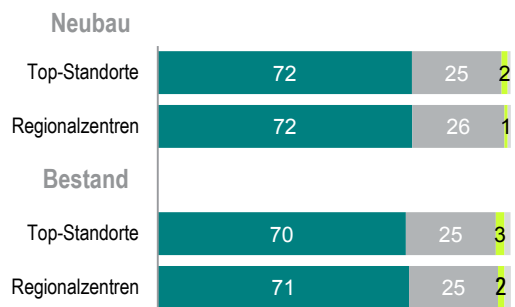
Das Angebot im... wird...



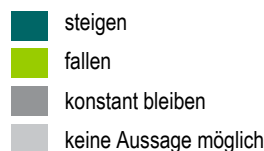
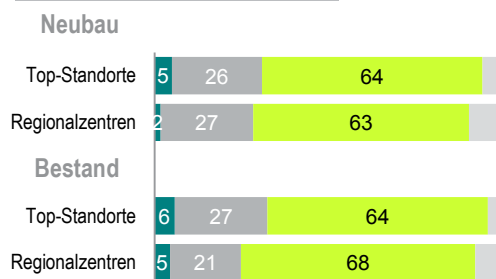
Die Nachfrage im... wird...



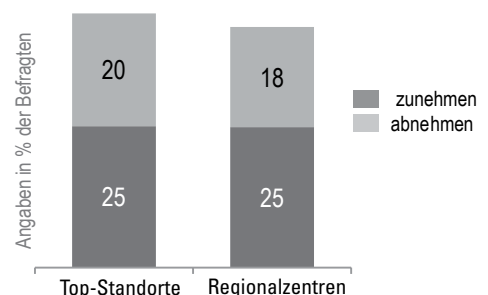
Die Mieten im... werden...



Der Leerstand im... wird...



Modernisierung und Sanierung



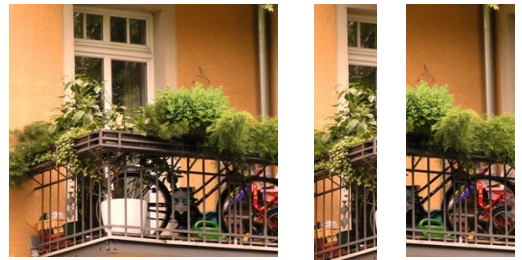
Nach Einschätzung der Experten, welche in TOP-Standorten oder in Regionalzentren tätig sind, wurde – wie im langjährigen Trend – auch für das 2. Halbjahr 2015 eine deutliche Marktanspannung im Mietwohnungssegment erwartet. Circa zwei Drittel der Experten sehen eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Demgegenüber steht der Eindruck eines verknüpften Mietwohnungsangebots im Bestand, so dass die Nachfrage in erster Linie durch ein wachsendes Angebot im Wohnungsneubau gedeckt werden könnte. Diese Marktkonstellation führt dazu, dass über 70% der Befragten sowohl im Bestand als auch im Neubau mit weiter steigenden Mieten rechnen, sowie über zwei Drittel mit sinkenden Leerstandsquoten.

Im Saldo der Zeitreihe betrachtet, scheinen die Top-Standorte wieder aufzuholen und zu den sie zwischenzeitlich überflügelnden Befragungswerten der Regionalzentren aufzuschließen. Gleichzeitig wirft der in beiden Raumkategorien erneut abgesunkene Wert im Neubau Fragen auf, insbesondere vor dem Hintergrund der formulierten Knappheiten.

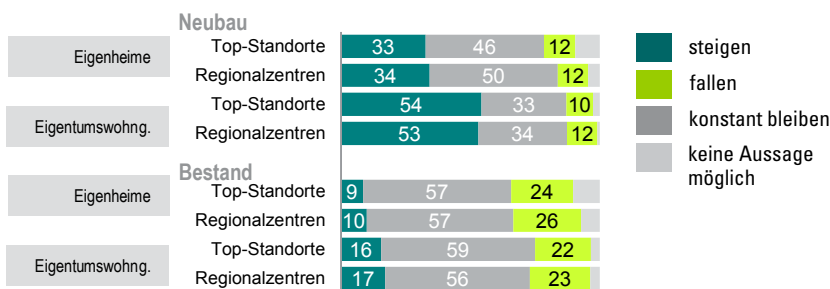
Gleiches gilt für den nur geringfügig höheren Anteil an Experten, die Ende 2015 mit zunehmenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Bestand rechnen (vgl. Eigentumsmarkt, S. 11).

Wohnimmobilien

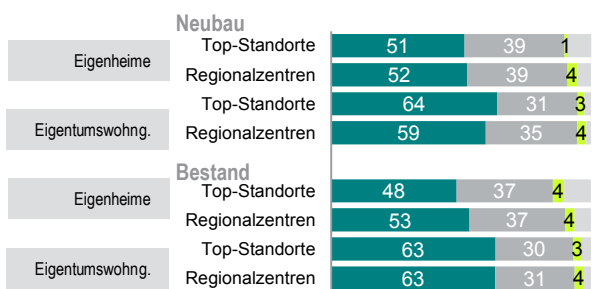
Trendeinschätzung für Wohneigentum



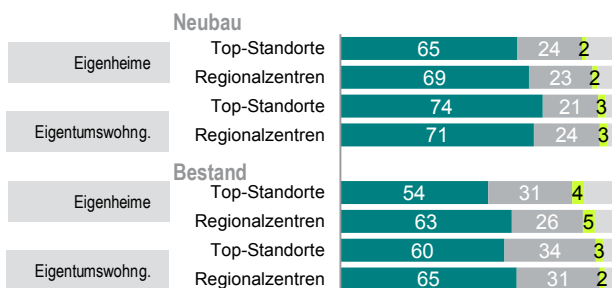
Das Angebot im... wird...



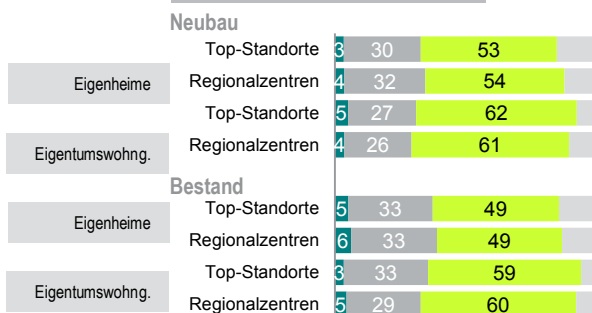
Die Nachfrage im... wird...



Die Kaufpreise im... werden...



Der Leerstand im... wird...



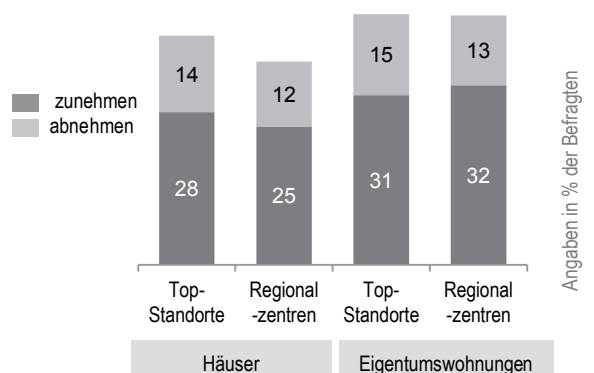
Die Trendeinschätzungen der Experten für das Wohneigentum zeigen ähnliche Tendenzen wie die Bewertung des Mietwohnungsmarktes.

Anhand der Befragungswerte wird deutlich, dass das Angebot an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die steigende Nachfrage nicht decken werden kann. Zwar wird das Angebot im Neubau insbesondere bei den Eigentumswohnungen (im Saldo) von einem Großteil der Akteure als steigend bewertet. Dennoch ergibt sich in der Gegenüberstellung ein tendenzieller Überhang der Nachfrage. Bei den Bestandsimmobilien fällt aufgrund der geringen Objektverfügbarkeit die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage noch deutlicher aus.

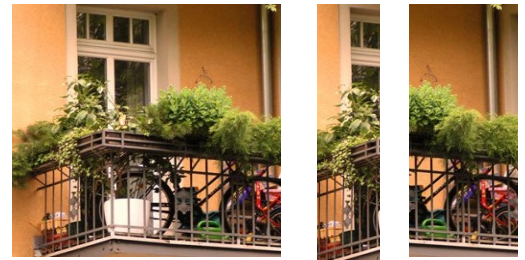
Daraus resultiert, dass ca. zwei Drittel der Befragten eine Kaufpreissteigerung voraussehen, im Neubausegment etwas deutlicher als im Bestand. Die momentan bereits auf niedrigem Niveau angelangte Leerstandsquote dürfte sich demzufolge weiter reduzieren.

Ein vergleichsweise höherer Anteil als im Mietwohnungsbau rechnet mit einer zunehmenden Modernisierung oder Sanierung: im Eigenheimbereich ist dies ca. ein Viertel der Befragten, bei den Eigentumswohnungen sehen sogar knapp ein Drittel der Experten einen Modernisierungs-/Sanierungswillen.

Modernisierung und Sanierung werden...

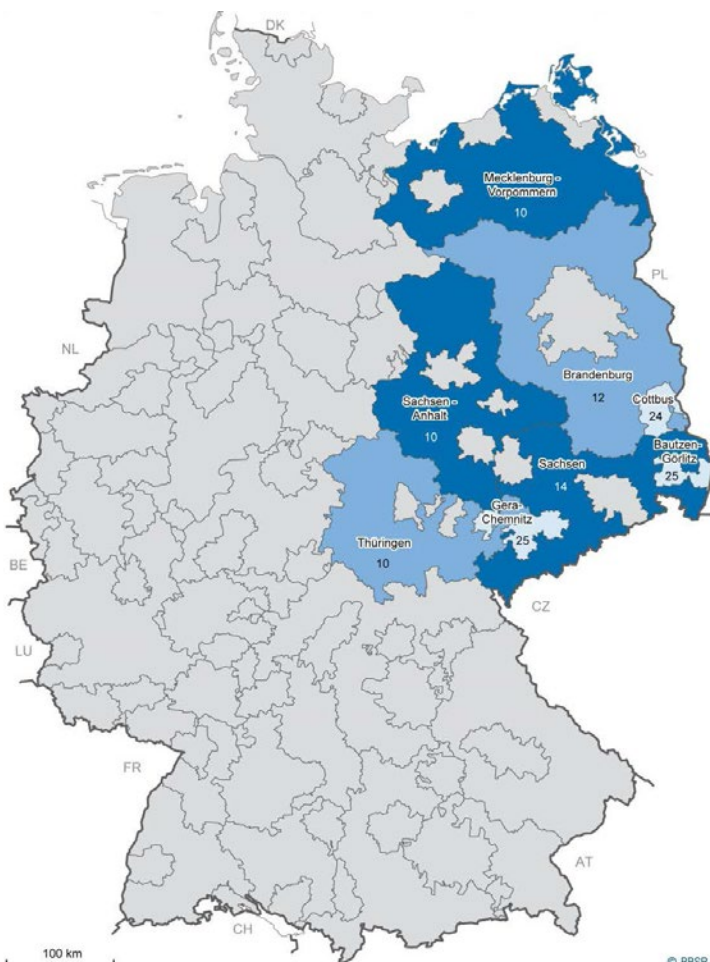


Wohnimmobilien



Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt

Regionen, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2015 Angebotsüberhänge aufweisen



Anteil der Experten, die in ihrer Tätigkeits-Region Angebotsüberhänge sehen in %

- 26 bis 50
- 51 bis 75
- 76 bis 100

Die Zahl einer Region gibt die Anzahl der in der Region tätigen Experten an.

Anmerkung: Auswahl von Regionen mit mindestens 10 tätigen Experten, von denen mehr als ein Viertel Angebotsüberhänge sehen.

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2. HJ. 2015
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadregionen 2002
basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004
Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Bearbeitung: E. Korinke, J. Nielsner

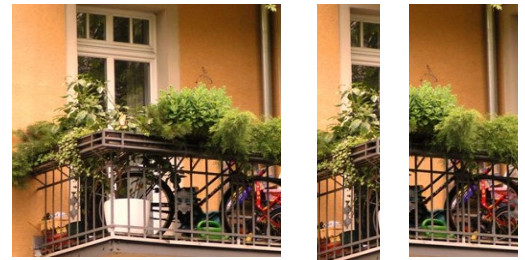
Lesebeispiel Karte: In der Region Cottbus weist der Wohnungsmarkt nach Einschätzung von 26 bis 50% der dort tätigen Befragten Angebotsüberhänge auf.

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2015 Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen betrachtet, in denen mindestens zehn Teilnehmer tätig sind, von denen wiederum mehr als ein Viertel die Beobachtung eines Angebotsüberhangs mitgeteilt haben.

Besonders häufig sehen die befragten Wohnungsmarkttakteure demzufolge in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands ein problematisches Überangebot bzw. Leerstand an Wohnraum. In den städtischen Regionen Cottbus, Gera-Chemnitz, und Bautzen-Görlitz liegt der entsprechende Anteil etwas niedriger, hier sind es zwei bis drei von vier Befragten.

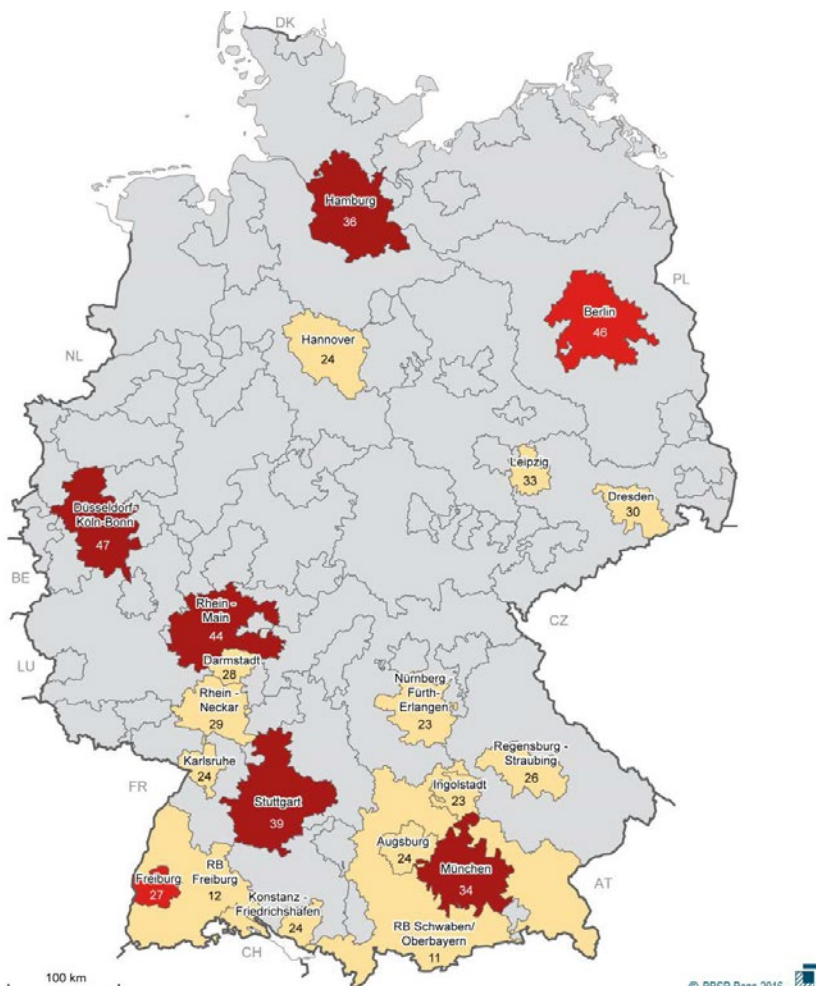
In den Vorbefragungen zeigte sich zumeist auch im Ruhrgebiet (als Sonderfall einer polyzentrischen Metropolregion) sowie in den überwiegend ländlich geprägten Regionen von Rheinland-Pfalz eine häufige bis sehr häufige Benennung von Angebotsüberhängen. In der überarbeiteten Kartendarstellung werden diese aktuell nicht mehr erfasst, da der Anteil der Experten die in den genannten Regionen ein Überangebot an Wohnraum wahrnehmen, unterhalb der Grenze von 25% lag. Für diese ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis auf die Wahrnehmung nicht vorhandener Angebotsüberhänge ist. Umgekehrt sehen die teilnehmenden Akteure allerdings deutlich Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum in den kartografisch eingefärbten Regionen gegeben.

Wohnimmobilien



Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt

Regionen, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2015 Marktanspannungen aufweisen



Anteil der Experten, die in ihrer Tätigkeits-Region Marktanspannungen sehen in %

- 26 bis 50
- 51 bis 75
- 76 bis 100

Die Zahl einer Region gibt die Anzahl der in der Region tätigen Experten an.

Anmerkung: Auswahl von Regionen mit mindestens 10 tätigen Experten, von denen mehr als ein Viertel Marktanspannungen sehen.

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2. HJ. 2015; Geometrische Grundlagen: BKG, Städregionen 2002; basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004; Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Bearbeitung: E. Korinke, J. Nielsen

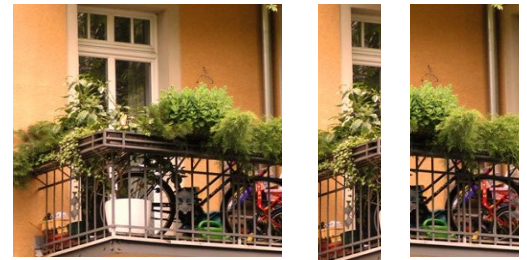
Die Karte skizziert Regionen, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2015 Marktanspannungen im Wohnungsmarkt aufweisen, also den wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot decken können. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen betrachtet, in denen mindestens zehn Teilnehmer tätig sind, von denen wiederum mehr als ein Viertel die Beobachtung von Marktanspannungen mitgeteilt hat.

Wie in den letzten Befragungen zählen vor allem die TOP-Standorte zu den Regionen, in denen von dem höchsten Anteil der Befragten ein angespannter Wohnungsmarkt beobachtet wird. Ein Viertel bis die Hälfte der Teilnehmer sieht jedoch auch einen enger werdenden Wohnungsmarkt in wachstumsstarken Stadtregionen und Universitätsstandorten wie Dresden, Leipzig und Hannover sowie räumlich sichtbar in den Großstadtregionen des Südens und darüber hinaus auch in weniger verdichteten Regionen Schwaben/Oberbayern und dem Regierungsbezirk Freiburg konzentriert.

Für die ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis auf die Wahrnehmung nicht vorhandener Marktanspannungen ist. Umgekehrt sehen die teilnehmenden Akteure allerdings deutlich Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum in den kartografisch eingefärbten Regionen gegeben.

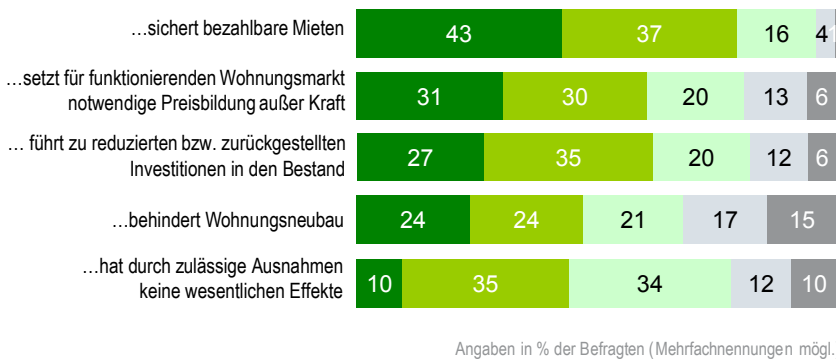
Lesebeispiel Karte: In der Metropolregion Hamburg weist der Wohnungsmarkt nach Einschätzung von 76 bis 100% der dort tätigen Befragten Marktanspannungen auf.

Wohnimmobilien

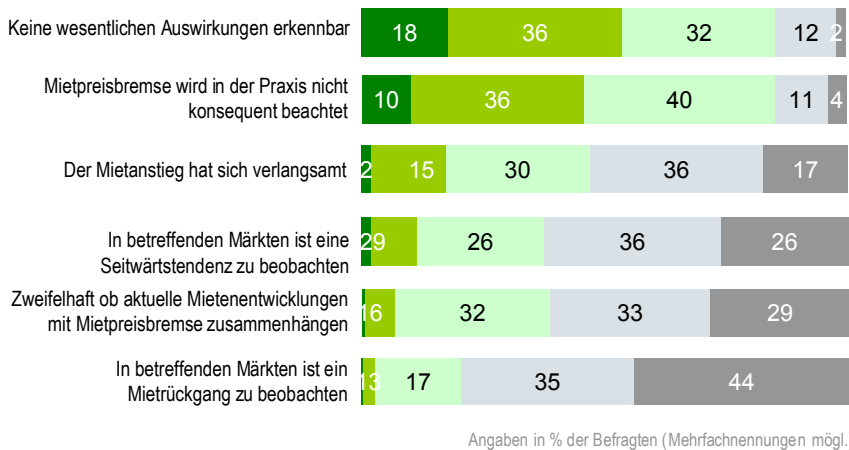


Mietpreisbremse überzeugt (noch?) wenige

Erwartete Auswirkungen der eingeführten* Mietpreisbremse



Beobachtbare Wirkungen der eingeführten* Mietpreisbremse



Für die Mehrzahl der befragten Wohnungsmarktakeure halten sich die erkennbaren Auswirkungen der zum Befragungszeitpunkt in sechs Bundesländern eingeführten Mietpreisbremse* in überschaubaren Grenzen: 54% können (eher) keine wesentlichen Auswirkungen ausmachen. Knapp zwei Drittel der Befragten sehen keine Anzeichen für eine Seitwärtstendenz der Mietentwicklung in den betreffenden Märkten. Darüber hinaus beobachten mehr als die Hälfte noch nicht einmal eine nachlassende Dynamik des Mietenauftriebs, von rückläufigen Mietten wollen knapp 80% erst gar nicht sprechen.

Über 45% sehen es (eher) als zutreffend an, dass die Mietpreisbremse in der Praxis nicht konsequent zur Umsetzung kommt. Dies könnte einen Hinweis darauf geben, weshalb über 60% einen Zusammenhang der Mietpreisbremse mit ihren Beobachtungen zur Mietentwicklung in den betreffenden Märkten (eher) nicht als gegeben sehen.

Die Erwartungshaltung gegenüber der eingeführten Mietpreisbremse zeigt sich unter den Teilnehmern gleichwohl ambivalent. Von der Sicherungswirkung des Instruments für bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen sind rund 80% überzeugt. Gleichzeitig sehen aber auch mehr als 60% damit Risiken einhergehen wie zurückgefahrenere oder zurückgestellte Bestandsinvestitionen.

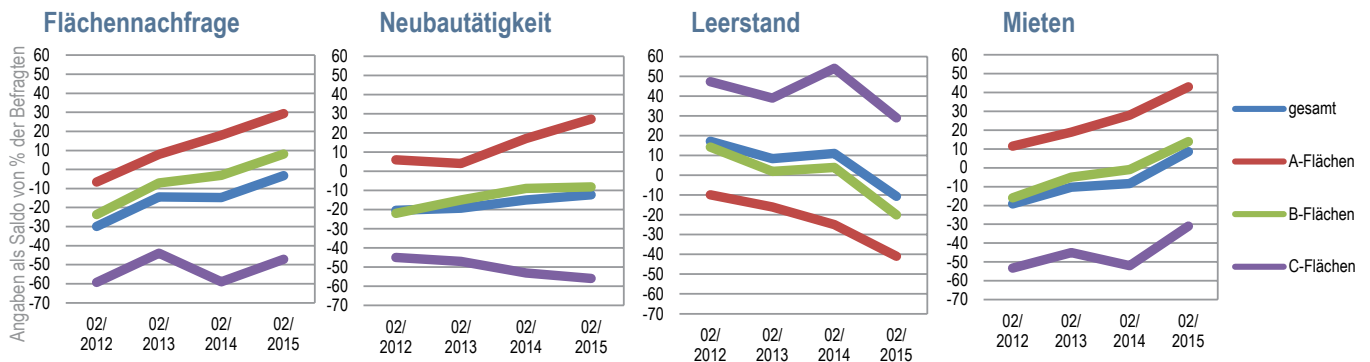
Nach Auswertungen der Deutschen Bundesbank (Monatsbericht Febr. 2016) verteuerten sich Mietwohnungen in 2015 mit insgesamt rund 6% ebenso dynamisch wie im Schnitt der letzten fünf Jahre. Zu beobachten sei allerdings eine merkliche Abschwächung gegenüber des Fünf-Jahres-Durchschnitts bei der Mietsteigerungsrate der Großstädte (ca. 6,25%). Während der Mietanstieg im Neubausegment insgesamt geringer ausfiel als in 2014, verteuerten sich Neuvertragsmieten in Bestandswohnungen mit ähnlicher Dynamik wie im Vorjahr (ca. 3,25%).

*zum Befragungszeitpunkt eingeführt in den Bundesländern BY, BW, BE, HH, NW, RP



Büroimmobilien

Trenderwartung

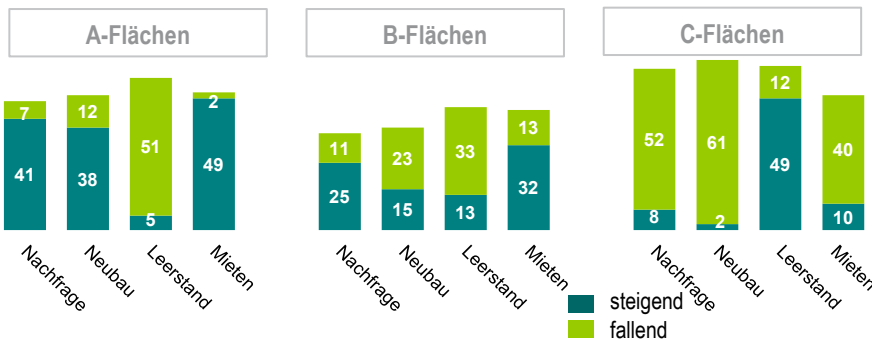


Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

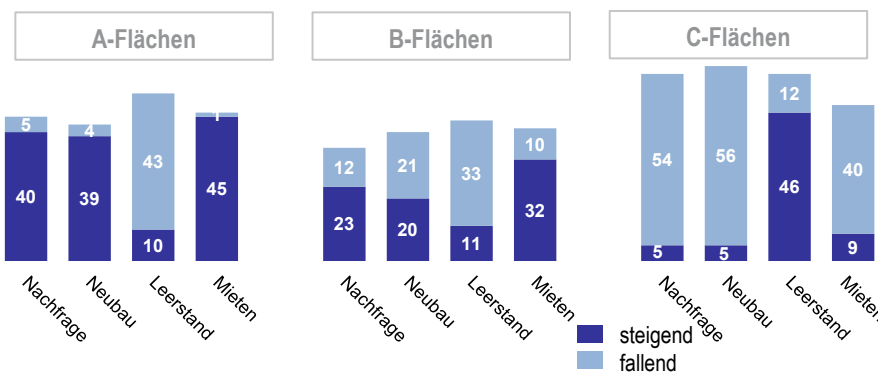
Der deutsche Büromarkt blickt 2015 auf ein erfolgreiches Jahr zurück, was sich neben dem Investmentbereich auch seit längerem wieder mit deutlichen Flächenumsatzsteigerungen auf dem Vermietungsmarkt abbildete.* Für das 2. Halbjahr 2015 erwarten die Büromarktakteure der Befragung daher in allen Flächensegmenten einen positiven Trend. Die Beiträge zum Leerstandsabbau sind dabei einerseits im Nachfrageplus der Unternehmen und als Folge des positiven Beschäftigungstrends zu sehen. Zusätzlich machen sich am Markt mittlerweile auch die Umwandlungen von Büroflächen in Wohnungen bzw. in Flüchtlingsunterkünfte bemerkbar.*

Mit sinkenden Leerständen, einer anziehenden Nachfrage und Mietensteigerungen wird von den Befragten allerdings nur in den A- und B-Flächen gerechnet. Auch wenn sich die positiven Signale gleichläufig durchpausen und in den C-Flächen eine Trendumkehr ablesbar ist, bleiben die Niveauunterschiede vor allem zwischen den erstklassigen und den einfachen Flächenqualitäten weiter bestehen. Unterm Strich verbleibt nach Meinung von fast der Hälfte der Experten (Saldo) ein Defizit der Nachfrage nach C-Flächen. Gegen die Tendenz der anderen Qualitätssegmente rechnen insofern immer weniger Teilnehmer mit Neubauiinvestitionen in das einfache Segment. In den Regionalzentren erreichen hingegen speziell die Neubauerwartungen für A-Flächen neue Höchstwerte (35% im Saldo), welche die der Top-Standorte mittlerweile übertreffen.

Top-Standorte



Regionalzentren

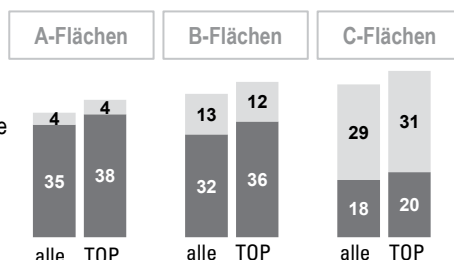


Modernisierung und Sanierung von Büroflächen werden...

■ zunehmen
■ abnehmen

TOP = Top-Standorte

Alle Angaben in % der Befragten (n=134)

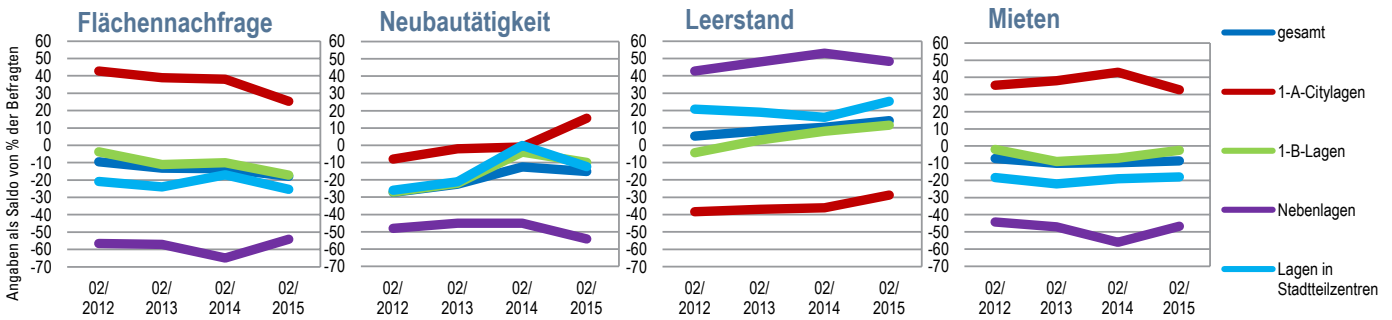


* vgl. gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Büromarkerhebung 2015: Hervorragendes Jahr auf dem deutschen Büromarkt, 11.02.2016. <https://www.gif-ev.de/news/read/49>



Einzelhandelsimmobilien

Trenderwartung

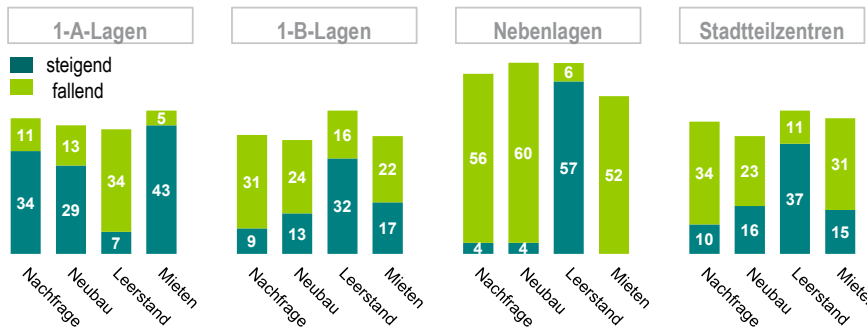


Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

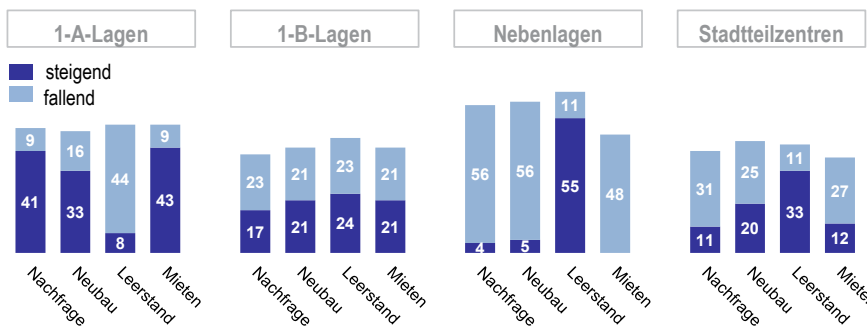
In der nach Lagen differenzierten Betrachtung der Ergebnisse macht sich nach wie vor eine Angebotsknappheit bei zeitgleich überschießender Nachfrage in den erstklassigen Citylagen bemerkbar. Gleichzeitig vertreten im 2. Halbjahr 2015 weniger Handelsexperten als im Jahr zuvor die Meinung, dass Flächennachfrage und Mieten in den zentralen A-Lagen der Innenstädte weiter ansteigen werden. Die Zeitreihenbetrachtung macht an dieser Stelle einen deutlichen Abwärtsknick. Die Erwartungswerte deuten darauf hin, dass sich die Abkopplung der 1a-Lagen vom mehr oder weniger regressiven Gesamttrend etwas abgeschwächt hat. Gleichzeitig fällt auf, dass sich der Nachfrigestau in den erstklassigen Lagen mehr aufzulösen scheint: ein steigender Anteil rechnet hier mit einer wieder anziehenden Neubautätigkeit, gegenläufig zum Trend der anderen Lagen.

Nach wie vor pessimistisch zeigen sich die Befragten jedoch wenn es um die Mieten- und Leerstandsentwicklung in den Neben- und Stadtteilzentren-Lagen geht. Was die B-Lagen betrifft, schneiden die Regionalzentren ein weiteres Mal besser ab als die TOP-Standorte. Dies gilt auch für die Investitionserwartungen für anstehende Revitalisierungen und Modernisierungen, die am stärksten in den B-Lagen voneinander abweichen.

Top-Standorte

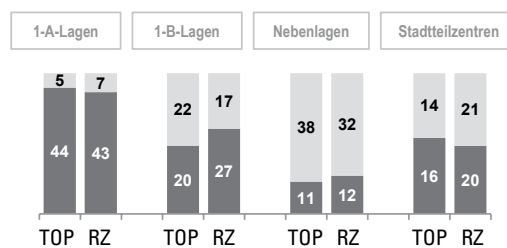


Regionalzentren



Modernisierung und Sanierung von Einzelhandelsflächen werden...

■ zunehmen TOP = Top-Standorte
 ■ abnehmen RZ = Regionalzentren

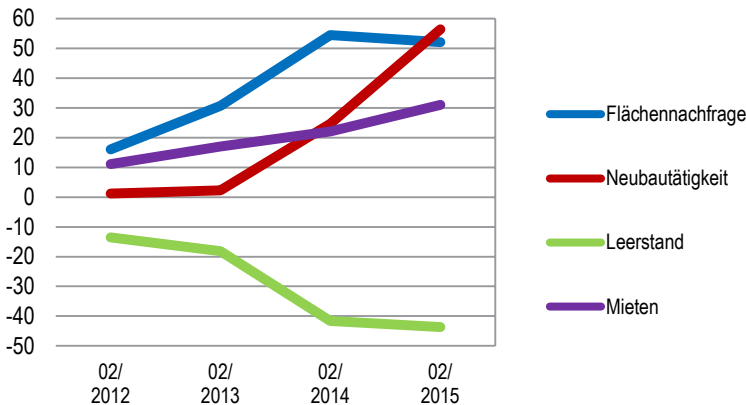


Alle Angaben in % der Befragten (n=119)



Logistikimmobilien

Trenderwartung



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

Nach den Befragungsergebnissen weitet sich das Feld der Marktstimmungen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien im 2. Halbjahr 2015 weiter auf. Zuletzt nimmt vor allem die Konjunkturerwartung im Logistikmarkt zunehmend an Fahrt auf (vgl. Seite 7/8).

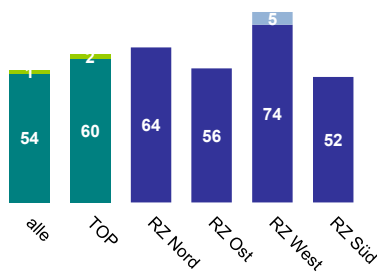
Sehr deutlich wird der nochmals anziehende Optimismus gegenüber der Vorbefragung insbesondere im Hinblick auf die Neubautätigkeit: insgesamt rechnen über 55% der Teilnehmer (Saldo) mit einer Ausweitung des Logistikflächenangebots. In den einzelnen Tätigkeitsregionen der Befragten, in erster Linie in den Regionalzentren Nord- und Ostdeutschlands, steigt dieser Anteil auf bis zu knapp 80% an.

Insgesamt scheint es damit zu einem stärkeren Ausgleich von Angebot und Nachfrage als in den Jahren zuvor zu kommen. Auch wenn die Experten der Flächennachfrage insgesamt eher eine Seitwärtsentwicklung auf sehr hohem Niveau zuschreiben, ist vor allem in den Regionalzentren im Westen erkennbar wie hoch der Druck auf den Flächenmarkt zu sein scheint: im Saldo rechnen 70% der dort Tätigen mit einem weiteren Nachfragewachstum.

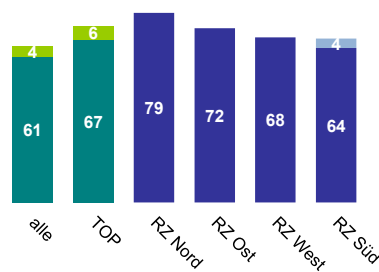
Der anziehende Markt spiegelt sich auch in den Erwartungswerten auf steigende Mieten mit einem seit Jahren bereits konstanten Aufwärtstrend wider.

Es fällt auf, dass die künftigen Marktaktivitäten im Geschäftsfeld Sanierung/ Modernisierung von den einzelnen räumlichen Zentren höchst unterschiedlich eingeschätzt werden: eher ambivalent wird die Entwicklung von den Befragten in den Regionalzentren Nord beurteilt, während die Einschätzung im Süden weniger abweicht. Unterm Strich lässt sich ablesen, dass trotz starker Neubautätigkeit das Bauen im Bestand einen gewichtigen Marktanteil im Logistikmarkt aufweist.

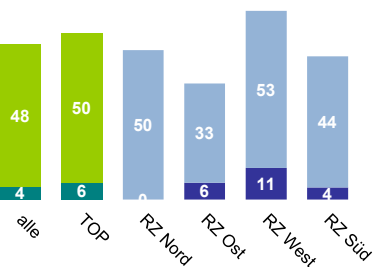
Nachfrage



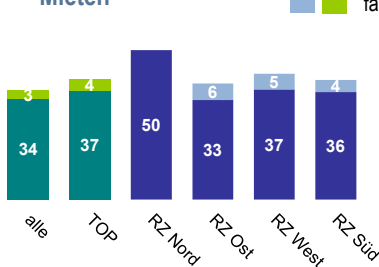
Neubau



Leerstand

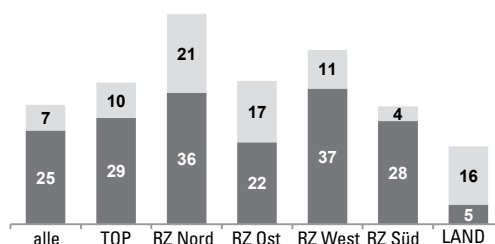


Mieten



Modernisierung und Sanierung von Logistikflächen werden...

■ zunehmen
■ abnehmen
RZ = Regionalzentren
TOP = Top-Standorte
LAND = ländliche Regionen



Alle Angaben in % der Befragten (n=71)



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 2 © Milena Schlösser

Seite 3, 18 © Stefan Müller, Alexander Schürt, Eva Korinke

Seite 4 © Eva Korinke, Jürgen Hohmuth

Seite 5–9 © Eva Korinke, Stefan Müller

Seite 10–14 © Wolfgang Neußer

Seite 15 © Stefan Müller

Seite 16 © Eva Korinke

Seite 17 © Jürgen Hohmuth

Kontakt

www.bbsr.bund.de

bbsr-expertenpanel@bbsr.bund.de

Weitere Veröffentlichungen

www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen