



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit rund zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Im jährlichen Rhythmus werden die teilnehmenden Marktexperten zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobilienmärkte befragt. Im Bereich der Wirtschaftsimmobilien zentriert sich die Erhebung auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Das vorliegende Heft fasst die Ergebnisse der Befragung in detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten zusammen. Zentrale Fragen sind dabei unter anderem:

- Vor welchen größten Herausforderungen stehen die Immobilienmärkte?
- Wie unterscheidet sich die Konjunkturstimmung in den einzelnen Marktsegmenten?
- Beobachten die Wohnungsexperten einen Trend zu stagnierenden Mieten und Preisen?
- Welche Gründe sehen Büromarktexperten für den Engpass beim Neubau?
- Wo ist der Bedarf an Citylogistik am größten?

Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2018

Autorinnen

Eva Neubrand
Nicole Brack

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

einmal im Jahr befragen wir Immobilienexpertinnen und -experten nach den aus ihrer Sicht größten Herausforderungen der Branche. Für jedes Marktsegment stellen wir das Meinungsbild der Akteure dar. Fazit: Die Immobilienmärkte greifen das beherrschende Thema dieses Sommers auf und signalisieren als sektoral übergreifende Botschaft „Trockenheit“. Wie die unter Wassermangel leidende Vegetation im Sommer 2018 suchen Immobilienprofis händeringend nach verfügbarem Bauland und zum Verkauf stehenden Bestandsflächen.

Eng wird es im Büromarkt derzeit nicht nur durch Kapazitätserweiterungen von Unternehmen in Zeiten der boomenden Konjunktur. Auch die Konkurrenz mit dem Wohnungsbau um verfügbare Flächen macht sich einschränkend bemerkbar. Der Wohnungsmarkt verzeichnet weiterhin chronischen Nachfrageüberschuss. Das treibt die Mieten und Kaufpreise.

„Des einen Freud, des anderen Leid“ – dieses Resümee könnte man angesichts des rapide wachsenden Online-Handels und seiner Auswirkungen auf einerseits den Logistikmarkt, andererseits den Einzelhandel ziehen. Natürlich ist die Welt komplexer und auch der stationäre Einzelhandel kann von Multi-Channel-Strategien profitieren. Dennoch drückt sich in den Einschätzungen der Handelsexperten Verhaltenheit bis trübe Stimmung aus.

Wie die Immobilienexperten den Bedarf für die Citylogistik beurteilen und weitere differenzierte Markteinschätzungen aus dem bewährten Fragenkanon, finden Sie im vorliegenden Heft, in dem wir die Ergebnisse des diesjährigen BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt vorstellen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche

Die Perspektivenvielfalt der beteiligten Branchen und Wirkungsräume liefert differenzierte Informationen.

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit rund zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. In die jährliche Befragung fließt die Expertise von Fachexperten der Immobilienwirtschaft aus einem breiten Spektrum der Tätigkeitsbereiche und -regionen des deutschen Immobilienmarktes ein.

In sinnvoller Ergänzung zu objektiven, „harten“ Rahmendaten wie Mieten, Renditen oder Baufertigstellungen stehen hierbei subjektive Markteinschätzungen und das Erfahrungsknow-how der Branchenexperten im Vordergrund. Das Expertenpanel stellt insofern ein flankierendes Instrument für die Immobilienmarktbeobachtung des BBSR dar. Der Zugang zu statistisch nicht „beobachtbaren“ Daten wird durch die hohe Praxisnähe der Teilnehmer mit fundierten Inhalten unterlegt.

Seit der Integration von Fragen zum Wohnungsmarkt 2011 zentriert sich die Befragung auf die Marktsegmente Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Damit würdigen wir die Anregung, ein möglichst vollständiges Meinungsbild einzufangen, das die bedeutendsten Immobilien-teilmärkte abdeckt.

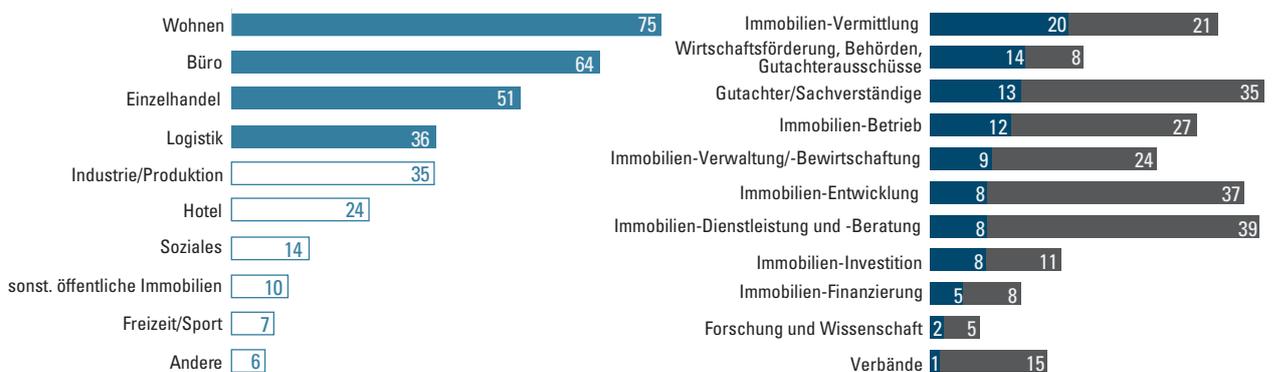
An der aktuellen Befragung beteiligten sich 184 Immobilienexperten. Dies entspricht einer Responsequote von ca. 7 %. Rund 90 % der Befragten nehmen zum wiederholten Mal teil.

Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (75 %), gefolgt vom Bürosegment mit 64 %, dem Einzelhandel mit 51 % und Logistik mit 36 %.

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilienvermittler, Wirtschaftsförderungen, behördliche Einrichtungen und Gutachterausschüsse sowie Gutachter und Sachverständige die drei stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Gruppe der Gutachter und Sachverständigen stellt in der Summe die meisten Experten: Knapp jeder zweite Befragte ist entweder überwiegend oder in geringerem Umfang in diesem Geschäftsbereich tätig.

Insgesamt unterliegt die Zusammensetzung der Teilnehmer nur geringen Schwankungen. Eine Vergleichbarkeit zu vorangegangenen Ergebnissen ist damit gegeben.

Abbildung 1



Anmerkung: Die unteren sechs Marktsegmente sind nicht Gegenstand der vertieften Erhebungsfragen.

Angaben in Prozent der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

■ schwerpunktmäßig tätig ■ ebenfalls tätig

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

BBSR-Immobilienmarktregionen

Die Aktivitätsräume der Teilnehmer konzentrieren sich in regionalen Schwerpunkten.

Auch geografisch unterliegt die Zusammensetzung der Experten nur geringfügigen Veränderungen. In der aktuellen Befragung verteilen sich die aktiven Teilnehmer auf die insgesamt 76 Immobilienmarktregionen wie in Abbildung 2b illustriert.

Gut jeder fünfte Experte ist (nahezu) bundesweit tätig. Die mit 48 % größte Gruppe machen die in nur einer Region Tätigen aus. Im Hinblick auf die Einwohnerrelation in den Großregionen Süd-, Nord- und Ostdeutschland verteilen sich die Befragten annähernd proportional. Lediglich der Westen ist in der Befragung leicht unterrepräsentiert (Abweichung unter 6 %).

Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich stark auf die Top-Standorte, in denen 56 % der Experten tätig sind, sowie auf die städtischen Regionen mit einem Anteil von 53 %. Mehr als jeder vierte Experte ist aber auch in ländlichen Regionen aktiv.

Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne Metropol- und städtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um ggf. vorhandene raumspezifische Einschätzungsmuster hervortreten zu lassen (Abb. 2a). Innerhalb der Metropol- und städtischen Regionen werden die Top-Standorte als Regionen mit der höchsten Marktaktivität unterschieden. Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Großstädten und größeren Mittelstädten.

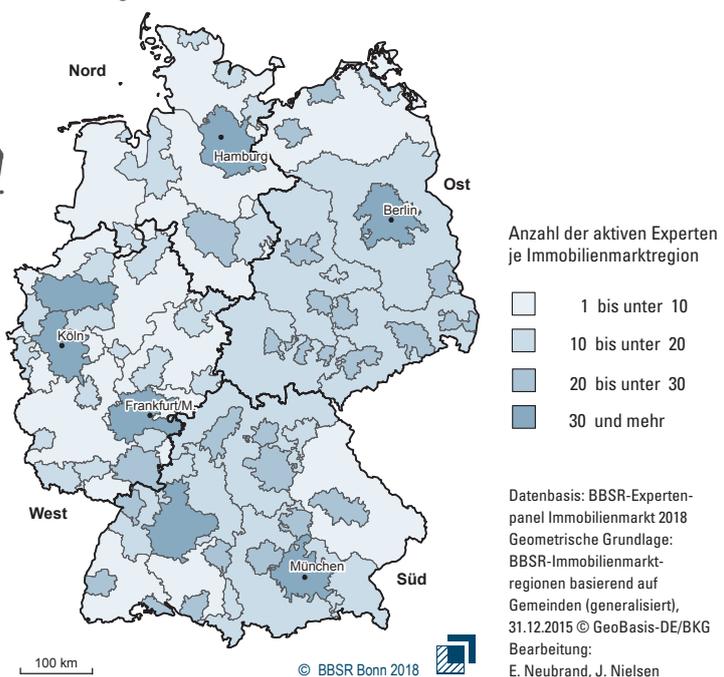
Im Wesentlichen orientiert sich die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden die Immobilienmarktregionen allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobiliemärkten berücksichtigt. Gleichwohl gilt es immer auch zu beachten, dass die Grenzen der Immobilienmärkte fließend sind und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten immer nur Tendenzen aufzeigen können.

Abbildung 2a



BBSR-Immobilienmarktregionen

Abbildung 2b



Herausforderungen: Die dringlichsten Themen der Immobilienbranche

Worin sehen die Immobilienprofis derzeit ihre größten Herausforderungen? Auf drei von vier Märkten ist vor allem das Angebotsdefizit erklärtes Hemmnis Nummer eins.

Im Vergleich der wichtigsten fünf Immobilienthemen innerhalb der einzelnen Marktsegmente der Immobilienbranche nimmt das Phänomen „Knappheit“ eine dominierende Rolle ein. Der angebotsseitige Engpass wird dabei in unterschiedlicher Form artikuliert: sei es als Mangel an bereitgestelltem Bauland, an verfügbaren Bestandsobjekten, als Überhang der Nachfrage, fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsflächen, als Kapazitätsengpässe bei den Behörden, Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft etc. In der Auswertung der Top-5-Themen haben wir dabei die offenen Nennungen zur physischen Knappheit an Flächen von den Auswirkungen personeller Engpässe wie z. B. langer Genehmigungsdauern oder Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitnehmer unterschieden.

Im **Wohnungsmarkt** drehen sich die beherrschenden Schlagworte vor allem um den Neubau und das mittlere bis untere Preissegment, den sozialen Wohnungsbau, die Wohneigentumsbildung, Bezahlbarkeit von Wohnraum, Reduzierung von Bauvorschriften und Baukostensenkungen. Gemeinsam ist nahezu allen Märkten der Nachfragedruck in den Ballungszentren und zentralen Lagen der (Innen-)Städte.

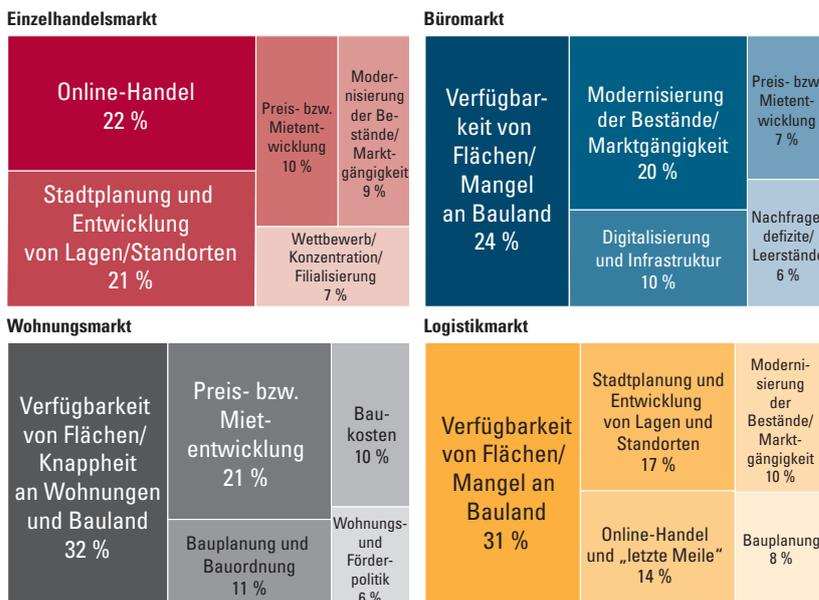
Von diesem Schema weicht nur der **Einzelhandel** ab: An die Stelle von Mangelerleben tritt eher ein formuliertes Überangebot an Verkaufsfläche, einschließlich Vermietungsschwierigkeiten v. a. in Nebenlagen. Explizit wird in gut einer von fünf Nennungen der expandierende Online-Handel als Auslöser und als primäre Herausforderung gesehen. Top-2 („Stadtplanung und Entwicklung von Lagen/Standorten“) kann dahingehend bereits als Lösungsweg interpretiert werden, den Funktions- und Frequenzverlusten des Einzelhandels strategisch zu begegnen.

Um innerstädtische Flächen zur Kommissionierung der „letzten Meile“ konkurrieren zusehends auch **Logistikimmobilien**. Assoziiert damit sind Forderungen nach der Schaffung von Baurecht, adäquater Industrielogistik, modernen Hallenneubauten (z. B. Mehrstöckigkeit und Nachhaltigkeit) etc.

Allgemein ist die hohe Bedeutung der Modernisierung und Marktgängigkeit von Beständen bei den Wirtschaftsimmobilien erwähnenswert. Im **Büromarkt** sogar zweitplatziert, geht es hier neben der Revitalisierung insbesondere auch um Anforderungen an flexible Flächengestaltungen und Nutzungsmöglichkeiten (Co-Working-Entwicklungen, kleinteilige Vermietung etc.).

Abbildung 3

Die Top-5-Themen des ersten Halbjahres 2018



Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Angaben in Prozent der Nennungen je Immobiliensegment.

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

© BBSR Bonn 2018

Konjunkturstimmung im Überblick: Es klemmt am Neubau

Logistik- und Büroimmobilien bauen ihren Favoritenstatus weiter aus. Während der Bedarf an Flächen weiter ansteigt, sehen die Akteure einen Abwärtsknick beim Neubau.

Die aus dem BBSR-Expertenpanel ermittelte Einschätzung des Konjunkturniveaus zeigt für die vier Märkte Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik zuletzt sehr unterschiedliche, teils gegenläufige Dynamiken auf. Zwei der vier Segmente erreichen 2018 den besten bzw. zweitbesten Stimmungswert seit 2012 (vgl. Abb 4).

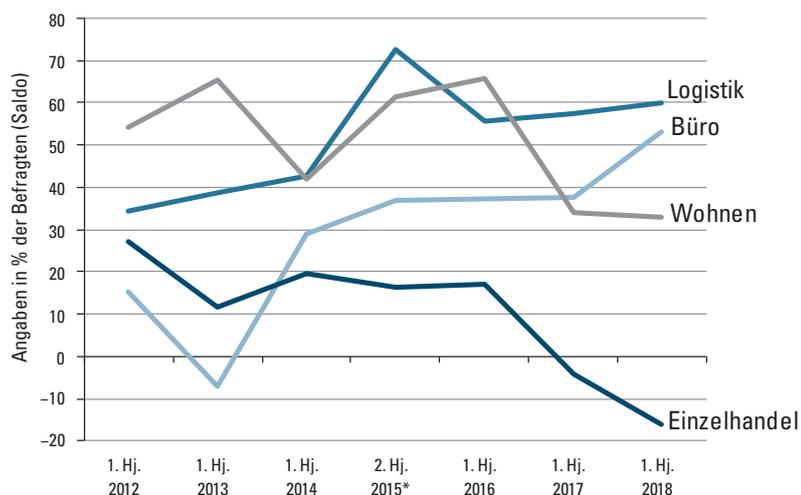
Im langjährigen Trend hat sich der Logistikmarkt zum Spitzenreiter der Konjunkturstimmung entwickelt. Mittlerweile berichten 60 % der Logistikexperten über eine nochmals (eher) verbesserte Konjunkturlage für das 1. Halbjahr 2018 (Saldo). Die in Abbildung 5 dargestellte Erwartungshaltung legt nahe, dass die Boomjahre weiter anhalten: Eine überdurchschnittlich beurteilte Nachfrageexpansion treibt die Mieten an, scheint jedoch auf einschneidende Hemmnisse im Neubau zu treffen (siehe im Detail S. 17 bis 19).

Bei der derzeit ebenso boomenden Stimmungslage im Büromarkt fehlt indes nur wenig, den Favoritenstatus streitig zu machen. Das Plateau der letzten Jahre scheint überwunden: Im Vergleich zum letzten Jahr stellt ein weitaus höherer Anteil der Experten (eher) einen Aufwärtstrend fest (53 % im Saldo). Auch hier erwarten die Teilnehmer trotz deutlich verbesserter Nachfragebewertung weiterhin eine stockende Neubautätigkeit. Im direkten Vergleich scheint das Sanierungsgeschäft von Bestandsobjekten besser zu laufen. Einen detaillierteren Blick liefern die Seiten 12–14.

Für Handelsimmobilien kannte das Stimmungsbarometer in den vergangenen Jahren vornehmlich eine Richtung: nach unten. Der massive Dämpfer aus dem letzten Jahr setzt sich auch 2018 fort und trübt den Stimmungswert auf einen neuen

Abbildung 4

Konjunktüreinschätzung gegenüber dem letzten Halbjahr



Anmerkung: Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.

* Abweichung vom Befragungsrhythmus

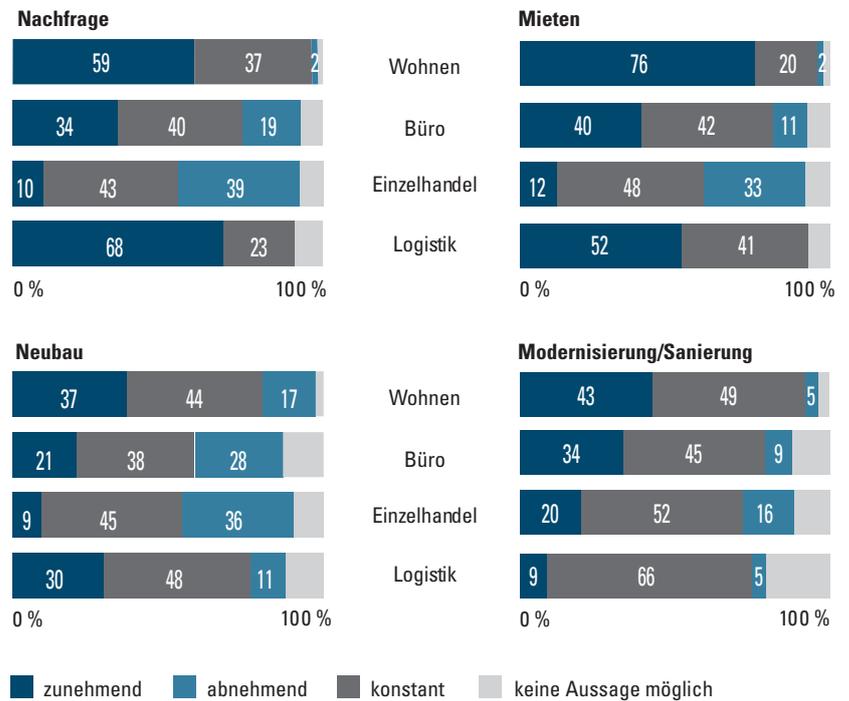
Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Tiefstand in der Zeitreihenbetrachtung (Saldo: -16 %). Nahezu 40 % der Befragten nehmen eine weitere Verschlechterung der Marktlage wahr. Die Konjunkturoptimisten unter den Einzelhandelsakteuren gehen mit 12 % dagegen so gut wie unter. Fast spiegelbildlich korrespondiert die erwartete Abwärtsentwicklung beim Neubau mit den defizitären Werten für die Flächennachfrage (siehe hierzu S. 15/16).

Auch im Wohnungsmarkt markiert das aktuelle Niveau die schlechteste Konjunktureinschätzung innerhalb der abgebildeten sechs Jahre. Im Saldo beurteilt nur noch jeder dritte Befragte die Marktlage als positiver gegenüber 2017. Zwei Jahre zuvor waren zwei von drei Experten dieser Auffassung. Eine einbrechende Nachfrage kann hierfür nicht verantwortlich sein. Vielmehr entwickelt sich die Lücke zwischen Angebots- und Nachfrageerwartung immer weiter auseinander und bleibt in diesem Segment am größten. Die Seiten 7 bis 11 widmen sich dem Wohnungsmarkt ausführlicher.

Nach der Konjunkturumfrage unter DIHK-Unternehmen im Frühsommer 2018 erfährt das Rekordniveau der Geschäftslage erstmalige Eintrübungen. Im Exportgeschäft verunsichern Handelskonflikte und wirtschaftspolitische Unwägbarkeiten wie US-Zölle und der Brexit die Akteure und belasten die Konjunktur. Nicht zuletzt aufgrund der resultierenden Spannungen senkt die DIHK ihre Prognose des BIP-Wachstums für 2018 von 2,7 % auf 2,2 %. Als

Abbildung 5



Anmerkung: Angaben zum Wohnen beziehen sich auf Mietwohnungen; Angaben in % der Befragten

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

tragende Säule erweist sich das Inlandsgeschäft mit anhaltend auf Wachstum ausgerichteten Investitionsabsichten. Limitierendes Wachstumshemmnis bleibt der Fachkräftemangel: Mittlerweile 61 % der Unternehmen sehen die eigene Geschäftstätigkeit hierdurch gefährdet. Als optimistischster Wirtschaftszweig hebt sich das Baugewerbe ab. Die künftige Geschäftserwartung beurteilt die Baubranche so gut wie nie zuvor und will auch die Beschäftigung noch weiter ausbauen (DIHK 2018).

Wohnungsmarkt weiterhin durch Anspannung geprägt

Die Trenderwartungen der Befragten gehen von einer optimalen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt aus – allerdings nur für Vermieter. Bei chronischem Nachfrageüberschuss und parallelem Angebotsmangel ist von „bremsenden“ Mieten keine Spur. Auch beim Wohneigentum klappt die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiterhin deutlich auseinander.

Laut Statistischem Bundesamt wurden in Deutschland im Jahr 2017 erneut mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt, insgesamt rund 284.800. Dies ist ein Plus von 2,6 % (Statistisches Bundesamt 2018). Die Baugenehmigungen gingen im letzten Jahr hingegen um 7,3 % zurück, wenngleich die regionalen Unterschiede sehr groß sind. Gerade in den angespannten Märkten haben die Genehmigungszahlen in den letzten Jahren erheblich zugelegt (Waltersbacher 2018). Derzeit schlagen sich diese Zahlen jedoch noch nicht als Entspannung auf den Mietwohnungsmärkten durch.

fragten künftig in Top-Standorten und Regionalzentren weiterhin steigende Mieten und (sofern überhaupt noch vorhanden) fallende Leerstände.

Dabei zeigen sich die Mieterwartungen für Neubauten in ihrem Verlauf seit 2012 einheitlicher als die Einschätzungen der Nachfrage und des Angebots. Es treten weder zwischen Top-Standorten und Regionalzentren größere Differenzen auf, noch weichen die Saldenwerte stark von ihrem plateauförmigen Verlauf ab, so wie es z. B. bei der Beurteilung des Angebots der Fall ist.

Hinsichtlich der Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten im Mietwohnungsbestand scheint aktuell eine Stagnation einzutreten. Erhöhte sich der Wert 2017 noch um fünf (Top-Standorte) bzw. sechs (Regionalzentren) Prozentpunkte im Saldo, ist nun erstmals ein gesunkener Anteil der Experten auszumachen, welche zunehmende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erwarten: in den Top-Standorten sind es im Saldo 42 % (minus 8 Prozentpunkte), in den Regionalzentren 46 % (minus 9 Prozentpunkte).

Wohneigentum: Fertigstellungslücke treibt die Kaufpreise weiter an

Betrachtet man den Wohneigentumsmarkt in den Top-Standorten und Regionalzentren, so kann im Neubau nicht einmal die Hälfte der erwarteten Nachfragesteigerung durch eine

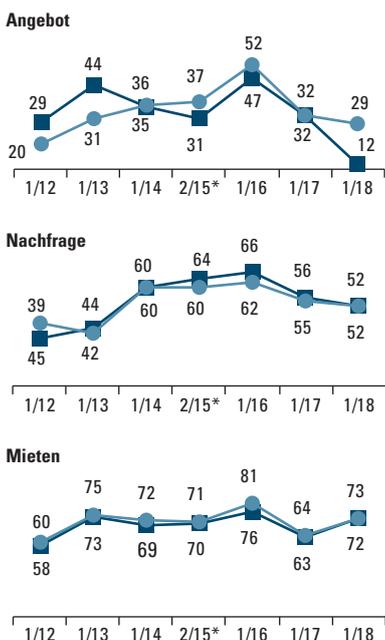
Die Expertise der BBSR-Mietwohnungsexperten in Top-Standorten und Regionalzentren spiegelt den seit Jahren in vielen Regionen angespannten Mietwohnungsmarkt deutlich wider: Seit 2016 sinkt der Anteil der Experten, welche steigende Neubauangebote erwarten. Für die Top-Standorte ist der Erwartungswert dieses Mal sogar um 20 Prozentpunkte auf einen Tiefstand gefallen (siehe Abb. 6a).

Die prognostizierte Nachfrage für das kommende Halbjahr hält sich sowohl im Neubau wie im Bestand auf einem zwar abgeschwächten, aber weiterhin hohen Niveau. Im Saldo rechnet eine Mehrheit zwischen 52 % und 61 % mit nochmals anziehender Nachfrage, die durch das Mietwohnungsangebot nicht gedeckt werden kann.

Infolge der Marktkonstellation entwickeln sich nach Meinung der Be-

Abbildung 6a

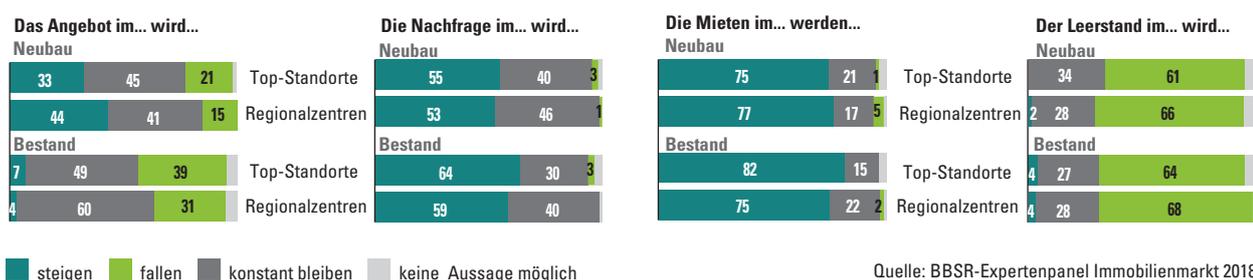
Trenderwartungen Mietwohnungsmarkt 2012–18



* Abweichung vom Befragungsrhythmus
 ● Neubauten in Regionalzentren
 ■ Neubauten in Top-Standorten

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Abbildung 6b



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Angebotssteigerung gedeckt werden (Abb. 7b). Noch extremer stellt sich das Bild im Bestandseigentumsmarkt dar: Kaum ein Experte ist der Meinung, dass sich Eigenheimbesitzer von ihrem Erwerb wieder trennen wollen und das Angebot ausweiten. Wohneigentum ist in einigen Teilen Deutschlands ein sehr knappes Gut. Der Markt in den Top-Standorten und Regionalzentren scheint leergefegt.

Infolge dieser deutlichen und zunehmenden Marktanspannung in einigen Regionen halten noch mehr Experten als im Vorjahr eine Steigerung der Kaufpreise für wahrscheinlich. Im Saldo sind dies zwischen 68 % und 78 % der Befragten. Bei den Eigentumswohnungen im Neubau ist die erwartete Kaufpreiserhöhung noch etwas dynamischer als bei den neuen Eigenheimen (plus 8 Prozentpunkte). Als Ausdruck des angespannten Marktes in den Top-Standorten und Regionalzentren wird Leerstand im Wohneigentum den Experten zufolge zu einem faktisch abgeschafften Phänomen. Verfügbares Wohneigentum wird unmittelbar vom Markt absorbiert.

In den ländlichen Regionen steht es um das Angebot vor allem an Neubauten offenbar nicht ganz so schlecht. Im Schnitt rechnen deutlich mehr Wohnexperten, die in ländlichen

Regionen tätig sind, mit verfügbaren Objekten: im Häusermarkt ist dies ein knappes Drittel, im Markt für Eigentumswohnungen immerhin fast ein Viertel. Die Nachfrage nach Neubauten wird von den Experten auf dem Land etwas höher eingestuft (plus 6 bis 10 Prozentpunkte). Bezüglich der erwarteten Kaufpreisentwicklung lassen sich kaum Unterschiede feststellen.

Dennoch muss angemerkt werden, dass die Marktconstellationen im Wohneigentumsmarkt regional sehr stark variieren, was sich auch in den Karten auf den beiden nachfolgenden Seiten ausdrückt.

Bei den Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten im Eigentumsbereich (in den Grafiken nicht dargestellt) ist die gleiche Tendenz zur Stagnation festzustellen wie im Mietwohnungssegment. Auch hier sinkt der Anteil der Experten, welche zunehmende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen prognostizieren. Die Saldenwerte sind gegenüber 2017 zwischen 7 und 17 Prozentpunkten rückläufig, wobei insbesondere Eigentumswohnungen in Regionalzentren betroffen scheinen. Gleichwohl verhartet die erwartete Bereitschaft zur Erneuerung der Bausubstanz im immobilienübergreifenden Vergleich auf dem zweithöchsten Niveau (nach dem Mietwohnungssegment).

Abbildung 7a

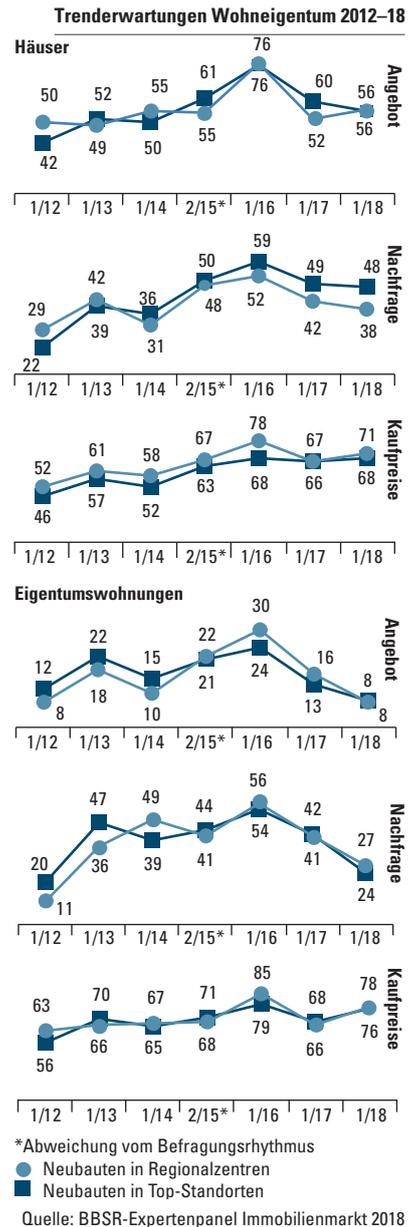
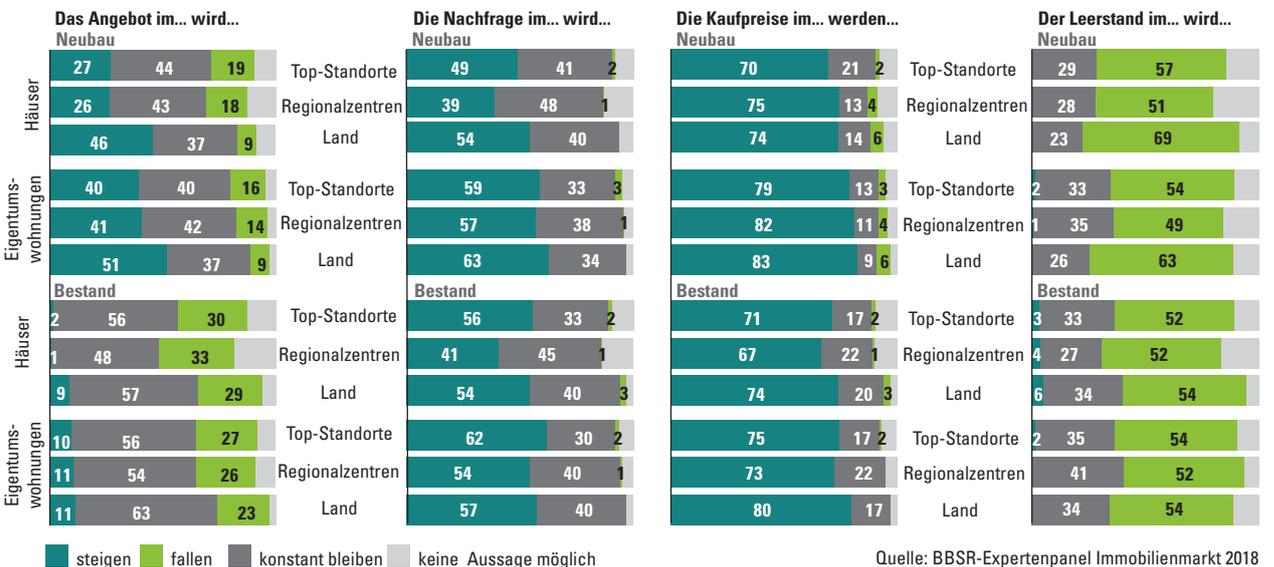


Abbildung 7b



Angebotsüberhänge und Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt

Deutschland wächst, aber nicht überall. Während die Bevölkerung in den Ballungsräumen weiter zunimmt, sehen sich zahlreiche ländliche Regionen mit sinkenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen konfrontiert. Viele Wohnungen stehen hier jetzt schon leer. Über 70 % der Wohnungsexperten rechnen in naher Zukunft mit Leerständen oder Wohnungsknappheit oder mit beidem.

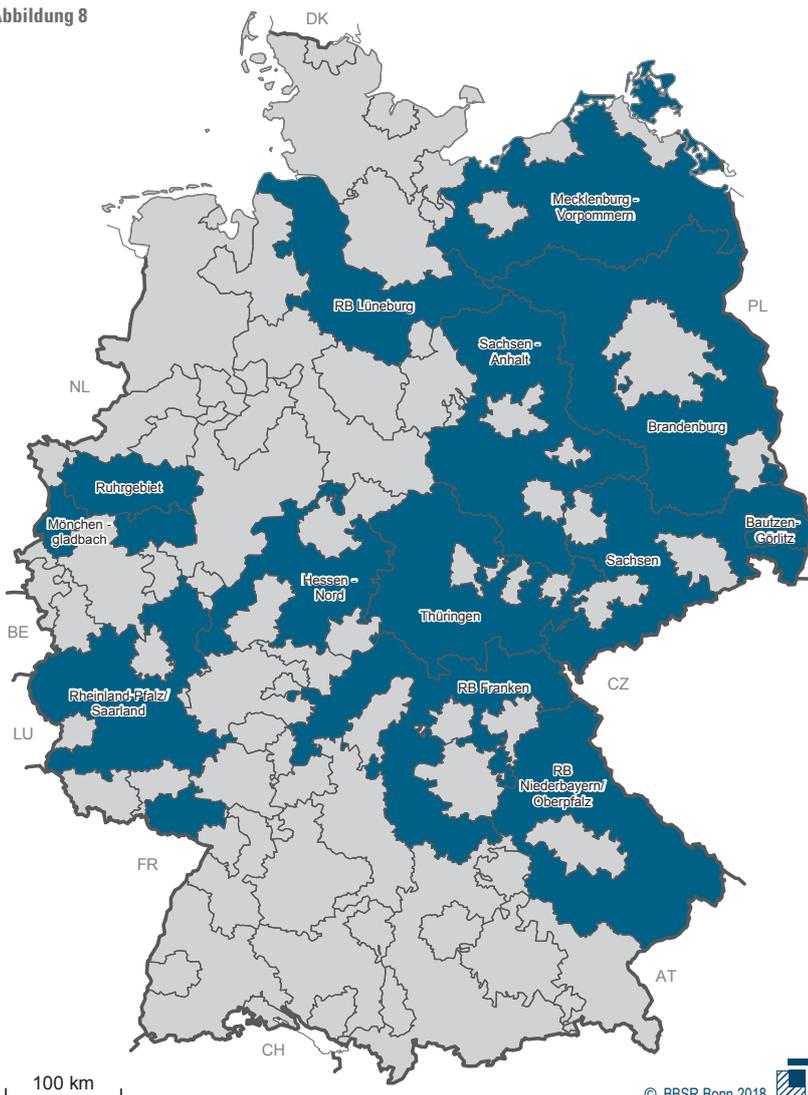
Im 1. Halbjahr 2018 sehen über ein Drittel der Experten in Deutschland sowohl Wohnungsmarktregionen, in denen Angebotsüberhänge erkennbar sind, als auch (andere) Regionen mit Marktanspannungen (siehe Kreisdiagramm in Abb. 8). Ausschließlich Marktanspannungen nehmen 27 % der Experten wahr und ausschließlich Wohnungsmärkte mit ungenutztem Wohnraum beobachten 7 %. Der Anteil der Experten, welcher weder eine Anspannung noch einen Überhang feststellt, hat um 11 Prozentpunkte auf 23 % zugenommen.

Leerstand ist ein zentraler Indikator in der Wohnungsmarktbeobachtung für

die Abbildung eines entspannten oder angespannten Wohnungsmarktes.

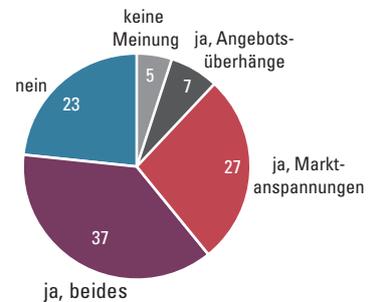
Die Karte in Abbildung 8 stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Halbjahr 2018 Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen. Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen: zum einen in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland, aber auch in einem Band zwischen Rheinland-Pfalz/Saarland und Hessen-Nord sowie Mönchengladbach, dem Ruhrgebiet und Wuppertal.

Abbildung 8



Angebotsüberhänge im 1. Halbjahr 2018

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



- 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. 2018
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke, 31.12.2013
 © GeoBasis-DE/BKG

Im Gegensatz dazu stellt die Karte in Abbildung 9 Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Halbjahr 2018 Marktanspannungen im Wohnungsmarkt aufweisen, also den wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot decken können.

Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist hier die sichtbare Konzentration von Anspannungen in vielen Ballungszentren und deren Umland.

Dazu zählen im Süden in erster Linie die wachstumsstarken Großstadtregionen wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart und Karlsruhe mit ihrem Umland sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen und Regensburg/Straubing.

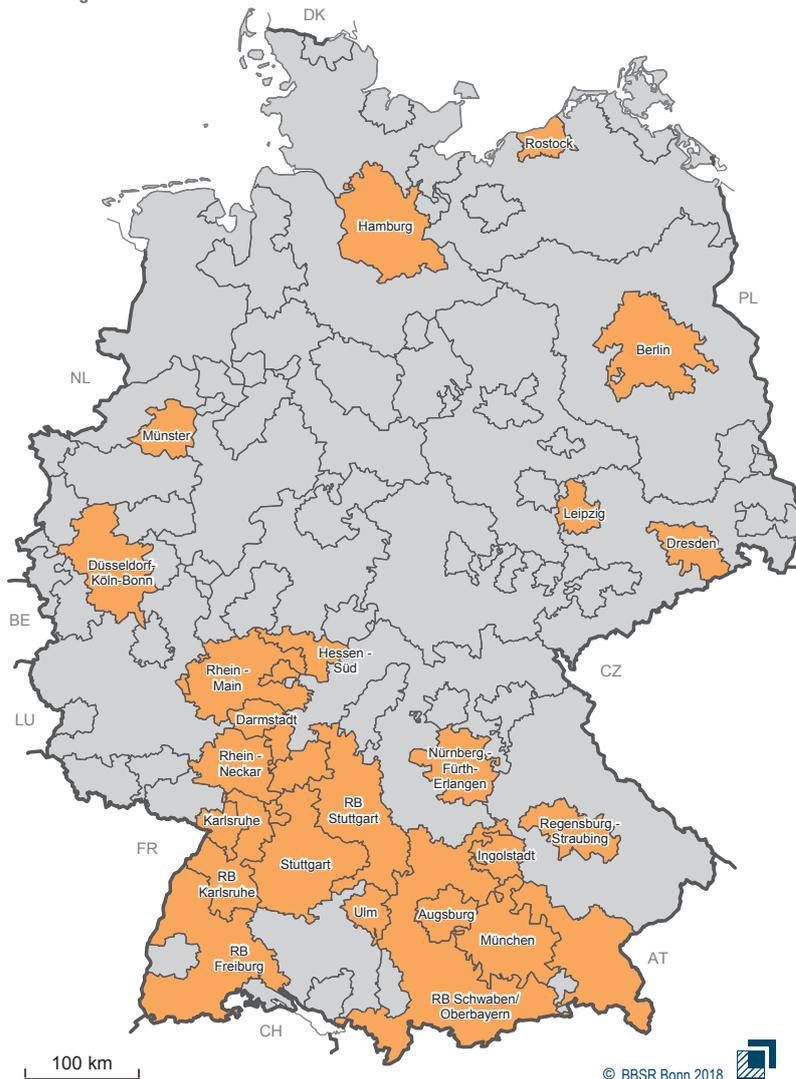
In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster, Darmstadt, Dresden, Leipzig und Rostock.

Für die Darstellung in beiden Karten wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen bzw. Marktanspannungen mitgeteilt hat. Liegt der Anteil unterhalb der Grenze von einem Drittel, sind die Regionen in der Kartendarstellung ausgegraut. Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren

Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Wohnungsüberhänge bzw. Marktanspannungen vorhanden sind.

Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen in Abbildung 8 allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen. Ebenso gilt für die kartografisch gelb eingefärbten Regionen in Abbildung 9, dass den Teilnehmern offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen.

Abbildung 9



Marktanspannungen im 1. Halbjahr 2018

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

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2018
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke, 31.12.2013
 © GeoBasis-DE/BKG

Büroimmobilien: Vermietungsmarkt am Limit

Während die Mobilisierung von Wohnbauflächen politisch immer stärker vorangetrieben wird, überrollt der Wirtschaftsboom die Bürolandschaft und sorgt für zunehmende Flächenkonkurrenz. Wohin mit all den neuen Arbeitsplätzen?

Auf dem Büroflächenmarkt in Deutschland herrscht Dürre. Volle Auftragsbücher der Unternehmen und anhaltendes Beschäftigtenwachstum haben den Bedarf an Bürofläche in den letzten Jahren rasant steigen lassen. Der Zustrom in die Großstädte wirkt auf den Nachfragedruck verstärkend, denn in den großen Städten liegt die Bürobeschäftigung weit über dem Bundesdurchschnitt von ca. 36 %. So hat in Metropolen wie München, Frankfurt und Köln bereits heute jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Bürojob. Von den insgesamt 402 Kreisen entfallen auf

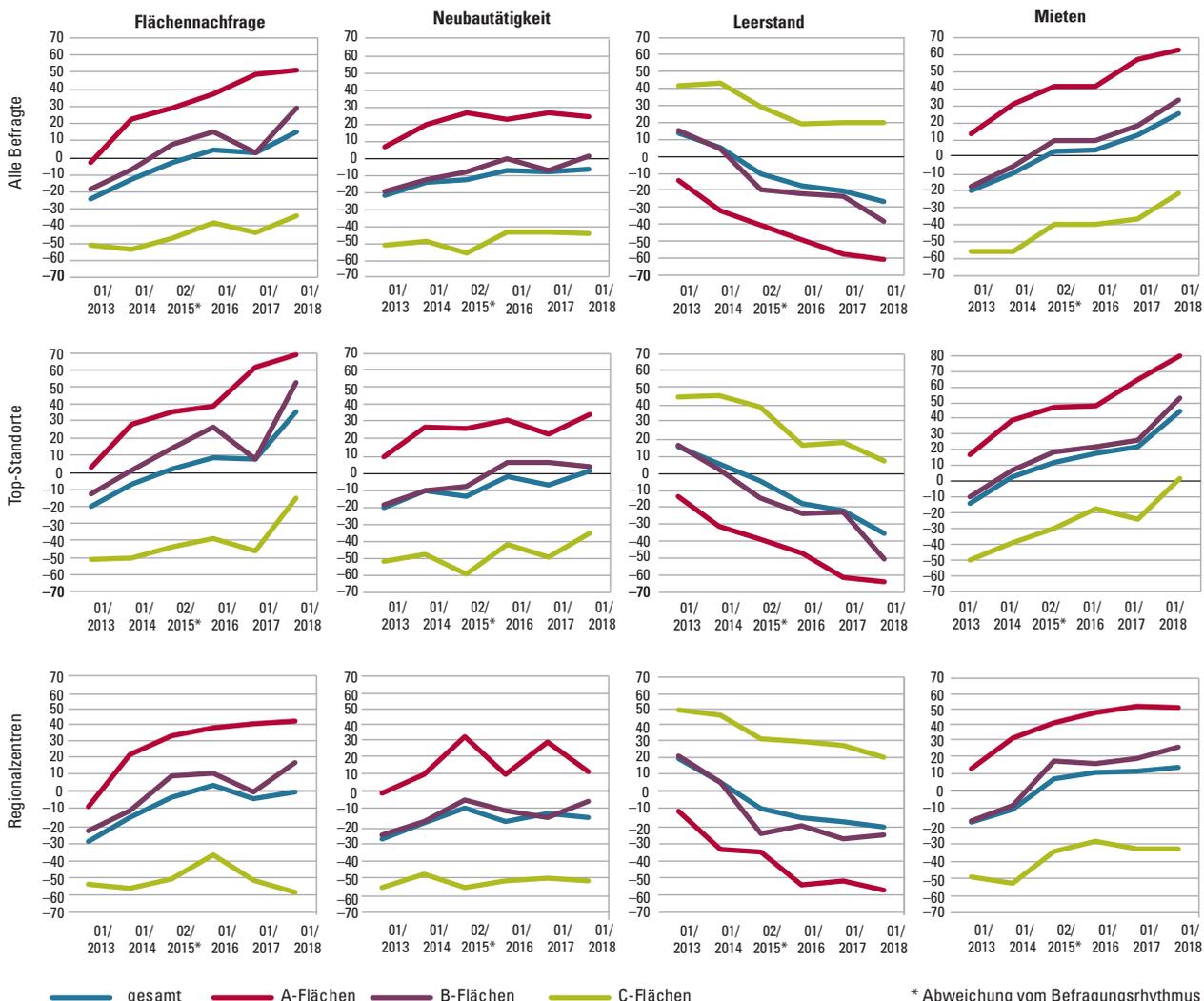
196 Kreise Bürobeschäftigtenquoten von über 40 % (nach empirica, Berechnung für 2016).

Doch der Flächenmarkt kann dieses Wachstum seit geraumer Zeit schon nicht mehr adäquat aufnehmen. Ein sicherer Indikator dafür sind die noch immer anziehenden Büromieten.

Das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen verweist darauf, dass die Spitzenmieten im Büromarkt 2017 zum siebten Mal in Folge angestiegen sind. Für Berlin, München und Stuttgart werden in 2017 problematische Leerstands-

Abbildung 10

Trenderwartungen Büromarkt 2013–18



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 Prozent der Befragten.

* Abweichung vom Befragungsrhythmus

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

quoten zwischen 1,9 % und 2,4 % gemeldet. Immer mehr städtische Märkte sinken unter die Fluktuationsreserve und können als vollvermietet ohne Reserve charakterisiert werden, Köln und Hamburg – derzeit bei 4 % bzw. 4,4 % Leerstand – könnten bald folgen. Auch in den B- und C-Städten sank die durchschnittliche Leerstandsquote 2017 auf nur noch 4,7 % bzw. 4,9 % (vgl. Schulten 2018 sowie DG Hyp 2018). Immernoch gültig ist jedoch auch, dass an peripheren Standorten und in Randlagen nach wie vor Sockelleerstände beobachtet werden.

Die aktuellen Ergebnisse der BBSR-Befragung verdeutlichen, dass der Nachfrageboom bis in die C-Flächen spürbar ist – zumindest gilt dies für die Top-Standorte. Trotz konstant steigender Nachfrage pendeln die erwarteten Neubauaktivitäten in den letzten Jahren zwischen Auf- und Abwärtsbewegungen. Der Haupttrend in den Top-Standorten ist dabei eher steigend, in den Regionalzentren eher stagnierend (siehe Abb. 10). Mittlerweile kumuliert sich der Überhang an Nachfrage in Relation zur Neubautätigkeit nach Meinung der Befragten nicht mehr in den A-Flächen, sondern in den B-Flächen der Top-Bürozentren am stärksten.

Im Ergebnis haben die Mieterwartungswerte in den Top-Standorten an Dynamik gewonnen, wobei die A-Flächen sich mit einem Saldenwert von 80 % sinnbildlich am Anschlag befinden. In den Regionalzentren hingegen flacht diese Dynamik allmählich ab. Doch für die B-Flächen rechnen die Experten noch mit einem erneut anziehenden Mietenniveau.

Die Verknappung von Büroflächen schreitet voran

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die fertiggestellte Nutzfläche* in Büro- und Verwaltungsgebäuden 2017 um knapp ein Prozent auf 2,53 Mio. m² an. Damit liegt der Wert zwar immer noch um



Eine Fotomontage? Oder schlicht ein Blick ins Archiv des Jahres 2010?

Foto: Eva Neubrand

etwa 60.000 m² über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre, jedoch ist dies an vielen Bürostandorten nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Denn im Verhältnis zum erheblichen Nachfragedruck wirkt die gegenwärtige Neubaufächenproduktion als scharfe Bremse des Booms.

Der angebotsseitige Engpass kam nicht überraschend, sondern hat sich über viele Jahre aufgebaut, wie auch die Befragungswerte zur Neubautätigkeit in Abbildung 10 widerspiegeln. In der Immobilienära seit der Lehman-Krise 2007 blieben die Baufertigstellungsraten weit unterdurchschnittlich. 1997 bis 2006 wurde etwa 1,8-mal so viel Bürofläche gebaut. Momentan markiert dies eine konträr zur Nachfrage verlaufende Entwicklung.

Besonders überraschend erscheint insofern, dass die Neubaufäche zuletzt auch in den wettbewerbsinten-

siven Büromärkten der sog. A-Städte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Stuttgart, Köln, Düsseldorf) stark eingebrochen ist: 2017 wurde rund 27 % weniger an Fläche fertiggestellt als noch 2016 (die Angaben beziehen sich auf MFG Neubaufäche gemäß gif-Definition, siehe Schulten 2018, S. 116).

Im ersten Halbjahr 2018 sieht die Lage für die sieben Bürohochburgen nicht besser aus: Im Jahresvergleich wird immer noch ein Minus von 20 % erfasst. In Berlin, Hamburg und Köln war der Mangel an Flächen zuletzt sogar Grund für rückläufige Vermietungsumsätze (vgl. JLL 2018).

* Anm.: Zur Nutzfläche gehört nach DIN 277 derjenige Teil der Netto-Grundfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen zählen nicht zur Nutzfläche.

Es stellt sich demnach die Frage, weshalb der Bürobau im derzeit günstigen wirtschaftlichen Umfeld nicht stärker zulegen kann. Wird die Einschätzung einer fortschreitenden Flächenverknappung von unseren Büromarktextperten geteilt? Und worin sehen sie die Gründe für die unterm Strich viel zu geringe Produktion von Neubauflächen?

Zwei Drittel der Experten teilen die Auffassung, dass sich die Büroflächen in ihrer Tätigkeitsregion (eher) verknappt haben (Abb. 12). Dem steht rund ein Drittel an Befragten gegenüber, die eine solche Entwicklung (eher) nicht beobachten. Je nach Tätigkeitsregion der Befragten weichen die Ergebnisse dabei deutlich ab. Überproportional häufig sind die Befragten, die mit „ja“ geantwortet haben, in den Top-Standorten tätig (67 % gegenüber 43 % in der Gesamtverteilung). Demgegenüber sind die Teilnehmer, die mit „nein“ geantwortet haben, überdurchschnittlich häufig im ländlichen Raum tätig (42 %

gegenüber 18 % in der Gesamtverteilung). Die Experten aus den Regionalzentren tendieren im Verhältnis am stärksten zur Antwortkategorie „eher nein“ (58 % gegenüber 39 % in der Gesamtverteilung).

Weiterhin wurde nach den vermuteten Gründen für die insgesamt zurückhaltenden Neubauproduktionen gefragt. Hierbei rangiert das Hemmnis fehlender Grundstücke auf Platz eins (siehe Abb. 11). Auch zur Frage der dringlichsten Themen der Bürobranche erschien der Angebotsengpass und seine wirtschaftshemmenden Auswirkungen als dominierende Herausforderung (siehe Abb. 3 und S. 7). Parallel mache sich im Büromarkt auch die Flächenkonkurrenz zu Wohnbauflächen bemerkbar. Darüber hinaus verzögerten oder verhinderten langwierige Genehmigungsverfahren anvisierte Bauprojekte. Als weiterer zeitlicher Interessenskonflikt wird die von Investoren gebräuchliche Baupraxis mit längerer Vorvermietungszeit angeführt, die

dem deutlich kürzeren Planungshorizont von Mietern oft entgegenstehe. Weitere Gründe für stockenden Neubau sind nach Ansicht einiger Experten auch eine Übersättigung in bestimmten Märkten sowie eine unrentable Investitionsrechnung angesichts stark gestiegener Baupreise.

Die Abwägung von Investoren, jetzt in Neubauobjekte zu investieren, muss bei allem Wachstumsdruck auf lange Sicht auch das Risiko berücksichtigen, dass es künftig sinkende Beschäftigtenzahlen in Zuge des demografischen Wandels ab ca. 2035 geben wird (vgl. Deschermeier/Voigtländer 2017). Mittelfristig wird das Angebotsvolumen stärker steigen, zumindest ist bei den Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude 2017 ein spürbares Plus von 4,5 % ersichtlich. Ob diese Flächen noch im bereits lange andauernden Zyklus des Aufschwungs auf den Markt kommen werden, bleibt indes fraglich.

Abbildung 11
Gründe für geringe Produktion von Büroflächen

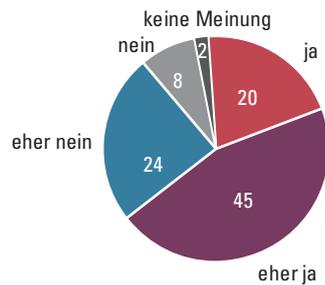
Was sind aus Ihrer Sicht die Gründe für die insgesamt zurückhaltenden Neubauproduktionen im Büromarkt trotz des anhaltenden Wirtschaftsaufschwungs?



In grün dargestellt sind die Argumente der Experten, die (eher) keine Verknappung der Büroflächen wahrnehmen, in blau die Argumente der Experten, die (eher) eine Verknappung wahrnehmen (vgl. Kreisdiagramm). Die Größe der Schrift gibt in etwa die Häufigkeit der Nennungen wieder.

Abbildung 12
Wahrnehmung der Büroflächenentwicklung

Nehmen Sie in Ihrer Tätigkeitsregion eine (ggf. fortschreitende) Verknappung von Büroflächen wahr?



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Einzelhandelsimmobilien im Downsizing?

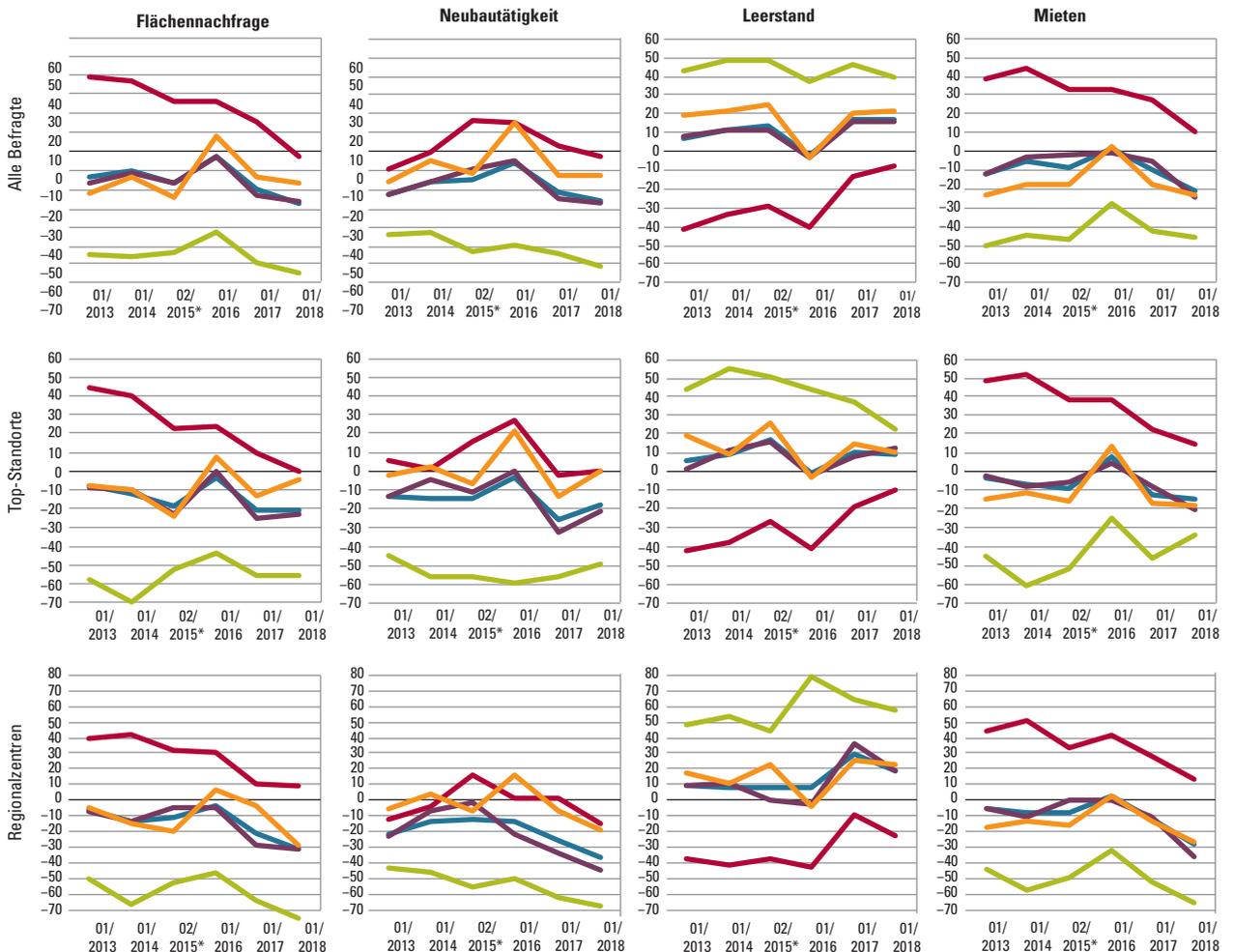
Nach wie vor zeigt sich eine große Widersprüchlichkeit zwischen den für Einzelhandelsimmobilien relevanten Rahmendaten und einzelner Marktperformance. Die Trendaussichten deuten auf vielschichtige Veränderungsprozesse hin.

Eigentlich müsste der Handelsimmobilienmarkt florieren: dank der anhaltend guten Beschäftigungslage und anziehender Kaufkraft (pro Kopf nominal +2,2 % in 2017, +2,8 % in 2018) prognostiziert die GfK für 2018 einen Anstieg der privaten Konsumausgaben um real 1,5 %. Auf den stationären Einzelhandel dürfte davon ein Umsatzwachstum von erneut 1 % (nominal) entfallen. Wachstumsmotor bleibt aber eindeutig der Online- und Distanzhandel, mit dem die Prognose auf einen Gesamtzuwachs im deutschen Einzelhandel von 1,9 % kommt (Müller et al. 2018; Jahn et al. 2017; Reuters 2018). Im Investment-

markt flossen im 1. Halbjahr 2018 gut 4,3 Mrd. Euro in Handelsimmobilien, allen voran in Fachmärkte/Fachmarktzentren und Geschäftshäuser in A-Lagen (Poppinga et al. 2018). Die hohe Dynamik der vergangenen Jahre wird damit nicht ganz gehalten. Zugleich gehen Branchenkenner aber von ungebrochenem und das Angebot übersteigendem Investoreninteresse aus. Dieses spiegelt sich in nach wie vor sinkenden Renditen innerhalb der Top-Standorte wider, führt aber nicht zu einer Umkehr des Mietentrends: Die Mieten sinken oder stagnieren mittlerweile auf breiter Front, selbst in den 1-A-Lagen der Großstädte.

Abbildung 13

Trenderwartungen Einzelhandelsmarkt 2013–18



* Abweichung vom Befragungsrhythmus

gesamt 1-A-Citylagen 1-B-Lagen Nebenlagen Lagen in Stadtteilzentren

Lelesebeispiel: 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 Prozent der Befragten

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Ob sich der zuletzt rückläufige Vermietungsmarkt wieder stabilisiert, bleibt abzuwarten (CBRE meldete 17 % weniger Anmietungen in 2017, Hahn-Gruppe 2018). Im ersten Halbjahr 2018 zumindest zeigte sich die Vermietungsstatistik wieder belebter, stark getragen durch Neuanmietungen aus dem Lebensmitteleinzelhandel und dem Drogeriemarkt.

Im BBSR-Expertenpanel sprechen die Trenderwartungen der Handelsakteure eine relativ deutliche Sprache. Auf eine Steigerung der Nachfrage spekulieren die Befragten kaum – selbst für die A-Lagen ist der Erwartungswert im Saldo auf 9 % in

den Regionalzentren gesunken, auf Null in den Top-Standorten (siehe Abb. 13). 2017 waren es bei Letzteren unter dem Strich noch 27 %. Gleichzeitig sinkt der Anteil an Experten, die noch mit Mietenwachstum rechnen, über alle Lagetypen unverkennbar. Die Erwartungen für Neubauaktivitäten pendeln ebenso bestenfalls um den Nullpunkt. Für die meisten Lagetypen und in den Top-Standorten wie auch den Regionalzentren rechnen allerdings mehr Experten mit einem weiteren Schwund an neuen Handelsflächen. Dies mag auch der Grund dafür sein, dass im Verlauf der Leerstandserwartungen zumeist ein Seitwärts- bis Abwärtsknick zu sehen

ist. Die A-Lagen rücken diesbezüglich dennoch auf und müssen sich künftig wohl auch mit dem Phänomen „Leerstand“ beschäftigen.

Die sich abzeichnenden Veränderungen bieten zweifelsohne auch Chancen für neue Mietergruppen. Und das nicht nur in den Nebenlagen. Die Immobilienzeitung sieht z. B. einen Vorteil von Flächenkonsolidierungen vieler Händler darin, „dass in die Einkaufsstrassen wieder mehr Vielfalt einzieht. Die Zahl der Filialisten und Textilisten wird sich zugunsten anderer Branchen und individueller Konzepte verlagern.“ (Seidenfaden 2018).

Logistikkimmobilien: Der Höhenflug greift nach neuen Rekordwerten

Der nahen Zukunft sehen die Teilnehmer aus der Logistikbranche ausgesprochen optimistisch entgegen. Die Logistikkimmobilie ist für Investoren zu einer begehrten Assetklasse geworden. Auch der Vermietungsmarkt wird immer enger, so dass zunehmend Bestandsflächen ins Suchradar geraten.

Laut Savills flossen im 1. Halbjahr 2018 rund 2,2 Mrd. Euro in Transaktionen von Logistikkimmobilien (ohne Industrieimmobilien und Gewerbeparks), davon allein 41 % in Objekte innerhalb der Top-7-Städte. Trotz eines Rückgangs um fast die Hälfte des Transaktionsvolumens gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 ist die Marktstimmung weiterhin mehr als gut (Savills/Industrial Port 2018). Zum einen bewerten Branchenkenner die Rekordumsätze von 2017 als Ausnahmeerscheinung und registrieren weiterhin einen Überhang an Anlagegesuchen. Dies wirkt sich auf die Anfangsrenditen auch weiter komprimierend aus. Zum anderen lässt der rapide wachsende Online-Handel die Nachfrage nach Logistikkimmobilien unvermindert steigen.

Trotz zwischenzeitlicher Stimmungskorrekturen in 2015 kann bei den Logistikexperten des BBSR-Panel seit 2012 ein langjähriger Aufwärtstrend beobachtet werden (siehe hierzu auch S. 6/7). Sowohl die Flächennachfrage als auch die Mietentwicklung sind von einem anhaltenden Wachstum gekennzeichnet (siehe Abb. 14 links). Demgegenüber steht eine wieder rückläufige Neubauerwartung, die trotz boomender Nachfrage ihren Peak in 2015 nicht

mehr erreicht hat. Aktuell scheint sich folglich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter zu öffnen.

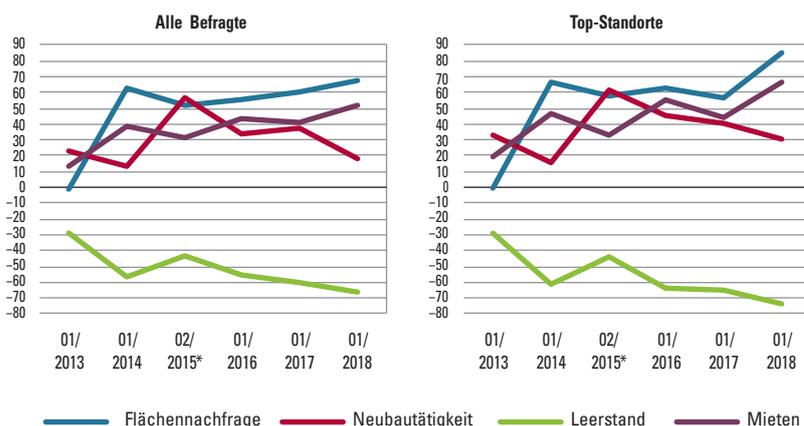
Diese Entwicklung ist 2018 offenbar nicht mehr nur auf die Top-Standorte beschränkt, sondern wird von den Teilnehmern auch in den Regionalzentren beobachtet.

Aufgrund der Angebotsverknappung erwarten im 1. Halbjahr 2018 wieder mehr Experten eine Steigerung der Mieten (52 % im Saldo).

In den Top-Standorten zeigt sich die dargestellte Konjunkturschätzung etwas dynamischer als in den Regionalzentren. Hier ist der Anteil der Experten größer, die eine steigende Nachfrage, anziehende Mieten sowie auch eine Ausweitung des Flächenangebots erwarten. Unter den Regionalzentren stechen insbesondere die nord- und etwas schwächer auch die westdeutschen Regionalzentren West durch eine optimistischere Konjunkturerwartung hervor als ost- und süddeutsche Regionalzentren.

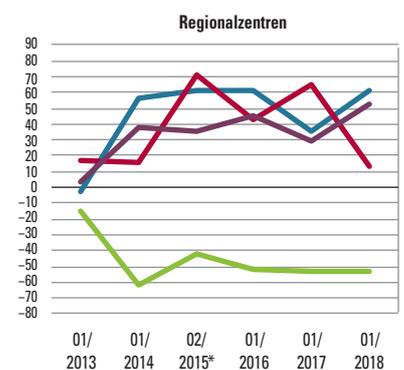
Interessant ist, dass angesichts einer zunehmend notwendig gewordenen Fokussierung auf Bestandsimmobilien wenig Bewegung in das Sanie-

Abbildung 14



Angaben als Saldo von Prozent der Befragten

Trenderwartungen Logistikmarkt 2013–18



* Abweichung vom Befragungsrhythmus

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

zungsgeschäft zu kommen scheint. Modernisierungen und Sanierungen werden in der Logistikbranche bedeutend weniger Marktchancen zugeschrieben als in den anderen Immobilienbranchen. So erwarten im Saldo nur 4 % der Befragten steigende Modernisierungsraten, gleich viele wie im Einzelhandelsmarkt. Bei Büro- und Wohnimmobilien sind es dagegen im Saldo 25 % bzw. 38 % (vgl. hierzu Abb. 5 auf S. 7).

Expansiver Flächenbedarf für die citylogistische Nutzung

Während auf der einen Seite zunehmend Handelsflächen aus der Nutzung fallen, sucht die Immobilienwirtschaft andererseits immer dringender nach Flächen und Objekten

für die Kommissionierung der „letzten Meile“. Ob sich in dieser Entwicklung Chancen für ein „Flächenkarussell“ bieten, beispielsweise ehemalige (auch mehrgeschossige) Einzelhandelsflächen in der Innenstadt in citylogistische Flächen umgewandelt werden können, wird derzeit intensiv diskutiert und beforscht. Die Nachfrage weist nicht unbedingt hohe Passgenauigkeiten mit den vakanten Flächen auf. Insbesondere existieren komplexe Anforderungen an diese neuartigen Immobilientypen im urbanen Kontext, wie z. B. gehobene Architekturstandards, verträgliche Verkehrslösungen etc.

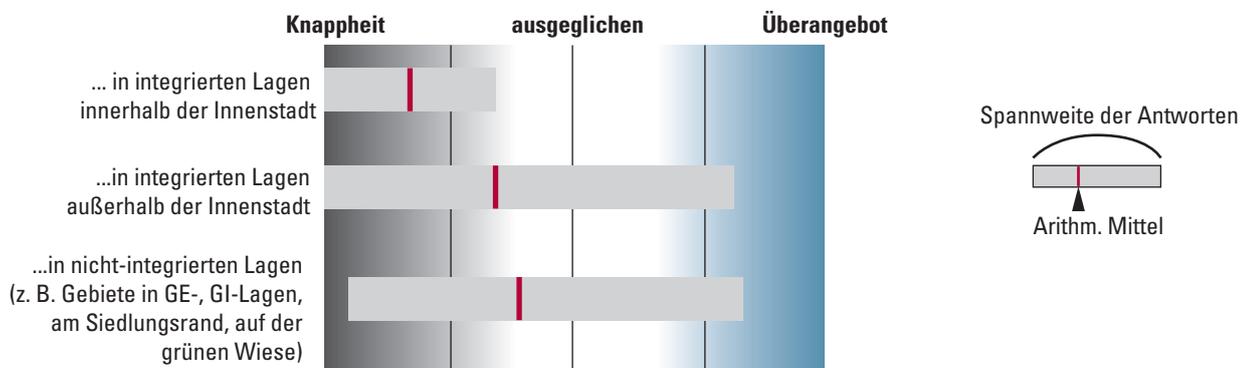
In der aktuellen Befragung sollten die Experten erstmals den Bedarf an Immobilien bzw. Flächen für die citylogistische Nutzung bewerten. Denkbar hierfür sind Standorte, die in

integrierten Lagen in der Innenstadt oder auch außerhalb verfügbar sind. Darüber hinaus sind ebenfalls Flächen einzubeziehen, die städtebaulich nicht integriert sind, d. h. abseits der zentralen Standorte in Lagen mit unzusammenhängender Bebauung und ohne Wohngebietsbezug liegen.

Geantwortet werden konnte auf einer stufenlosen Skala zwischen differenzierten Graden von „Knappheit“ und „Überangebot“, wobei der mittlere Bereich einen ausgeglichenen Marktzustand simulieren sollte. In Abbildung 15 ist zu jeder der drei Lagedifferenzierungen die Spannweite der Antworten und das arithmetische Mittel dargestellt. Deutlich zu erkennen ist, dass von der Innenstadt zur Grünen Wiese, den Produktionsgebieten und dem Siedlungsrand die Bewertung einer Knappheit abnimmt.

Abbildung 15

Beurteilung des aktuellen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage für die Citylogistik



Anmerkung: GE: Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO; GI: Industriegebiete nach § 9 BauNVO

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Betrachtet man nur das arithmetische Mittel, so ist der beurteilte „Knappheitsgrad“ bei den integrierten Lagen innerhalb der Innenstadt am höchsten. Hier sind sich die Experten relativ einig, dass eine mehr oder weniger große Knappheit vorliegt.

Im Gegensatz dazu ergibt sich eine vergleichsweise große Antwortbreite bei den integrierten Lagen außerhalb der Innenstadt. Neben einem beträchtlichen Flächendefizit bescheinigen auch einige Experten ein leichtes Überangebot. Obwohl diese Lagen einen Wohngebietsbezug haben, ist es hier offensichtlich zumindest teilweise bereits gelungen, citylogistische Lösungen in das urbane Umfeld zu integrieren. Dennoch zeigt der Mittelwert an, dass den meisten

Befragten dieses Angebot noch nicht ausreicht.

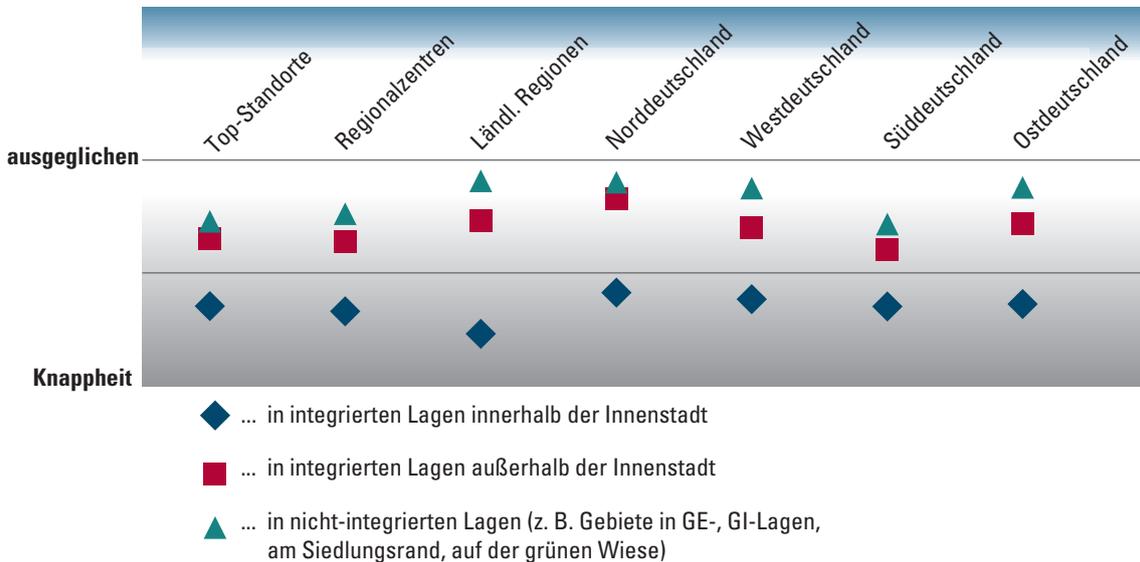
Nur ungleich geringer ist die Spannweite der Antworten im Fall der nicht-integrierten Lagen. Eine absolute Knappheit nehmen die Experten hier jedoch nicht wahr. Der Mittelwert bewegt sich bei dieser Lagekategorie am ehesten in Richtung ausgeglichener Bedarf.

Die Frage, in welchen Qualitäten oder Mikrolagen das Knappheitserleben überwiegt und wo genügend Reserve vorhanden scheint, kann die Befragung leider nicht beantworten.

Auf Makroebene und für die Immobilienmarktregionen gibt Abbildung 16 aber Aufschluss darüber,

dass vor allem in Norddeutschland Tätige durchweg zufriedener mit dem citylogistischen Angebot sind. Insbesondere zu Süddeutschland offenbart sich ein Gefälle in der Beurteilung aller drei Lagekategorien. Ebenso fällt auf, dass in den ländlichen Regionen zwar die nicht-integrierten Lagen als relativ gut abgedeckt bewertet werden. Außerhalb der Ballungsräume scheint die Citylogistik jedoch an den Grenzen zur Innenstadt Halt zu machen: Die in ländlichen Regionen tätigen Experten nehmen stärker als in den anderen Regionen ein Defizit an innerstädtischen Flächen für die Citylogistik wahr.

Abbildung 16 Durchschnittliche Beurteilung des aktuellen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage für die Citylogistik nach Raumkategorien



Anmerkung: GE: Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO; GI: Industriegebiete nach § 9 BauNVO

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

Literatur

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) (Hrsg.), 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn.

Deschermeier, Philipp; Voigtländer, Michael, 2017: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Büroimmobilienmärkte in Deutschland. *IW-Trends*, 44. Jg. Nr. 4, S. 39–55. Köln.

Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG (DGHYP), 2018: Regionale Immobilienzentren Deutschland 2018. Aussichten für Büromärkte weiterhin positiv – Nachfrage von Handelsflächen stagniert. Hamburg.

Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK) (Hrsg.), 2018: Aufschwung auf dem Prüfstand. DIHK-Konjunkturumfrage bei den Industrie- und Handelskammern Frühsommer 2018. Berlin. Zugriff: <https://www.dihk.de/ressourcen/downloads/dihk-konjunkturumfrage-05-2018> [abgerufen: August 2018].

Hahn-Gruppe (Hrsg.), 2018: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. Bergisch-Gladbach. Zugriff: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/hahn_retail_real_estate_report_2018_2019.pdf [abgerufen: September 2018].

Jahn, Manuel, Hille, Antje, Kugler, Verena et al.: Frühjahrsgutachten Einzelhandels-

immobilien 2017. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, S. 197–245. Berlin.

Jones Lang LaSalle (JLL): Büromarktüberblick Big 7, 2. Quartal 2018. Juli 2018. Zugriff: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Bueromarktueberblick-Germany-JLL.pdf> [abgerufen: August 2018].

Müller, Sebastian, Bellersheim, Cornelia; Linke, Luisa, 2018: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2018. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, S. 171–221. Berlin.

Reuters: GfK – Kauflaune der Deutschen schlecht wie seit einem Jahr nicht mehr: August 2018. Zugriff: <https://de.reuters.com/article/deutschland-konsum-gfk-idDEKCN1LE0HV> [abgerufen: September 2018].

Savills/IndustrialPort (Hrsg.), 2018: Marktüberblick Logistik- und Industrieimmobilien Deutschland Q2 2018. Juli 2018. Zugriff: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/marktueberblick-logistik-und-industrie-deutschland-q2-2018.pdf> [abgerufen: September 2018].

Poppinga, Jan; Schönherr, Jan; Schwarze, Jan, 2018: Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien konsolidiert auf unter-

durchschnittlichem Niveau. Juli 2018. Zugriff: <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fur-einzelhandelsimmobilien-konsolidiert-auf-unterdurchschnittlichem-niveau/> [abgerufen: September 2018].

Schulten, Andreas; Freitag, Dirk; Fröba, Ralf et al., 2018: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2018. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, S. 83–170. Berlin.

Seidenfaden, Jan, 2018: Besser mieten dank Ladenkrise. In: Immobilien Zeitung, Ausgabe 29 vom 29.07.2018, S. 2.

Statistisches Bundesamt, 2018: Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2017: + 2,6 % gegenüber Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 183 vom 24.05.2018. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/05/PD18_183_31121.html [abgerufen: Juli 2018].

Waltersbacher, Matthias, 2018: Baugenehmigungen verringern sich insgesamt spürbar, Genehmigungen von Geschosswohnungen bleiben stabil. Mai 2018. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Wohnen/Immobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Projekte/Fachbeitraege/baugenehmigungen/baugenehmigungen.html> [abgerufen: August 2018].

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Eva Neubrand
eva.neubrand@bbr.bund.de

Nicole Brack
nicole.brack@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2018

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-143-8

Bonn, November 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de > BBSR > newsletter