



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit mehr als zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Im jährlichen Rhythmus werden die Marktexperten zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobiliemärkte (Büro, Einzelhandel und Logistik) befragt. Das vorliegende Heft fasst die Ergebnisse der Befragung in detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten zusammen. Zentrale Fragen sind dabei unter anderem:

- *Wie entwickeln sich die Märkte für Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik aktuell und im Vergleich zu den Vorjahren?*
- *Wo herrschen Engpässe, wo Überangebote auf den Wohnungsmärkten?*
- *Wie reagieren die Büromärkte auf den Angebotsmangel an Büroflächen?*
- *Wie präsentiert sich der Einzelhandelsmarkt in Zeiten des Online-Handels?*
- *Welchen Aufgaben muss sich der boomende Logistikmarkt stellen?*

Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2019

Autorinnen

Eva Neubrand
Nicole Brack



© Schafgans DGPh

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

nach vielen Jahren des Wirtschaftswachstums macht sich 2019 eine volkswirtschaftliche Delle bemerkbar. Inwiefern beeinflusst diese gesamtwirtschaftliche Schwäche die einzelnen Immobilienmärkte jetzt schon? Dass der gegenwärtige Immobilienboom bereits recht langlebig ist und irgendwann in eine Abschwungphase übergehen könnte, ist offensichtlich. Ob der aktuelle Immobilienzyklus bereits jetzt seinen Wendepunkt erreicht, können wir nicht exakt vorhersagen. Die Ergebnisse unseres BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt deuten aber auf eine sich zunehmend verschlechternde Konjunkturstimmung hin, von der sich keiner der vier im Detail untersuchten Immobilienmärkte gänzlich freimachen kann.

Aus den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanel lässt sich im ersten Halbjahr 2019 eine je nach Teilmarkt relativ bis stark getrübtte Einschätzung des Konjunkturniveaus ableiten. Für jeden einzelnen der vier Teilmärkte Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik zeigt das Stimmungsbarometer gegenüber der vergangenen Befragung nach unten. Den markantesten Abwärtsknick weist der Einzelhandel auf. Nach Meinung der Handelsexperten setzt sich die konjunkturelle Talfahrt somit weiterhin fort. Trotz Ausnahmen in einzelnen Branchen geben mittlerweile stagnierende bis sinkende Mieten den Ton an. Selbst in den Top-Lagen einiger der größten Städte gaben die Spitzenmieten 2018 teilweise nach. Für eine Trendwende bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien sorgt die Stimmungseintrübung jedoch noch nicht. Dafür sind die akuten Wohnungsmarktengpässe noch zu dominierend. Und auch bei den Büroimmobilien ist der Nachfrageüberhang noch lange nicht abgebaut.

Wie die Immobilienexperten weitere Segmente beurteilen und differenzierte Markteinschätzungen aus dem bewährten Fragenkanon geben, finden Sie im vorliegenden Heft, in dem wir die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019 vorstellen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Konjunkturstimmung im Überblick: Das Barometer fällt

Im 1. Halbjahr 2019 folgt das Konjunkturniveau in allen vier Teilmärkten einer negativen Dynamik. Auch der Logistik- und Büromarkt zeigt – nach einem kurzen Stimmungsanstieg in der letzten Befragung – erneut einen leichten Abwärtstrend.

Aus den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanel lässt sich im 1. Halbjahr 2019 eine je nach Teilmarkt relativ bis stark getrübe Einschätzung des Konjunkturniveaus herauslesen. Für jeden einzelnen der vier Teilmärkte Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik zeigt das Stimmungsbarometer gegenüber dem vergangenen Jahr nach unten (vgl. Abbildung 1).

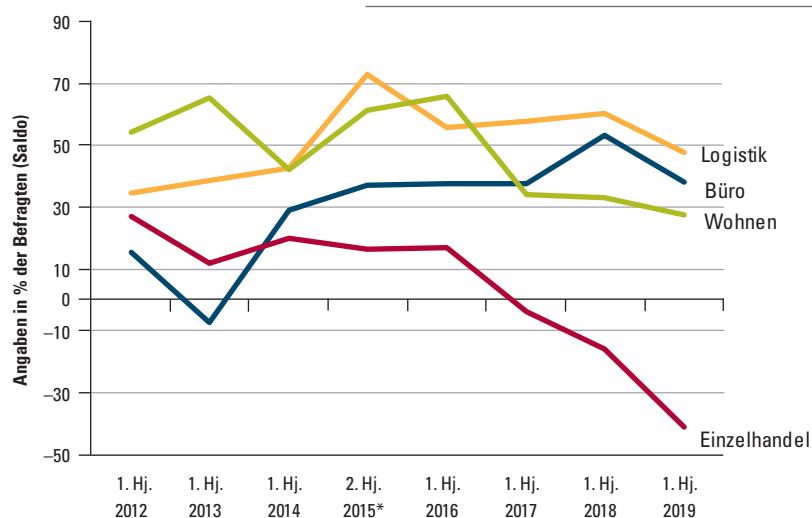
Für den Büro- wie auch den Logistikmarkt bedeuten diese Stimmungswerte eine Trendumkehr von einer zuletzt dynamischen Boomphase. Dennoch behält der Logistikmarkt seine mittlerweile langjährige Spitzenreiterposition bei. Im Saldo blicken mit 48 % mehr Experten als in den anderen Märkten auf eine nochmals verbesserte Konjunktur (Abbildung 1). Die in Abbildung 2 dargestellte Erwartungshaltung schlüsselt die Komponenten des Logistik-Höhenflugs auf.

Dazu zählen die im Vergleich überdurchschnittlichen Nachfragewerte, die als Hebel für Neubauprojekte fungieren und die für immer noch anziehende Mieterwartungen sorgen. Wie lässt sich also der aktuelle Abwärtsknick im Logistik-Stimmungsbarometer erklären? Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass bei der Nachfrage unter dem Strich ein Minus von 10 Prozentpunkten gegenüber 2018 steht (siehe im Detail zum Logistikmarkt Seite 17).

Im Büromarkt sinkt der Stimmungswert auf das von 2015 bis 2017 gehaltene Plateau von etwa 38 % im Saldo zurück. Nur der Rückgang im Einzelhandel fällt nach Prozentpunkten noch höher aus. Während das Sanierungsgeschäft mit Büros immer besser zu laufen scheint, ebbt der Ausblick auf die Flächennachfrage erstmals seit einer leichten Nachfragedelle in 2017 wieder ab. Einen detaillierteren Blick auf den Büromarkt liefern die Seiten 12 und 13.

Abbildung 1

Konjektüreinschätzung gegenüber dem letzten Halbjahr



Anmerkung:

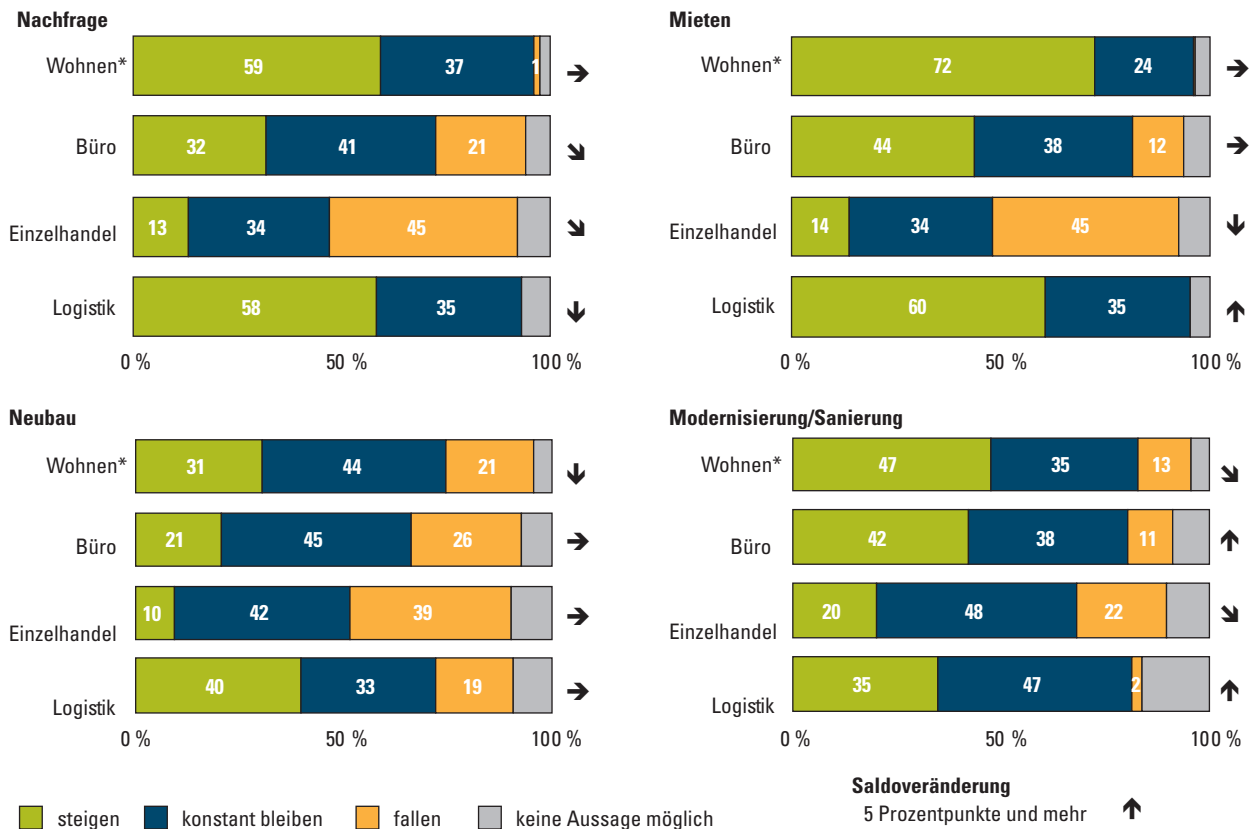
Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.

* Abweichung vom Befragungsrhythmus

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019

Abbildung 2

Konjunkturerwartungen 2019 und Veränderung zu 2018



Angaben in % der Befragten.

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

Saldo-Veränderung

- 5 Prozentpunkte und mehr ↑
- 3 bis unter 5 Prozentpunkte ↗
- 3 bis unter 3 Prozentpunkte →
- 3 bis unter -5 Prozentpunkte ↘
- 5 Prozentpunkte und mehr ↓

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019

In den drei vergangenen Befragungen sackte der Wohnwert¹ wiederholt weiter ab. Aktuell beurteilt nur noch gut jeder vierte Wohnungsexperte (im Saldo) die Konjunkturlage als positiv. Zum Vergleich: 2016 lag der Zuspruch fast 2,5-mal höher. Das Spannungsfeld bleibt zwischen Angebot und Nachfrage aufgespannt: Eine weiterhin mehrheitlich als wachsend beurteilte Wohnungsnachfrage trifft auf eine Neubauerwartung, die gegenüber 2018 noch einmal deutlich nachgibt (minus 10 Prozentpunkte). Die Seiten 7 bis 11 widmen sich dem Wohnungsmarkt ausführlicher.

Die Zeitreihenbetrachtung für Einzelhandelsimmobilien zeigt am aktuellen Rand den marktantesten Abwärtsknick zum Vorjahr (minus 25 Prozentpunkte, s. Abbildung 1). Nach Meinung der Handelsexperten setzt sich die konjunkturelle Talfahrt demnach fort und scheinbar hat die Dynamik dabei wieder zugenommen. Der Entwicklungstrend für 2019 lässt sich gegenüber der letzten Befragung wie folgt zusammenfassen: Die Erwartungswerte für Neubau und Nachfrage verschlechtern sich insgesamt eher moderat (minus 2 bzw. minus 3 Prozentpunkte), während der

Ausblick auf die Mieten wesentlich pessimistischer wird (minus 9 Prozentpunkte). Auf den Seiten 14 bis 16 werden die einzelnen Teilmärkte von Einzelhandelsimmobilien näher beleuchtet.

Im Frühsommer 2019 registriert auch die Konjunkturumfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK) eine im Vergleich zum

(1) Der Wert für „Wohnen“ bezieht sich hier ausschließlich auf den Mietwohnungsmarkt.

Jahresbeginn spürbar eingebrochene Bewertung der unternehmerischen Geschäftslage. Auch der Ausblick hat sich zum vierten Mal in Folge eingetrübt. Vor allem Erwartungen an den Export, aber auch die über Jahre hinweg auf Wachstumskurs ausgerichteten Investitions- und Beschäftigungsabsichten der Betriebe sinken.

Gleichwohl zeigt sich die deutsche Unternehmenslandschaft Mitte 2019 gespalten. Während exportorientierte Branchen zu den stärksten Konjunktur-Skeptikern zählen, scheint die Binnenkonjunktur nach wie vor zu tragen: Sowohl Baubranche als auch Handel haben an Zuversicht noch hinzugewonnen. Die größte Sorge der Unternehmen gilt bereits seit Jahren dem Fachkräftemangel. Der Engpass an Personal wirkt sich u. a. im Bausektor nicht nur als Geschäftsrisiko Nummer eins, sondern vielmehr als reale Wachstumsbremse aus.

Auf Rang zwei der wahrgenommenen Risiken hat sich die Auslandsnachfrage vorgeschoben. Die zahlreichen Handelskonflikte und nicht zuletzt die Debatte um den Brexit dürften hieran maßgeblich mitgewirkt haben. Insgesamt setzte der DIHK die Prognose



Foto: Thomas Max Müller, pixelio

des BIP-Wachstums für 2019 von 0,9 % auf 0,6 % herab (DIHK 2019).

Der Verlauf des Immobilienindex, den die Deutsche Hypo monatlich veröffentlicht, liest sich zwischen März und Juli 2019 wie eine Abwärtsrallye des Immobilienklimas. Betrachtet werden die Assetklassen Büro, Handel, Logistik, Hotel und Wohnen. Aufsummiert verlor der Indexwert in diesem Zeitraum rund 10 % und fiel auf den tiefsten Stand seit Ende 2012.

Seit zwei Monaten in Folge ist der Trend zuletzt wieder positiv (August und September 2019), wobei das Investmentklima stärker zulegte als das Ertragsklima. Eine Ausnahme von der Rückkehr zur aufgehellten Stimmung bildet allerdings das Immobilienklima zum Wohnen. Offenbar mangelt es hier noch stärker als in den anderen Assetklassen an Vertrauen in die künftige Entwicklungsrichtung (Deutsche Hypo 2019).

BBSR-Immobilienmarktregionen

Viele städtische BBSR-Immobilienmarktregionen beziehen das Umland in ihre Abgrenzung mit ein.

Im Kartenbild erscheinen diese Regionen über ihre administrative Fläche hinausgewachsen. Dies betrifft insbesondere die Top-Standorte. Dort weist die immobilienrelevante Marktaktivität gemeinhin ein Vielfaches der anderen Regionen auf.

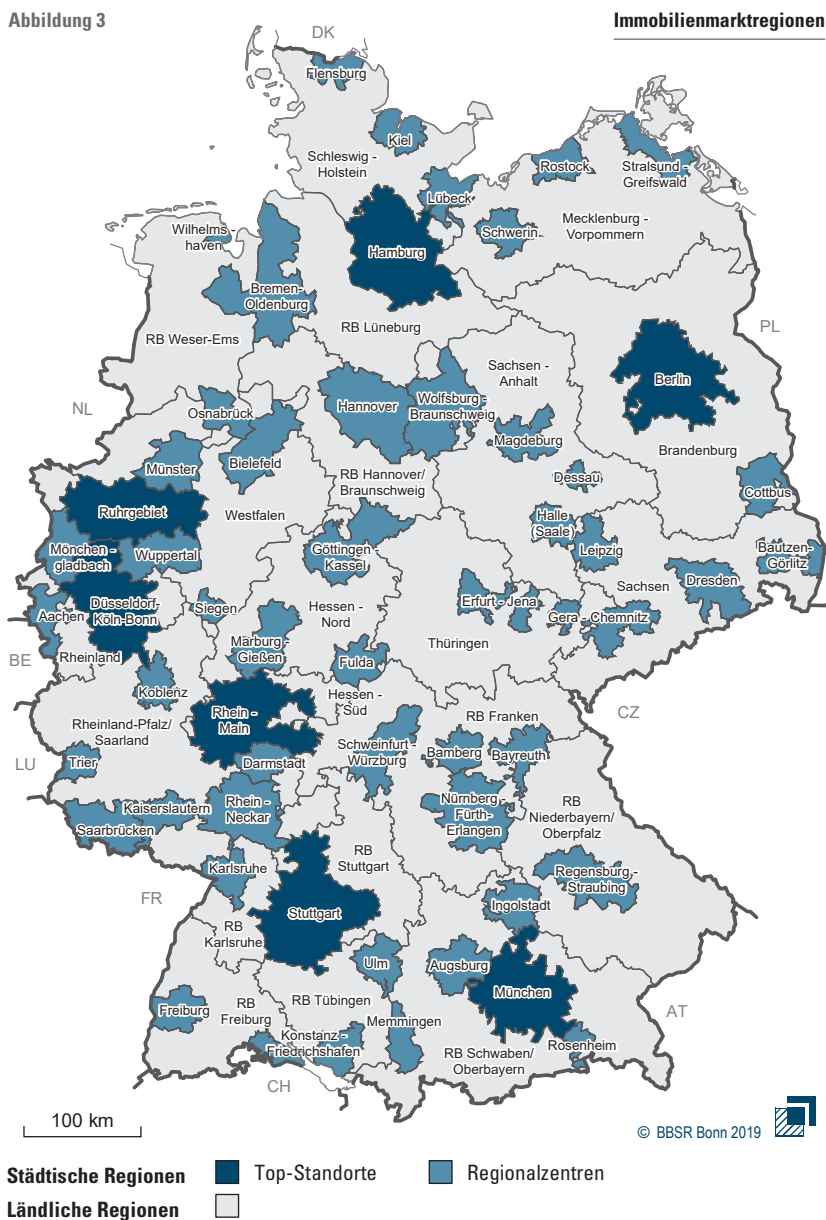
Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raum-spezifisches Analyseraster. Einzelne städtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um ggf. vorhandene Unterschiede in den Einschätzungsmustern hervortreten zu lassen. Innerhalb der städtischen Regionen werden die Top-Standorte als Regionen mit der höchsten Marktaktivität unterschieden.

Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Groß- und Mittelstädten. Im Wesentlichen orientiert sich die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobilienmärkten berücksichtigt. Gleichwohl sind die Grenzen der Immobilienmärkte fließend und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten können immer nur Tendenzen aufzeigen.

In der aktuellen Befragung ist fast jeder dritte Teilnehmende (nahezu) bundesweit tätig (33 %). Der Anteil ist zuletzt stark angestiegen (2018: 21 %). Zahlenmäßig dominiert jedoch nach wie vor die Gruppe der in nur einer einzigen Region Tätigen (43 %). Im Hinblick auf die Einwohnerrelation in den Großregionen Nord- und Süddeutschland verteilen sich die Befragten proportional. Der Westen ist in der Befragung wieder leicht unterrepräsentiert, während der Osten geringfügig überrepräsentiert ist (Abweichungen max. 5 %).

Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich stark auf die Top-Standorte, in denen mehr als 80 % der befragten Expertinnen und Experten tätig sind, sowie auf die Regionalzentren mit einem Anteil von über 70 %. In den ländlichen Regionen ist nahezu jeder dritte Teilnehmende aktiv. Insgesamt lässt sich eine Zunahme der in den städtischen Regionen Tätigen feststellen.

Abbildung 3



Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt
 Geometrische Grundlage: BBSR-Immobilienmarktregionen basierend auf Gemeinden (generalisiert),
 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Neubrand, J. Nielsen

Wohnungsmarkt: Engpass als dominierender Trend

Auch im mittlerweile fortgeschrittenen Stadium der Wohnungsknappheit lässt sich keine kleiner werdende Wohnungsbaulücke feststellen. In einigen Regionen werden deutliche Engpässe in der Wohnungsversorgung erwartet.

Der Wohnungsmarkt verharrt laut Expertise der BBSR-Wohnungsexperten weiterhin im angespannten Zustand. Daran hat sich seit Beginn der Untersuchung des Wohnungsmarktes im BBSR-Expertenpanel 2011 nicht viel geändert. Der Zugang zum „Gut“ Wohnen – ob zur Miete oder im Eigentum, ob im Bestand oder im Neubau – bleibt damit für Teile der Bevölkerung erschwert. Insbesondere einkommensschwache Haushalte können sich in einigen Teilen Deutschlands nicht mit einer angemessenen Wohnung versorgen (vgl. Quantum 2018).

Ende 2018 existierten 42,2 Millionen Wohnungen in Deutschland (Statistisches Bundesamt 2019a). Damit wuchs der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 267.000 Wohnungen. Die nach wie vor akute Wohnungsknappheit und die damit verbundenen Engpässe in der Wohnungsversorgung schlagen sich wiederholt in den Trenderwartungen der Immobilienexperten nieder.

Im Wohnungsneubau (Abbildung 4) werden für Nord- und Ostdeutschland steigende Angebotszahlen erwartet. Im Mietwohnungssegment sieht rund jeder vierte Experte (im Saldo) ein steigendes Neubauangebot, für Eigentumswohnungen und insbesondere für Eigenheime erwarten allerdings deutlich weniger Experten eine Ausweitung. Ungünstiger sieht es hingegen in West- und Süddeutschland aus: Hier rechnen nur wenige Experten mit steigenden Angeboten für Mietwohnungen, im Eigentum hingegen sieht die Mehrzahl der Befragten einen Angebotsrückgang (insbesondere für Eigentumshäuser).

Diesem geringen Neubauangebot steht über alle Großregionen eine offenkundig hoch bleibende Nachfrage nach Miet- und Eigentumsobjekten gegenüber. Insgesamt schätzen

in Ost- und Süddeutschland tätige Experten die Nachfrage etwas höher ein als in Nord- und Westdeutschland Tätige.

Resultierend daraus gehen im Saldo zwei Drittel bis drei Viertel der Befragten von wachsenden Preisen und Mieten aus. Kaum ein Experte erwartet sinkende Ausgaben für das Wohnen. In Nord- und Süddeutschland ist die Vermutung steigender Wohnkosten etwas höher als in West- und Ostdeutschland. Auch das BBSR beobachtet 2018 in zahlreichen prosperierenden Städten und Regionen deutlich gestiegene Mieten inserierter Wohnungen. Wohnungseingänge und ein immer noch nicht ausreichender Wohnungsneubau in Kommunen mit starker Nachfrage sorgen für hohe Angebotsmieten (Schürt/Waltersbacher 2019).

Auf den ersten Blick sieht es so aus, als führe diese Angespanntheit auf den Wohnungsmärkten zu pauschal sinkenden Leerstandsquoten. Dass die Wohnungsmärkte nicht flächendeckend angespannt sind, sondern deutliche regionale Unterschiede zu beobachten sind, zeigen u. a. Waltersbacher und Schürt: Demnach nehmen die Leerstandszahlen seit 2016 insgesamt wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlusten.

Bundesweit standen 2017 schätzungsweise 5,2 % aller Wohnungen leer, ein Plus von 0,4 Prozentpunkten (rund 160.000 Wohnungen) gegenüber 2016. Kaum noch freie Wohnungen gibt es hingegen in den boomenden Großstädten (Waltersbacher/Schürt 2019). Da der Trenderblick der Befragungsteilnehmer sowohl die ländlichen Regionen als auch die jeweiligen Regionalzentren und Top-Standorte berücksichtigen muss, rechnen insgesamt 52 % bis 76 % der Befragten in den abgegrenzten

Großregionen mit einem nochmals abfallenden Leerstandsniveau als dominierenden Trend.

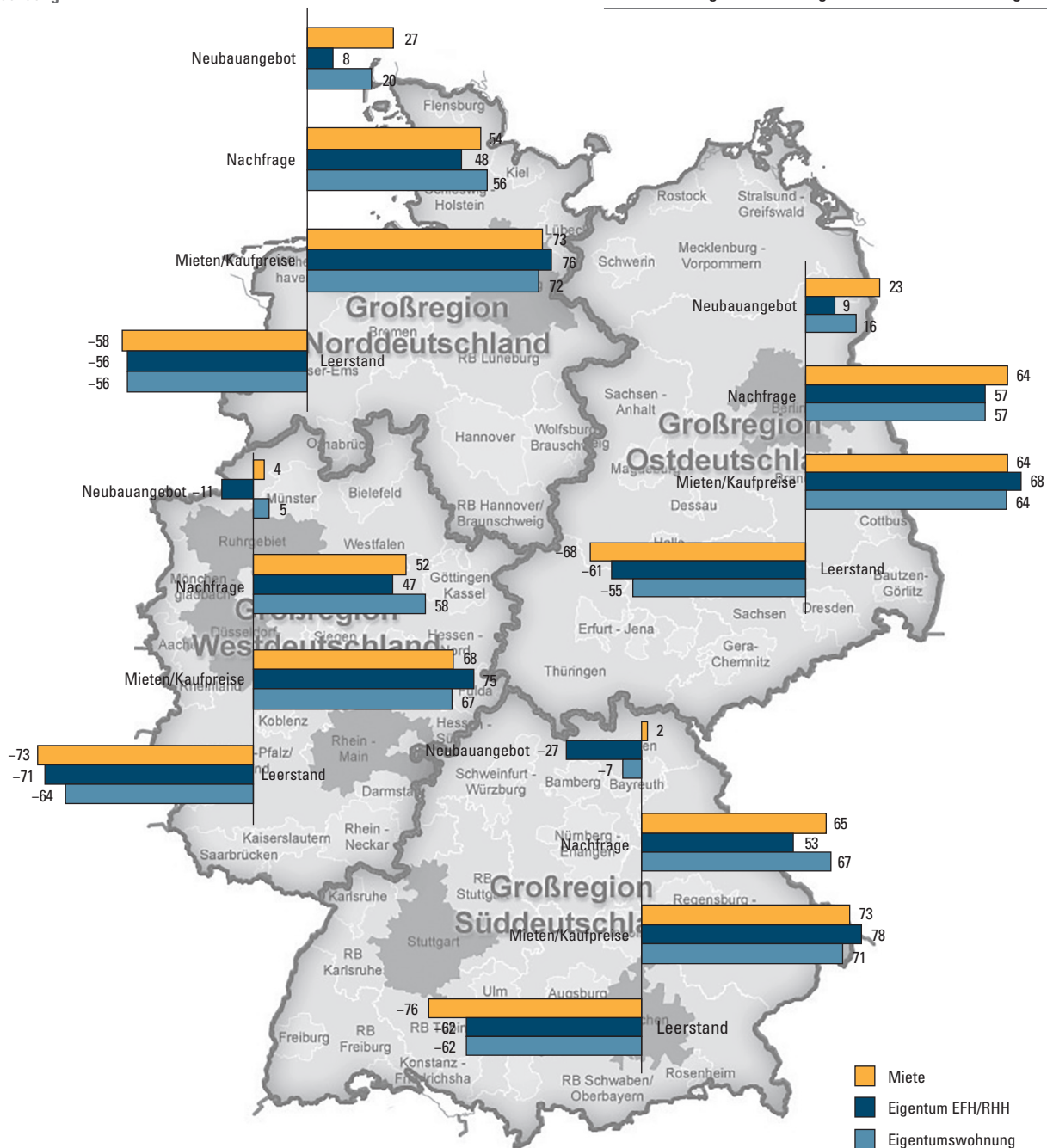
Neben den räumlichen Unterschieden in der Wohnungsversorgung sind auch sozialpolitische Ungleichgewichte zu verzeichnen: In den letzten Jahren schrumpfte die Zahl an

Wohnungen mit Belegungsbindung kontinuierlich. Das sind Wohnungen, die zeitlich befristet durch den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln an ein bestimmtes Mietniveau gebunden sind. 2018 gab es in Deutschland insgesamt 1,22 Mio. gebundene Mietwohnungen – rund 320.000 Einheiten weniger als noch

im Jahr 2012 (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Angaben der Bundesländer). Zudem schrumpft auch bei den nicht gebundenen Wohnungen der Anteil im Niedrigpreissegment (vgl. Quantum 2018). Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ist damit zu einem wichtigen sozialpolitischen Thema geworden.

Abbildung 4

Trenderwartungen im Wohnungsneubau 2019 nach Großregionen



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.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019

Die Trenderwartungen für den Wohnungsbestand (Abbildung 5) sind in den Kategorien Nachfrage, Mieten/Kaufpreise und Leerstand mit dem Neubausegment (Abbildung 4) vergleichbar: Die Nachfrage ist über alle drei Kategorien hoch (etwas überproportional in Ost- und Süddeutschland), die Preise für Wohnimmobilien

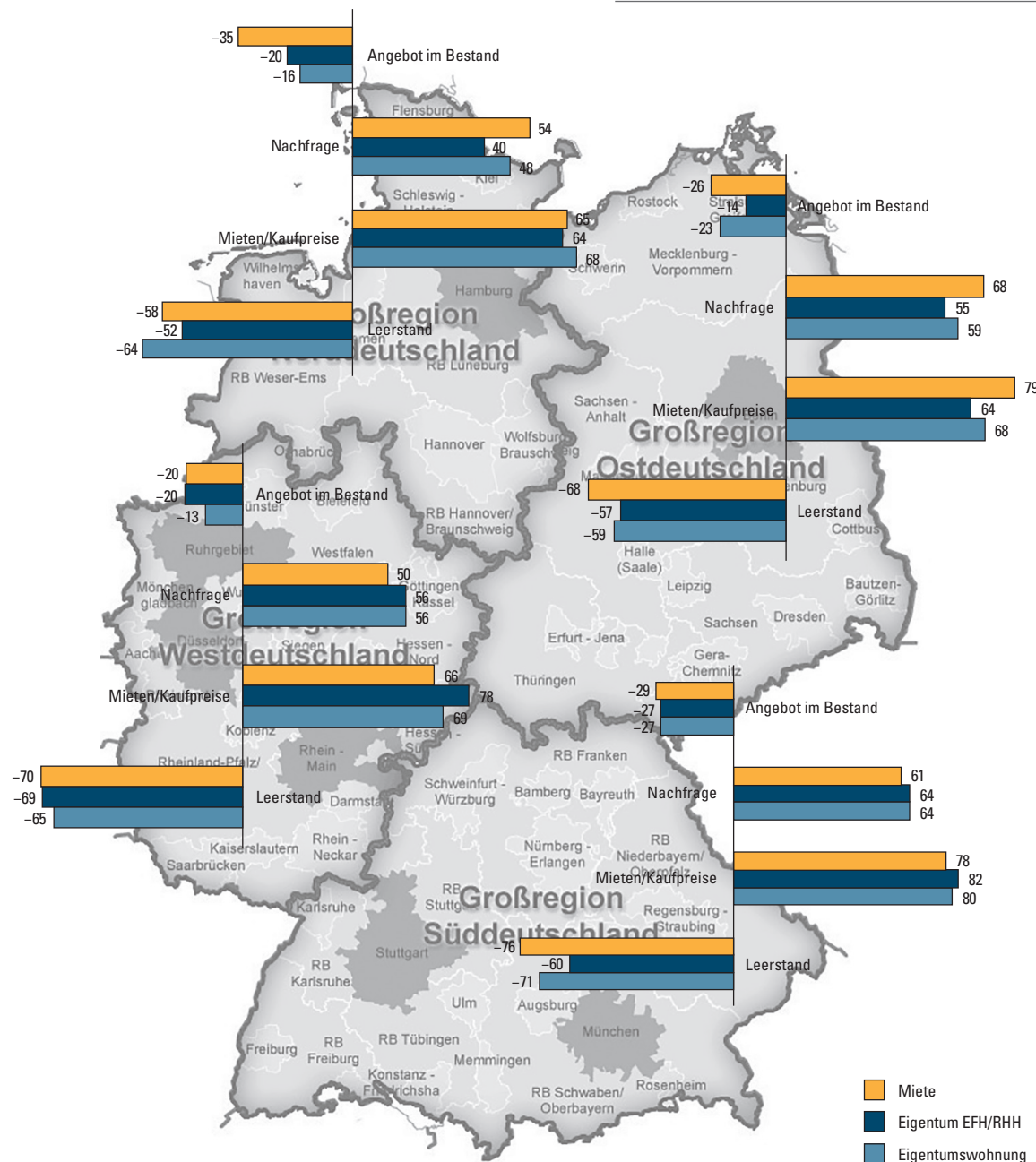
und die Wohnungsmieten werden nach Meinung der Experten steigen und das Abschmelzen des Leerstands wird sich fortsetzen.

Unterschiede zwischen Neubau- und Bestandsimmobilien bestehen aber im Angebot. Während schon im Neubau ein geringes Wohnungsan-

gebot erwartet wird, glaubt kaum ein Experte an freiwerdende Miet- oder Kaufobjekte im Bestand. Damit ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Bestandsmarkt für Wohnimmobilien noch ausgeprägter. Für das Mietsegment zeigt sich diese Diskrepanz zudem tendenziell leicht höher als im Eigentum.

Abbildung 5

Trenderwartungen im Wohnungsbestand 2019 nach Großregionen



Regionale Überangebote und Knappheiten an Wohnraum

Die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich zunehmend divergierend. Während in prosperierenden Regionen und ihrem Umland die Zahl leerstehender Wohnungen sinkt, ist in den strukturschwachen Regionen ein Anstieg des Wohnungsleerstandes zu beobachten. Fast 80 % der Wohnungsexperten in der Befragung rechnen in naher Zukunft mit Leerständen oder Wohnungsknappheiten oder mit beidem.

In der aktuellen Befragung hat der Anteil der Experten, welche Marktanspannungen auf den Wohnungsmärkten sehen, auf ein Drittel bzw. um sechs Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr zugenommen (s. Abbildung 7). Sowohl Marktanspannungen als auch (in anderen Regionen) Angebotsüberhänge werden aktuell von 40 % der Befragten und damit etwas mehr als im Vorjahr beobachtet. Ausschließlich Angebotsüberhänge sehen mit 6 % fast unverändert viele Teilnehmer voraus. Der Anteil der Experten, welche keine dieser Marktgeschehnisse beobachten, hat hingegen deutlich auf nur noch 10 % abgenommen (zuvor: 23 %).

In der Wohnungsmarktbeobachtung ist Leerstand ein zentraler Indikator für die Abbildung eines entspannten Wohnungsmarktes. Die Karte in Abbildung 6 stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten aktuell sowie in den vergangenen zwei Jahren Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen bzw. aufwiesen.

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen: Ost-, Nordost- und Südostdeutschland, aber auch das Ruhrgebiet und

Abbildung 6 Wohnungsmärkte mit Angebotsüberhängen nach Einschätzung der Experten (Befragungen 2017 bis 2019)

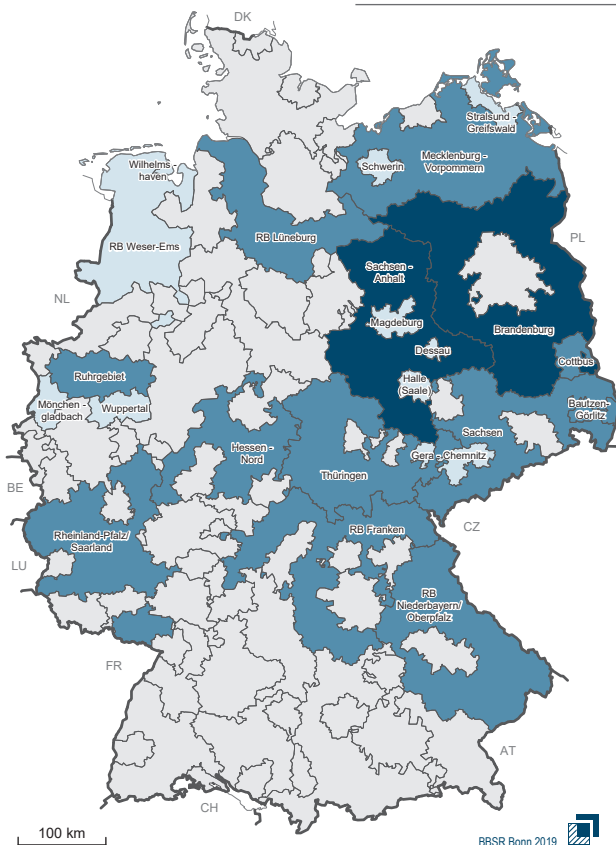
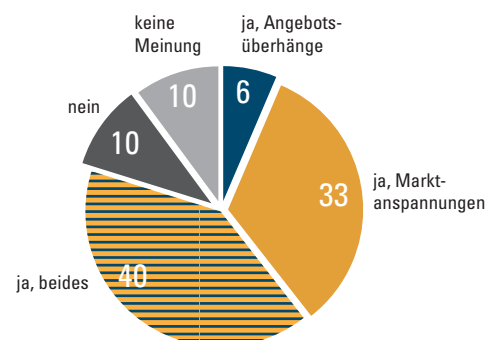


Abbildung 7 Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen

Sehen Sie 2019 Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen auf den Wohnungsmärkten?



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2019

- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in einer der Befragungen Angebotsüberhänge angegeben wurden.
- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in zwei der Befragungen Angebotsüberhänge angegeben wurden.
- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in allen drei Befragungen 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
Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke, 31.12.2013; © GeoBasis-DE/BKG

Teile von Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Nordhessen sind offenbar weiterhin von Leerständen betroffen.

Im Gegensatz dazu stellt die Karte in Abbildung 8 Regionen dar, in denen nach Einschätzung der Experten aktuell sowie in den vergangenen zwei Jahren Marktanspannungen im Wohnungsmarkt auftreten bzw. auftraten, also der wahrgenommene Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt wird.

Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist zum einen die sichtbare Konzentration und durchgängige Nennung von Anspannungen in vielen Ballungszentren und deren Umland. Dazu zählen in erster Linie im Süden die wachstumsstarken Großstadtreionen wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart, Karls-

ruhe, Freiburg und Ulm mit ihrem Umland sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen mit Umland. Zum anderen fallen die deutlich stärker im Süden verorteten Anspannungen in den ländlichen Regionen ins Auge.

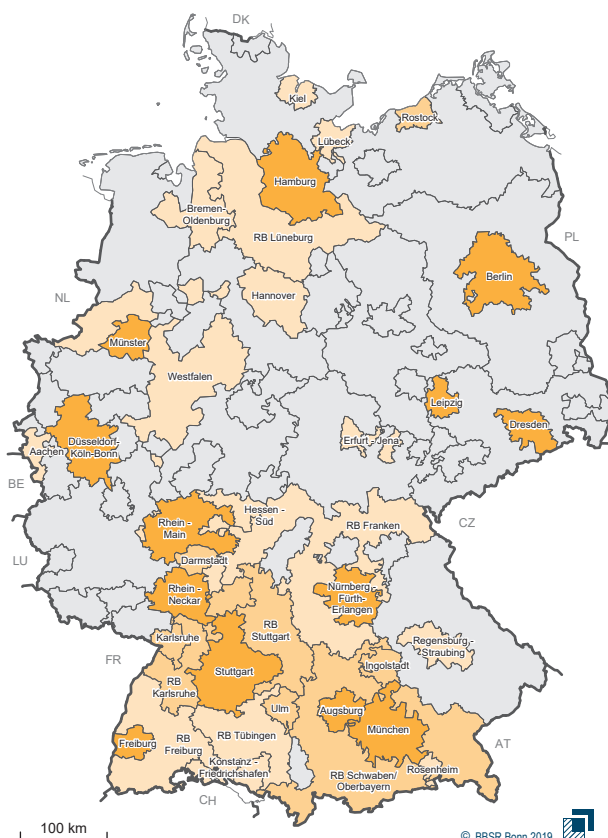
In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster, Aachen, Bremen, Hannover, Leipzig, Dresden, Lübeck, Kiel, Erfurt-Jena 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 6 allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmenden deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen. Ebenso gilt für die kartografisch gelb eingefärbten Regionen in Abbildung 8, dass offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen.

Abbildung 8

Wohnungsmärkte mit Marktanspannungen nach Einschätzung der Experten
(Befragungen 2017 bis 2019)

- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in einer der Befragungen Marktanspannungen angegeben wurden.
- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in zwei der Befragungen Marktanspannungen angegeben wurden.
- Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in allen drei Befragungen 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
Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke, 31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Trotz Eintrübung: Büromarkt stabil dank ungetilgter Engpässe

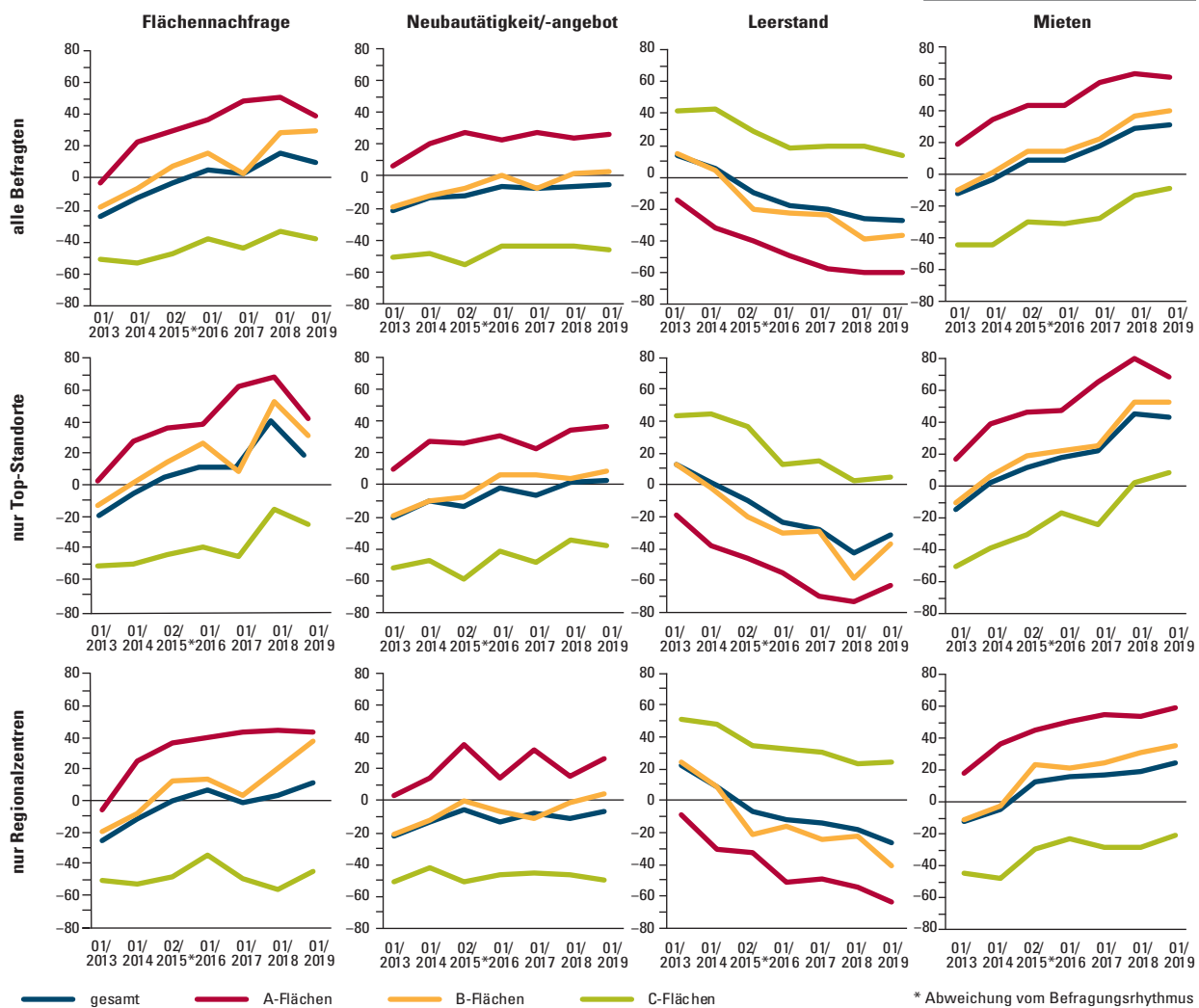
Die durch Angebotsmangel vielerorts angespannten Büromärkte scheinen erste Anzeichen einer Konjunkturwende zu spüren. Zunächst kommen die Signale in den Top-Standorten an, wo die Marktakteure mit erlahmender Nachfrage und seit Jahren erstmals auch mit nicht weiter steigenden Büromieten rechnen. Doch der Druck der Boomjahre ist noch nicht abgebaut.

Nicht nur im Wohn-, auch im Büro-segment konnte die Produktion von Neubauflächen zuletzt mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Das lange andauernde Wirtschafts- und Beschäftigtenwachstum sorgte in der Bürolandschaft für expandierende Flächenbedarfe. Seit einigen Jahren ist der Büromarkt bereits mit dieser Wachstumsdynamik überfordert. Evidenz dafür liefern Knappheitsindikatoren. So sanken soweit noch vor-

handene Leerstände in immer mehr Märkten auf ein teils gefährdendes Niveau weiter ab. Innerhalb der größten Büromärkte in den A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf) lag die Leerstandsquote 2018 mit 1,5 % in München und 1,7 % in Berlin besonders niedrig. Das Frühjahrs-gutachten Immobilienwirtschaft 2019 beziffert insgesamt 35 Büromärkte mit einer Leerstandsquote von bzw.

Abbildung 9

Trenderwartungen Büromarkt 2019



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.

unter 3 %, was einer Vollvermietung abzüglich Fluktuationsreserve gleichkommt (s. Schulten et al. 2019: 125 f.). Auch außerhalb der A-Städte können demnach immer mehr Büromärkte nicht mehr auf eine solche Reserve zurückgreifen, die für funktionierende, „gesunde“ Immobilienmärkte essenziell ist.

Währenddessen ist eine Entlastung durch vermehrten Büroneubau kaum in Sicht. Branchenexperten sehen in den nächsten Jahren eine noch wachsende Verknappung. Dem Anstieg der projektierten und genehmigten Büronutzfläche um rund 47 % zwischen 2015 und 2018 steht eine Fertigstellungslücke gegenüber, die sich im selben Zeitraum fast verdreifacht hat. 2018 wurden 2,76 Mio. m² gebaut, immerhin knapp 9 % mehr als im Vorjahr (Statistisches Bundesamt 2019b). Unter dem Strich verbleibt aber eine immer noch zu geringe Produktion von neuer oder umgenutzter Bürofläche gegenüber einem (auch im 1. Halbjahr 2019) ungebremst hohen Vermietungsumsatz (Leykam 2019a; Jones Lang LaSalle 2019a). Die Meldung, dass der Vorvermietungsumsatz – also Bürofläche, die bereits während der Bauphase angemietet wird – 2018 einen neuen Rekord brach, vermag insofern wenig zu überraschen (Leykam 2019b).

Unternehmen, die zu kurzfristige Expansionspläne schmieden, könnten im Flächenwettbewerb also derzeit leer ausgehen. Den Autoren des Frühjahrsgutachtens zufolge spitzt sich die Lage in Städten mit besonders geringem Angebotsvolumen so weit zu, dass Unternehmensabwanderungen drohen (siehe Schulten 2019: 126).

Aus den aktuellen Ergebnissen des BBSR-Expertenpanel lässt sich die Andeutung einer Kehrtwende beim Nachfrageboom im Bürosektor ablesen (Abbildung 9). Während die Gesamt-Flächennachfrage in den Top-Standorten stärker davon betroffen scheint (im Saldo der Befragten minus 20 Prozentpunkte), sehen die

Experten in den Regionalzentren noch ein Wachstum im kommenden Halbjahr (plus 9 Prozentpunkte). Aber auch hier ist eine Plateaubildung für die A-Flächen erkennbar. Doch selbst, wenn man den aktuellen Einbruch berücksichtigt, äußert im Saldo noch immer ein beachtlich hoher Anteil von jeweils ca. 40 % der Befragten einen steigenden Bedarf an A-Flächen.

Die diesbezügliche Bautätigkeit bewerten geringfügig mehr Büroakteure als zunehmend: im Saldo sind dies 26 % aller Befragten in den Regionalzentren, in den Top-Standorten 37 %. Mehr Bauvorhaben für B-Flächen werden nur von einer Minderheit wahrgenommen (Saldo: 9 % in den Top-Standorten, 4 % in den Regionalzentren). C-Flächen scheinen nach wie vor so gut wie aus der Produktion zu fallen.

Die Trenderwartung des Leerstandes kann als „Einfrieren auf niedrigem Niveau“ charakterisiert werden, wobei im Detailblick auch hier marktspezifische Unterschiede zwischen Top-Standorten und Regionalzentren auffallen.

Ein weiterer Indikator der Knappheit sind beharrlich anziehende Büromieten. Analysen des BBSR zufolge hält dieser stetige Aufwärtstrend der Büromieten bundesweit seit 2010 an. Zwischen 2007, dem Tiefpunkt im Kontext der Lehman-Krise, und 2018 betrug das Mietenwachstum von Büros mit gutem Nutzungswert nominal ca. 28 %, also rund 2,5 % pro Jahr. Im Zeitraum 2014 bis 2018 hatten die nominalen Büromieten je nach Nutzungswert (einfach, mittel, gut) eine Steigerung zwischen rund 3 % und 3,5 % pro Jahr. Der Zugewinn war in den Top-Städten (ohne Stuttgart)² am ausgeprägtesten mit rund 5 % p. a. für Büros mit mittlerem und über 3 % mit gutem Nutzungswert. Die weiteren Großstädte kamen auf ein Plus von 2,5 % pro Jahr, Mittelstädte auf knapp 2 % und Kleinstädte auf 1 % (jeweils guter Nutzungswert). Rechnet man die Inflation heraus, so lag das jähr-

liche Wachstum der realen Mieten im hochwertigen Segment von den Kleinstädten bis zu den Top-Städten (ohne Stuttgart) aufsteigend in einem Korridor von 0,5 % bis über 3 % (BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Daten des IVD). Die Experten des Frühjahrsgutachtens gehen davon aus, dass das Mietwachstum 2019 anhält und sich auch auf periphere Lagen ausweiten könnte (s. Schulten et al. 2019: 127 f.).

Die Mieterwartungswerte aus der Expertenpanel-Befragung zeigen sich dementsprechend nur gering beeinflusst und flachen in ihrer beharrlichen Aufwärtstendenz eher leicht ab (Abbildung 9). Ausnahme bilden wieder die Werte der A-Flächen in den Top-Standorten, auf welche sich die gedämpfte Marktstimmung bereits durchpaust (minus 12 Prozentpunkte). Unter dem Strich erwartet jeder dritte Befragte im kommenden Halbjahr noch steigende Mieten. Insgesamt kann die Lage auf dem Büromarkt damit als weitgehend stabil eingeschätzt werden, mit der Aussicht auf ein Ende des seit 2009 anhaltenden „Sinkflugs“ der Renditen.

(2) München, Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt a.M., Düsseldorf



Foto: pixabay

Einzelhandelsmarkt: Komplexes Abbild der digitalisierten Gesellschaft

Die Stimmen der Branche fordern zunehmend dazu auf, die Einschätzung des Einzelhandels sehr differenziert vorzunehmen: Hinsichtlich Lagen, Assetklassen und Handelsbranchen gehen die Entwicklungstrends leicht bis stärker auseinander. Die Experten unserer Befragung nehmen die Fragezeichen für die Zukunft vieler Handelsimmobilien deutlich wahr. Diese stellt vor allem, aber nicht nur, der Megatrend des Online-Handels auf.

Gegenüber der sich abschwächenden Gesamtwirtschaft lässt die Verbraucherstimmung Mitte 2019 wenig Federn und zeigt sich laut HDE-Konsumbarometer abwartend, aber stabil. Der deutsche Einzelhandel konnte 2018 immerhin 2,5 % mehr umsetzen. Das Fundament des für 2019 prognostizierten Umsatzwachstums von nominal 2 % bildet der Online-Handel mit einem Plus von ca. 9 % (HDE 2019a und 2019b).

In Handelsimmobilien wurden 2018 10,5 Mrd. Euro investiert, wobei vor allem Fachmärkte/Fachmarktzentren sowie immer mehr auch Geschäftshäuser in A-Lagen gefragt waren. Zunehmend weniger Investments flossen dagegen in Shoppingcenter (Hahn Gruppe 2019: 68 ff.): Um gut ein Viertel ging das Transaktionsvolumen gegenüber dem sehr guten Ergebnis des Vorjahres zurück.

Die Autoren des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2019 verweisen auch auf vermehrte Diskussionen um „mögliche Verwerfungen in der

Einzelhandelslandschaft“, die zu komplexeren Kaufprozessen, zu strategischem Umdenken von Investoren und einem „schwindenden Glauben an weiterhin steigende Mieten“ beitragen (Müller/Zimmermann 2019: 193).

Gleichzeitig attestieren Branchenkenner ungebrochenes Investoreninteresse für „vielversprechende“ Einzelhandelsimmobilien, welche am derzeitigen Transaktionsmarkt allerdings nicht in ausreichender Zahl verfügbar sind. Indizien hierfür zeigen sich in immer noch hohen Ankaufrispreisen und weiter sinkenden bzw. unveränderten Renditen für die begehrten Assetklassen v. a. innerhalb der Top-Standorte (Jones Lang LaSalle 2019b; Müller/Zimmermann 2019).

Trotz Ausnahmen in selektiven Branchen etc. geben mittlerweile sinkende bzw. stagnierende Mieten den Ton an. Selbst in den Top-Lagen einiger der größten Städte gaben die Spitzenmieten 2018 teilweise nach (Müller/Zimmermann 2019: 178 ff.).

Aus den BBSR-Mietanalysen lässt sich beobachten, dass die nominalen Einzelhandelsmieten (ohne Spitzenmieten) in den 1-A-Lagen der Geschäftskerne seit 2005 kontinuierlich und nahezu ohne Einbrüche gestiegen sind, auch nach der Lehman-Krise. Hierin unterscheiden sich die Einzelhandels- von den konjunkturanfälligeren Büromieten. Zwischen 2007 und 2018 belief sich der Aufwärtstrend in den 1-A-Lagen in Geschäftskernen für größere Läden (ca. 150 m²) auf einen Zuwachs von rund 3,5 % pro Jahr. In den größeren Läden der 1-B-Lagen der Geschäftskerne stiegen die Mieten im gleichen Zeitraum mit über 5 % pro Jahr deutlich stärker. Das Gros des Zuwachses der 1-B-Lagen resultiert dabei aus

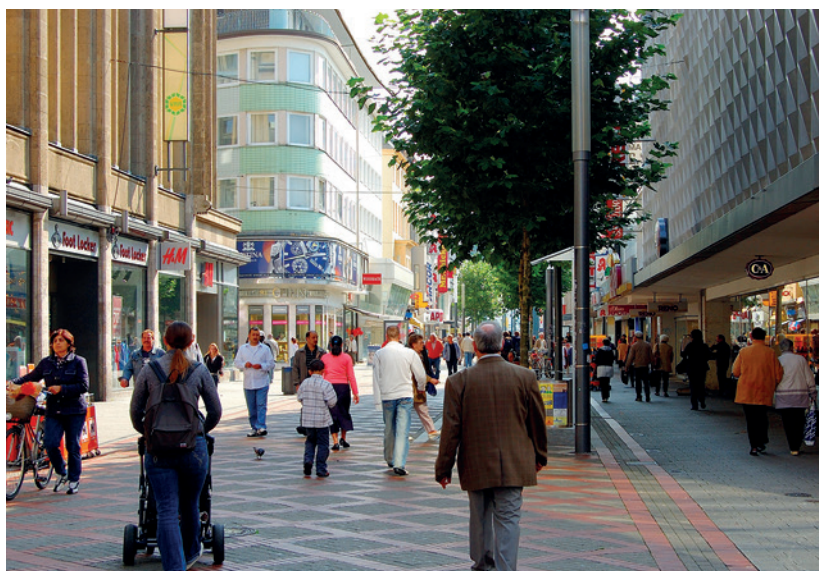


Foto: Jörg Möller, pixabay

den Jahren 2015 bis 2018 (plus ca. 11 % p. a.), während die Entwicklung bei den 1-A-Lagen seit 2007 etwas volatiler war. Am aktuellen Rand ist in den 1-A-Lagen eine Stagnation des Mietenwachstums der letzten Jahre erkennbar.

Die inflationsbereinigte Mietenentwicklung für die Jahre 2014 bis 2018 deckt jedoch auf, dass sich das reale Mietenwachstum der größeren 1-A-Ladenflächen im Geschäftskern ausschließlich auf die Top-Städte (ohne

Stuttgart) beschränkt (plus knapp 2 % p. a.). Selbst für die weiteren Großstädte waren die letzten vier Jahre ein mietpreisliches „Nullsummenspiel“. Verluste mussten hingegen vor allem die Kleinstädte, in geringerem Ausmaß auch die Mittelstädte hinnehmen (reale Mietrückgänge um etwa 2 % bzw. 0,5 % p. a.).

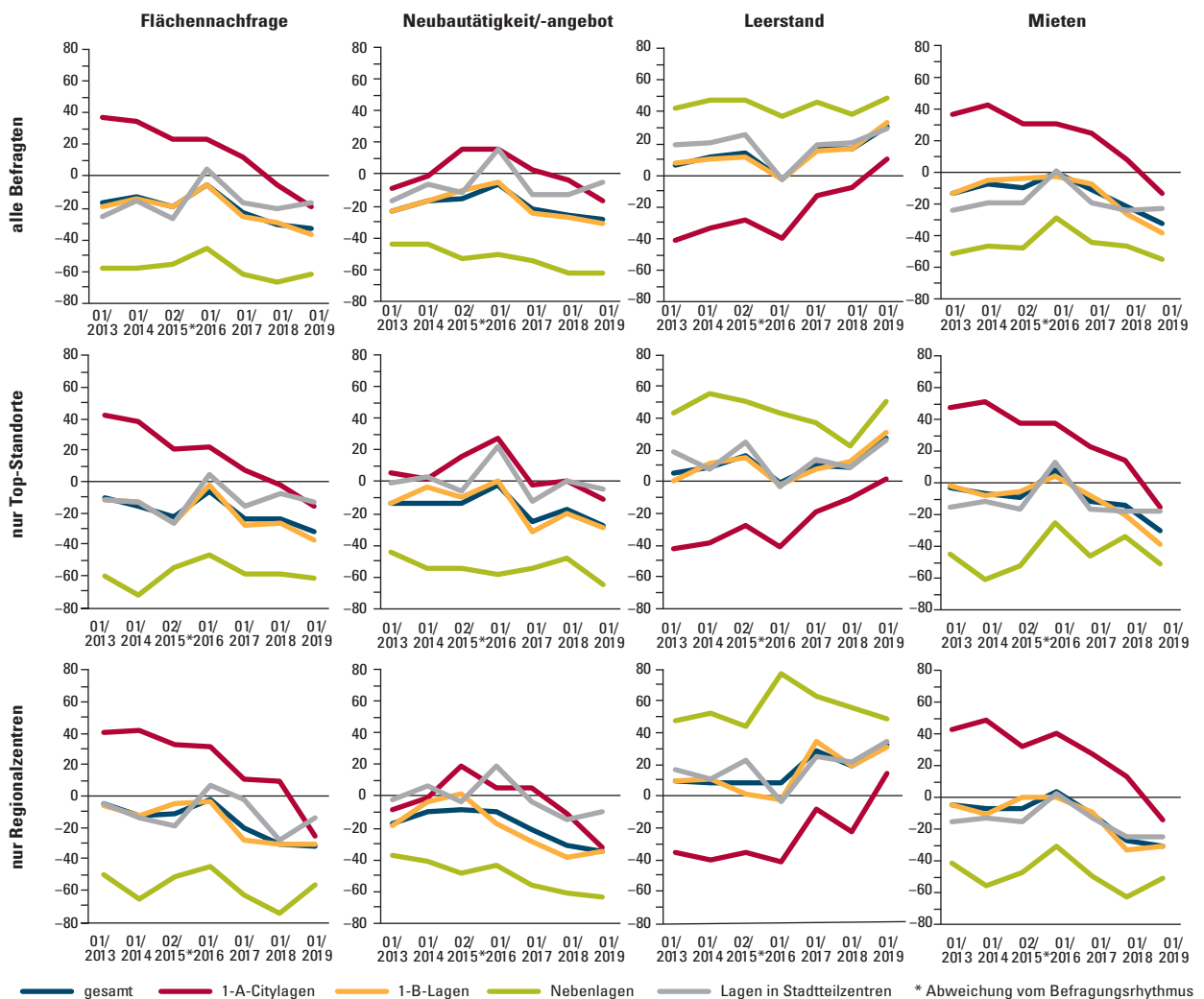
Für die größeren 1-B-Ladenflächen im Geschäftskern stellt sich das Bild noch einmal anders dar. Hier geht eine Schere zwischen den Top-

Städten (ohne Stuttgart) einerseits und allen anderen Städten im Zeitraum 2014 bis 2018 markant auseinander. Im Ergebnis steht ein reales Mietenwachstum von rund 12,5 % p. a. einerseits (Top-Städte ohne Stuttgart) und leicht aber konstant rückläufige reale Mieten bei allen anderen Stadtkategorien (Rückgänge um ca. 0,5 % bis 1 % p. a.).

Die in Abbildung 10 dargestellten Ergebnisse des aktuellen Expertenpanels weisen auf einen in den

Abbildung 10

Trenderwartungen Einzelhandelsmarkt 2019

**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.

letzten Jahren zunehmenden Mietpessimismus hin, vor allem in den 1-A-Citylagen (minus 22 Prozentpunkte gegenüber 2018).

Interessanterweise nehmen sich die Top-Standorte hierbei keineswegs aus, wie anhand der Mietanalysen zu erwarten gewesen wäre. In den vergangenen sechs Jahren sank die von den Befragten vorausgesagte

Flächennachfrage für 1-A-Citylagen auf immer neue Tiefstwerte. Mit einem Minus von 13 Prozentpunkten gegenüber 2018 ist der Wert mittlerweile gleichauf mit den Stadtteillagen. In den Regionalzentren scheint sich der Nachfragetrend der beiden Lagen zuletzt sogar gegenläufig zu entwickeln. Auch mit Blick auf die Bewertungen des Angebots erscheinen die Stadtteillagen zwar immer

noch nicht in der „Gewinnzone“, aber zumindest insgesamt in einer aussichtsreicheren Position (zuletzt plus 8 Prozentpunkte). Im Schnitt aller Lagen hat sich der Anteil der Befragten, die mit steigenden Leerständen rechnen, um rund 14 Prozentpunkte erhöht. Dies ist nach 2017 der zweithöchste Zuwachs.

Erste Zeichen von Skepsis im boomenden Logistikmarkt

Die gegenwärtig gedämpften Signale aus der Realwirtschaft könnten Güter- und Lieferverkehre empfindlich treffen. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel und des digitalen Shoppingtrends nehmen sich die Entwicklungspotenziale des Logistikmarktes dennoch fast ungetrübt positiv aus. Zudem sind Baugrundstücke und transagierbare Logistikimmobilien nach wie vor Mangelware, so dass sich der Ausblick der Logistikakteure Mitte 2019 wenig sorgenvoll darstellt.

In den Befragungsergebnissen des BBSR-Expertenpanel reagiert der Logistikmarkt sensitiv auf die zuletzt umschwingende Konjunkturstimmung. In erster Linie betrifft dies die im Zeitverlauf dargestellte leicht abknickende Bewertung des Nachfragetrends nach Logistikflächen (Abbildung 11). Gegenüber der letztjährigen Befragung verliert der Nachfragewert zwischen 17 (in Top-Standorten Tätige) und 5 Prozentpunkten (in den Regionalzentren Tätige), über alle Befragten ergibt sich ein Minus von 10 Prozentpunkten. Dies deutet darauf hin, dass sich die Schere zwischen dem konstant hoch bewerteten Flächenbedarf der letzten Jahre und der tendenziell abwärts gerichteten Neubauprognose zunächst nicht weiter öffnet.

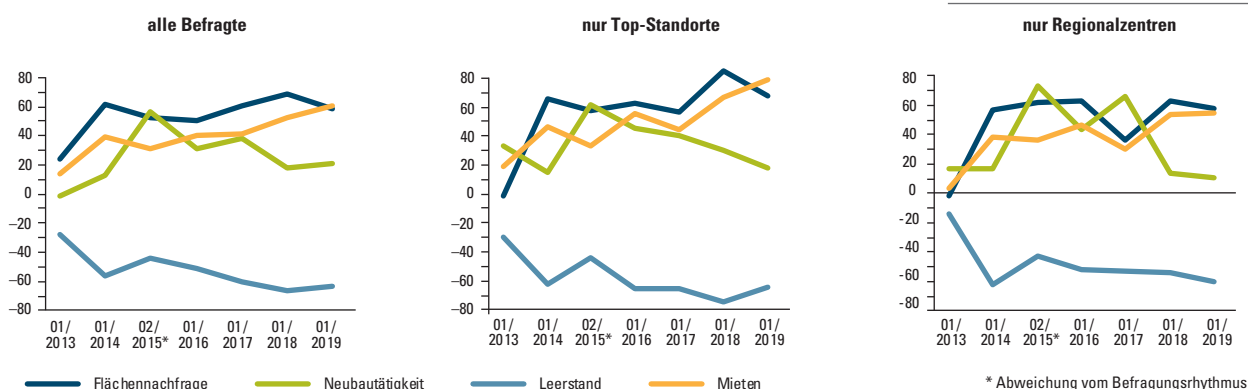
Dies äußert sich u. a. in einer deutlichen Zunahme von kleinvolumigeren Einzeltransaktionen (bis 15 Mio. Euro) anstelle der großvolumigen Portfolio-deals der vergangenen Jahre. Die Spitzenrenditen von Logistikimmobilien sinken Mitte 2019 erstmals unter 4 % (Ochs 2019).

Übereinstimmend zum Nachfrageüberhang bei gleichzeitig nicht mitziehender Bereitstellung neuer Flächen gewinnt das Geschäftsfeld Modernisierung und Sanierung in den Befragungswerten bedeutend an Substanz. Seit Jahren haben sich Logistik bereits vor Handelsimmobilien als diesbezügliche Investitionsobjekte herausgestellt. Im Saldo erwartet aktuell ein Drittel hierin weitere Wachstumschancen (vgl. Seite 4).

Auf dem Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2019 bewegt sich das Kaufinteresse für Logistikimmobilien dabei auf ungebrochen hohem Niveau, mit der Aussicht auf weiter steigende Marktanteile. Dass die Transaktionen dennoch um fast ein Viertel rückläufig sind, ist Branchenexperten zufolge einzig dem mangelnden Angebot geschuldet (vgl. Ochs 2019; Savills 2019a und 2019b).

Auch die Entwicklung der Logistikmieten wird von den Experten noch immer als dynamisch steigend betrachtet (plus 8 Prozentpunkte), vor allem von Akteuren, die in Top-Standorten tätig sind (plus 12 Prozentpunkte). In den Regionalzentren schwächt sich die erwartete Dynamik zuletzt auf hohem Niveau leicht ab (plus 2 Prozentpunkte).

Abbildung 11



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.

Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche

Das BBSR-Expertenpanel liefert differenzierte Informationen aus einem breiten Wirkungskontext der Immobilienbranche.

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 Know-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 Teilnehmenden mit fundierten Inhalten unterlegt.

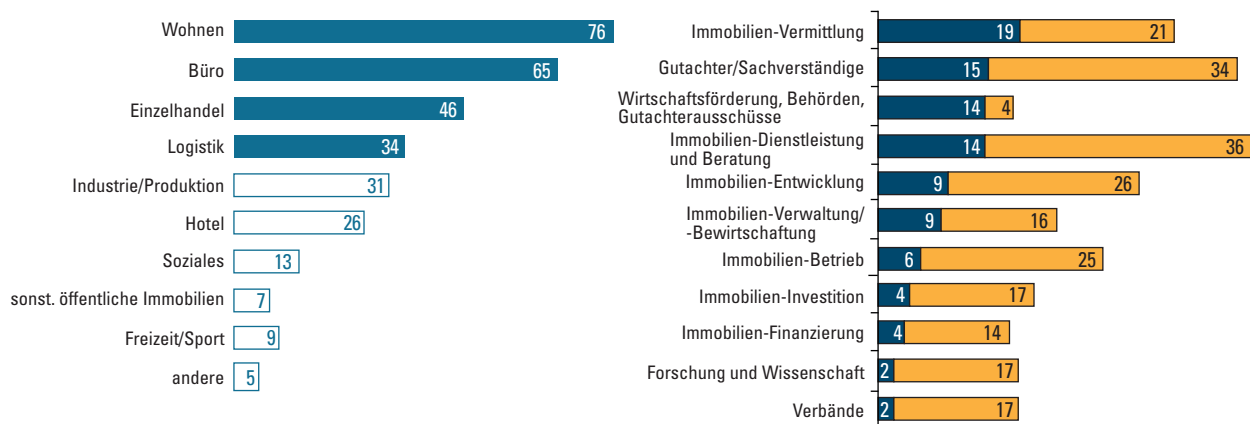
Die Befragung zentriert sich auf die Marktsegmente Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Damit würdigen wir die Anregung, ein möglichst vollständiges Meinungsbild einzufangen, das die bedeutendsten Immobilienteilmärkte abdeckt.

An der aktuellen Befragung beteiligten sich 178 Immobilienexperten. Dies entspricht einer Responsequote von ca. 6 %. Rund 87 % der Befragten nehmen zum wiederholten Mal teil. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (76 %), gefolgt vom Bürosegment mit 65 %, dem Einzelhandel mit 46 % und Logistik mit 34 %.

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilien-Vermittler, Gutachter und Sachverständige, Wirtschaftsförderungen, behördliche Einrichtungen und Gutachterausschüsse sowie Immobilien-Dienstleistungen und Beratung die stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Gruppe der Immobilien-Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen stellt zudem in der Summe die meisten Experten: Knapp jeder zweite Befragte ist entweder schwerpunktmäßig oder in geringerem Umfang in diesem Geschäftsbereich tätig. Insgesamt unterliegt die Zusammensetzung der Teilnehmenden geringen Schwankungen. Eine Vergleichbarkeit zu vorangegangenen Ergebnissen ist damit gegeben.

Abbildung 12

Teilnehmerprofil nach Marktsegmenten und Geschäftsbereichen



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 2019

Literatur

- Deutsche Hypo, 2019: Deutsche Hypo Immobilienklima, Marktberichte Januar 2019 bis September 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current> [letzter Aufruf: September 2019].
- Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK) (Hrsg.), 2019: Konjunktur unter Druck. DIHK-Konjunkturumfrage Frühjahr 2019. Berlin 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.dihk.de/themenfelder/wirtschaftspolitik/konjunktur-und-wachstum/umfragen-und-prognosen/konjunkturumfrage-fruehsommer-2019> [letzter Aufruf: September 2019].
- Handelsverband Deutschland (HDE), 2019a: HDE Konsumbarometer. Abrufbar im Internet: <https://einzelhandel.de/konsumbarometer> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Handelsverband Deutschland (HDE), 2019b: Mittelstand verliert Anschluss an Digitalisierung. HDE-Pressemitteilung vom 10.09.2019. Abrufbar im Internet: <https://einzelhandel.de/presse/aktuellmeldungen/11902-jahresprognose-einzelhandel-hde-erwartet-2019-zwei-prozent-umsatzwachstum> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Hahn Gruppe (Hrsg.), 2019: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020. Bergisch-Gladbach 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.hahnag.de/research/> [letzter Aufruf: September 2019].
- Jones Lang LaSalle, 2019a: Büromarktüberblick Big 7, 2. Quartal 2019. Juli 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/buromarktueberblick-jll-deutschland.pdf> [letzter Aufruf: August 2019].
- Jones Lang LaSalle 2019b: Investment Market Overview Retail. Germany 1st Half of 2019. August 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Einzelhandel-JLL-Deutschland.pdf> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Leykam, Monika, 2019a: Vorvermietung bei Büros boomt. In: Immobilien Zeitung Ausgabe 25 vom 21.06.2019, S.4.
- Leykam, Monika, 2019b: Reseracher sehen keine Wiederholungsgefahr für 2001er-Crash. In: Immobilien Zeitung Ausgabe 25 vom 21.06.2019, S. 5.
- Müller, Sebastian; Zimmermann, Nina, 2019: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2019. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen. Berlin 2019, S. 175–229.
- Ochs, Jutta, 2019: Nachfrageüberhang bei Logistik wird immer größer. In: Immobilien Zeitung Online vom 05.07.2019. Abrufbar im Internet: <https://www.immobilienzzeitung.de/1000063000/nachfrageueberhang-bei-logistik-wird-immer-groesser> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Prognos (Hrsg.), 2019: Auf einen Blick. Prognos Zukunftsatlas/Immobilienatlas 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-r-regionen/downloads/> [letzter Aufruf: September 2019].
- Quantum (Hrsg.), 2018: Focus No. 30. Renaissance der Wohnungspolitik – Chancen und Risiken in einem regulierten Marktumfeld. Hamburg 2018.
- Savills/Industrial Port, 2019a: Industrieimmobilienmarkt Deutschland. Market in Minutes. August 2019. Abrufbar im Internet: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/market-in-minutes-industrieimmobilienmarkt-deutschland-august-2019.pdf> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Savills/Industrial Port, 2019b: Marktüberblick Industrie- und Logistikimmobilien Deutschland Q4 2018. Februar 2019. Abrufbar im Internet: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/marktueberblick-industrie-und-logistik-deutschland-q4-2018.pdf> [letzter Aufruf: Oktober 2019].
- Schürt, Alexander; Waltersbacher, Matthias, 2019: Mieten inserierter Wohnungen erneut gestiegen. April 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/start.html> [letzter Aufruf: September 2019].
- Schulten, Andreas; Freitag, Dirk; Fröba, Ralf u. a., 2019: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2019. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen. Berlin 2019. S. 89–173.
- Statistisches Bundesamt, 2019a: Wohnungsbestand Ende 2018: 42,2 Millionen Wohnungen. Pressemitteilung Nr. 285 vom 29. Juli 2019. Abrufbar im Internet: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_285_31231.html [letzter Aufruf: September 2019].
- Statistisches Bundesamt, 2019b: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden (Neubau) 2018, erschienen am 9. Juli 2019. Abrufbar im Internet: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/_inhalt.html#sprg239534 [letzter Aufruf: September 2019].
- Waltersbacher, Matthias; Schürt, Alexander, 2019: Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen Räumen zu. Juli 2019. Abrufbar im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html> [letzter Aufruf: September 2019].



Überwiegend deutsche Privatakteure im ersten Halbjahr 2019 am Transaktionsmarkt aktiv

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2019, Hrsg.: BBSR, Bonn 2019
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Das erste Halbjahr am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios war von einer geringen Handelsaktivität geprägt. Der Trend der vorangegangenen Jahre hat sich damit weiter fortgesetzt. Insgesamt dominieren bei der Zahl der erfassten Verkaufsfälle wie bereits in den vorangegangenen Jahren die Mietwohnungspakete der kleineren Größenklassen. Privatunternehmen sind weiterhin für den Großteil des Geschehens am Transaktionsmarkt verantwortlich. Im ersten Halbjahr 2019 kommt es jedoch zu einer Verschiebung bei den entscheidenden Akteursgruppen in der Transaktionsdatenbank. Auf der Käuferseite waren überwiegend deutsche Akteure und auch Kommunen aktiv und vergrößerten ihre Wohnungsbestände.



Faktencheck zur Wohneigentumsbildung

BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019, Hrsg.: BBSR, Bonn 2019
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Die seit Jahren steigenden Immobilien- und Baulandpreise wirken sich auch auf die Wohneigentumsbildung in Deutschland aus. Gerade bei Haushalten, die Wohneigentum zur eigenen Nutzung erwerben, wäre zu erwarten, dass sie die Preisentwicklungen spürbar stärker belasten. Eine aktuelle Befragung lässt jedoch kaum ein Anzeichen einer stärkeren finanziellen Belastung durch Wohneigentumsbildung erkennen. Vielmehr haben die Eigentümererwerber Ausweichstrategien entwickelt, um sich den Marktbedingungen anzupassen. Die Broschüre umfasst diese und weitere Ergebnisse zu Erwerbverhalten, -motiven und Immobilienfinanzierung der Haushalte, die zwischen 2012 bis 2017 in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung gebildet haben.

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

Katrina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2020

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-158-2

Bonn, Januar 2020

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de > BBSR > newsletter