



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit mehr als zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Im jährlichen Rhythmus werden die Marktexpertinnen und -experten zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobilienmärkte (Büro, Einzelhandel und Logistik) befragt. Das vorliegende Heft fasst die Ergebnisse der Befragung in detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten zusammen. Ein wichtiges Thema sind aktuell die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die einzelnen Märkte. Zentrale Fragen sind dabei unter anderem:

- Wie reagieren die Märkte für Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik in Zeiten der Corona-Krise im Vergleich zu den Vorjahren?
- Worin sehen die Immobilienprofis ihre derzeit stärksten Herausforderungen und was hat sich an der Priorisierung der Top-Themen geändert?
- Welchen Einfluss hat ein sich etablierender Homeoffice-Trend auf den Büromarkt?
- Welche Entwicklungspotenziale werden dem stationären Einzelhandel zugeschrieben?
- Welchen Trendausblick gibt der Logistikmarkt als „Krisengewinner“ des Pandemiejahres 2020?

## Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2020

### Autorinnen

Eva Neubrand  
Nicole Brack

# Vorwort



Foto: privat

## Liebe Leserinnen und Leser,

neben dem bewährten Stimmungsbild hat das BBSR Ende des Jahres 2020 die Branchenprofis im Rahmen des BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt auch gefragt, was ihrer Ansicht nach die momentan größten Herausforderungen für die Immobilienmärkte sind und wie sie die Auswirkungen der Corona-Pandemie einschätzen. Als Ergebnis der Befragung zeigt sich einmal mehr, dass die Immobilienbranche vielfältiger und kontrastreicher ist als es der vermeintlich einheitliche Branchenbegriff oft zu transportieren vermag.

Dunkle Wolken sehen die Expertinnen und Experten vor allem über dem Büromarkt heraufziehen. In dem Sektor ist von einem Überhang der Nachfrage nichts mehr zu spüren. Derweil geht die Talfahrt des Einzelhandels weiter. Die virtuellen Marktplätze üben weiterhin Druck aus, viele Kundinnen und Kunden meiden offenbar weiterhin den Besuch der Innenstädte. Die schon krisen-erprobten Handelsimmobilien leiden unter diesen Nachfrageverlusten. Wo und wie wird der Einzelhandel der Zukunft stattfinden?

Anders die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt: Die Nachfrage bleibt hoch, die Auftragsbücher der Unternehmen sind voll, das Bauen unter Corona-Bedingungen verzögert sich jedoch. Auch wenn die Dynamik etwas abgeschwächt scheint, sagen die Branchenexpertinnen und -experten weiter steigende Mieten und Kaufpreise voraus. Im Logistikmarkt stehen die Zeichen weiterhin auf Wachstum, allerdings fehlen Flächen.

Mit dem vorliegenden Heft stellen wir Ihnen das Meinungsbild unseres Expertenpanels Immobilienmarkt 2020 vor. Auf den folgenden Seiten finden Sie zu den Segmenten Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik Markteinschätzungen aus dem bewährten Fragenkanon.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

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

# Konjunkturstimmung Ende 2020: Corona weitet das Feld auf

Die aus dem BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ermittelte Einschätzung des Konjunkturniveaus wies bereits vor Einsetzen der Corona-Pandemie für die vier Märkte Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik sehr unterschiedliche, teils gegenläufige Dynamiken auf. Nun zeigt sich, dass die Corona-Krise die einzelnen Immobilienmärkte noch weiter aufpreizt.

Die Auswirkungen der Krise treffen die verschiedenen Immobiliensegmente unterschiedlich stark. Auch die Dauer der Beeinträchtigungen ist noch immer schwer vorhersehbar. Prognosen sind kurzlebig und flexible Anpassungen oftmals existenziell. Diese unsichere Gemengelage äußert sich deutlich in den Ergebnissen des Expertenpanels 2020 mit teilweise völlig gegensätzlichen Erwartungshaltungen (vgl. Abbildung 1).

Die Corona-Krise schlägt sich in den Konjunktüreinschätzungen im Einzelhandelsmarkt überdeutlich nieder. Der Einzelhandel sieht sich derzeit einer der schwersten Krisen der Realwirtschaft gegenüber. Trotz wachsenden Onlinehandels expandierte zuletzt weiterhin in vielen Innenstädten die Verkaufsfläche und dehnte die Ränder der 1-A-Lagen oft weiter aus. Unter den Lockdown-Bedingungen ergaben sich für die Innenstädte kaum Impulse.

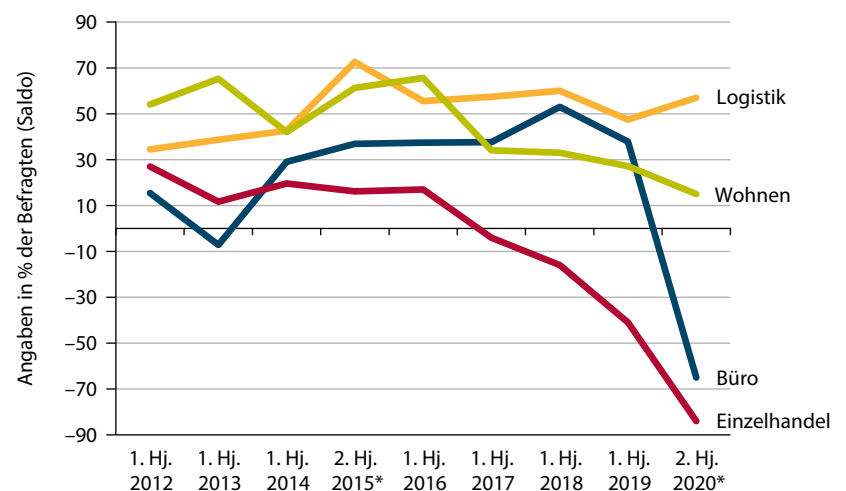
So sackt der aktuelle Stimmungswert unter den Einzelhandelsakteuren mit einem noch markanteren Abwärtsknick ab als bereits zuvor. Die Erwartungen für Flächennachfrage, Neubau, Mieten und Leerstände spiegeln den Stimmungsabsturz wider. In den letzten Jahren ließ sich ein zunehmender Mietpessimismus herauslesen, vor allem in den 1-A-Citylagen. Hierbei nehmen sich die Top-Standorte gegenüber den Regionalzentren keineswegs aus. Einen detaillierteren Blick auf den Einzelhandelsmarkt liefern die Seiten 18 bis 19.

Abbildung 2 gibt einen Überblick über die einzelnen Erwartungshaltungen der vier Marktsegmente.

Für den Büromarkt signalisieren die aktuellen Stimmungswerte eine radikale Trendumkehr von der dynamischen Boomphase, die allerdings auch vor der Zäsur durch Corona be-

Abbildung 1

Konjunktüreinschätzung gegenüber dem letzten Halbjahr



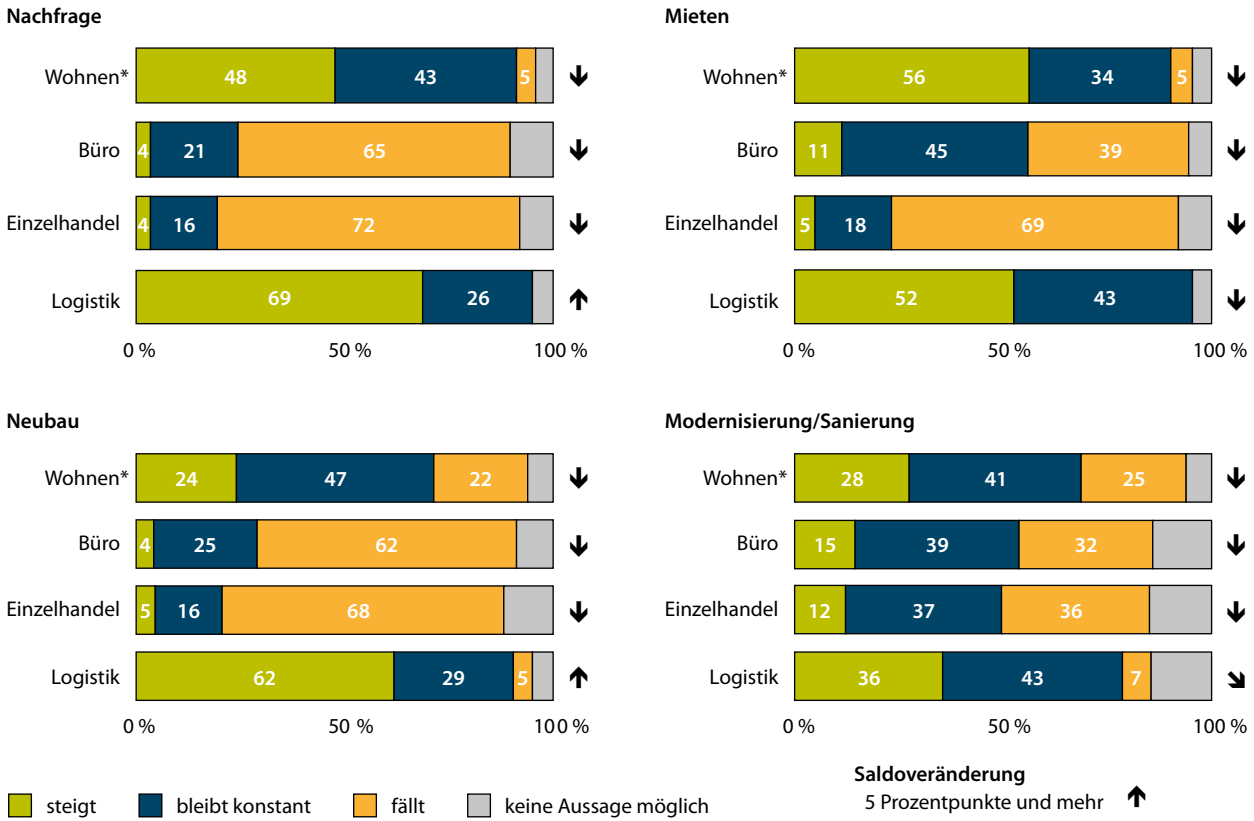
Anmerkung: Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.

\*Abweichung vom Befragungsrhythmus

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

Abbildung 2

Konjunkturerwartungen 2020 und Veränderung zu 2019



Angaben in Prozent der Befragten.

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

**Saldoveränderung**

- 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 2020

reits erste Anzeichen nachlassender Erwartungsdynamik zeigte.

Ob A-, B- oder C-Flächen – das Qualitätssegment der Büros scheint für die vermutete Nachfrageentwicklung bei den Befragten nur wenig Unterschied zu machen. Bemerkenswert ist, dass die Mieterwartungswerte stärker absacken als es die aktuellen Prognosen der künftigen Büromieten „Post-Corona“ vermuten lassen würden. Auf den Seiten 16 bis 17 wird der Büromarkt näher unter die Lupe genommen.

Die jüngsten Veränderungen des Konsumverhaltens in Richtung Onlinehandel werden im Logistikmarkt begleitet von einem Paradigmenwechsel hin zu einer sicheren

statt einer lediglich kosteneffizienten Supply-Chain. Diese und weitere Prozesse lassen Logistikimmobilien aus der Pandemie als erkennbare Gewinner hervortreten. Bereits im langjährigen Trend hat sich der Logistikimmobilienmarkt zum Spitzenreiter des Konjunkturbarometers entwickelt und baut diese Position nun weiter aus.

Unter allen Marktsegmenten des Panels findet sich hier die einzig aufwärts gerichtete Konjunkturstimmung. Im Saldo resümieren 60 % der Logistikexpertinnen und Logistikexperten eine gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 (eher) verbesserte Konjunkturlage. Weitere Informationen zum Logistikmarkt finden Sie ab Seite 20.

Die Konjunkturlage im Wohnungsmarkt scheint von der Pandemie nur marginal betroffen zu sein und weist gegenüber den Vorjahren ein nur leicht verschlechtertes Stimmungsbarometer auf. Insgesamt wird vor allem den Kaufpreisen im Eigentumsmarkt eine relativ stabile weitere Entwicklung zugesprochen. Nachfrageseitig werden allerdings im kommenden Halbjahr je nach Lage mehr oder weniger starke Rückgänge erwartet. Mit den geringsten Nachfrageverlusten besonders robust erscheint den Expertinnen und Experten das Eigentumswohnungssegment in den Top-Standorten.

Auf den Seiten 11 bis 15 werden die einzelnen Teilmärkte von Wohnimmobilien näher beleuchtet.

Die unternehmerische Geschäftslage erreicht laut DIHK-Konjunkturumfrage im Frühsommer 2021 über alle Branchen hinweg gegenüber dem Jahresbeginn wieder eine Aufwärtstendenz. Erwähnenswert ist die seit dem allgemeinen Absturz im Frühsommer 2020 deutlich weniger eingebrochene Lagebewertung der Baubranche. Diese bleibt damit im langjährigen Branchenvergleich der Spitzenreiter. Demgegenüber fällt allerdings die Geschäftserwartung für die kommenden zwölf Monate im

Bau wieder deutlich hinter den anderen Branchen zurück. Im Gegensatz dazu sind die Lage- wie auch Erwartungswerte vor allem in der Industrie dynamisch positiv und verbessern sich beide zum dritten Mal in Folge (DIHK 2021).

Möglicherweise wird der Pessimismus in der Baubranche von der Sorge um Baumaterialien und Rohstoffengpässe befeuert: Als wahrgenommenes Geschäftsrisiko haben sich Energie- und Rohstoffpreise am sprunghaf-

testen nach oben verändert und kletterten für das Baugewerbe indessen von Platz fünf in der Vorbefragung auf Platz zwei im Frühsommer 2021 (Platz vier für alle Branchen). Den ersten Rang nimmt im Baugewerbe nach wie vor der Fachkräftemangel ein. Als drittgrößte Belastungsprobe werden die Inlandsnachfrage und Arbeitskosten interpretiert. Insgesamt erwartet der DIHK für das Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 3,0 % (DIHK 2021).

# COVID-19 drängt zum geschäftlichen Umdenken

**Die Corona-Pandemie stellt die Wirtschaft auf eine sehr harte Probe. Wir haben unsere Immobilienexpertinnen und -experten gefragt, wie stark ihre Unternehmen und ihre Tätigkeiten von der aktuellen Krise betroffen sind.**

Seit Anfang 2020 treffen die globale Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie die Gesellschaft und die Wirtschaft stark. Laut einer Umfrage des ifo Instituts sieht sich fast jedes fünfte Unternehmen in Deutschland durch die Corona-Krise in seiner Existenz bedroht. Dabei sind einzelne Wirtschaftszweige mehr betroffen (z. B. Reisebranche, Hotels und Gastronomie) als andere (z. B. Industrie, Maschinenbau und Bau) (Handelsblatt 2021).

Auch die Unternehmen unserer Panel-Teilnehmenden und ihre Tätigkeiten bleiben von der Pandemie nicht unbeeinflusst. Lediglich auf 17 % aller Befragten scheint sich die Pandemie kaum auszuwirken. Positive und negative Auswirkungen halten sich bei 43 % die Waage. Knapp ein Drittel der Befragten berichtet über (tendenziell) negative und 11 % über (tendenziell) positive Folgen der Pandemie.

Auffällig ist, dass die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten die Folgen der Pandemie deutlich weniger negativ beurteilen als die Büro-, Einzelhandels- und Logistik-

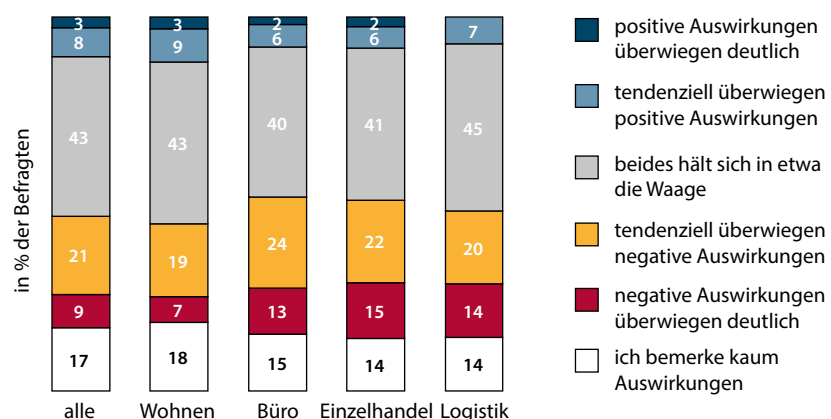
akteure. Der deutsche Wohnungsmarkt ist aufgrund seiner Stabilität und der nach wie vor hohen ungesättigten Wohnungsnachfrage bislang gut durch die Krise gekommen. Für Wirtschaftsimmobiliien und hier insbesondere die ohnehin konjunkturenanfälligeren Büro- und die bereits strukturgeschwächten Einzelhandelsimmobiliien sind Konjunkturunbrüche und Unternehmensinsolvenzen deutlicher spürbar. Diese spiegeln sich in einer insgesamt etwas schlechteren Bewertung der aktuellen Situation wider (vgl. Abbildung 3).

Die Corona-Pandemie beeinflusst unterschiedliche Bereiche des Unternehmens bzw. der Tätigkeiten der Befragten. In absteigender Reihenfolge werden folgende (auch absehbare) Veränderungen von den Expertinnen und Experten genannt (vgl. Abbildung 4):

- Für drei Viertel der Befragten bedeutet die Pandemie eine Verlegung der Tätigkeiten ins Homeoffice.
- Gut 56 % sind unsicher, wie sich die Nachfrage weiter entwickeln wird.

Abbildung 3

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nach Tätigkeitssegment



- Knapp die Hälfte der Expertinnen und Experten sehen sich vor die Aufgabe gestellt, die Geschäftsstrategie bzw. das Geschäftsfeld anzupassen.
- 38 % kämpfen mit Umsatz- und/oder Auftragseinbußen.
- Gut ein Drittel der Unternehmen stellt Veränderungen der Qualität oder Struktur der Nachfrage fest. Die veränderte Nachfrage ist im Bereich der Wirtschaftsimmobilien mit zum Teil neuen Anforderungen an die Gebäude- und die Raumstruktur verbunden. Bei Wohnimmobilien werden nach Erfahrung der Befragten mehr Wohnfläche und Zimmer wie auch private Außenflächen nachgefragt. Parallel steigt auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.
- Zudem wird von Investitionszurückhaltungen und Unsicherheiten bei potenziellen Käufern und Mietern berichtet. Von Investitionszurückstellungen oder



Foto: Pixabay/Alter 53

-verwerfungen sind die Unternehmen der Befragten selbst zu gut einem Drittel betroffen.

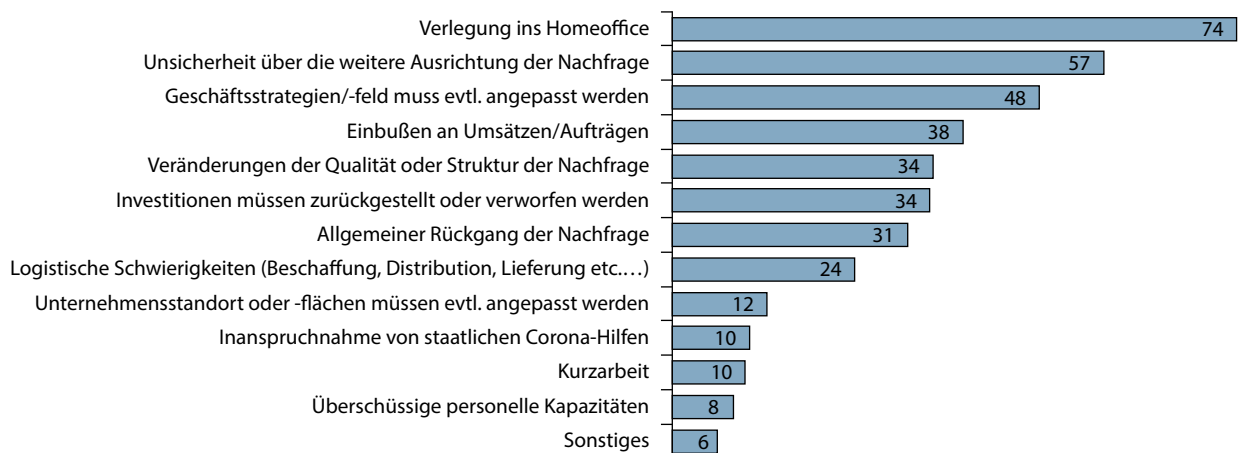
- Knapp ein Drittel berichtet von einem allgemeinen Nachfragerückgang.
- Bei knapp jedem Vierten kommen logistische Schwierigkeiten

wie z. B. Probleme bei Distribution oder Warenlieferungen hinzu.

- Für deutlich weniger Befragte sind Anpassungen der Unternehmensstandorte oder -flächen, Inanspruchnahme staatlicher Corona-Hilfen, Kurzarbeit, überschüssige personelle Kapazitäten oder Sonstiges<sup>1</sup> von Bedeutung.

Abbildung 4

Anteil der Expertinnen und Experten, deren Unternehmen Tätigkeit durch die COVID-19-Pandemie von folgenden (auch absehbaren) Veränderungen unmittelbar betroffen ist



Anmerkung: Angaben in Prozent der Befragten, die mit „ja“ geantwortet haben

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

(1) Hier wurde unter anderem genannt, dass durch eingeschränkte physische Kontakte (Messen, Konferenzen, Vor-Ort-Termine, Seminare etc.) Geschäftsanbahnungen/Akquise erschwert sind. Auch die Umsetzung von Hygienemaßnahmen und Digitalisierungsprozessen beschäftigt die Befragten.



# Die sieben dringlichsten Themen der Immobilienbranche

**Worin sehen die Immobilienprofis derzeit ihre größten Herausforderungen? Nehmen im „Corona-Jahr“ 2020 in erster Linie konjunkturseitige Einflüsse die ersten Plätze ein? Welche Top-Themen schälen sich aktuell noch einmal stärker heraus, welche büßen an Relevanz ein? Im Vergleich zum Ranking von 2018 lässt sich gut ablesen, was sich an der Priorisierung der Themen geändert hat.**

Oberflächlich betrachtet scheint eine Patt-Situation eingetreten zu sein: Während zwei von vier Märkten (Wohnen und Logistik) händelnd nach Objekten suchen und als größte Herausforderung einen Angebotsengpass formulieren, ringen die anderen beiden Märkte (Einzelhandel und Büro) um ein adäquates Management des Nachfragedefizits. Dabei wiegt das, was jedes der Marktsegmente an „Altlasten“ aus den vergangenen Jahren und Jahrzehnten im Gepäck hat, mitunter schwer und führt zu doppelten Belastungen (vgl. Abbildung 5).

Insbesondere im **Büromarkt** lassen sich die meisten Nennungen als Anpassung an ein unvermittelt verändertes Szenario subsummieren. Es gibt wenige Phänomene, deren terminologische Verwendung zuletzt eine ähnliche Reichweite erfahren haben wie das Homeoffice. Während Planungsrechtler noch hinterfragen, ob wir dieses Konzept in den uns zur Wohnnutzung überlassenen Immobilien in diesem Ausmaß überhaupt ausüben dürfen, ist das hybride oder auch vollständige Arbeiten von zu Hause für einen Großteil der Bevölkerung längst Alltag geworden.

Die Büromarkttakteure in der Befragung katapultierten das „Konzept Homeoffice“ 2020 auf Platz zwei der größten Herausforderungen für den Büroimmobilienmarkt (16 % der Nennungen, siehe Abbildung 5). Dabei ist das Phänomen an sich nicht neu und ging 2018 bereits teilweise in anderer, abstrakterer Formulierung in die Kategorie „Nutzungs- und Flächenkonzepte“ ein. Hier drehte sich das Gros um veränderte Arbeitsanforderungen in der digitalen Gesellschaft und einen höheren Anspruch an Flexibilität für die Büroarbeit und ihre Standorte und Immobilien. Mit der Pandemie wurde aus dem Veränderungsprozess schlagartig eine

unabdingbare Notwendigkeit ohne Übergangsphase.

Die Heraus- und mitunter schon Überforderung dieses radikalen Umbruchs wird an der Erstplatzierung mit 30 % der Nennungen überdeutlich. Zwischen 2018 und 2020 ereignete sich eine völlige Umkehr der Marktconstellation: von einem dominierenden Angebotsmangel in einem boomenden Büromarkt hin zu einem gravierenden Nachfragedefizit und Anpassungsdruck, der auf den gebauten Strukturen lastet.

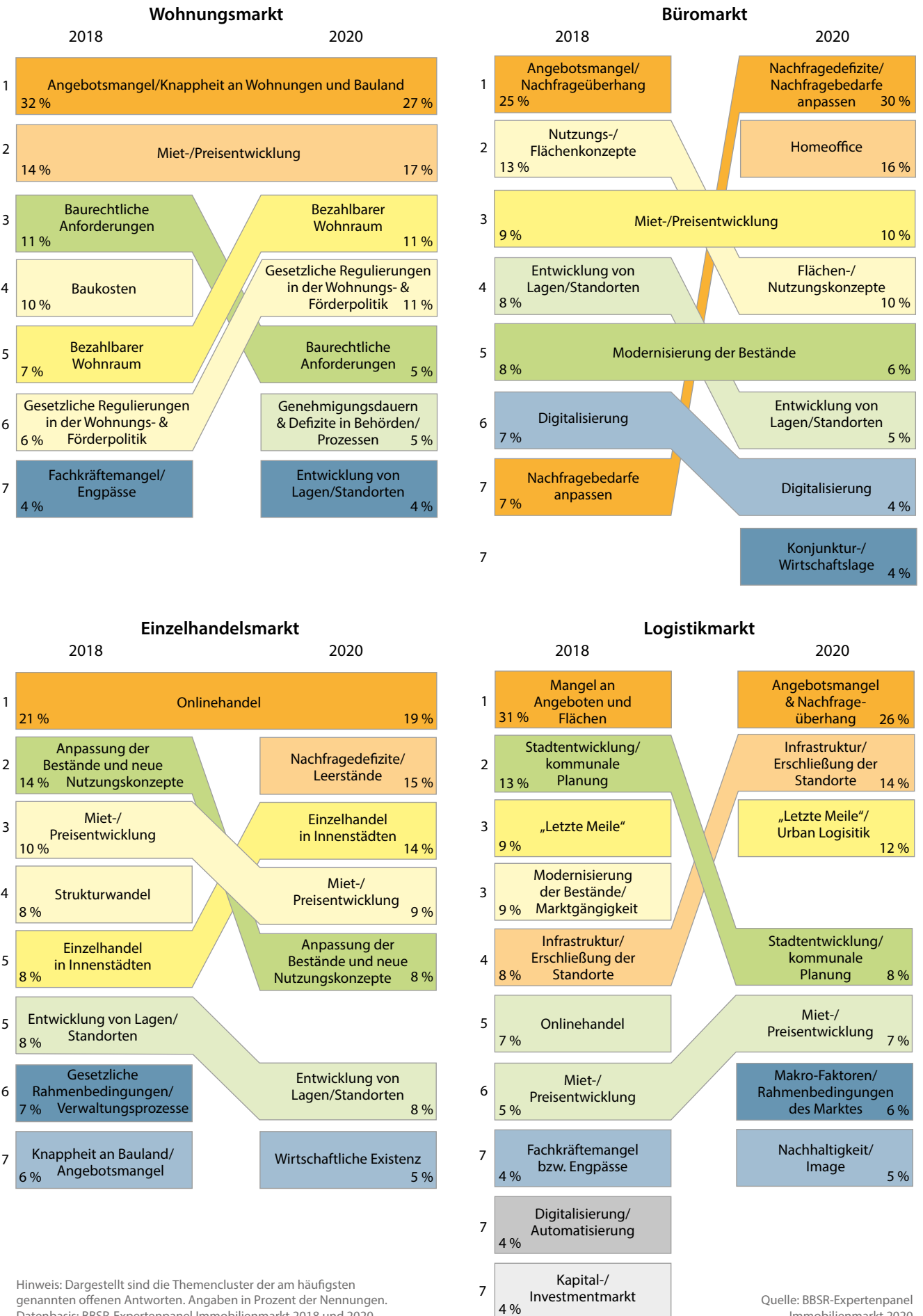
Dass das klassische Büro ein Auslaufmodell sein wird, dürfte bei einer so hohen und im Trend weiter wachsenden Anzahl an Bürobeschäftigten kaum denkbar sein (vgl. Seiten 16/17). Allerdings sind die Akteure herausgefordert, sich einem Zeitrafferprozess zu stellen und die großen Bestände älterer Bürogebäude mit inadäquaten Flächenkonzepten zu revitalisieren und auch in ihren Quantitäten zu hinterfragen. Hierzu gehört sicherlich auch, eine nachhaltigere und integriertere Perspektive einzunehmen. Darin sollten Mixed-Use-Projekte parallel auf vertikaler Gebäudeebene und auf horizontaler Ebene von gemischt genutzten Lagen und Standorten mitgedacht werden.

Der **Einzelhandelsmarkt** sieht seine erklärte Herausforderung Nummer eins weiterhin im Onlinehandel (19 % der Nennungen). Die Zeiten wiederholter Lockdown-Phasen und eingeschränkter stationärer Handelstätigkeit haben die Situation keinesfalls zum Besseren gewendet. Neu ist hingegen, dass sich die Sorge der teilnehmenden Expertinnen und Experten um den Einzelhandel in den Innenstädten stark intensiviert hat und auf Platz drei der Top-Themen vorgerückt ist (14 % der Nennungen). Infolge der rückläufigen Kundschaftsfrequenzen und Nach-



Abbildung 5

Zwischen Nachfragedefiziten und Nachfrageüberhang: Die Top-Themen der Immobilienmärkte 2018 und 2020



Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Angaben in Prozent der Nennungen. Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018 und 2020

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2021

fragedefizite insbesondere in den innerstädtischen Handelslagen sowie der zuletzt vermehrten Insolvenzen und Schließungen von Händlern vergrößert sich auch die Besorgnis um zunehmende Leerstände (zusammen 15 % der Nennungen). Dabei ist die Entwicklung von Lagen und Standorten im Sinne einer Attraktivierung oder zumindest einer Abmilderung von Abwärtstendenzen ein Thema von durchgängig hoher Relevanz (Rang 5 in 2018 und 2020).

Im **Wohnungsmarkt** spielt die qualifizierte Entwicklung von Wohnlagen auch eine wichtige Rolle (Rang 7). Sie tritt jedoch hinter dem Megathema Wohnungsmangel und seinen Facetten im Bereich der Kostenfragen und Angebotsbereitstellung zurück. Wie in der Befragung von 2018 ebenfalls an vorderster Stelle benennen die Teilnehmenden mit 27 % den Mangel an verfügbarem Wohnraum bzw. Bauland.

Auf dem zweiten Platz der Herausforderungen steht unverändert die Miet- und Preisentwicklung (17 % der Nennungen), gefolgt von der eng damit verknüpften Sorge um bezahlbaren Wohnraum (11 % der Nennungen). Diese rückt damit in der aktuellen Befragung nochmals um zwei Ränge auf. Angesichts der Wohnraumverknappung sind die Themencluster auf den Rängen vier bis sechs gut erklärbar. Hier wird mit 11 % der Nennungen vor allem auf Regulierungen (insbesondere des Mietpreises) und mit 5 % auf baurechtliche Normen und Anforderungen vor allem der energetischen Bedingungen verwiesen. Darüber hinaus lassen die Antworten eine Unzufriedenheit mit der Länge der Genehmigungsdauern und der Bearbeitungsprozesse innerhalb der Behörden erkennen (5 % der Nennungen).

Auch im **Logistikmarkt** platzieren die Teilnehmenden zum wiederholten Mal den Nachfrageüberhang auf den ersten Rang der Top-Themen (26 % der Nennungen). Gegenüber 2018 scheint die Erschließung und die infrastrukturelle Anbindung der Logistikstandorte nochmals einen höheren Stellenwert einzunehmen (14 %). Am dritthäufigsten stellt die Frage nach Flächenverfügbarkeiten für die „Letzte Meile“ eine Herausforderung dar. In der Nähe der Metropolregionen sind Urban-Logistik-Flächen für den Onlinelieferservice Mangelware (12 % der Nennungen). Der Trend zur Nachhaltigkeit wird auch in der Assetklasse der Logistikimmobilien immer imageprägender und schlägt sich 2020 erstmals in Rang 7 nieder.

# Wohnungsmarkt: Entspannung in Sicht?

**Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. In einigen Städten und Regionen lassen sich vorsichtig erste Anzeichen für eine Abschwächung der Dynamik erkennen.**

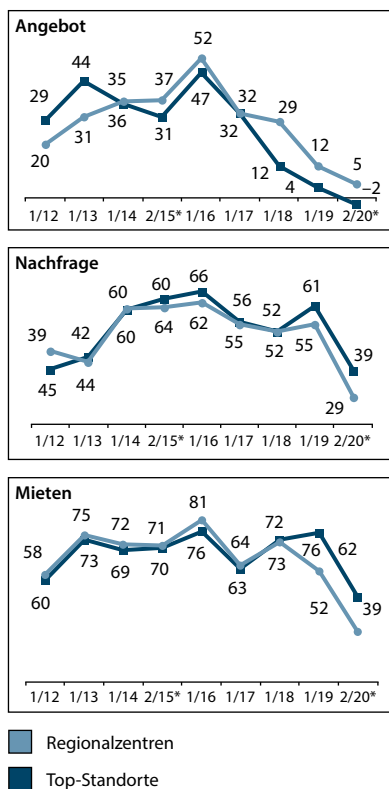
Die aktuelle Expertise der BBSR-Wohnungsexpertinnen und -experten zeigt für das Jahr 2020 einen konstant angespannten Wohnungsmarkt. Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor das Angebot deutlich übersteigt, Mieten und Kaufpreise teurer werden und der Leerstand tendenziell eher abnimmt. Damit unterscheidet sich die aktuelle Trenderwartung der Expertinnen und Experten in den Grundzügen nicht von denen der Vorjahre. Schon seit Beginn der Untersuchung des Wohnungsmarktes im BBSR-Expertenpanel im Jahr 2011 deuten die Markteinschätzungen unserer Befragten auf eine Anspannung im Wohnungsmarkt hin, die mal stärker und mal schwächer ausgeprägt ist. Was sich jedoch aktuell ändert, ist die Dynamik, welche laut Einschätzung der Trends im Vergleich zum Vorjahr an Fahrt zu verlieren scheint.

allen Großregionen die Angebots-einschätzung um ein Vielfaches. Die Expertinnen und Experten gehen von einem weiterhin hohen und steigenden Nachholbedarf vor allem im Neubaueigentum aus, der gegenüber dem Mietwohnungssegment als noch größer eingeschätzt wird. Vergleicht man die aktuelle Trenderwartung der Nachfrage mit der vorherigen Befragung, so lässt sich ein etwas geringerer Nachfragetrend im Jahr 2020 erkennen.

Diese Marktkonstellationen lassen im Saldo ein Drittel bis drei Viertel der Teilnehmenden auf steigende Mieten und Kaufpreise blicken. Dabei sind zwischen den Großregionen keine signifikanten Unterschiede erkennbar. In Nord-, Ost-, Süd- oder Westdeutschland gehen 57 % bis 73 % der Befragten (im Saldo) von wachsenden Kaufpreisen für Eigentumsobjekte im Neubau aus. Im Hinblick auf die Neubaumieten ist dies immerhin noch bei 27 % bis 43 % der Expertinnen und Experten (im Saldo) der Fall. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich, dass im Jahr 2020 weniger Teilnehmende steigende Mieten und Preise erwarten, insbesondere bei Mietobjekten.

Neben den Wachstumsprognosen für Preise und Mieten ist der erwartete Leerstandsrückgang ein weiterer Indikator für die in vielen Regionen angespannten Wohnungsmärkte. Dieser Trend wird je nach Segment von einem Fünftel bis knapp der Hälfte der Befragten gesehen. Aktuell gehen im Saldo jedoch etwas weniger Teilnehmende von sinkenden Leerständen aus als noch vor einem Jahr. Eigentumswohnungen (Reihenhaus oder freistehendes Haus) sind von dieser Erwartung etwas stärker betroffen als Miet- und Eigentumswohnungen. Hier ist die Nachfrage besonders hoch, so dass sich die zumindest in den städtischen Regionen ohnehin schon geringen Leerstände weiter

Abbildung 6 Trenderwartungen im Mietwohnungsneubau 2012 bis 2020



\*Abweichung vom Befragungsrhythmus

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

Im Wohnungsneubau (Abbildung 7) erwarten geringfügig mehr Expertinnen und Experten ein steigendes Neubauangebot für Mietwohnungen und Wohneigentum als ein sinkendes. Damit setzt sich die Talfahrt der erwarteten Angebotsentwicklung fort (vgl. Abbildung 6). Nach Großregionen differenziert sagen für Ostdeutschland die meisten Befragten einen steigenden Trend im Wohnungsangebot vorher: Im Saldo erwarten 10 bis 13 % ein zunehmendes Angebot. Vergleicht man die Werte mit denen vor einem Jahr, könnte insbesondere bei Neubau-Mietwohnungen in allen vier Großregionen die Dynamik nachlassen. Das Angebot für Häuser und Eigentumswohnungen könnte hingegen in West- und Süddeutschland von einem im Jahr 2019 negativen in einen positiven Salden-Trend wechseln und somit ein geringfügig steigendes Neubauangebot aufweisen.

Wie auch schon in den Vorjahren übersteigen die Nachfragewerte in

abbauen und damit zu Engpässen in der Wohnungsversorgung beitragen.

Die Trenderwartungen für den Wohnungsbestand (Abbildung 8) lassen eine noch stärkere Marktanspannung erkennen als dies für den Wohnungsneubau Ausdruck gefunden hat. So werden freiwerdende Miet- oder Kaufobjekte im Wohnungsbestand als faktisch nicht vorhanden eingeschätzt. Insbesondere gilt dies für Mietobjekte über alle Großregionen hinweg. Knapp ein Viertel bis gut ein Drittel der Expertinnen und Experten geht insgesamt von einem verknüpften Angebot an existierenden Mietwohnungen aus. Für bestehende

Eigentumsobjekte sind unterm Strich ebenfalls mehr Befragte der Meinung, dass das Angebot eher sinken als steigen wird, wenn auch auf einem geringeren Niveau als bei den Mietwohnungen. Damit reduziert sich zwar beim Eigentum der pessimistische Ausblick für das Jahr 2020, bei den Mietwohnungen hingegen scheint eine Verknappung des Angebots im Vergleich zum Vorjahr für viele stärker ersichtlich.

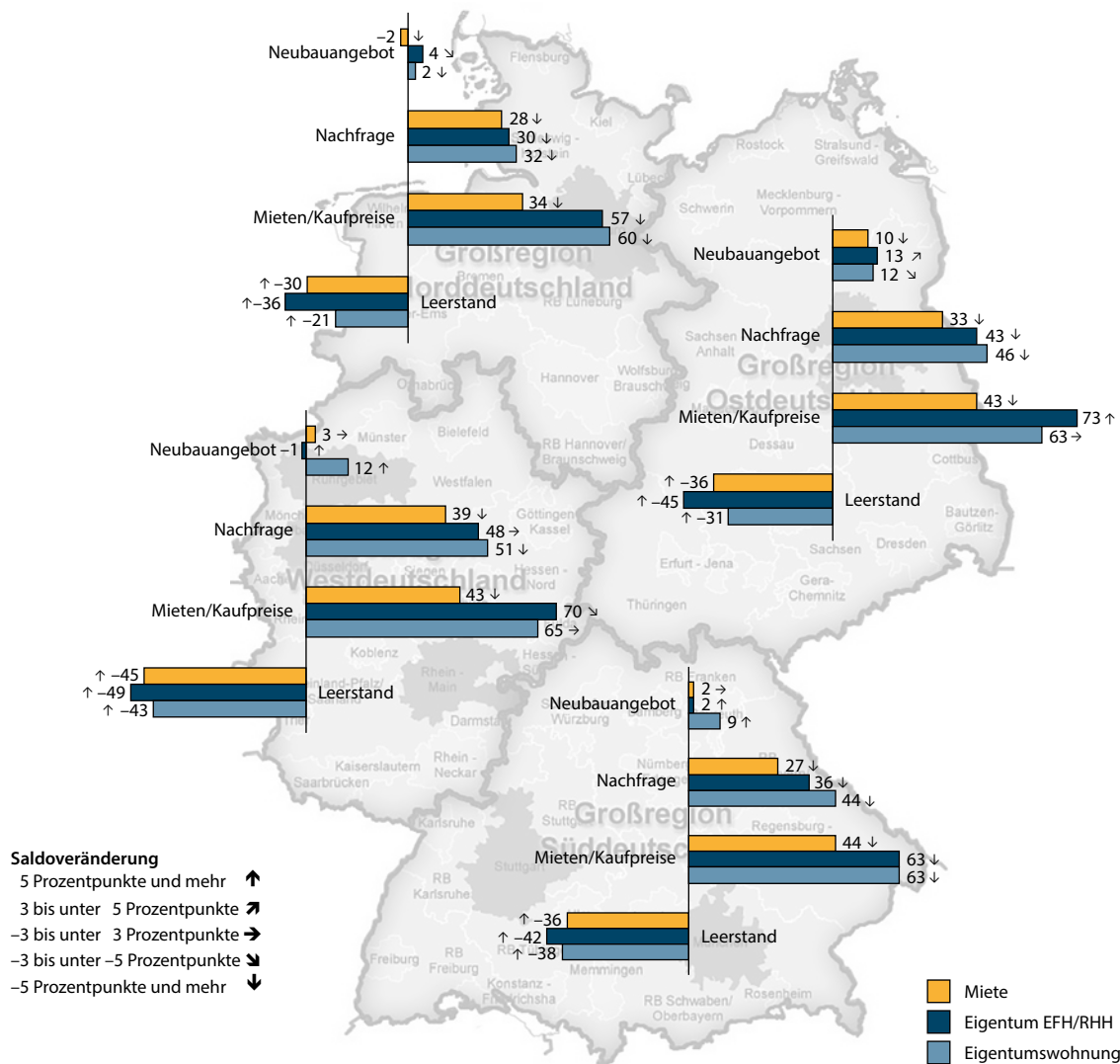
Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage künftig im Bestand noch weiter auseinander als im Neubau. Denn dem sinkenden Angebot steht eine steigende Nachfrage nach

Wohnraum gegenüber. Für Wohnungssuchende im Bestand sehen die Trenderwartungen der Befragten sogar noch ungünstigere Marktkonstellationen als im Neubau vorher: Im Schnitt prognostiziert hier die Hälfte der Expertinnen und Experten eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen sowie Eigentum und dies über alle Großregionen gleichermaßen. Verglichen mit der Vorjahresbefragung verliert der Nachfrageüberhang jedoch offenbar etwas an Dynamik.

Gleiches gilt für den Leerstand: In der Befragung sehen insgesamt gut ein bis fast zwei Drittel der Teilnehmenden im Trend weiter sinkende

Abbildung 7

Trenderwartungen im Wohnungsneubau 2020 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 2020

Leerstände im Bestand, etwas weniger als noch im Jahr 2019.

Diese in vielen Regionen vorherrschende Marktanspannung drückt sich auch in der Erwartung weiter steigender Kaufpreise und Mieten aus. Im Saldo gehen knapp die Hälfte bis etwa zwei Drittel der Expertinnen und Experten von weiter anziehenden Preisen und Mieten aus. Im Jahr 2019 war dieser Anteil allerdings noch höher. So sieht auch das BBSR in den wachsenden Städten und Regionen binnen zehn Jahren kräftig gestiegene Baulandpreise wie auch Wohnungs- und Häuserpreise. Wohnimmobilien werden weiterhin

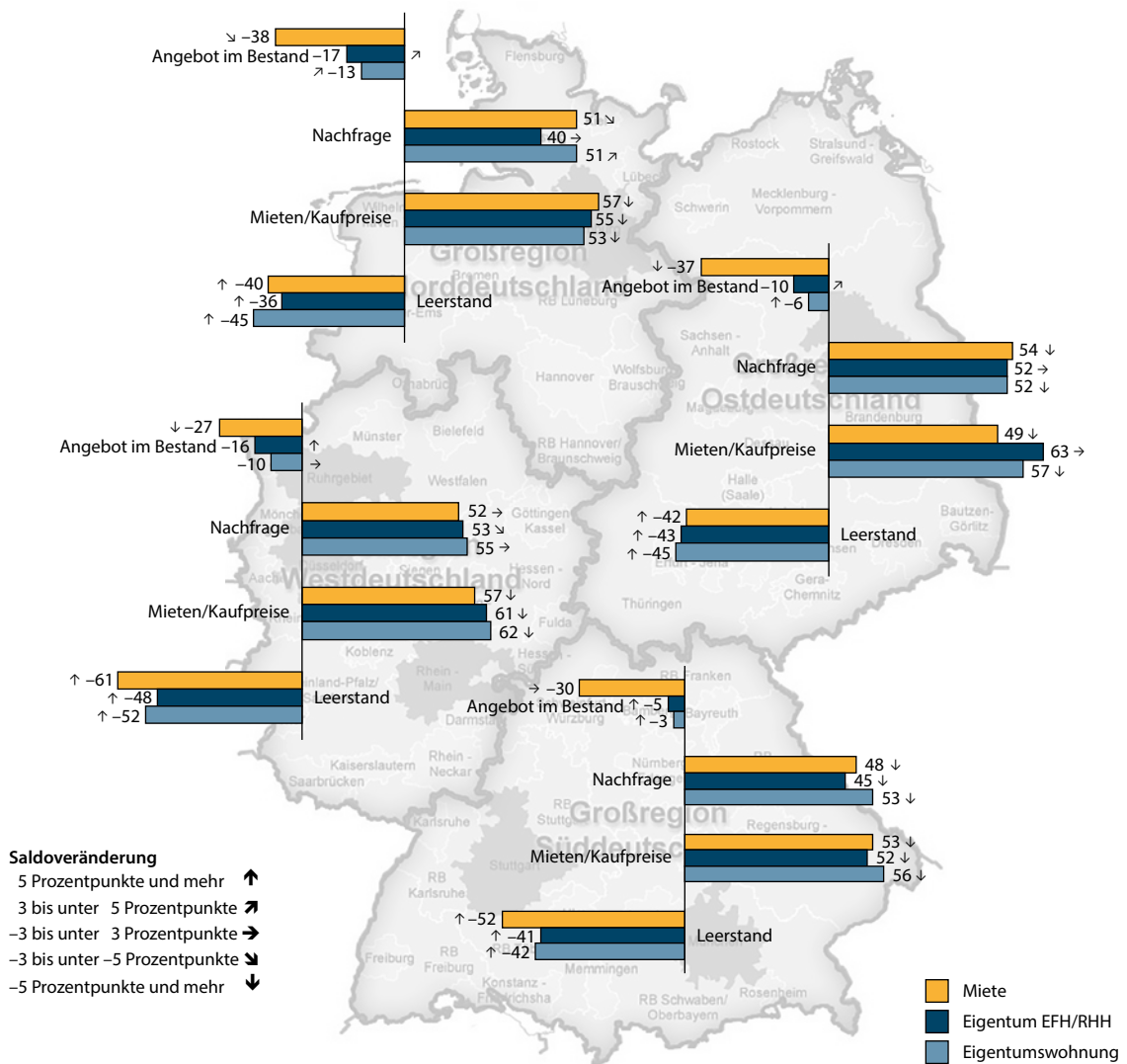
verstärkt nachgefragt, sei es als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung. Auch die Mieten inserierter Wohnungen stiegen bis 2019 stark an. Zuletzt schwächte sich die Dynamik jedoch ab – auch in den größten deutschen Städten (BBSR 2021).

Als Fazit kann festgehalten werden: Die Trenderwartungen für die Indikatoren „Mieten/Preise“ und „Leerstand“, welche in der Wohnungsmarktforschung als Richtzeiger für die Marktanspannung gelten, verlieren in der aktuellen Befragung etwas an Fahrt. Ob dies bereits die ersten Anzeichen für eine Entspannung des unter Druck stehenden

Wohnungsmarktes in Deutschland sind, bleibt indes abzuwarten. Vorsichtig formuliert lässt sich in der Tendenz eine leichte Abschwächung der aktuell immer noch brisanten Marktconstellationen erkennen. Denkbar ist, dass sich hier die in den letzten Jahren kontinuierlich steigenden Baufertigstellungen im Wohnungsbau bemerkbar machen. Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 293.000 Wohnungen gebaut (2018: 267.000), allerdings regional sehr ungleich verteilt. In den wachsenden Großstädten entstanden überdurchschnittlich viele neue Wohnungen, da hier die Nachfrage auch besonders groß ist (BBSR 2021).

Abbildung 8

Trenderwartungen im Wohnungsbestand 2020 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 2020



# Regionale Überangebote und Knappheiten an Wohnraum

Die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich divergierend. Während in prosperierenden Regionen und ihrem Umland die Zahl leerstehender Wohnungen sinkt, ist in den strukturschwachen Regionen ein Anstieg des Wohnungsleerstandes zu beobachten. Gut zwei Drittel der Wohnungsexpertinnen und -experten in der Befragung rechnen in naher Zukunft mit Leerständen oder Wohnungs-knappheiten oder mit beidem.

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich aufgestellt. Die überwiegende Anzahl der Regionen muss sich mit einer Wohnungsmarkttension auseinandersetzen. In anderen Regionen geht die Wohnungsnachfrage zurück. Während die Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden (BBSR 2021).

Das sehen auch die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten des Panels: Von den Teilnehmenden blicken 4 % auf Märkte mit Angebotsüberhängen (Vorjahr: 6 %), 26 % beobachten Marktanspannungen (Vorjahr: 33 %) und 38 % sehen Regionen mit Angebotsüberhängen und (jew. andere) Regionen mit Marktanspannungen (Vorjahr: 40 %).

Leerstand ist in der Wohnungsmarktbeobachtung ein zentraler Indikator für einen entspannten Wohnungsmarkt. Abbildung 9 stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Befragten aktuell sowie in den vergangenen zwei Jahren Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufwiesen bzw. aufweisen.

Die von den befragten Akteurinnen und Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen: Sowohl Regionen in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland als auch im Ruhrgebiet und Teilen von Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Nordhessen sind weiterhin von Leerständen betroffen.

Abbildung 9 Wohnungsmärkte mit Angebotsüberhängen nach Einschätzung der Expertinnen und Experten (Befragungen 2018 bis 2020)

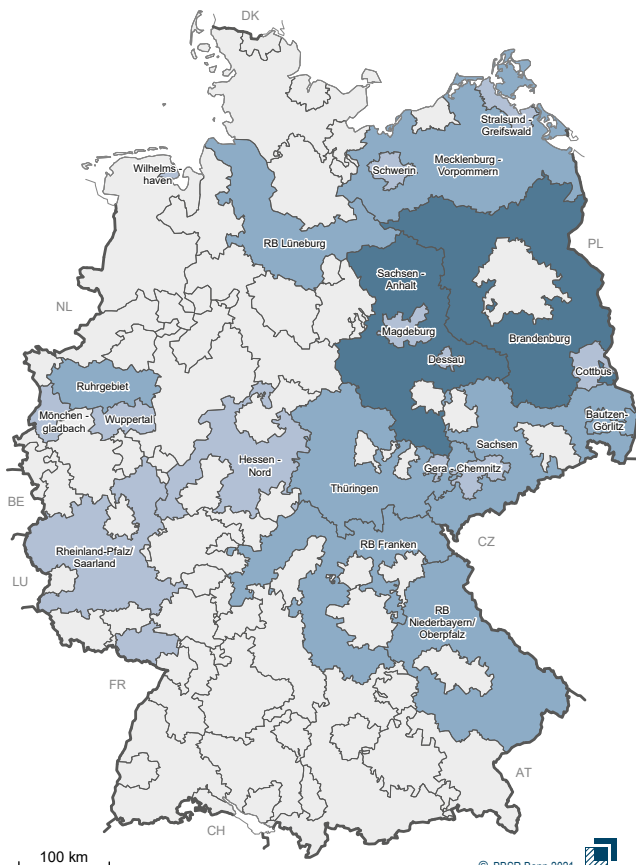
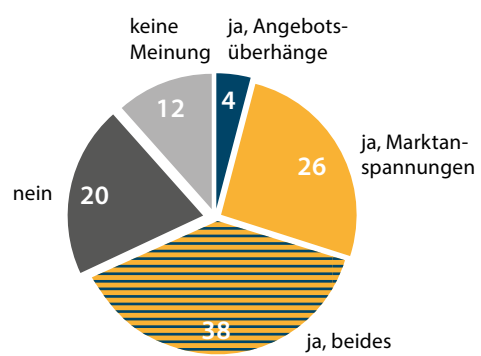


Abbildung 10 Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen



In 2020 sehen die Expertinnen und Experten erstmals auch für Mönchengladbach und Wuppertal Angebotsüberhänge.

Im Gegensatz dazu stellt Abbildung 11 Regionen dar, in denen nach den Einschätzungen 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 die wachstumsstarken Großstadtregionen im Süden

wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz-Friedrichshafen 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.

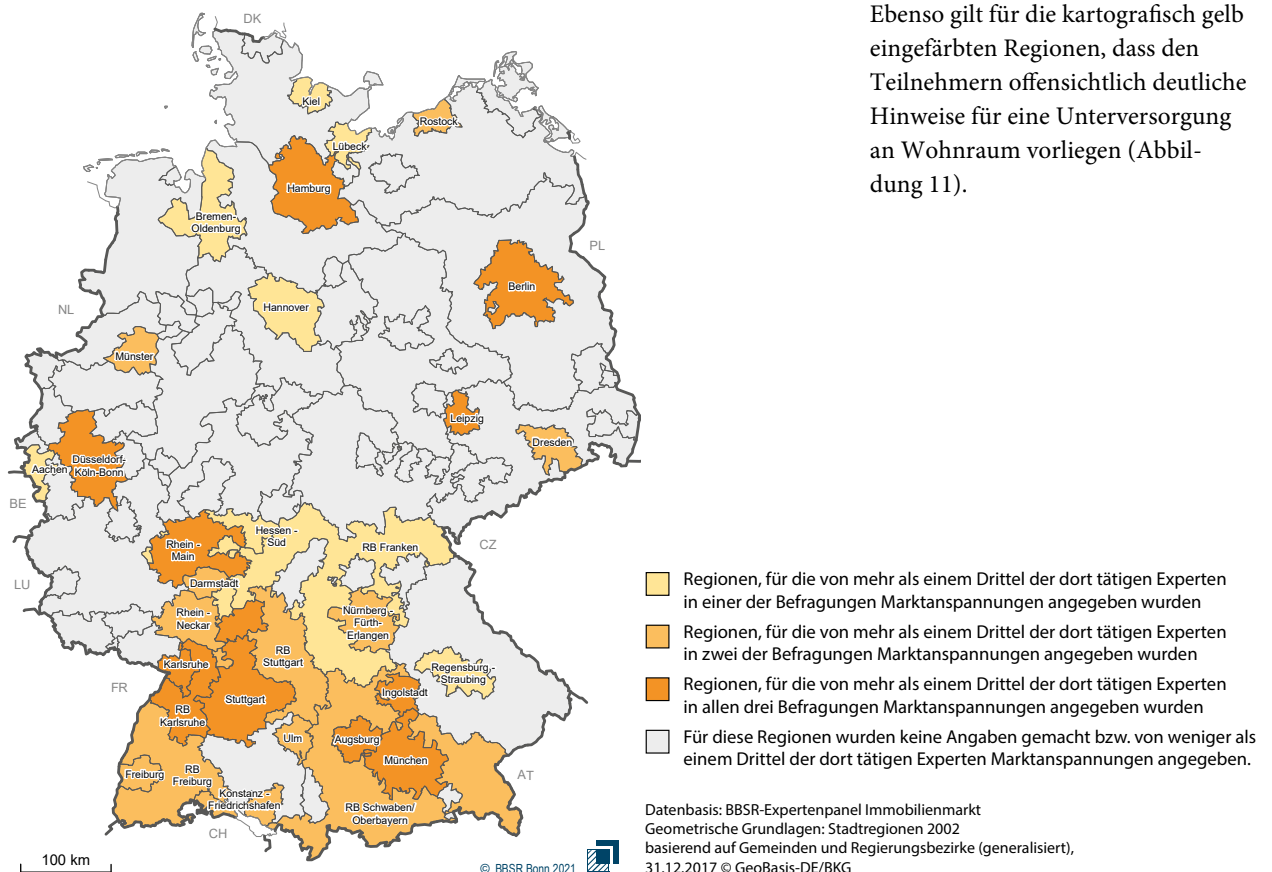
In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster, Aachen, Hannover, Leipzig, Dresden, Lübeck, Kiel und Rostock. Hier treten im Gegensatz zu Süddeutschland in den ländlichen Regionen keine Marktanspannungen auf, wie dies im Jahr 2019 noch für die ländlichen

Regionen Lüneburg und Westfalen beobachtet wurde.

Für die Darstellung in beiden Karten wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Expertinnen und 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 allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmenden deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen (Abbildung 9). Ebenso gilt für die kartografisch gelb eingefärbten Regionen, dass den Teilnehmern offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen (Abbildung 11).

Abbildung 11 Wohnungsmärkte mit Marktanspannungen (Befragung 2018 bis 2020)





# Verunsicherung prägt den Büromarkt: Was wird aus dem Office?

**Der pandemiebedingte Aufruf zur Heimarbeit erfasste die Büromärkte in einer noch nicht abgeklungenen Boomphase. Durch den Ad-hoc-Schub in die Digitalisierung stehen die bewährten Bedarfskonzepte für Büroflächen auf dem Prüfstand. Die Zukunft des Office muss neu ausgelotet werden. Ein krisenhafter Absturz der Flächennachfrage wird mittlerweile aber als unwahrscheinlich erachtet.**

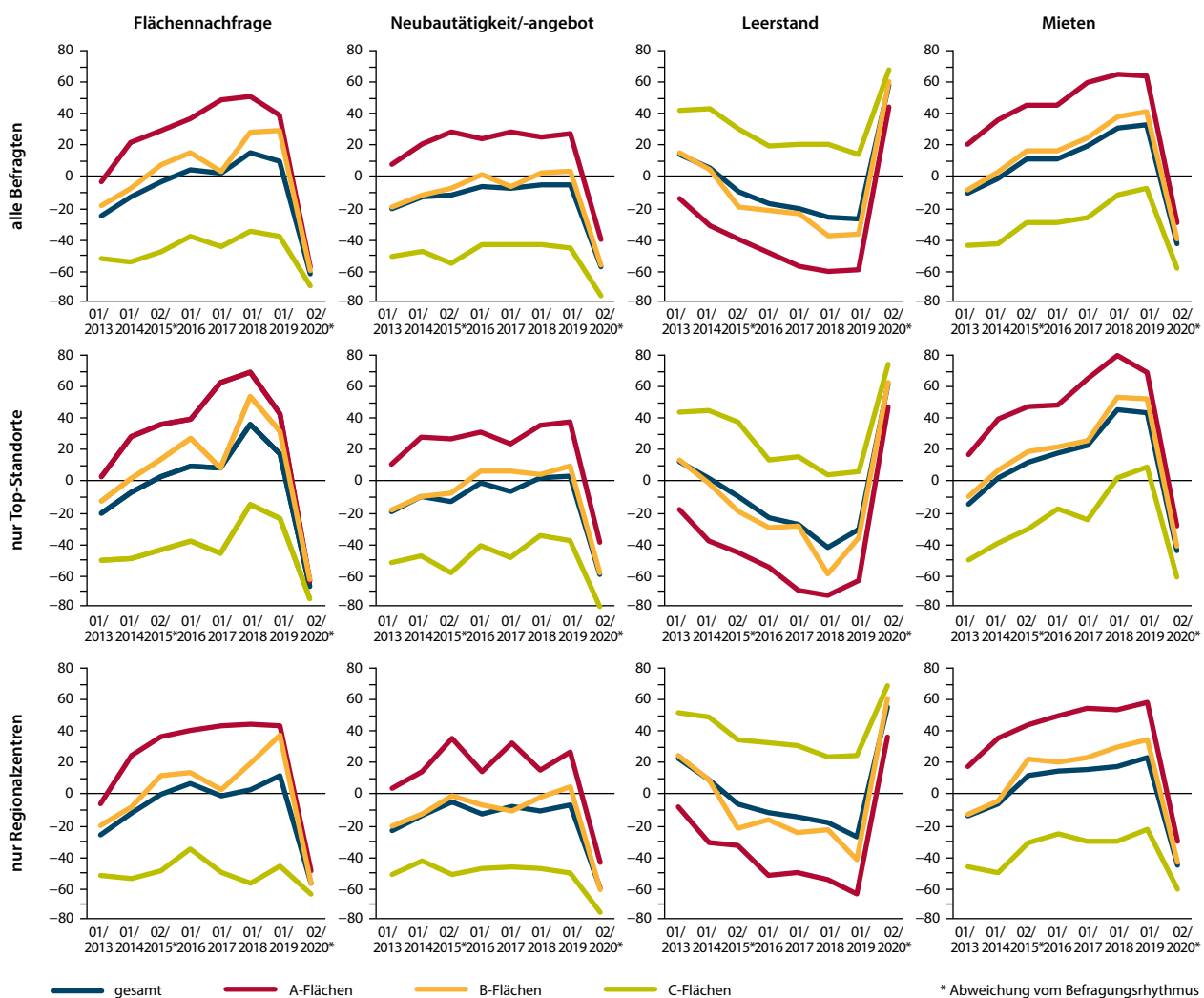
Vor COVID-19 waren die meisten Büromärkte durch eine Anspannung infolge von Angebotsmangel und Flächenknappheit charakterisiert. Der Wirtschaftsboom und das Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre haben den Bedarf an Bürofläche rasant steigen lassen und zu hohen Neubauvolumina geführt.

Der Spitzenwert von knapp 2,6 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellter Bürofläche (Mietfläche für gewerblichen

Raum, MFG) im Jahr 2020 entspricht zwar einem Zuwachs von gut 8 % zum Vorjahr. Dennoch gleicht der Flächenneuzugang die zu geringen Bauaktivitäten der vergangenen Jahre nicht aus, zumal sich die Fertigstellungen vielfach verzögert und ins Jahr 2021 verschoben haben (Carstensen et al. 2021; DZ HYP 2021).

Für die zunehmende Knappheit lieferte der Abbau der Leerstände in den letzten Jahren Evidenz. Zunächst

Abbildung 12



**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.

sanken A-Städte, sukzessive auch viele B- und C-Städte auf Leerstandsquoten, die für die Funktionsweise eines fluktuierenden Immobilienmarktes abträglich sind.

Auch die Entwicklung der beharrlich anziehenden Büromieten war in den letzten Jahren als ein Knappheitsindikator zu verstehen. Dieser stetige Aufwärtstrend hielt seit etwa 2010 an. Vor allem die Entwicklung der Spitzenmiete dokumentiert diese Dynamik. 2019 stieg die Spitzenmiete in den A-Städten nochmals um 9,7 % (B-Städte: 4,3 %), 2020 setzte in allen Stadtkategorien allerdings eine Stagnation ein (Carstensen et al. 2021; Schulten et al. 2020).

Mit der Corona-Pandemie verändern sich die Trendeinschätzungen der BBSR-Büroexpertinnen und -experten für das zweite Halbjahr 2020 sehr einschlagend (siehe Abbildung 12). Für alle Flächensegmente und über alle Standorte hinweg sehen die Teilnehmenden eine Trendumkehr von der bislang stabilen und wachstumsorientierten Entwicklung hin zu einem Einbruch des Büroimmobilienmarktes: Den Bedarf an Büroflächen schätzt ein Großteil der Befragten segmentübergreifend künftig rückläufig ein. Im Saldo gehen 62 % von einer sinkenden Nachfrage aus. Damit fällt der Wert auf ein ein langjähriges Tief. Ein sehr ähnliches Bild zeichnet sich bei der Neubautätigkeit ab. Insgesamt liegt der Saldo bei -58 %, wobei die Spanne von -41 % (A-Flächen) über -57 (B-Flächen) bis zu -76 % (C-Flächen) ausfällt.

Von einem steigenden Leerstand gehen insgesamt über die Hälfte der Befragten aus, welcher je nach Flächensegment nur gering variiert. Die Erwartung zur Entwicklung der Mieten folgt diesem negativen Trend: Im Saldo sehen 44 % der Befragten sinkende Mieten. Die Unterschiede zwischen den Standorten sind gering. Qualitätsbedingt variiert der Wert von -31 % für die A-Flächen hin zu -60 % für die C-Flächen (vgl. Abbildung 12).

Seit Beginn der Pandemie verlagerte sich ein erheblicher Anteil der Büroarbeit in die eigenen vier Wände. Mündet die Büronachfrage post Corona tatsächlich in einen gravierenden Angebotsüberhang? Hierüber wird in der Fachpresse nach wie vor kontrovers diskutiert.

Als durchaus realistisches Trendszenario wird für die Zeit nach Corona ein hybrides Modell aus Homeoffice und Büroarbeit skizziert. Auch darüber hinausgehende „Remote Working“-Konzepte wie angemietete Flex-Office-Flächen etablieren sich zunehmend als Ergänzung, so dass man vielmehr von einem „polylokalen Arbeiten“ als Trend sprechen könnte.

Gegen einen krisenhaften Absturz der Büroflächennachfrage spricht Vieles: Zum einen eignet sich nicht jeder Arbeitsplatz für eine Verlagerung ins Homeoffice. Weiterhin fordert der Infektionsschutz höhere Abstands- und damit auch Flächenbedarfe ein. Nach einer repräsentativen Befragung des IW Köln erwägen nicht einmal 7 % der Unternehmen, ihre Büroflächen innerhalb des nächsten Jahres zu reduzieren (Stettes/Voigtländer 2021).

Zudem ist nach dem Rückgang der Bürobeschäftigten in 2020 (-0,75 %) im Hinblick auf die zu erwartende Konjunkturerholung, welche ab Jahresmitte 2021 prognostiziert wird, auch wieder mit erneuten Zuwachsraten zu rechnen (Carstensen et al. 2021, S. 88 ff.). Strukturell wie konjunkturell gibt es demnach wenige Anzeichen für eine Trendumkehr oder einen länger andauernden Einbruch bei der Bürobeschäftigung. Wohl aber wird eine geringere Wachstumsdynamik prognostiziert als im Szenario ohne Zäsur durch die Pandemie (ca. 1 % p. a. im Zeitraum 2020 bis 2024; Fieback 2021).

Weiterhin gilt, dass der Nachfrage- und Druck in den größeren Städten besonders prägnant sein wird, denn dort liegt die Bürobeschäftigung



Foto: Eva Neubrand

weit über dem Bundesdurchschnitt von gut 36 %. In Metropolen wie München, Frankfurt und Köln hat bereits heute jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Bürojob. 2020 arbeiteten rund 14,8 Mio. Menschen in Büros. Seit Jahren steigt sowohl die Anzahl als auch der Anteil an Bürobeschäftigten an allen Erwerbstätigen. Allein zwischen 2012 und 2018 erhöhten knapp 3 Mio. mehr Büroarbeitende die Nachfrage auf dem Markt (Hammermann/Voigtländer 2020). Besonders starke Zuwachsraten verzeichnet allen voran Berlin.

Mietenveränderungen stellen eine zeitverzögerte Reaktion des Marktes auf modifizierte Rahmenbedingungen dar. Aktuell ist der Büromarkt gerahmt von moderat bleibenden Leerstandserwartungen infolge eines nach unten regulierten und zeitverögert auf den Markt kommenden Angebots.

Bei einem durchschnittlich niedrigen Leerstandsniveau von 3,4 % in den A-Städten bis 3,9 % in den C-Städten zeigt sich dennoch städteindividuell ein heterogenes Bild. Insbesondere in den größeren Büromärkten sind auch die Spannweiten bei den Quoten größer (Carstensen et al. 2021).

Die meisten Prognosen gehen daher erst einmal von einer Seitwärtsbewegung der Büromieten aus, sowohl in den A- als auch in den B-Städten.

# Einzelhandel: Gewinner und Verlierer der Pandemie

**Der bereits vor der Pandemie schwächelnde stationäre Einzelhandel hat 2020 infolge von Corona und damit einhergehend zunehmendem Onlinehandel starke negative Entwicklungsimpulse erfahren. Für viele Branchen bedeutet dies Umsatzeinbußen, Insolvenzen oder sogar Schließungen. Einige andere Branchen des Einzelhandels nehmen jedoch auch positive Entwicklungstrends aus der Krise mit.**

Der in Teilen bereits angeschlagene Einzelhandelsmarkt erfährt durch die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Bestimmungen und zeitweiligen Schließungen der Geschäfte eine deutliche Verschärfung des bereits vorher sichtbaren Trends: Die Akteure erwarten für alle Lagen im Einzelhandel für das zweite Halbjahr 2020 einen beschleunigten negativen Trend. Der Einfluss der Pandemie überlagert sogar die lagebedingten Unterschiede der Trendexpectationen, die sich in den einzelnen Lagen aktuell stärker angleichen. Laut HDE-Konsumbarometer erholte sich die Verbraucherstimmung im zweiten Halbjahr 2020 zwar deutlich, schwankt mit jedem Lockdown jedoch erneut und bleibt weit unter den bereits vor der Pandemie eingetribben Werten (HDE 2021a).

Bei den Teilnehmenden des BBSR-Expertenpanel ist die erwartete Flächennachfrage Ende 2020 stark eingebrochen: Im Saldo gehen 69 % der Befragten über alle Lagen hinweg von einer sinkender Flächennachfrage aus (vgl. Abbildung 13). In den Nebelagen ist die Aussicht auf eine steigende Nachfrage nach Ladenfläche gleich Null. Und auch in den 1-A-Lagen und den Lagen in Stadtteilzentren, welche sich bislang noch relativ robust darstellten, wird die Nachfrage historisch gering eingeschätzt. Der Pessimismus schlägt sich auch in der Neubautätigkeit nieder. Kaum ein Experte sieht hier in nennenswertem Umfang eine Steigerung der Neubaupläne (im Saldo minus 63 % der Befragten). Die Lage in den Top-Standorten stellt sich noch kritischer dar als in den Regionalstandorten.

Aus diesen Marktkonstellationen von Angebot und Nachfrage ergibt sich beim Leerstand ein deutlich positiver Saldo mit nur geringen Lageunterschieden. Die Befragten gehen somit davon aus, dass leer fallende Einzelhandelsflächen noch einmal evidenter

werden. Die Trenderwartung der Mietentwicklung liegt aktuell auf einem Tiefstwert. Nur sehr wenige Expertinnen und Experten halten in diesem Szenario steigende Mieten für realistisch, im Saldo rechnen hingegen 64 % der Befragten aufgrund der nachlassenden Nachfrage mit einem Mietrückgang. Für die Top-Standorte werden nur geringfügig bessere Trendverläufe erwartet.

Dem Handel aber pauschal einen negativen Entwicklungstrend zu bescheinigen, wäre nicht gerechtfertigt. Es lassen sich vielmehr „Gewinner“ und „Verlierer“ identifizieren.

Allen voran werden in den Innenstädten die Auswirkungen der Pandemie überdeutlich. Nahezu alle Innenstadtbranchen sind durch den Schwund an Kundenfrequenzen von Umsatzverlusten betroffen. Insbesondere der klein- und mittelständisch geprägte Modehandel reagiert mit verstärkten Insolvenzen und Schließungen. Auch bei den größeren Waren- und Kaufhäusern brachen die Umsätze in 2020 ein (Gerling et al. 2021, S. 145 ff.; DZ Hyp 2020, S. 30 ff.). Zwischen Januar und Mai 2021 beziffert der „Lockdown-Handel“ bislang im Durchschnitt ein Umsatzminus von rund 60 % gegenüber dem Vorkrisenniveau (HDE 2021b).

Auf der anderen Seite nehmen Nahversorger wie Drogerien und Supermärkte, Fahrradhändler, Garten- und Baumärkte sowie Möbelhäuser Wachstumsimpulse mit und zeigen sich krisenfest. Zu den Gewinnern zählen weiterhin Onlineshops (reine Onlineshops, aber auch stationäre Läden mit einem gut geführten Onlineangebot), deren Umsatz laut Statistischem Bundesamt 2020 um 24,1 % wuchs.

„Post-Corona“ wird sich mehr denn je die Frage stellen, wo der Einzelhandel der Zukunft stattfindet und welche

Handelskonzepte und Immobilienformate überlebensfähig sein werden.

Lösungen wie „Click and Collect“ integrieren zwar die reale und virtuelle Konsumebene, entziehen dem stationären Handel jedoch auch wieder Kundenströme und Point-of-Sale-Umsätze.

Lebendige Innenstädte sind auf eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen angewiesen. Dabei spielen multifunktionale und Mixed-Use-Konzepte, die auf ein funktionierendes Gesamtsystem ausgerichtet sind, eine immer wichtigere Rolle.



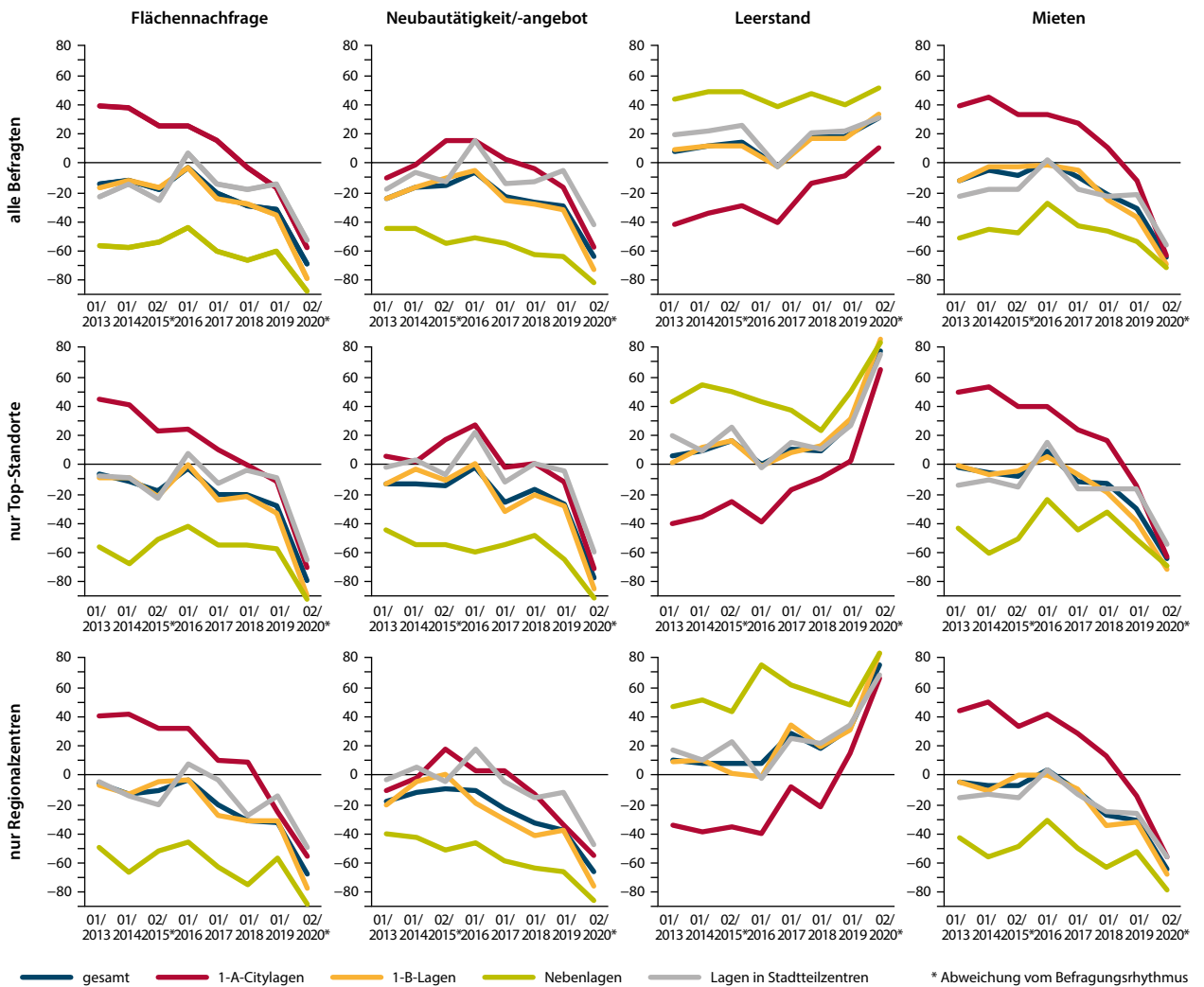
Foto: Pixabay/Benedikt Geyer



Foto: Eva Neubrand

Abbildung 13

Trenderwartungen Einzelhandelsmarkt



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 2020



# Logistikimmobilien: Wachstumshemmnis Flächenmangel

**Ende 2020 blickt die Logistikbranche von allen Marktsegmenten am optimistischsten in die Zukunft. Auch die Investoren vertrauen in die Wachstumspotenziale des Logistiksegments. In den Medien war bereits von „Krisengewinner“ die Rede. Denn trotz pandemiebedingter partieller Kapazitäts- und Umsatzeinbrüche ist die Logistikbranche zugleich auch Trendverstärker einer nach wie vor boomenden Marktnachfrage. Die Mobilisierung erforderlicher Logistikflächen hält damit seit geraumer Zeit nicht mehr Schritt.**

Für das Gros der Logistikbranche waren im Corona-Jahr 2020 reibungslose Lieferketten und mit den Umsatzverschiebungen hin zum Onlinehandel flexibel mitwachsende Lager- und Umschlagflächen Dreh- und Angelpunkt. Der große Nachfragedruck nach Logistikflächen rührt dabei nicht nur von Onlinehändlern und Kontraktlogistikern. Auch vom verarbeitenden Gewerbe werden Produktions- und Lagerimmobilien immer händeringend gesucht. Zumal die Bedeutung von urbanen Logistikflächen weiter ansteigt und für die Städte die Kommissionierung der „letzten Meile“ eine große Herausforderung darstellt (Dietz 2021).

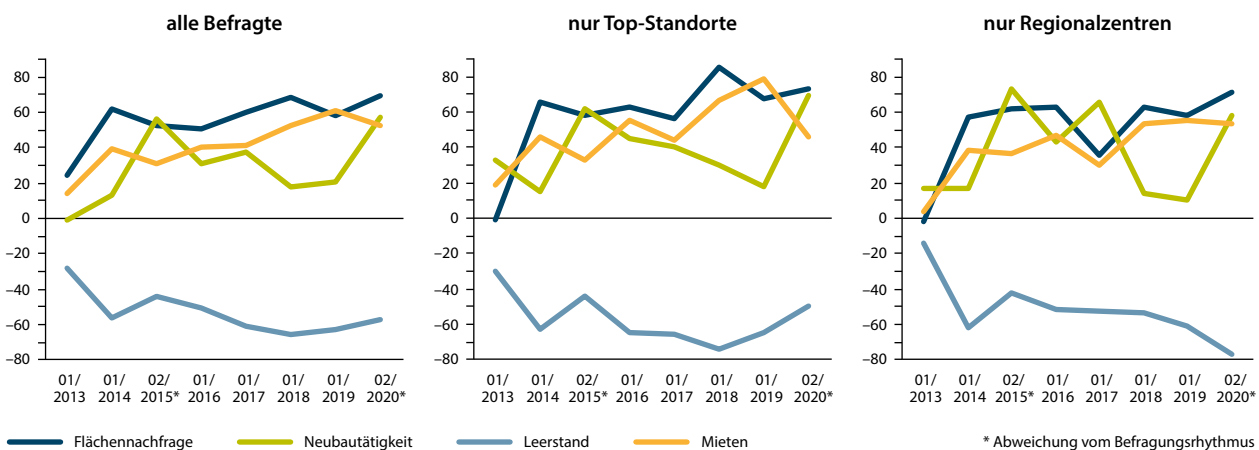
Der vorherrschende Flächenmangel spiegelt sich in diversen Indikatoren und Rekordwerten wider. In den vergangenen Jahren waren steigende Kaufpreise und sinkende Renditen als Marktreaktion zu beobachten. Zudem überstiegen die Fertigstellungen von Logistikflächen 2020 erstmals die Fünf-Millionen-Marke (5,1 Mio m<sup>2</sup>). Berechnungen von Bulwien zufolge hinkt das Angebot dennoch dem

Neubaufflächenbedarf hinterher: Dieser wird bis 2030 auf jährlich 6,5 bis 7 Mio. m<sup>2</sup> beziffert (Carstensen et al. 2021, S. 116). Am Transaktionsmarkt von Lager- und Logistikimmobilien wurde 2020 das höchste je erzielte Investmentvolumen von 7,4 Mrd. € erreicht (Carstensen et al. 2021, S. 118).

Für die Teilnehmenden des BBSR-Expertenpanel präsentieren sich die Entwicklungen auf dem Logistikmarkt im Trend des zweiten Halbjahres 2020 sehr dynamisch. Gegenüber der letztjährigen Befragung gewinnt der Nachfragewert über alle Befragte 11 Prozentpunkte hinzu (5 Prozentpunkte in den Top-Standorten und 13 Prozentpunkte in den Regionalzentren). Der in der vorherigen Befragung skeptische Nachfrageausblick hat sich somit kompensiert (vgl. Abbildung 14).

Auch die Angebotsentwicklung folgt diesem Trend: Die Logistikexpertinnen und -experten erwarten eine deutlich wachsende Neubautätigkeit. Im Durchschnitt über alle Befragte

Abbildung 14



**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.



Foto: Pixabay/Falco



Foto: Pixabay/Marcin

steigt der Saldo um 36 Prozentpunkte auf 57 % und erreicht damit aktuell den Spitzenwert innerhalb der dargestellten Zeitreihe.

Etwas mehr als die Hälfte aller Teilnehmenden prognostiziert steigende Mieten für Logistikimmobilien, was dennoch einen Rückgang um acht Prozentpunkte über alle Befragte gegenüber dem Vorjahr bedeutet. In den letzten Jahren stieg die Miet-erwartung hingegen steil an. In den Top-Standorten ist der Unterschied zum Vorjahr mit einem Rückgang von 32 Prozentpunkten sehr deutlich. In den Regionalzentren ist die

Trenderwartung der Mieten eher als konstant zu werten.

Die positiven Rahmenbedingungen lassen insofern auch über die Hälfte aller Befragten ein noch weiter absinkendes Leerstands-niveau erwarten. Für Akteure in den Regionalzentren zeigt sich diese rückläufige Leerstandstendenz scheinbar noch deutlicher als für Tätige in den Top-Standorten.

Für die Projektentwicklungen und auch für die Investorennachfrage gewinnen zunehmend Nachhaltigkeitsaspekte und „Green Deals“

an Bedeutung. Weitere Trends der letzten Jahre, die in Anbetracht des Flächenmangels an transagierbaren Objekten künftig ebenfalls an Gewicht gewinnen dürften, stellen Flächenrecycling im Sinne von Brownfields-Entwicklungen sowie die Konzeption mehrgeschossiger Logistikimmobilien dar. Darüber hinaus werden Effizienzsteigerungen, unter anderem bedingt durch Automatisierungen und den Einsatz von Robotics, die Branche maßgeblich prägen und auch Logistikimmobilien immer „smarter“ werden lassen (vgl. Bulwiengesa et al. 2020; Jones Lang LaSalle 2020).

# Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche

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

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit über zehn Jahren einen Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. In die jährliche Befragung fließt die Expertise von Fachleuten 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 Branchenexpertinnen und -experten 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.

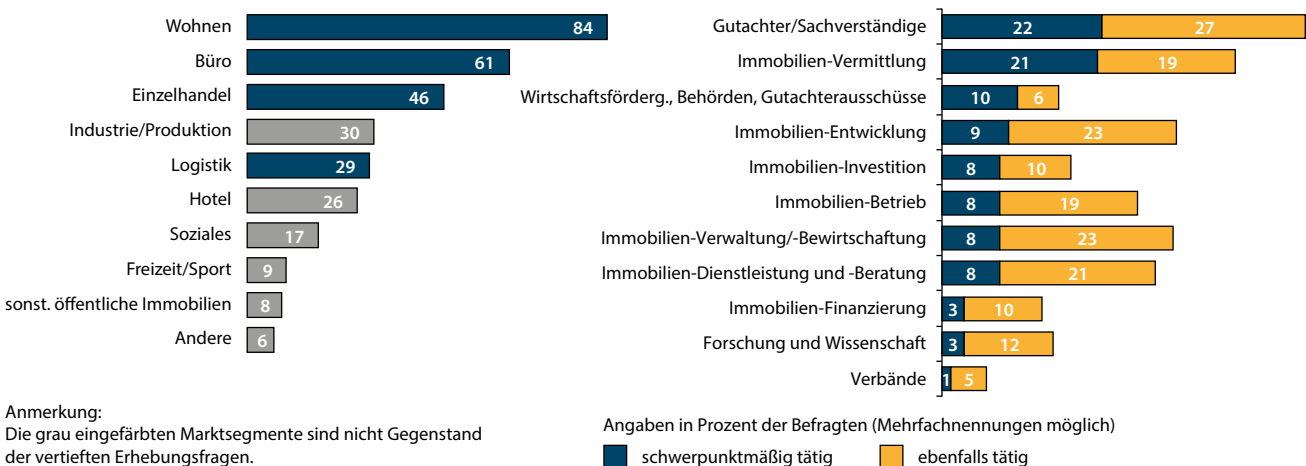
Die Befragung konzentriert sich auf die Marktsegmente Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Damit würdigen wir die Anregung, ein möglichst vollständiges Meinungsbild einzufangen, das die bedeutendsten Immobilierteilmärkte abdeckt.

An der aktuellen Befragung beteiligten sich 223 Immobilienexpertinnen und -experten. Dies entspricht einer Responsequote von ca. 19 %. Rund 82 % der Befragten nehmen zum wiederholten Mal teil.

Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (84 %), gefolgt vom Bürosegment mit 61 %, dem Einzelhandel mit 46 % und Industrie/Produktion mit 30 %. Im Logistiksektor sind 29 % beschäftigt.

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Gutachter und Sachverständige, Immobilienvermittler sowie Wirtschaftsförderungen, behördliche Einrichtungen und Gutachterausschüsse die drei stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Gruppe der Gutachter und Sachverständige stellt auch in der Summe die meisten Expertinnen und Experten: Knapp jeder zweite Befragte ist entweder schwerpunktmäßig oder in geringerem Umfang in diesem Geschäftsbereich tätig. Eine Vergleichbarkeit zu vorangegangenen Ergebnissen ist gegeben, da die Zusammensetzung der Teilnehmenden insgesamt nur geringen Schwankungen unterliegt.

Abbildung 15





# 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 gemeinsam ein Vielfaches der anderen Regionen auf.

Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne städtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um gegebenenfalls 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

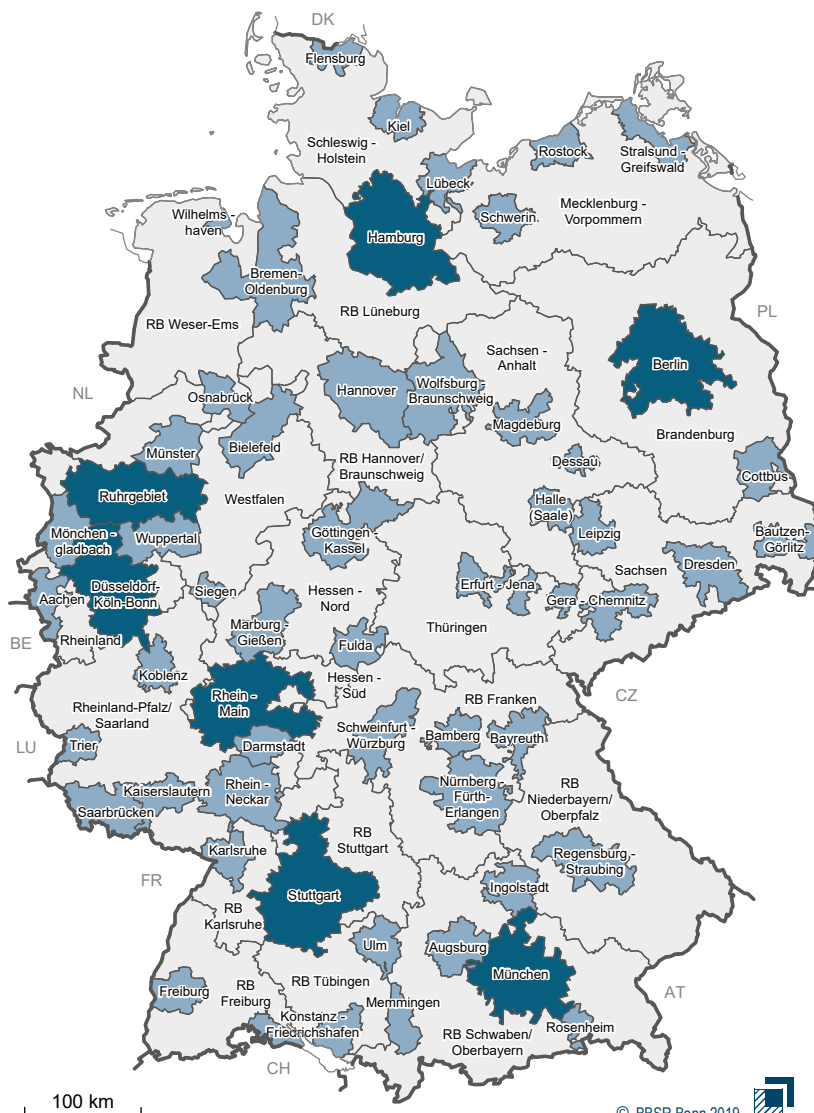
BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobilienmärkten berücksichtigt. Gleichwohl sind die Grenzen der Immobilienmärkte fließend und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten können immer nur Tendenzen aufzeigen.

In der aktuellen Befragung ist jeder vierte Teilnehmende (nahezu) bundesweit tätig (25 %). Zahlenmäßig dominiert nach wie vor die Gruppe derer, die nur in einer einzigen Region aktiv sind (47 %). 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 Prozentpunkte).

Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich auf die Top-Standorte, in denen 70 % der befragten Akteure tätig sind, sowie auf die Regionalzentren mit einem Anteil von knapp über 70 %. In den ländlichen Regionen ist nahezu jeder dritte Teilnehmende aktiv.

Abbildung 16

BBSR-Immobilienmarktregionen



# Literatur

Bünger, Reinhart, 2021: Leerstand durch Corona. 24.000 Insolvenzen erwartet. Tagesspiegel Online vom 25.01.2021. Zugriff: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/leerstand-durch-corona-24000-insolvenzen-erwartet/26850548.html> [abgerufen am 24.04.2021].

bulwiengesa et al. 2020: Logistik und Immobilien 2020. Zugriff: <https://www.bulwiengesa.de/de/studien/logistik-und-immobilien-2020> [abgerufen am 04.04.2021].

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2021: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.

Carstensen, Sven et al., 2021: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens, Logistik- und Hotelimmobilien 2021. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen, S. 70–141. Berlin.

Deutscher Industrie- und Handelskammertag e. V. (DIHK) (Hrsg.), 2021: Optimismus – aber bei weitem nicht überall. DIHK-Konjunkturumfrage Frühsommer 2021. Zugriff: <https://www.dihk.de/resource/blob/51436/28e73ce97ce978492229d6bd67d10899/dihk-konjunkturumfrage-fruehsommer-2021-data.pdf> [abgerufen am 15.05.2021].

Dietz, Peter, 2021: Europas Logistiker zieht es nach Deutschland. In: Immobilien Zeitung Online vom 06.04.2021. Zugriff: <https://www.immobilien-zeitung.de/1000078506/europas-logistiker-zieht-nach-deutschland> [abgerufen am 08.04.2021].

DZ HYP (Hrsg.), 2021: Regionale Immobilienzentren Deutschland 2021. Hamburg.

DZ HYP (Hrsg.), 2020: Der Immobilienmarkt auf dem Corona-Prüfstand. Zugriff: [https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZHYP\\_Corona-Marktbericht\\_2020\\_final.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Corona-Marktbericht_2020_final.pdf) [abgerufen am 08.06.2021].

Fieback, Alexander, 2021: Alles im Rahmen. Büromarkt in Deutschland. 24.03.2021. Zugriff: <https://blog.bulwiengesa.de/de/buero/alles-im-rahmen-bueroMarkt-in-deutschland> [abgerufen am 07.04.2021].

Gerling, Michael; Knopf, Lena; Pors, Kristina, 2021: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2021. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen, S. 143–175. Berlin.

Hammermann, Andrea; Voigtländer, Michael, 2020: Bürobeschäftigte in Deutschland. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, Jg. 47. Zugriff: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2020/IW-Trends\\_2020-03-04\\_Hammermann-Voigtl%C3%A4nder.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2020/IW-Trends_2020-03-04_Hammermann-Voigtl%C3%A4nder.pdf) [abgerufen am 29.03.2021].

Handelsverband Deutschland e.V. (HDE), 2021a: HDE-Konsumbarometer Mai 2021. Zugriff: [https://einzelhandel.de/index.php?option=com\\_attachments&task=download&id=10570](https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10570) [abgerufen am 03.06.2021].

Handelsverband Deutschland e.V. (HDE), 2021b: Zwischenbilanz für Januar bis Mai

2021 – 40 Milliarden Euro Umsatzverlust: Corona-Maßnahmen treffen von Schließungen betroffenen Handel hart. Pressemeldung vom 11.05.2021. Zugriff: <https://einzelhandel.de/index.php> [abgerufen am 12.05.2021].

Handelsblatt, 2021: Ifo-Institut: Jedes fünfte Unternehmen bangt um Existenz. Handelsblatt Online vom 18.03.21. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/coronakrise-ifo-institut-jedes-fuenfte-unternehmen-bangt-um-existenz/27016870.html> [abgerufen am 19.03.2021].

Jones Lang Lasalle, 2020: Logistics buildings of tomorrow. Beyond COVID-19: the impact of demographics, technolog, urbanisation and sustainability on future buildings and locations. Zugriff: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/en/Logistics-Buildings-of-Tomorrow-Report-JLL-Germany.pdf> [abgerufen am 16.04.2021].

Schulten, Andreas et al., 2020: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens, Logistik-, Hotelimmobilien und Seniorenwohnen 2020. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, S. 75–157. Berlin.

Stettes, Oliver; Voigtländer, Michael, 2021: Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme. IW Kurzbericht 6/2021, Februar 2021. Zugriff: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht\\_2021-BueroFlaechenabbau.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht_2021-BueroFlaechenabbau.pdf) [abgerufen am 23.03.2021].

## 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](mailto:eva.neubrand@bbr.bund.de)  
Nicole Brack  
[nicole.brack@bbr.bund.de](mailto:nicole.brack@bbr.bund.de)

## Redaktion

Katrina Gutberlet

## Satz und Gestaltung

Katrin Heimersheim

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

[forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2021

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-541-2

Bonn, Oktober 2021

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.  
[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)