



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2021

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel
Immobilienmarkt 2021



Impressum

Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 11 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Nicole Brack
nicole.brack@bbr.bund.de
Eva Katharina Neubrand
eva.neubrand@bbr.bund.de

Redaktion

Marius Gaßmann

Stand

August 2022

Satz und Layout

Philipp Minten

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de; Stichwort: Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Bildnachweis

Titelbild: Dimitri Anikin on Unsplash; S. 5: Privat; S. 17: Foto: © Florian Janssen; S. 25: Maria Vonotna – stock.adobe.com; S. 27: Andrey Popov – stock.adobe.com; S. 29: Carlo – stock.adobe.com; S. 32: angelo.gi – stock.adobe.com

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2021

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021



Fotos: Privat

Liebe Leserinnen und Leser,

stark steigende Baukosten, Lieferkettenprobleme, die Zinswende und der anhaltende Mangel an Arbeitskräften im Baugewerbe wirken sich zunehmend auf den Immobilienmarkt aus. Die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine hinterlassen Spuren. Auch wenn zum Zeitpunkt unserer Befragung der Branchenprofis zum Jahreswechsel 2021/2022 die Welt noch anders aussah, liefern ihre Markteinschätzungen wertvolle Hinweise etwa zur Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Zeiten, in denen Homeoffice und andere Formen der mobilen Arbeit ganz normal sind. Wie passt sich die Branche daran an?

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel und die Konsum-Unlust der Verbraucherinnen und Verbraucher wird den Fachleuten zufolge weiterhin negative Effekte auf Nachfrage und Mietenentwicklung der Einzelhandelsimmobilien haben. Eins dürfte klar sein: Klassische Handelslagen dünnen sich aus und müssen um andere Nutzungen und um Mixed-Use-Konzepte ergänzt werden. Wir werden künftig integrativer denken müssen. Zudem werden wohnortnahe Stadtteillagen für die Nahversorgung immer wichtiger.

Auch die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten schätzen die Expertinnen und Experten weiterhin als sehr angespannt ein. Der Bedarf an Wohnraum ist enorm und wächst noch weiter. Die Branchenprofis erwarten weiter steigende Mieten und Kaufpreise. Berücksichtigen wir die Inflation und die damit einhergehende sinkende Kaufkraft, bedeuten diese Ausblicke große Herausforderungen für alle Marktakteure.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Eva Katharina Neubrand
Autorin

Nicole Brack
Autorin

Inhaltsverzeichnis

Konjunkturstimmung zeigt Ende 2021 Erholungssignale	9
COVID-19: Unternehmen passen sich weiter an	12
Mixed-Use-Immobilien: Zurück in die Zukunft	14
Wohnungsmarkt: keine Entspannung in Sicht	18
Regionale Überangebote und Knappheiten an Wohnraum	22
Resilienz des Büromarktes trotz der Verunsicherung durch Corona	25
Einzelhandel, Corona und Inflation: Strukturwandel im Zeitraffer?	29
Logistikimmobilien: der Bedarf ist immens	32
Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche	35
BBSR-Immobilienmarktregionen	36
Literatur	37

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der aktuellen Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Im jährlichen Rhythmus werden die Marktexpertinnen und -experten zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobiliemärkte (Büro, Einzelhandel und Logistik) befragt. Das vorliegende Heft fasst die Ergebnisse der Befragung Ende 2021/Anfang 2022 zusammen.

Folgende Themen und Fragen stehen dieses Mal im Fokus:

- COVID-19: Die Pandemie und ihre Auswirkungen auf Immobilienmärkte und Unternehmen
- Branchentrend Mixed-Use: Von der Nische zur Assetklasse
- Unterscheidet sich die Konjunkturstimme in den einzelnen Marktsegmenten?
- Welche Herausforderungen werden im Wohnimmobilienmarkt gesehen ?
- Kommt der Einzelhandelsimmobilienmarkt wieder aus seinem Stimmungsabsturz?
- Home-Office und Nachfrageeinbrüche in der Pandemie: welche Perspektive hat der Büro-Immobilienmarkt?
- Lösen sich die Angebotsengpässe im Logistikimmobilienmarkt?

Konjunkturstimmung zeigt Ende 2021 Erholungssignale

Mit dem Einsetzen der Pandemie driftete die Konjktureinschätzung für die vier Immobilienmärkte Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik stark auseinander. Trotz konjunktureller Aufwärtstendenzen in allen Märkten zeigen die Erwartungen an Nachfrage, Neubau und Mietausblick, dass sich die Unterschiede mitnichten nivellieren.

Die aus dem BBSR-Expertenpanel ermittelte Konjktureinschätzung für das kommende Halbjahr ist ein Stimmungsindikator. Die befragten Expertinnen und Experten bündeln ihr verfügbares Wissen und lassen an ihrer subjektiven Beurteilung der aktuellen Situation teilhaben.

Wie bewerten die Immobilienakteure die Entwicklungen auf den Märkten und was erwarten sie für das kommende Halbjahr?

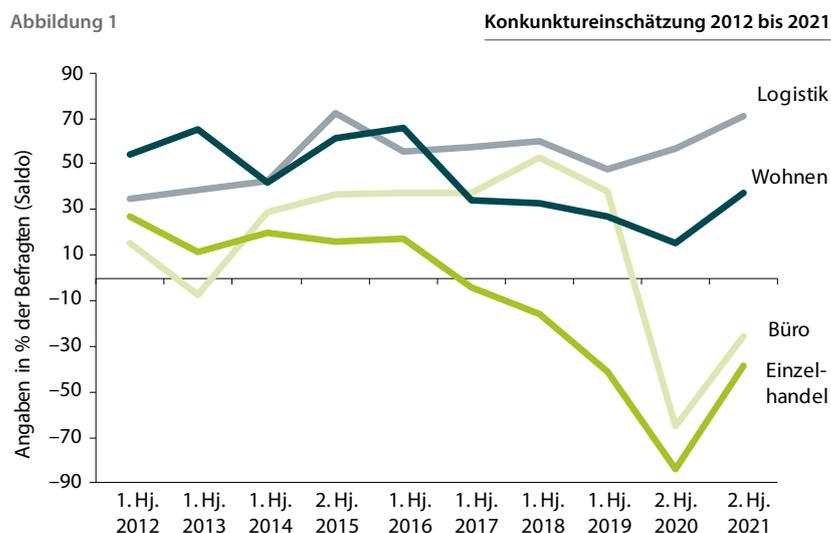
Zum Zeitpunkt der Vorbefragung Ende 2020 beeinflusste die Corona-Krise vor allem die Konjunkturstimmung im Einzelhandels- und Bürosegment deutlich. Der Wohnungs- und der Logistikmarkt reagierten weniger ausgeprägt mit moderat negativer bzw. positiver Veränderung der Werte, die sich seither zunehmend in einen Aufwärtstrend ausrichteten (vgl. Abbildung 1). Ende des zweiten Corona-Jahres (2021) zeigt das Stimmungsbarometer das erste Mal überhaupt seit Beginn der

Befragung in allen vier Immobiliensegmenten gleichgerichtet nach oben, wobei die Ausgangsniveaus kaum unterschiedlicher sein könnten.

Abbildung 2 zeigt die Konjunkturerwartungen der vier Marktsegmente im Überblick.

Mit der Corona-Pandemie veränderten sich die Einschätzungen für den Büromarkt deutlich. Die langjährig stabilen, wachstumsorientierten Konjunkturerwartungen brachen Ende 2020 über alle Standorte und Flächensegmente fundamental ein. Viele Bürobeschäftigte wurden in die digitale Heimarbeit geschickt. Die bewährten Bürokonzepte standen grundlegend auf dem Prüfstand und die Zukunft des Office erschien nach intensiven Debatten in der Branche unklar. Aus den Ergebnissen Ende 2021 lässt sich eine erneute Wende und Zuversicht in die Robustheit der Büroimmobilien herauslesen. Im Saldo machte die Büro-Konjunkturstimmung 2021 einen Sprung

Abbildung 1



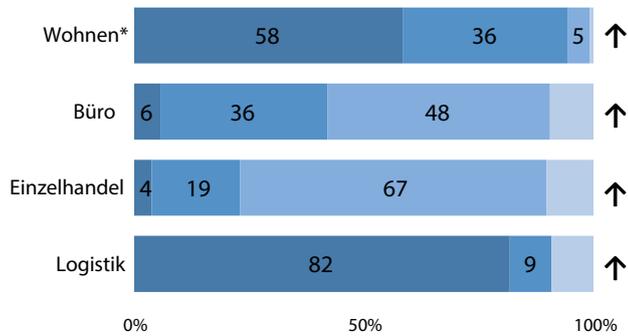
Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturlage bilanzieren um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen. Beim Wert 0 ist die Differenz gleich 0, beide Anteile gleichen sich aus.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

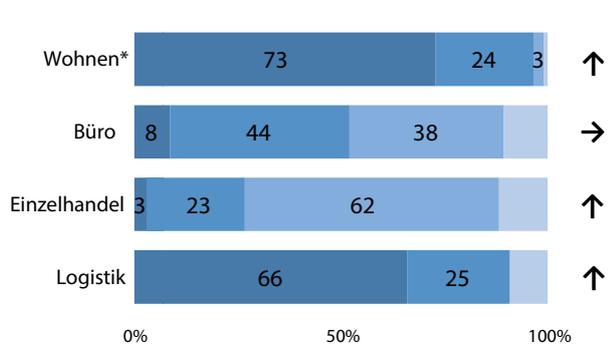
Abbildung 2

Konjunkturerwartungen 2022 und Veränderung zu 2021

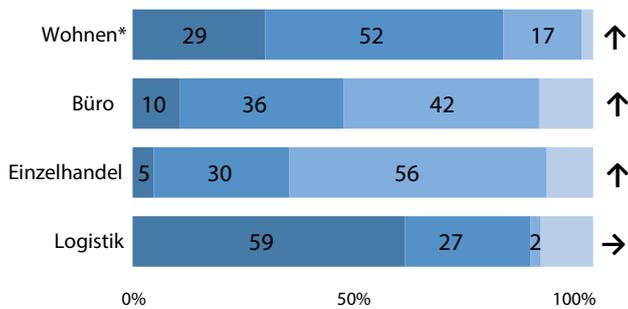
Nachfrage



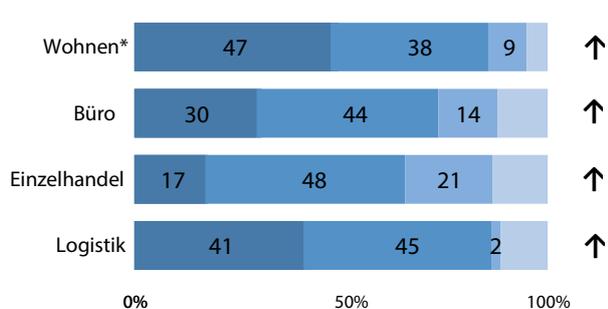
Mieten



Neubau



Modernisierung/ Sanierung



■ steigt ■ bleibt konstant ■ fällt ■ keine Aussage möglich

Veränderung zu 2020 (Saldoveränderung)

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

Angaben in Prozent der Befragten

*Angaben zum Wohnen beziehen sich hier auf das Mietsegment

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

um 39 Prozentpunkte (siehe Abbildung 1) nach oben. Die Seiten 25 bis 28 widmen sich detaillierter den Trend-erwartungen für den Büromarkt.

Nach den Zeiten der Lockdowns und zeitweisen Zugangsbeschränkungen zu Geschäften verbesserten sich die Bedingungen für den Einzelhandel zuletzt wieder. Die pandemiebedingten Umsatzeinbußen und Gewinnverlagerungen insbesondere zugunsten des Onlinehandels verschärften jedoch den bereits zuvor weitreichenden Strukturwandel. Trotz anhaltender Krisensituation deutet sich in den

Konjunkturerwartungen der befragten Einzelhandelsakteure Ende 2021 bereits mehr als eine Bodenbildung an. Um insgesamt 46 Prozentpunkte (siehe Abbildung 1) verbessert sich der Stimmungswert unter den Teilnehmenden. Einen Detailblick auf den Einzelhandelsmarkt liefern die Seiten 29 bis 31.

Im Logistikmarkt stehen die Zeichen weiterhin auf Wachstum. Dieses wird durch den Aufwärtsschub der virtuellen Marktplätze und die Systemrelevanz der Branche seit Beginn der Pandemie getragen. Konnte in der

Vergangenheit der Büromarkt als ausgesprochen krisenresilient gelten, so trifft dieses Attribut mittlerweile deutlicher auf die Logistikimmobilien zu. Dies äußert sich auch in der weiterhin steigenden Konjunkturstimmung um 14 Prozentpunkte (siehe Abbildung 1). Auf den Seiten 32 bis 34 wird der Logistikmarkt näher beleuchtet.

In der Pandemie kam den eigenen vier Wänden unter verschiedenen Gesichtspunkten eine zentrale Bedeutung zu. Sie fungierten als Rückzugsort vor dem Infektionsgeschehen, als

aufgelegter und sich etablierender Arbeitsort und immer wieder als Ersatz für Freizeit- und soziale Aktivitäten in Außenräumen. Im Vergleich zum Büro- und Einzelhandelsmarkt reagierte der Wohnungsmarkt daher auch lediglich mit einem leichten Stimmungseinbruch im Jahr 2020. Diese Delle hat sich mehr als geglättet: Mit einem Zuwachs um 23 Prozentpunkte (siehe Abbildung 1) steigt die Konjunkturstimmung unter den Befragten so dynamisch wie in keinem der anderen Immobiliensegmente und erreicht Ende 2021 ein Fünfjahres-Hoch. Näheres zum Wohnimmobilienmarkt nehmen die Seiten 18 bis 21 in den Fokus.

Als vorläufiges Fazit lässt sich festhalten, dass die Bedingungen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie eine ernstzunehmende Belastungsprobe sowohl für den Büro- als auch für den Einzelhandelsmarkt sind. Der Wohnungsmarkt und vor allem auch der Logistikmarkt gehen deutlich gestärkt aus dem ersten Pandemie-jahr hervor und übertreffen mit Blick auf die Konjunkturstimmung nicht nur das unmittelbare Vorkrisenniveau, sondern auch die Durchschnittswerte der letzten mindestens fünf Jahre.

Mittlerweile hat sich die politische und ökonomische Lage turbulenter entwickelt, als vorherzusehen war. Ob sich dieser Trend unter den inflationsgetriebenen Bedingungen im ersten Halbjahr 2022 weiter fortsetzt, wird die nächste Befragung zeigen. Nicht

allein die Konsumlaune der Verbraucher dürfte sich merklich abkühlen.

Aktuell lässt der Blick auf die gegenwärtige Wirtschaftslage und die mehrfachen ökonomischen Belastungen durch die Folgen des Ukraine-Krieges und der an Fahrt gewinnenden Material- und Energieknappheit sowie Inflation stark daran zweifeln, dass diese Zeichen der Erholung bestehen bleiben. Das ifo vermeldete im April 2022 den tiefsten Stand der Geschäftserwartungen im Hochbau seit 1991 (vgl. ifo 2022). Nach Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie werden 40 % der Bauprojekte von den Auftraggebern zurückgestellt, 30 % sogar storniert (Stand April 2022, vgl. Heinze 2022). Durch die in der Konsequenz immer schwerer kalkulierbaren Projektkosten könnte so nicht nur der händeringend benötigte Wohnungsneubau lahmgelegt werden.

Nach der Konjunkturumfrage unter DIHK-Unternehmen im Frühsommer 2022 verbessert sich die Geschäftslage in erster Linie bei konsumnahen Dienstleistungen, während die Lagebewertung in der Industrie und dem Bauhauptgewerbe einbrechen. Auch der Erwartungssaldo bricht massiv ein. Der pessimistischste Wirtschaftszweig ist dabei das Baugewerbe noch vor dem Handel. Als limitierendes Wachstumshemmnis und größtes Geschäftsrisiko haben die Energie- und Rohstoffpreise den Fachkräftemangel mittlerweile deutlich überholt: insgesamt 78 %

der Unternehmen sehen die eigene Geschäftstätigkeit hierdurch gefährdet (Rang 1 in allen Branchen). Im Bau sind dies 91 %, während Platz zwei mit 71 % der Fachkräftemangel einnimmt (vgl. DIHK 2022a).

Für das Jahr 2022 senkt der DIHK daher seine Wachstumsprognose auf 1 bis 1,5 % ab, nachdem zu Jahresbeginn noch ein Wirtschaftswachstum von 3 % angenommen wurde (vgl. DIHK 2022b).

Aus den beschriebenen Trendentwicklungen und Marktszenarien lässt sich auch Positives herausfiltern. Vor allem dürfte der Fokus auf die Themen Recycling, Ressourcenverwertung und immobilienwirtschaftliche Nachhaltigkeit selten zuvor so vordringlich gewesen sein. Die Knappheit an Baumaterialien und die hohen Energiekosten üben einen enormen Druck auf die Branche aus, um in zukunftsfähige Strukturen und Immobilien zu investieren.

Hierbei spielt die Revitalisierung von älteren Gebäuden mit mangelnder Energieeffizienz und veralteten Formaten eine große Rolle. Anhand der Trendeinschätzungen der Teilnehmenden lässt sich ablesen, dass über alle Segmente hinweg ein steigender Bedarf an Modernisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden gesehen wird. Im Wohnungs- und Bürosektor erhöht sich der Erwartungswert sogar um 35 bzw. 33 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 2: Einzelhandel: plus 19; Logistik: plus 10 Prozentpunkte).

COVID-19: Unternehmen passen sich weiter an

Seit nunmehr zweieinhalb Jahren sind die Folgen der COVID-19-Pandemie spürbar. Die Immobilienexpertinnen und -experten scheinen in der aktuellen Befragung in Hinblick auf die veränderten Rahmenbedingungen weniger unsicher über die weitere Entwicklung ihres Unternehmens als noch vor einem Jahr. Stärker belastend sind hingegen Lieferschwierigkeiten und Engpässe verschiedener Güter, welche die wirtschaftliche Stabilität einzelner Unternehmen gefährden könnten.

Seit Anfang 2020 zwingen die globale Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie die Gesellschaft und die Wirtschaft zu Umstrukturierungen und Anpassungen. Bereits vor einem Jahr wurden die teilnehmenden Immobilienexpertinnen und -experten gefragt, welche Auswirkungen für sie spürbar sind. Ein Vergleich mit den Einschätzungen aus der aktuellen Befragung zeigt, dass sich für die meisten Befragten positive und negative Auswirkungen weiterhin die Waage halten. Im Durchschnitt nimmt jedoch der Anteil derer zu, bei denen positive Auswirkungen überwiegen. Im Gegenzug berichten weniger Expertinnen und Experten darüber, dass negative Effekte dominieren. In 2021 zeigt sich somit ein ausgewogeneres Verhältnis der Pandemiefolgen (vgl. Abbildung 3).

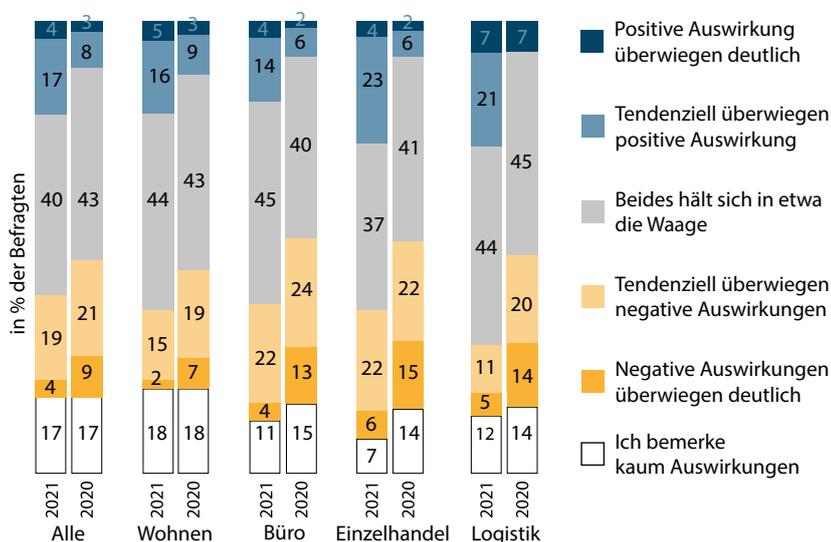
Im Durchschnitt aller Tätigkeitssegmente berichten 40 % der Befragten, dass sich negative und positive Pandemieauswirkungen die Waage halten. Bei 23 % der Befragten überwiegen (tendenziell) negative Auswirkungen, welches im Vergleich zum Vorjahr

eine deutliche Verringerung darstellt. In 2020 sahen im Durchschnitt 30 % der Teilnehmenden (tendenziell) negative Auswirkungen. Vornehmlich positive oder in der Tendenz positive Auswirkungen sind für 21 % der Befragten erkennbar (2020: 11 %).

Waren es im letzten Jahr die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten, welche die Folgen der Pandemie-Situation am wenigsten negativ beurteilten, so sind in diesem Jahr die Befragten aus dem Logistiksegment am wenigsten pessimistisch gestimmt. Zwar gehen die Anteile der (tendenziell) negativen Beurteilungen in allen Tätigkeitssegmenten zurück, im Logistikbereich ist der Wert mit aktuell 16 % jedoch am geringsten (dicht gefolgt von 17 % unter den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten). Gleichzeitig nahmen die Antwortkategorien „Tendenziell positive Auswertungen überwiegen“ sowie „Positive Auswirkungen überwiegen deutlich“ unter den Logistikern in der Summe von 7 % im Vorjahr auf 28 % deutlich zu. Auch in den anderen Tätigkeitssegmenten nahmen die Einschätzungen zu vornehmlich positiven Auswirkungen deutlich zu. Interessanterweise berichten gerade die Einzelhandelsexpertinnen und -experten mit einem Plus von 19 Prozentpunkten auf 27 % von (tendenziell) positiven Auswirkungen während des zweiten Pandemiejahres. Auf der anderen Seite weist der Einzelhandel mit 28% aber auch den höchsten Anteil an (tendenziell) negativen Auswirkungen auf. Die Schere im Einzelhandel scheint sich damit zu vergrößern: Einige Unternehmen haben in der Pandemie profitiert, andere Unternehmen hingegen nicht.

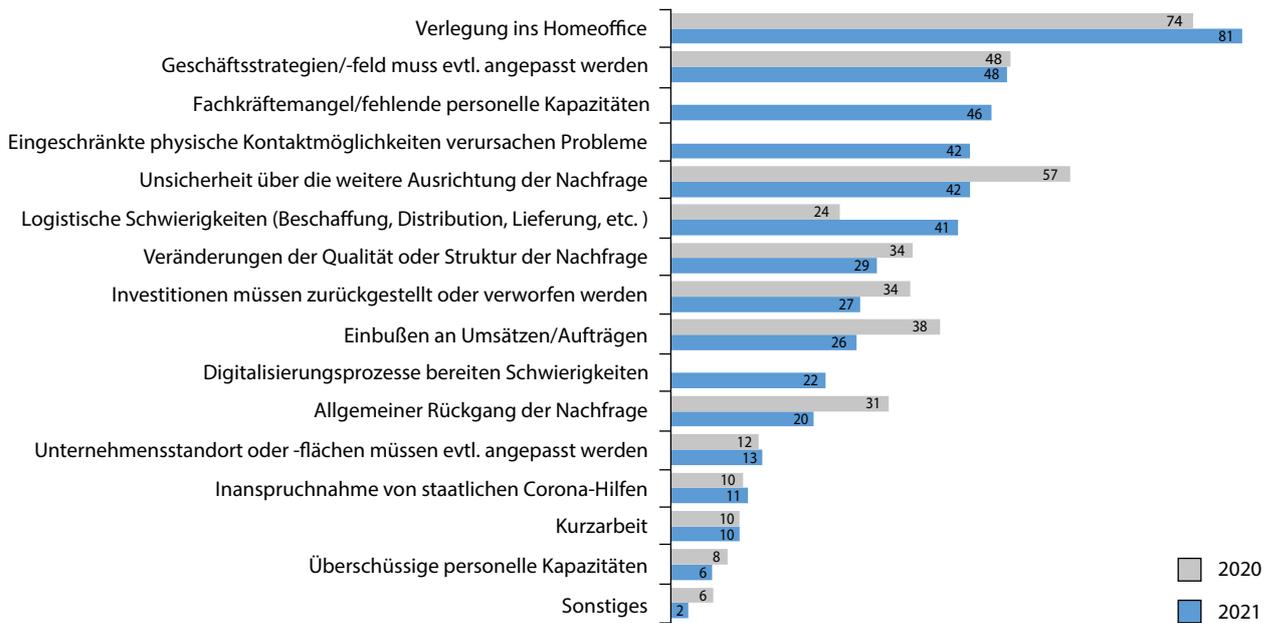
Auch im zweiten Pandemiejahr sind unterschiedliche Bereiche des Unternehmens bzw. der Tätigkeiten der Befragten durch die Folgen des Virus betroffen. Ein Vergleich mit den Vorjahreswerten (vgl. Abbildung 4) zeigt, dass weiterhin viele Auswirkungen

Abbildung 3 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nach Tätigkeitssegment 2020 und 2021



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Abbildung 4

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


Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

den Unternehmens- und Berufsalltag prägen, zum Teil aber eine Anpassung an die Folgen der Pandemie erfolgt, sodass sie aktuell weniger ins Gewicht fallen als noch im Vorjahr:

- Von einer Verlegung der Tätigkeiten in das Homeoffice sind nunmehr vier Fünftel der Expertinnen und Experten betroffen.
- Weiterhin knapp die Hälfte der Befragten sehen sich vor die Aufgabe gestellt, die Geschäftsstrategie bzw. das Geschäftsfeld anzupassen.
- Neu abgefragt wurde in 2021, ob die Unternehmen von Fachkräftemangel bzw. fehlenden personellen Kapazitäten betroffen sind. Dies trifft auf 46 % der Teilnehmenden zu.
- Bei 42 % der Befragten verursachen eingeschränkte physische Kontakte (z. B. abgesagte Messen, Konferenzen, Meetings, Besichtigungen etc.) Probleme (ebenfalls neu abgefragt in 2021).
- Mit 42 % sind deutlich weniger Teilnehmerinnen und Teilnehmer als

zu Beginn der Pandemie unsicher, wie sich die weitere Ausrichtung der Nachfrage entwickeln wird, was einem Rückgang von 15 Prozentpunkten zum Vorjahr entspricht.

- Logistische Schwierigkeiten wie zum Beispiel Probleme bei der Distribution oder Warenlieferungen sind für 41 % relevant (2020: 24 %).
- Knapp ein Drittel der Unternehmen stellt Veränderungen in der Qualität oder Struktur der Nachfrage fest. Weiterhin stark nachgefragt ist ländliches Wohnen mit zusätzlichem Platz für das Arbeiten im Homeoffice. Auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien nimmt weiterhin zu. Hingegen wird zum Teil berichtet, dass Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieimmobilien weniger nachgefragt werden und sich insbesondere auch Lage- und Flächenattraktivitäten verändert haben.
- Mit einer Betroffenheit von 27 % sind Investitionszurückhaltungen und Unsicherheiten bei den potenziellen Interessenten ebenfalls rückläufig.

- Gut ein Viertel der Befragten kämpfen mit Umsatz- und/oder Auftragseinbußen (2020: 38 %).
- Neu in 2021: 22 % der Expertinnen und Experten bereiten Digitalisierungsprozesse Schwierigkeiten. Dies scheint bedeutsam, da die allgemeine Anspruchshaltung der Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeitenden an funktionierende Digitalisierungsstrukturen steigt. Um marktfähig zu sein bzw. zu bleiben, stehen Unternehmen unter Zugzwang.
- Ein Fünftel der Befragten berichtet von einem allgemeinen Nachfragerückgang, welcher einer Verringerung um 11 Prozentpunkte zum Vorjahr entspricht.
- Für einen deutlich geringeren Anteil der Befragten sind Anpassungen der Unternehmensstandorte oder -flächen, die Inanspruchnahme von staatlichen Coronahilfen, Kurzarbeit, überschüssige personelle Kapazitäten oder Sonstiges von Bedeutung.

Mixed-Use-Immobilien: zurück in die Zukunft

Mixed-Use-Entwicklungen gewinnen in der Stadtplanung und für Investoren zunehmend an Bedeutung. Diesen Trend sehen auch die Teilnehmenden des Expertenpanels: Mehr als drei Viertel der Befragten befassen sich in ihrer beruflichen Praxis mit gemischt genutzten Immobilien oder Quartieren. Sowohl für die Nachfrage als auch für die Investitionstätigkeit in dieser Immobilienklasse wird ein weiteres Wachstum angenommen. Welche Einschätzungen und Erfahrungen liegen hiermit vor? Und was genau kennzeichnet diese Mixed-Use-Projekte?

Mixed-Use-Immobilien sind prinzipiell keine neue Erfindung. Der Begriff beschreibt vom Grundverständnis her eine Immobilie, die unterschiedliche Nutzungen und Lebensbereiche unter einem Dach bündelt. Weiter gedacht wird das Ganze im Sinne einer Quartiersentwicklung auf einer größeren Maßstabsebene und mit dem Leitbild von autarken und nutzungsdiversen Quartieren. Erinnert das nicht an die Merkmale der klassischen, kompakten europäischen Stadt?

Dass das Mixed-Use-Konzept momentan von vielen als Zukunftsmodell für Innenstädte gehandelt wird, liegt vielleicht auch an dessen jahrzehntelanger Geringschätzung, städtebaulich wie auch finanzierungsseitig. Und daran, dass ein Gegenentwurf zur bis heute tonangebenden Funktionstrennung für die Städte und Kommunen dringlicher ist denn je. Auch dies machte die Corona-Pandemie noch einmal deutlich.

Eine allgemein gültige Definition für Mixed-Use-Entwicklungen ist im deutschsprachigen Raum derzeit jedoch nicht zu finden. „Gleichwohl lässt sich aus der Begrifflichkeit ableiten, dass in derartigen Immobilien mindestens zwei unterschiedliche und

voneinander unabhängige Nutzungen mit relevanten Flächenanteilen vorhanden sein müssen, die ihrerseits in einem räumlich-baulichen Zusammenhang stehen“ (Christodoulidis 2021: 1).

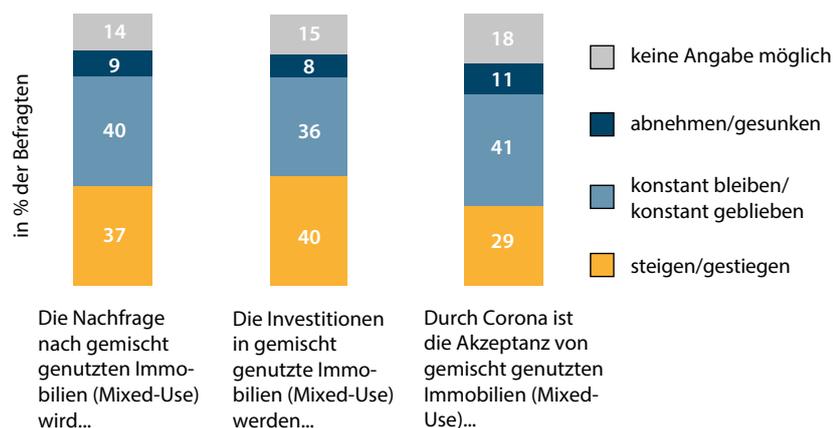
Sind demnach traditionelle Geschäftshäuser, die Einzelhandel und Wohnungen beherbergen, bereits Mixed-Use-Immobilien? Eine eindeutige Antwort darauf kann noch nicht gegeben werden. Was eine Definition unter anderem erschwert, ist die Vielfalt an Formen und Spielarten, die Mixed-Use-Projekte annehmen können und auch müssen, denn nicht jede Variante eignet sich für jeden Standort und jede Stadt (vgl. Catella 2018).

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang, dass sich in den entsprechenden Immobilien und Quartieren eine Nutzungsdiversität abbildet, die auf ein funktionierendes Gesamtsystem ausgerichtet ist. Die Idee „Mixed-Use“ verkörpert integratives, ganzheitliches Denken und ist ein Gegenentwurf zur separierten Stadt.

Der ZIA erarbeitet derzeit zusammen mit zahlreichen Marktakteuren eine Definition der Immobilienkategorie

Abbildung 5

Mixed-Use-Immobilien: Einschätzung der Nachfrage, Investitionstätigkeit und Akzeptanz



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

„Mixed-Use“ (vgl. ZIA 2022, Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien). Zentrale Aspekte dabei sind unter anderem:

- verschiedene Lebensbereiche und unabhängige Nutzungsarten sind in einer Immobilie kombiniert, um die jeweilige Nutzungsqualität zu steigern und Synergien zu erzeugen
- mindestens zwei unterschiedliche Nutzungen sind vorhanden, von denen keine dominiert
- in der Regel finden sich in Mixed-Use-Immobilien Wohnanteile

Als einen wichtigen Bestandteil der Abgrenzung des neuen Immobilientypus betonte Catella bereits 2015 (vgl. ebd.), dass eine (öffentliche) Zugänglichkeit zu den verschiedenen Nutzungen vorgesehen sein muss.

In der immobilienwirtschaftlichen Praxis nimmt die Bedeutung von

Mixed-Use-Projekten beständig zu. Laut DZ HYP steigerte sich der Investmentanteil in Mixed-Use-Immobilien von rund 5 % im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2017 auf 11 % im Jahr 2018¹ (vgl. Reutter 2019). Der vom Maklerhaus JLL (vgl. ebd. 2021) beobachtete Rückgang der Anteile von 10 % (8,7 Mrd. Euro) in 2020 auf 5 % (6,1 Mrd. Euro) im eher defensiv ausgerichteten Investmentjahr 2021 dürfte vornehmlich andere Gründe haben als ein nachlassendes Interesse der Investoren. Dass sich die Präferenzen und Marktanteile 2021 deutlich in Richtung der Wohnimmobilien verschoben, wurde dabei auch von großvolumigen Unternehmensübernahmen beeinflusst, wie zum Beispiel der Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia.

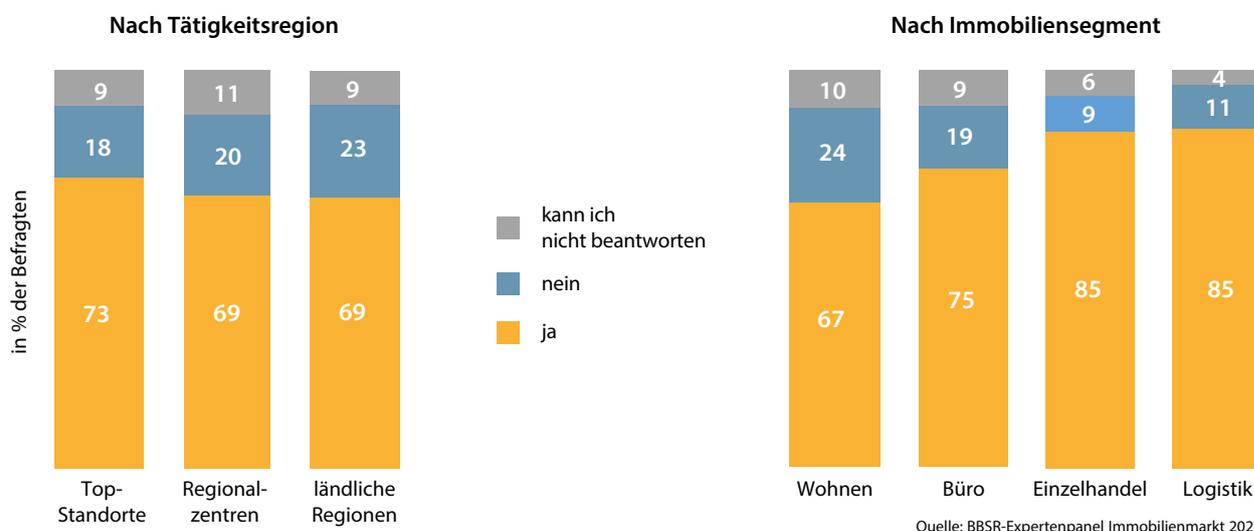
In Mischimmobilien lassen sich viele Vorteile für Nutzerinnen und Nutzer, aber auch Eigentümerinnen und Eigentümer, Investoreninnen und Investoren und Kommunen bündeln. Mixed-Use-Immobilien gelten als krisenfester und für Investoren dürfte

insbesondere das breiter gestreute Risiko und die bessere Auslastungsbilanz multifunktional genutzter Flächen interessant sein. Zudem punkten die gemischt genutzten Objekte häufig mit attraktiven Projektstandorten. Für die kommunalen Belange sind mit Mixed-Use verknüpfte Aspekte wie Diversität, kurze Wege, Nahversorgung und Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten bedeutsam (vgl. Christodoulidis 2021).

Die Vorteile der neuen Assetklasse werden auch von den Befragten im BBSR-Expertenpanel gesehen: Für 70 % der Teilnehmenden spielen gemischt genutzte Immobilien, Projekte oder Quartiere in ihrer Tätigkeit eine Rolle. Darunter sehen 37 % eine steigende Nachfrage nach gemischt genutzten Immobilien und 40 % gehen von einem steigenden Investitionsvolumen aus. Für insgesamt 29 % der Expertinnen und Experten hat die Pandemie die Akzeptanz für Mixed-Use-Immobilien noch weiter gesteigert (s. Abbildung 5).

Abbildung 6

Spielen gemischt genutzte Immobilien/Quartiere (Mixed-Use) in Ihrer beruflichen Tätigkeit eine Rolle?



(1) Anteil an allen Investitionen im gewerblichen Immobilienmarkt, einschließlich gewerblicher Wohnimmobilien

Die Bedeutung von Mixed-Use-Projekten nimmt für die Teilnehmenden mit dem Grad der Verstädterung und der Zentralität der Tätigkeitsregionen leicht zu. 73 % der Expertinnen und Experten mit Tätigkeitsschwerpunkt in den Top-Standorten sind beruflich mit Mixed-Use-Projekten beschäftigt. Für immerhin 69 % der in Regionalzentren oder in ländlichen Regionen Tätigen trifft dies ebenfalls zu (s. hierzu auch Seite 36).

Mit 85 % ist die Bedeutung bei im Einzelhandelssegment und im Logistiksegment Tätigen am höchsten. Im Bürosegment spielen Mixed-Use-Projekte für drei Viertel und im Wohnsegment für 67 % der dort Tätigen eine Rolle (s. Abbildung 6).

Beliebte Standorte, an denen aktuell Mixed-Use-Projekte der Teilnehmenden umgesetzt werden, sind insbesondere die großen deutschen Städte. 30 % der Mischimmobilien befinden sich in den Top-7-Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Stuttgart und München. Weitere 29 % werden in anderen

Großstädten realisiert. Auch in Mittelstädten wird mit 27 % ein bedeutender Anteil der Projekte umgesetzt (s. Abbildung 7).

Innerhalb der Städte liegen die Mischprojekte bevorzugt in der Innenstadt bzw. im Ortskern oder zumindest am Innenstadtrand bzw. zentrumsnah. Eine Lage am Stadt- oder Ortsrand ist eher seltener (s. Abbildung 7).

Mit Blick auf die immobilienwirtschaftlichen Kalkulationsgrundlagen verwundern diese Informationen kaum: „Das Investitionsvolumen ist in der Regel verhältnismäßig hoch. [...] Mit jeder zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit steigen die Kosten“ (Reutter 2019). Wirtschaftlich realisierbar sind viele Projekte deshalb nur dort, wo sich auch höhere Marktmieten erzielen lassen. Dies sind vornehmlich die zentralen urbanen Lagen. Fachleute verweisen darüber hinaus auf die Notwendigkeit, sehr individuelle Lösungen für jede Stadt und jede Stadtgröße finden zu müssen. Eine in Stadt A sinnvolle und synergetische

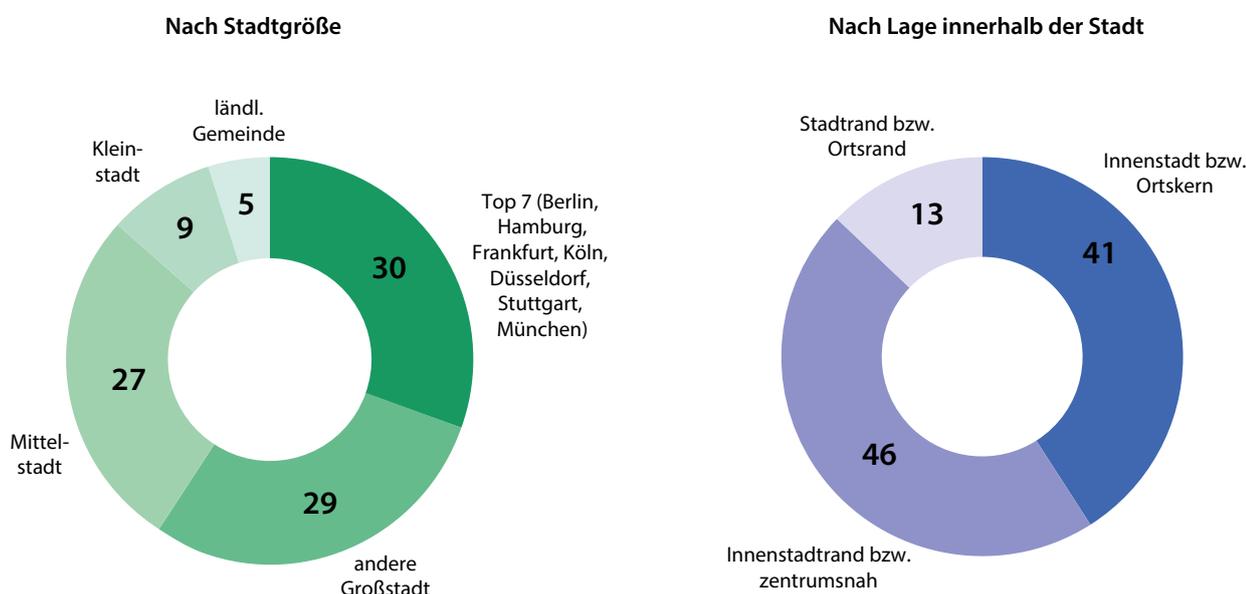
Kombination an Nutzungsarten könnte in Stadt B misslingen (vgl. Bernreuther 2021: 272 ff.).

Abbildung 8 gibt Auskunft darüber, welche Kombinationen an Nutzungen in den aktuellen Mixed-Use-Projekten der Expertenpanel-Teilnehmenden existieren:

- in fast jedem Projekt (92 %) ist Wohnen integriert
- über drei Viertel der Projekte schließen den Nutzungsmix mit Büro und Einzelhandel ein
- Gastronomie ist Bestandteil in knapp der Hälfte der Projekte
- gut jedes dritte Projekt integriert nicht gewerbliche, publikumsbezogene Nutzungen wie Kitas, Schulen, Bibliotheken, Arztpraxen etc.
- in jedem vierten Projekt befinden sich Sport- oder Wellnessnutzungen
- in jedem fünften ist ein Hotel eingebunden

Abbildung 7

Standorte von gemischt genutzten Immobilien nach Stadtgröße und Lage innerhalb der Stadt



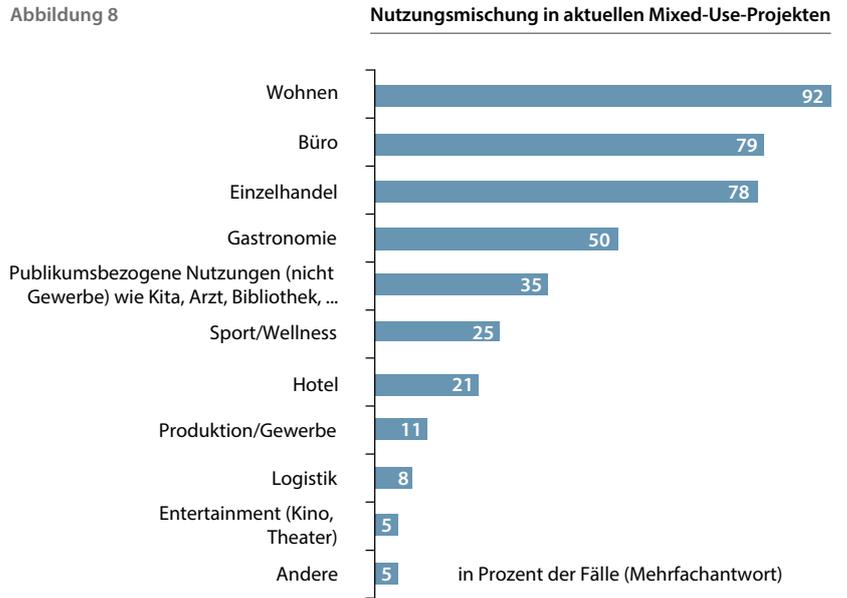
Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

- weniger häufig werden Produktion/Gewerbe, Logistik, Entertainment (Kino, Theater, ...) und andere ergänzende Nutzungen vorgesehen.

Die starke Präferenz für eine Kombination aus Wohnen, Büro und Einzelhandel zeigte sich ebenfalls in einer von der Hahn-Gruppe 2020 durchgeführten Befragung unter Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern sowie Handelsimmobilieninvestorinnen und -investoren: besonders geeignet erschien den Expertinnen und Experten ein Nutzungsmix aus Lebensmitteleinzelhandel, Büro und Wohnen unter Ergänzung weiterer Nutzungsarten (vgl. Christodoulidis 2021).

Schlussfolgernd, aber nicht abschließend, lässt sich festhalten, dass die vorherrschende Funktionseinheit von „Stadt und Handel“ bereits vor der Corona-Pandemie auf einem kritischen Prüfstand stand (vgl. Seiten 29 bis 31). Zusätzliche „Stressfaktoren“ für die Immobilienmärkte

Abbildung 8



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

stellen unter anderem die aktuellen Unsicherheiten um die Zukunft des Büros und der existierenden Büroflächenstrukturen in den Stadträumen dar (vgl. Seiten 25 bis 28). Um die Kernfunktionen der Innenstädte aufrechterhalten und stärken zu können,

braucht es neue Strategien und andere Strukturen von Frequenzankern im städtischen Raum. Je nach Größe, Ausgestaltung und Lokalisation von sinnhaft konzipierten Mixed-Use-Projekten könnten dabei eben solche vernetzten Orte entstehen.



Mixed-Use-Quartier in Hamburg: vom Überseeboulevard in die Speicherstadt

Foto: © Florian Janssen

Wohnungsmarkt: keine Entspannung in Sicht

Der Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin in einem angespannten Zustand. Nachdem im letzten Jahr Entspannungstendenzen zu erahnen waren, sind in der diesjährigen Befragung deutliche Anzeichen für ein erneutes Anziehen des Marktes erkennbar. Zusätzlich zu den Einflüssen der Corona-Pandemie beeinträchtigen unterschiedliche ökonomische und politische Rahmenbedingungen eine Rückkehr des boomenden Vorkrisenniveaus.

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten scheint aktuell wieder zuzunehmen. Für die teilnehmenden Wohnungsmarktexpertinnen und -experten nimmt die Dynamik im Vergleich zum Vorjahr wieder an Fahrt auf. Die erwartete Nachfrage nach Wohnraum zieht im Trend wieder an und übersteigt nach wie vor das Wohnungsangebot, ebenso werden die Mieten und Kaufpreise erneut im Aufwind gesehen. Schon seit 2011 deuten die Markteinschätzungen des Expertenpanels auf eine Anspannung im Wohnungsmarkt hin, die mal stärkere und mal schwächere Ausprägungen aufweist.

werte prognostiziert werden (im Saldo 9 %). Auch für neugebaute Eigentumswohnungen wird sich das Angebot nach Meinung der Expertinnen und Experten über alle Großregionen ausweiten (im Saldo auf 14 bis 25 %), während Einfamilien- oder Reihenhäuser (außer in Ostdeutschland) weiterhin in geringem Maße auf den Markt kommen.

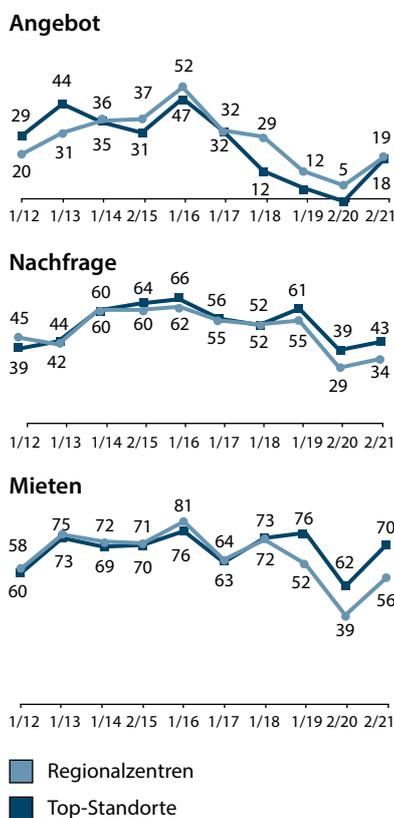
Wenn auch die Talfahrt der Angebotsentwicklung überwunden scheint, wird dies immer noch nicht ausreichen, um die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Wie in den Vorjahren übersteigen die Nachfragewerte in allen Großregionen und Teilssegmenten die Angebotseinschätzungen deutlich. Die Expertinnen und Experten gehen von einem weiterhin hohen und steigenden Nachholbedarf aus, wobei laut der Befragung Ende 2021 insbesondere die Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern stark zunahm. Nach DZ HYP spiegelt sich hierin der Wunsch nach einer geräumigen Unterkunft wider, die über ausreichend Platz für Homeoffice verfügt. Vor allem Einfamilienhäuser und geräumige Wohnungen im Umland profitieren von dieser Entwicklung (vgl. DZ HYP 2021: 40 ff.).

Das Angebot im Wohnungsneubau (s. Abbildung 10) wird in der aktuellen Befragung deutlich optimistischer bewertet als im Vorjahr. Dies gilt insbesondere für das Mietsegment, wo im Saldo zwischen 9 % der Befragten im Süden und 21 % im Norden und Osten einen Neubauanstieg erwarten. Im Segment der Eigentumswohnungen rechnen zwischen 14 % im Norden und Süden und 25 % im Osten mit einem erneuten Plus. Für Einfamilien- und Reihenhäuser ist die Prognose etwas ungünstiger. Im Vergleich zum letzten Jahr scheint sich aber auch hier das Angebot auszuweiten. Offenbar macht sich die Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung hier bemerkbar. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit fast 20 Jahren wieder mehr als 300.000 neue Wohnungen gebaut, während für die Zukunft ein Neubau von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr erklärtes Regierungsziel ist (vgl. BBSR 2021a).

Die Marktconstellationen lassen die Wohnungsmarktakeure auf wachsende Mieten und Kaufpreise blicken, wobei insbesondere für neue Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sehr deutliche Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr erwartet werden (von im Saldo 57 bis 73 % im Vorjahr auf aktuell 71 bis 82 %). Wachsende Neubaumieten werden von 54 bis 70 % der Befragten im Saldo prognostiziert (im Vorjahr 34 bis 43 % im Saldo). Dabei sind zwischen den Großregionen kaum Unterschiede ablesbar. Neubaumietwohnungen und insbesondere der Erwerb von

Nach Großregionen differenziert betrachtet, erwarten die Befragten insbesondere in Ost-, West- und Norddeutschland Angebotssteigerungen (im Saldo 16 bis 21 %) für neugebaute Mietwohnungen, während für Süddeutschland im Vergleich die geringsten Zuwachs-

Abbildung 9 **Trenderwartungen im Mietwohnungsneubau 2012 bis 2021**



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Neubaueigentum bedürfen damit nach Meinung der Befragten künftig deutlich höherer Budgets.

Neben den Wachstumsprognosen für Preise und Mieten ist der weiter rückläufige Leerstand ein zusätzlicher Indikator für die in vielen Regionen angespannten Wohnungsmärkte. Dieser Trend wird je nach Segment von einem Viertel bis gut der Hälfte der Befragten gesehen. Aktuell gehen im Saldo mehr Expertinnen und Experten von sinkenden Leerständen aus als noch vor einem Jahr. Stärker als Miet- und Eigentumswohnungen sind Eigentumswohnungen (Reihenhaus oder freistehendes Haus) von dieser Erwartung betroffen. Hier ist die Nachfrage besonders hoch, sodass sich die zumindest in den städtischen Regionen ohnehin schon geringen Leerstandsquoten weiter verringern und damit die Engpässe in der Wohnungsver-sorgung verstärken.

Für Wohnungssuchende im Bestand sehen die Trenderwartungen der Fachleute noch ungünstigere Markt-konstellationen als im Neubau vorher (s. Abbildung 11): Die Nachfrage nach gebrauchten Miet- oder Kaufobjekten wird als sehr hoch und im Vergleich zum Vorjahr über alle Großregionen ansteigend eingestuft (im Saldo 58 bis 73 %). Die Abschwächung der Nachfragedynamik, welche sich in der Vorjahresbefragung ankündigte, lässt sich aktuell nicht mehr erkennen.

Im Gegenteil sehen die Teilnehmenden künftig eine deutlich anziehende Nachfrage, welche auf ein sehr geringes Angebot im Mietwohnungs- und Eigentumsbestand trifft.

Unter dem Strich überwiegt die Meinung, dass das Angebot weiterhin eher sinken als steigen wird (im Saldo -6 bis -32 %), insbesondere für Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage klafft auch in der aktuellen Befragung im Bestand weiter auseinander als im Neubau, sodass sich der seit einigen Jahren erkennbare Trend fortsetzt und die Bedarfslücke nach gebrauchtem Wohnraum immer größer wird.

Gleiches gilt für den Leerstand: Auch hier lässt sich eine deutliche Dynamik erkennen. So gehen aktuell im Saldo 43 bis 66 % der Befragten davon aus, dass leerstehende Objekte einen Käufer finden. In vielen Regionen wird sich der Leerstandsabbau somit weiter fortsetzen.

Die in vielen Regionen vorherrschende Marktanspannung drückt sich auch deutlich in der Erwartung weiter steigender Kaufpreise und Mieten aus. Im Saldo gehen knapp zwei Drittel bis gut drei Viertel der Expertinnen und Experten von weiter anziehenden Preisen und Mieten aus. Damit erreicht der Anteil der Befragten, welche Preis- und Mietensteigerungen prognostizieren wieder das „Vor-Corona-Niveau“.

Auch das BBSR ermittelt in seiner aktuellen Auswertung bundesweiter Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in bestehenden Gebäuden im Jahr 2021 eine Steigerung der Mieten um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 € je m². In den größten deutschen Städten allerdings hat die Mietpreisdynamik erheblich nachgelassen (vgl. BBSR 24.02.2022).

Weiter moderat steigende Wohnungsmieten in 2021 sehen auch der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) und der Deutsche Städtetag Berlin und Köln.

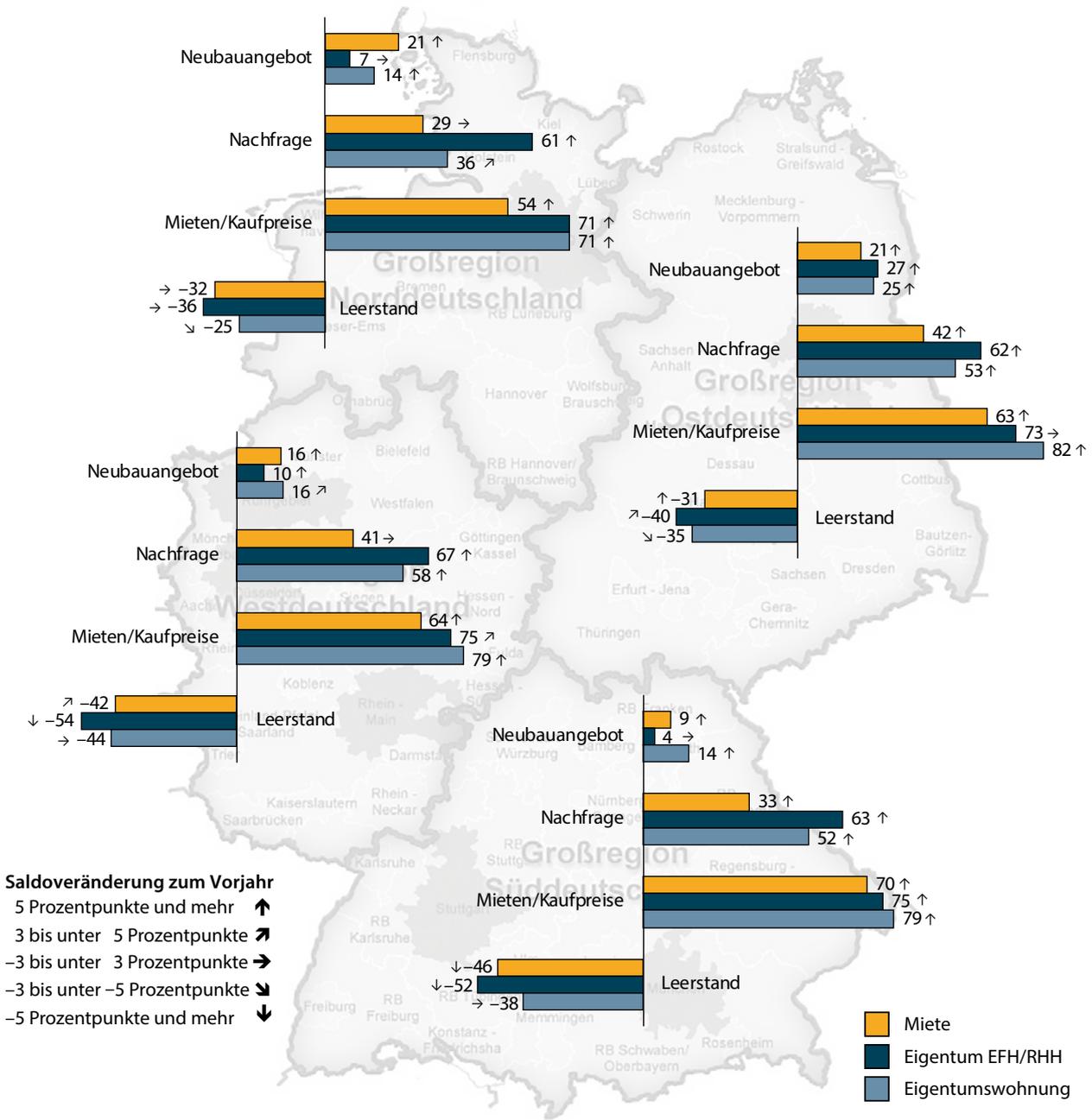
Die Kaufpreise für Wohneigentum haben hingegen ihren Anstieg in 2021 noch einmal beschleunigt (vgl. ZIA 2022: 196 ff.; Deutscher Städtetag 2022: S. 4 f.).

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die Trenderwartungen für die Indikatoren „Mieten/Preise“ und „Leerstand“, welche in der Wohnungsmarktforschung als Richtzeiger für die Marktanspannung gelten, im Gegensatz zur letzten Befragung wieder an Fahrt aufnehmen. Eine Entspannung ist somit auf den Wohnungsmärkten vieler Regionen nicht erkennbar. Die in der Vorbefragung angedeutete Beruhigung der Märkte setzt sich nicht weiter fort und muss im Nachhinein als Auswirkung der Pandemie mit verhaltenen Marktaktivitäten gedeutet werden.

Ob sich die Tendenz der rückläufigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau (-4,2 % in 2021; vgl. Destatis 2022) trotz der intensiven Bemühungen der Bundesregierung für das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen auch 2022 fortsetzt, ist eine der zentralen Fragen. Die erschwerten Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte gestalten sich zunehmend als Herausforderung für alle Akteure. Eine nahestmögliche Umsetzung des 400.000er-Ziels dürfte für viele Immobilienmarktregionen einen ganz wesentlichen Schritt zur Entspannung der Markt-konstellationen darstellen.

Abbildung 10

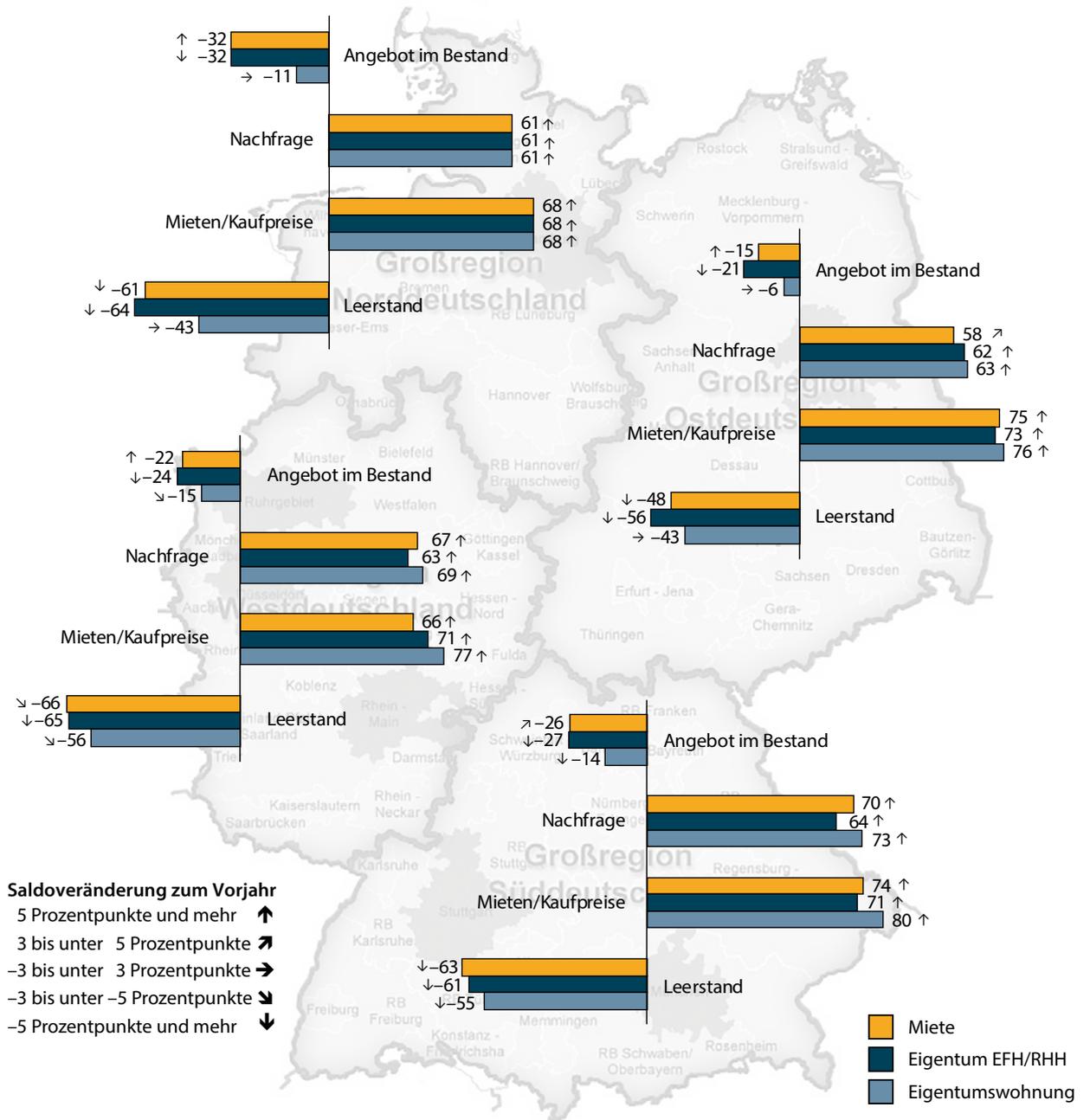
Trenderwartungen im Wohnungsneubau 2021 nach Großregionen



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 % der Befragten.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

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 % der Befragten.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Regionale Überangebote und Knappheiten an Wohnraum

Die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich weiterhin unterschiedlich. Während in prosperierenden Regionen und ihrem Umland das Angebot an verfügbaren Wohnungen zum Teil sehr gering ist, ist in den strukturschwächeren Regionen ein Überangebot an Wohnungen zu beobachten. Gut zwei Drittel der Befragten rechnen in naher Zukunft mit Leerständen und/oder Wohnungsknappheiten.

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich aufgestellt. Ein Teil der Regionen muss sich mit einer Wohnungsmarkttension auseinandersetzen. Andere Regionen sind von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage geprägt. Während die Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden (vgl. BBSR 2021b).

Das bestätigen auch die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten des Panels: Von den Teilnehmenden blicken 9 % auf Märkte mit Angebotsüberhängen (Vorjahr: 4 %), 32 % registrieren Marktanspannungen (Vorjahr: 26 %) und 28 % beobachten Regionen mit Angebotsüberhängen und (jew. andere) Regionen mit Marktanspannungen (Vorjahr: 38 %; s. Abbildung 13).

Leerstand ist in der Wohnungsmarktbeobachtung ein zentraler Indikator für Wohnfläche, die vom Markt nicht absorbiert wird. Die Karte unten (s. Abbildung 12) stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Expertinnen und Experten in den vergangenen zwei Jahren Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt.

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland. Aber auch das Ruhrgebiet und die beiden Regionen Lüneburg und Wilhelmshaven sind weiterhin von Leerständen betroffen. Im Vergleich zur letzten Befragung fällt auf, dass aktuell für keine Gebiete in Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Nordhessen Wohnungsüberschüsse mitgeteilt wurden. Auch die Intensi-

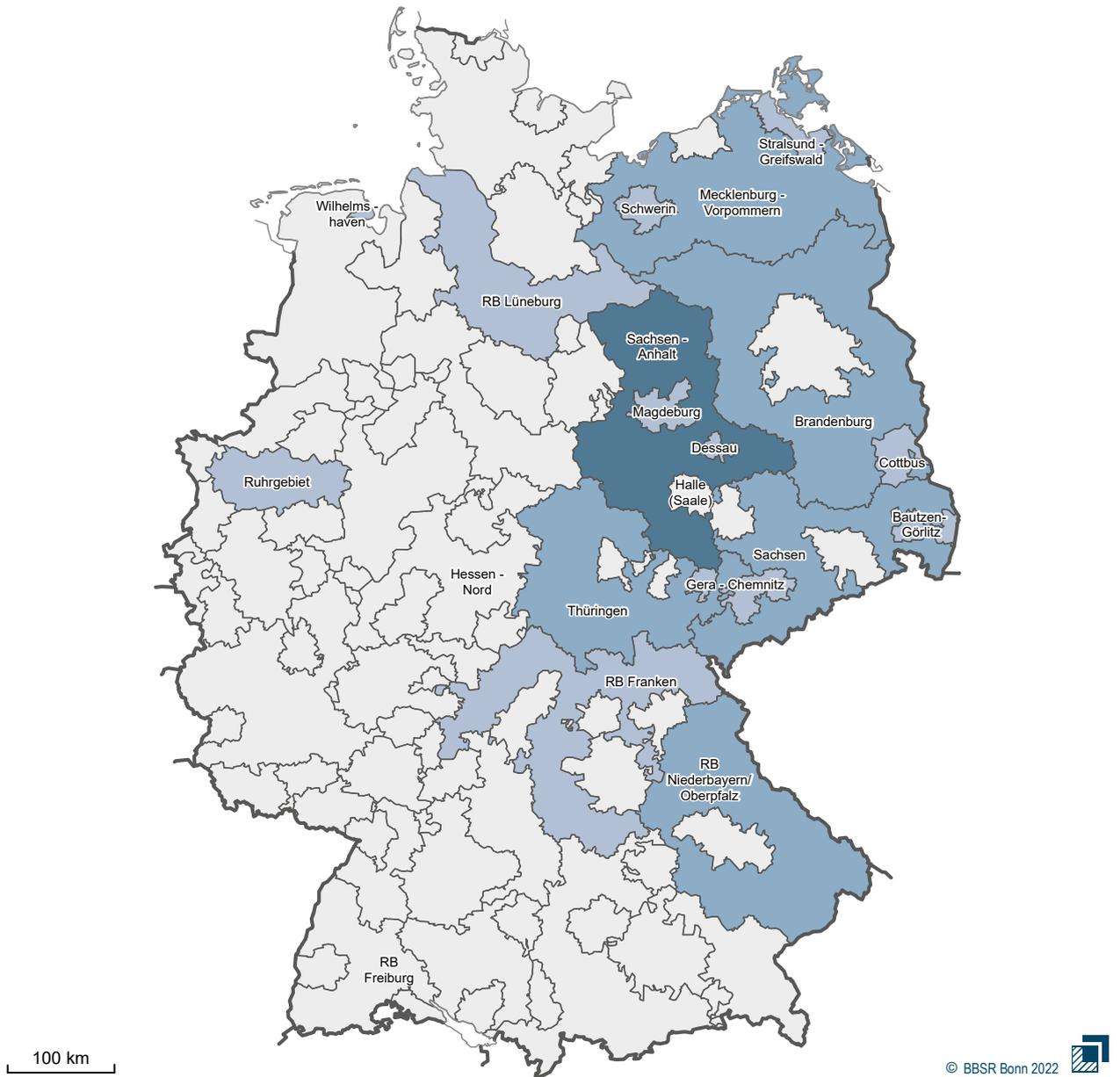
tät der Angebotsüberhänge (gemessen an der Häufigkeit der Nennungen in den letzten drei Befragungen) nimmt in einigen Regionen ab. Dies könnte auf einen regionalen Leerstandsabbau hindeuten.

Im Gegensatz dazu stellt Abbildung 14 Regionen dar, in denen nach Einschätzung der Befragten 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.

Im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge fallen zum einen die sichtbare Konzentration und durchgängige Nennung von Anspannungen in vielen Ballungszentren und deren Umland auf. Dazu zählen in erster Linie und fast flächendeckend die wachstumsstarken Großstadtregionen im Süden wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg mit ihrem jeweiligen Umland. Die Ausdehnung reicht bis in die Mitte von Deutschland nach Darmstadt sowie in die Rhein-Neckar- und die Rhein-Main-Region. Zum anderen fallen die deutlich stärker im Süden verorteten Anspannungen auch in den ländlichen Regionen ins Auge.

In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg und Düsseldorf-Köln-Bonn von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen. Ebenso trifft dies auf viele Universitätsstädte zu wie Münster, Hannover, Bremen-Oldenburg, Leipzig und Erfurt-Jena zu.

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich insgesamt ein sehr ähnliches und stabiles Bild der Marktanspannung.



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 allen drei Befragungen Angebotsüberhänge angegeben wurden

Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in zwei der Befragungen Angebotsüberhänge angegeben wurden

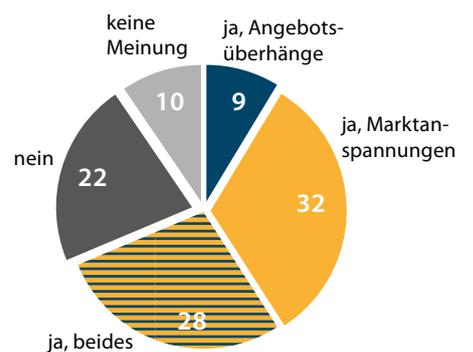
Für diese Regionen wurden keine Angaben gemacht bzw. von weniger als einem Drittel der dort tätigen Experten Angebotsüberhänge angegeben

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG

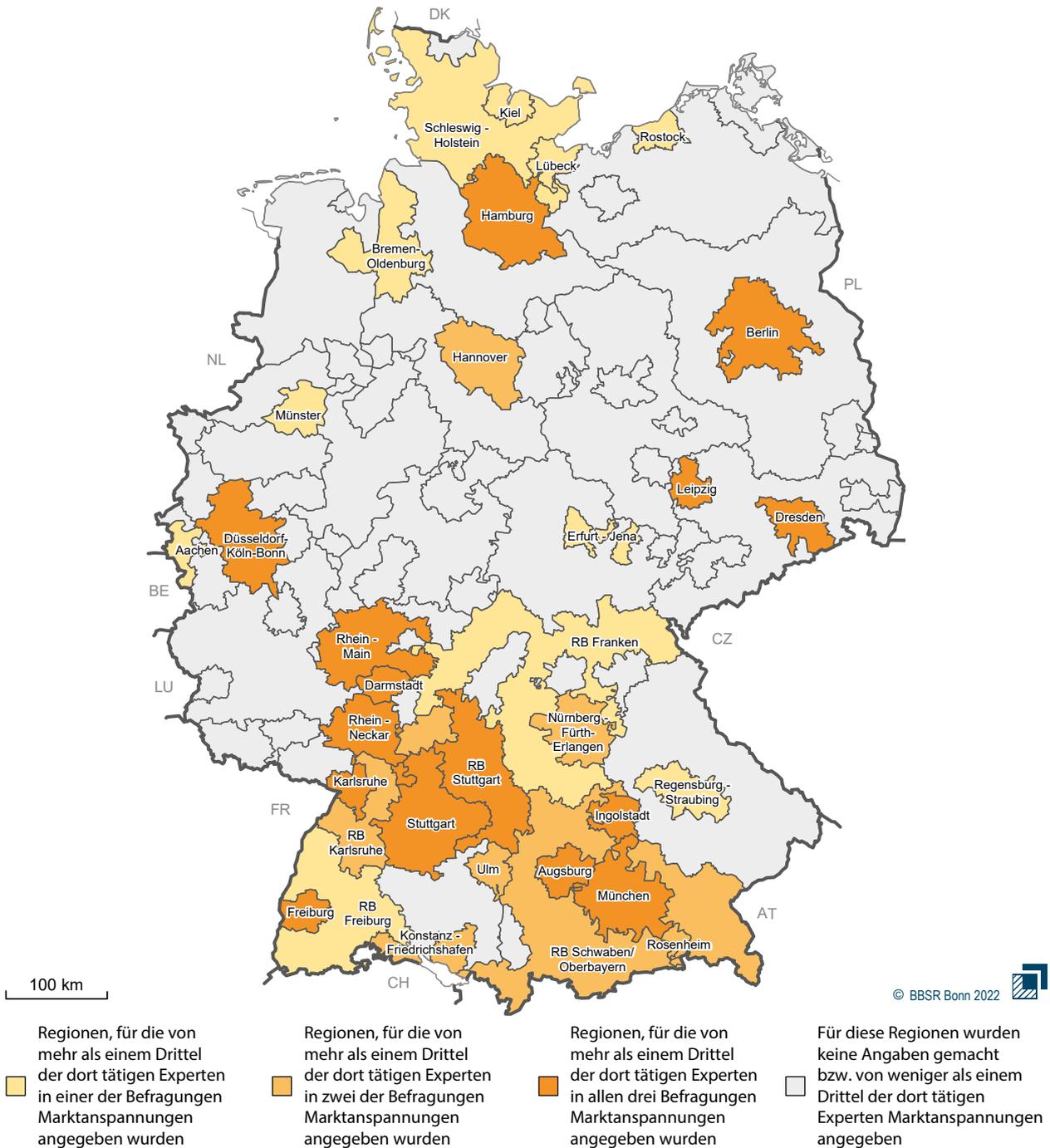
Abbildung 13

Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen

Sehen Sie 2020 Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen auf den Wohnungsmärkten?



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021



Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG

Für die Darstellung in beiden Karten wurden Regionen ausgewählt, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Expertinnen und Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen bzw. Marktanspannungen in den letzten drei Befragungswellen (1. Hj. 2019, 2. Hj. 2020, 2. Hj. 2021) mitteilte. Liegt der Anteil bei einem Drittel oder weniger, sind die Regionen in

der Kartendarstellung ausgegraut. Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass ihre Nichtnennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Wohnungsüberhänge bzw. Marktanspannungen vorhanden sind.

Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen mit hoher

Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmenden deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen (s. Abbildung 12). Ebenso gilt für die kartografisch gelb eingefärbten Regionen, dass den Teilnehmenden offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen (s. Abbildung 14).



Foto: Maria Vonotna – stock.adobe.com

Resilienz des Büromarktes trotz der Verunsicherung durch Corona

Das Konzept des klassischen Büros steht seit der Coronapandemie auf dem Prüfstand. Den konjunktursensitiven Büroimmobilienmarkt treffen die Unsicherheiten der Marktteilnehmer in einer Phase, in der aus den Boomjahren heraus noch viel Fläche auf den Markt drängt. Ende 2021 sehen die Büromarktakeure der Befragung vor allem das höherwertige Qualitätssegment wieder im Aufwind. Allerdings erscheint das Vorkrisenniveau noch weit entfernt.

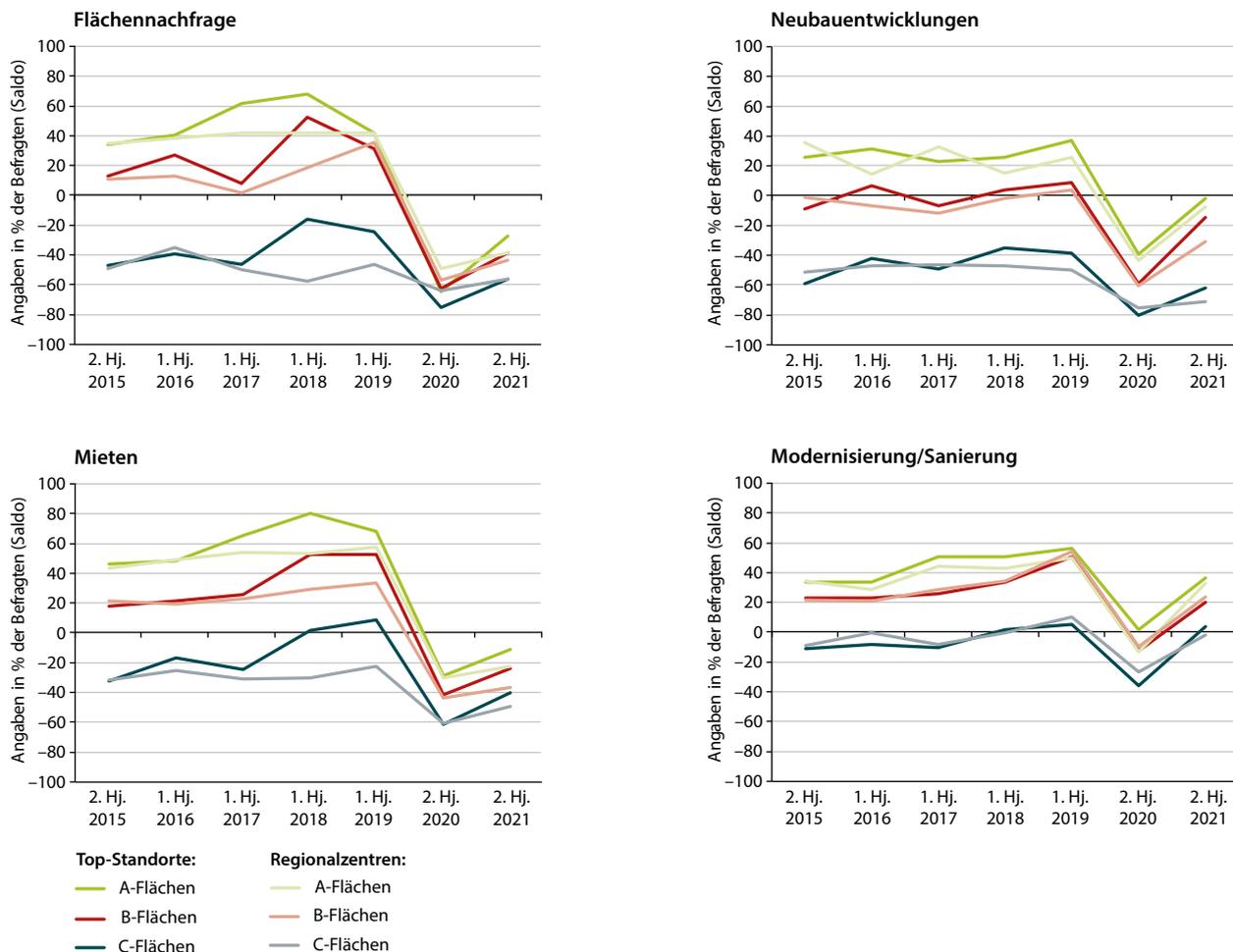
Aus Investmentperspektive ist die Stabilität der Büroimmobilie als risikoarme „Core-Assetklasse“ durch die Pandemie stärker ins Wanken geraten als durch die Finanzkrise. Gleichwohl bleibt das Büro die meistgehandelte Wirtschaftsimmobilie, auch wenn sich die Verunsicherung über die künftige Nachfrage auch bei den Verkäufen widerspiegelt. So wurde 2021 mit 27,8 Mrd. Euro rund ein Drittel weniger am Investmentmarkt umgesetzt als im Vorkrisenjahr 2019 (vgl. Carstensen et al. 2022).

Das fertiggestellte Bauvolumen markiert hingegen ein Zehnjahreshoch: Mit 2,8 Mio. m² Mietfläche für ge-

werblichen Raum (MFG) wurde 2021 nahezu 8 % mehr Bürofläche auf dem Markt neu platziert als im Vorjahr. Aufgrund der langen Bau- und Planungszeiten fällt dieser Rekordwert ausgerechnet mitten in die Corona-Ära, in der die Nachfrage deutlich einbrach (in 2020 um etwa ein Viertel). Der Vermietungsumsatz zog jedoch 2021 in den A- und B-Städten wieder merklich an. Unter dem Strich gilt der Nachfragebedarf noch nicht als vollständig abgebaut und wird als robust gewertet (vgl. Carstensen et al. 2022; IW Köln 2021).

Unter diesen Gegebenheiten dürfte die absehbare Leerstandsentwick-

Abbildung 15



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 2021

lung eher moderat ausfallen. Zudem wirken die verzögerten Baufertigstellungen begonnener Projekte in Folge der gravierenden Materialengpässe und steigenden Baukosten als dämpfende Stellschrauben.

In den Boomjahren vor der Pandemie trieb die beharrliche Lücke zwischen der Nachfrage und dem nicht schritt haltenden Flächenangebot die Büromieten nach oben. Von etwa 2010–2019 kannte die Mietentwicklung nur einen dynamischen Aufwärtstrend. Dieser kam im Corona-Jahr 2020 ab-

rupt zu einem Halt und der Markt reagierte mit einer Seitwärtsbewegung der Mieten in allen Städte kategorien (vgl. Carstens et al. 2021). Trotz der großen Unsicherheiten in der Bürobranche stagnieren die Mieten momentan eher, anstatt zu sinken. Im Durchschnitt der Spitzenmieten war 2021 in A-Städten und sogar in B-Städten ein leichter Anstieg zu beobachten (vgl. Carstensen et al. 2022; ebd. 2021).

Da sich in den Mieten auch immer eingepreiste Erwartungen nieder-

schlagen, lässt sich dies als Zeichen des Vertrauens in die Stabilität der Büromärkte deuten. Dieses stützt sich nicht zuletzt auf die weiterhin gute Arbeitsmarktlage und die nach wie vor hohe Investorennachfrage: 2021 wurden Büroimmobilien für knapp 28 Mrd. Euro gehandelt, womit anteilmäßig nach wie vor Rang eins unter den Wirtschaftsimmobili en erreicht wurde (vgl. Carstensen et al. 2022; IW Köln 2021).

Unter dieser Konstellation gehen die meisten Prognosen für die Büromie-

ten von einer stabilen Seitwärts- bis leicht ansteigenden Tendenz in den A- und B-Städten aus (vgl. DZ HYP 2021; JLL 2022b; Carstensen et al. 2022).

Die Mieterwartungswerte im BBSR-Expertenpanel spiegeln diese Prognosen jedoch nicht ganz wider und bleiben unter dem Strich negativ (s. Abbildung 15). Ein Erholungspotenzial wird den Büromieten vor allem für moderne und gut lokalisierte A-Flächen in den TOP-Standorten zugetraut (-11 % vs. -29 % im Vorjahr). In den Regionalzentren erscheint den Befragten eine Aufwärtstendenz noch deutlich weniger absehbar (-22 % vs. -30 %).

Ende 2020 zeigte die Tendenz, dass die Beurteilungen zwischen den A-, B- und C-Flächensegmenten sicht-

bar zusammenschrumpften bzw. sich stark annäherten. Über alle Segmente hinweg erwarteten fast zwei Drittel der Teilnehmenden eine sinkende Flächennachfrage und insbesondere für die B- und C-Flächen gut die Hälfte bis drei Viertel der Expertinnen und Experten einen Einbruch der Neubautätigkeit. In beiden Fällen mussten die A-Flächen dabei die vergleichsweise stärksten Einbußen hinnehmen.

Was die Nachfrage betrifft, rechnen Ende 2021 weiterhin mehr Befragte mit einer rückläufigen als mit einer steigenden Tendenz. Allerdings sind Entspannungssignale deutlich erkennbar. Dabei erholen sich die Nachfragewerte für die A-Flächen stärker als für die B- und C-Flächen (A-Flächen von -57 % auf -27 %; B-Flächen von -59 % auf -43 %; C-Flächen von -69 % auf -58 %). Darin

dokumentiert sich recht deutlich, dass die Pandemie die qualitäts- und lagebedingten Unterschiede mitnichten normiert hat.

Der positive Nachfragetrend ist überdurchschnittlich stark in den sieben Top-Standorten auszumachen, deren Erwartungswert gegenüber den Regionalzentren dreifach stärker ansteigt.

Die künftigen Flächenbedarfe der Büronachfrage werden die Realität einer neuen Arbeitswelt wider spiegeln, die jedoch noch mitten im Wandel begriffen ist. Die Rolle des Büros unterliegt dabei einem Wertewandel. Unter anderem verschiebt sich die Wahrnehmung und Bewertung bestimmender Standortfaktoren, in der Konsequenz auch die Bewertung und Marktfähigkeit räumlicher Lagen. Es verwundert



Abstandsflächen und Hygienevorschriften im Call-Center-Büro

Foto: Andrey Popov – stock.adobe.com

wenig, dass in der Fachwelt sehr uneinheitliche Vorhersagewerte für den künftigen Büroflächenbedarf kursieren.

Aus der Unvorhersehbarkeit der jüngeren Entwicklungen dürfte die Flexibilität von Handlungsalternativen einen hohen Wert gewonnen haben. Feste Büroräumlichkeiten werden zunehmend substituierbar. Vor diesem Hintergrund gewinnt die optionale Anmietung von Büroflächen an Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass ein wachsender Markt für flexible Mietbüros entsteht und Konzepte wie Co-Working-Flächen für eine breite Palette an Nutzergruppen Zuwachs erfahren werden.

Aus den vorliegenden Ergebnissen des Expertenpanels lässt sich vor allem eine qualitative Aussage lesen: für die Befragten scheint sich der Fokus sowohl von Nutzerinnen und

Nutzern (Nachfrage), mehr aber noch von Investoren (Bereitstellung neu gebauter Flächen) noch einmal deutlicher auf jene Büroobjekte zu lenken, die in puncto Lage und Qualität überzeugen können.

In der Folge dürfte die Differenzierung unter den Büroimmobilien weiter zunehmen und sich negativ auf weniger attraktive Qualitätssegmente bzw. veraltete und energetisch überholte Standards sowie weniger gut lokalisierte, schlecht angebundene Bürolagen auswirken. Expertinnen und Experten gehen hinsichtlich der Marktgängigkeit von Objekten mittel- bis langfristig von Ausleseprozessen aus (vgl. Eisfeld et al. 2022). Büroimmobilienfinanzierungen dürften weiterhin eine gewichtige Rolle spielen, aber selektiver sein, indem sie zum Beispiel eher risikoärmere Innenstadtlagen favorisieren.

Nicht mehr marktgängige Büroobjekte sind als Umnutzungspotenzial für Wohnflächen in der Diskussion. Noch ist allerdings die Frage offen, welche Rolle sie für die Märkte mittelfristig spielen könnten. Aber auch abseits der Umnutzungsthematik gewinnt der Stellenwert von Modernisierung und Sanierung immer weiter an Bedeutung. Hierin sehen die Teilnehmenden erhebliche Nachhol- und Wachstumseffekte, wozu auch die 2021 erweiterte ESG-Richtlinie der EU im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen einen Beitrag leistet. In den Befragungsergebnissen schließt das Geschäftsfeld Modernisierung/Sanierung im Vergleich zum Ausgangsniveau vor der Pandemie am stärksten auf (s. Abbildung 15). Prioritär für A-Flächen rechnet gut ein Drittel der Befragten im Saldo mit einer Zunahme der Sanierungsaktivitäten.

Einzelhandel, Corona und Inflation: Strukturwandel im Zeitraffer?

Die aus dem BBSR-Expertenpanel ermittelte Einschätzung für den Einzelhandel spiegelt den historischen Stimmungsturz infolge der Coronakrise wider. Trotz anhaltender Krisensituation deutete sich Ende 2021 bereits mehr als eine Bodenbildung in den Konjunkturerwartungen an. Die dominante Priorisierung des Einzelhandels in den Innenstädten hat dessen Krisenanfälligkeit befördert. Zukunftsfähige Stadtstrukturen erfordern einen stärkeren Nutzungsmix.

Anders als im Büromarkt war die Lage im Einzelhandel zum Jahreswechsel 2021/22 weiterhin stark angespannt. Hier löste die Pandemie besonders disruptive Prozesse aus. Die zeitweisen Lockdowns und Zugangsbeschränkungen zu Geschäften verschärften die zuvor bereits existierenden Herausforderungen.

Die Branche durchlebt momentan einen beschleunigten Transformationsprozess, der Assetklassen, Nutzergewohnheiten, Nachfragemuster, Handelsorte und vieles mehr erfasst. Die negativen Auswirkungen werden vor allem im innerstädtischen stationären Einzelhandel überdeutlich. Insbesondere der Wettbewerbsdruck durch den Onlin Handel macht sich immer stärker bemerkbar. Dazu trägt auch bei, dass sich unter Corona die Reichweite des Onlineshoppings auf neue digitale Nutzergruppen, dabei vor allem

ältere Menschen beschleunigte (vgl. Just/Plöb1 2021).

Hinzu kommen übergreifende Herausforderungen, unter anderem durch die Inflation, Energie- und Warenpreissteigerungen sowie Material- und Lieferengpässe auf den globalen Märkten. Im April 2022 vermeldet der HDE eine Verbraucherpreissteigerung für Lebensmittel von 7,3 % im Vergleich zu den Durchschnittspreisen des Jahres 2021. Die Erzeugerpreise für landwirtschaftliche Produkte erreichten dabei ein Vier- bis Fünffaches dieses Wertes. Die Ausgabensegmente „Möbel/Haushalt“ sowie „Bekleidung/Schuhe“ gehen mit plus 5 % bzw. plus 3 % etwas moderater in die Verbraucherpreisbilanz ein (vgl. HDE 2022a; HDE 2022b).

Der Preisauftrieb, besonders für Lebensmittel und Energie,



Zugangsbeschränkungen zu Geschäften während der Lockdowns

Foto: Carlo – stock.adobe.com

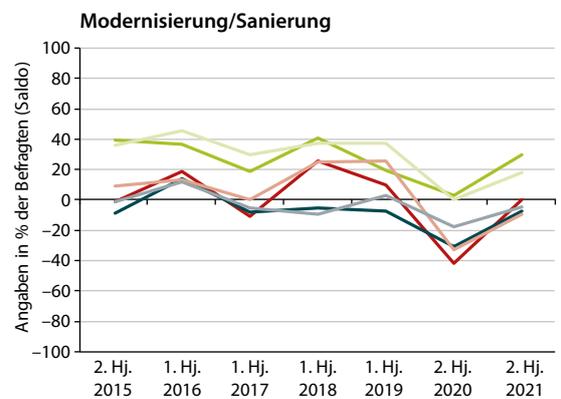
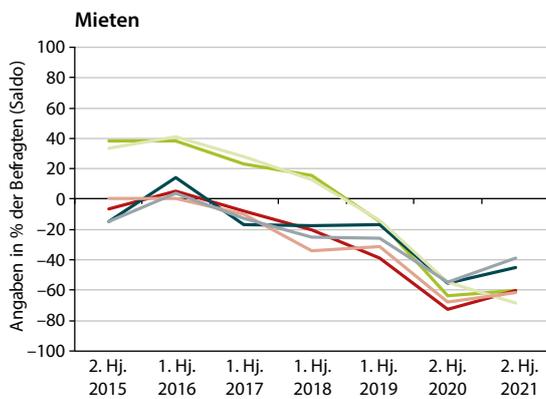
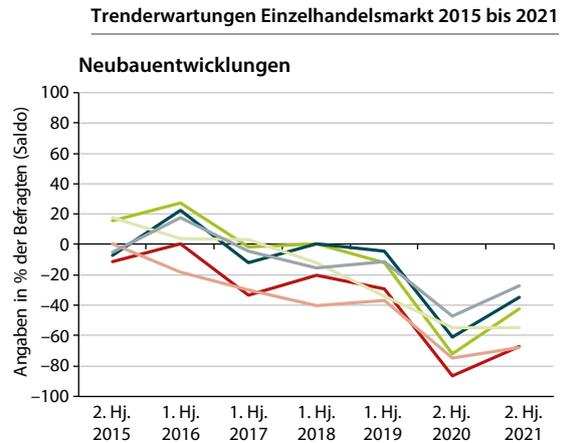
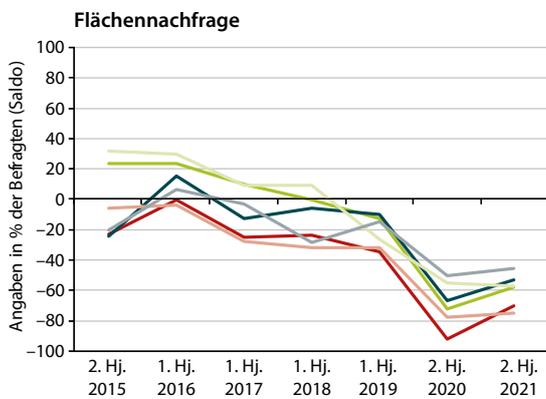
trübt die Konsumstimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher deutlich. Der Index des HDE-Konsumbarometers rutschte im ersten Halbjahr 2022 regelmäßig auf immer neue Tiefstwerte seit der Einführung im Jahr 2016 ab (vgl. HRI 2022). Die schwindende Kaufkraft äußert sich in rückläufiger Ausgabenbereitschaft, insbesondere für das Non-Food-Segment, und einer wachsenden Sparneigung der Haushalte.

Insgesamt stiegen die Einzelhandelsumsätze (Einzelhandel im engeren Sinn) 2021 um 1,8 %. Die Wachstumseffekte beschränkten sich erneut vor allem auf den Onlinehandel,

der mit einem Umsatzvolumen von 97,4 Mrd. Euro einen neuen Rekord erreichte (plus 19,1 %). Der Zuwachs der letzten beiden „Krisenjahre“ summiert sich für den Onlinehandel somit auf 27,5 Mrd. Euro – zum Vergleich: 2018 und 2019 waren es zusammen 10,3 Mrd. Euro. Der stationäre Offline-Handel ging 2021 mit einem Minus von 0,7 % in die Bilanz ein. Besonders jene Branchen, die Wachstumstreiber des digitalen Shoppings waren, profitierten im stationären Handel kaum (v. a. Fashion/Accessoires und Consumer Electronics/Elektro) (vgl. HDE 2022c).

Eine Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den innerstädtischen Einzelhandel kommt zwar zu dem Schluss, dass „die Pandemie den Einzelhandel als Ganzes nicht negativ beeinflusst“ (Goecke/Rusche 2022: 302) hat, jedoch die Innenstädte erheblich negativ betrifft. Demnach stiegen die Umsätze innerstädtischer Händlerinnen und Händler 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht an, erreichten jedoch nominal noch nicht das Vor-Corona-Niveau (-1,3 %). Zwei wichtige Effekte sind dabei zu berücksichtigen: Für die Berechnung der rein stationären Umsätze müsste noch eine Bereinigung um die zunehmend aus Online-Vertriebskanälen generierten

Abbildung 16



- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Top-Standorte: | Regionalzentren: |
| 1-A-Lagen (Green line) | 1-A-Lagen (Light Green line) |
| 1-B-Lagen (Red line) | 1-B-Lagen (Light Red line) |
| Stadtteilagen (Dark Blue line) | Stadtteilagen (Light Blue line) |

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Umsätze der innerstädtischen Händler erfolgen. Zudem repräsentieren die innerstädtischen Branchen ein breites Spektrum zwischen hohem Umsatzwachstum (z. B. Apotheken) und hohen Umsatzverlusten (z. B. Textil).

Auf die Handelsimmobilien übt all dies einen erhöhten Druck aus.

Wie die Auswertungen des BBSR-Expertenpanels zeigen, scheint laut den Befragten Ende 2021 zwar das tiefste Tal durchschritten zu sein – als gut ist die Lage deshalb jedoch nicht zu bewerten. Immerhin belegen positive Einschätzungen, vor allem für die Geschäftsfelder „Neubau“ und „Modernisierung/Sanierung“, dass die Entwicklung von Handelsimmobilien nicht völlig brachliegt.

In den Erwartungen der Einzelhandelsakteure für die Flächennachfrage rutschten die Werte in den Regionalzentren für die 1-A-Citylagen in 2020, dem ersten Corona-Jahr, nicht so tief ab wie in den Top-Standorten. Allerdings sinken die Erwartungswerte in der Folgebefragung 2021 weiter (von –55 % auf –57 %), während die Befragten aus den Top-Standorten zumindest eine abgeschwächt rückläufige Tendenz sehen (von –72 % auf –58 %). Für die 1-B-Lagen gehen weiterhin 70 bis 75 % von anhaltend sinkender Nachfrageentwicklung aus, auch hier mit unterschiedlicher Dynamik und aufwärts gerichtetem Trend.

Ähnlich verhält es sich für die Einschätzung der Neubautätigkeit: Die Salden für die Top-Standorte steigen je nach Lage zwischen 20 Prozentpunkte (auf –68 % in 1-B-Lagen) und 30 Prozentpunkte (auf –43 % in 1-A-Lagen) an. Von diesem zum Aus-

gangsniveau verbesserten Ausblick sind die Akteure in den Regionalzentren noch deutlich entfernt und gehen von geringfügigeren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aus (–55 % in 1-A-Lagen; –68 % in 1-B-Lagen). Vergleichsweise am besten werden Neubautwicklungen in den Stadtteilzentren also außerhalb der Innenstädte und in den wohnortnahen Nahversorgungslagen bewertet. Dieser Trend deutet sich bereits seit 2019 an.

Die vom Allzeittief ausgehenden, angedeuteten Erholungstendenzen für Nachfrage und Neubau färben auch auf die Mieterwartungen ab. Der Tiefstwert von 2020, als sich im Saldo zwei Drittel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Top-Standorten um künftige Mietrückgänge der 1-A-Lagen sorgten, verbessert sich 2021 nur geringfügig (–60 %). In den Regionalzentren wird erst 2021 der tiefste Wert erreicht (–68 % gegenüber –55 % im Vorjahr). Auch hier zeigen sich die Stadtteilzentren wieder als robuster: Hier ziehen die Mieterwartungen bei einem vergleichsweise besseren Ausgangswert (–45 % bzw. –39 %) deutlich an.

Insgesamt lässt sich aus den bisherigen Marktbeobachtungen feststellen, dass ein zunehmender Anpassungsdruck auf dem Handel, seinen Immobilien und Standorten lastet. Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive werden Lage- und Risikoprüfungen von Handelsobjekten deutlich kritischer ausfallen als in der Vergangenheit.

Auf der einen Seite intensivieren sich räumliche Konzentrationsprozesse hin zu attraktiven urbanen Lagen. Diese werden allerdings nicht mehr

für alle Handelskonzepte passend sein. Der klassische Handel im Innenstadtbereich dürfte sich unter den veränderten Bedingungen ausdünnen. Die Lücke füllen unter anderem Nahversorger, die mit Lebensmitteln und ergänzenden Waren und Dienstleistungen die Verbrauchernähe in zentralen Standorten suchen. Diesen Trend hat die Pandemie weiter gestärkt.

Doch auch der Blick über die Innenstädte hinaus lässt in diesem Zusammenhang strukturelle Veränderungen erwarten. So schreiben Marktexperten den Nahversorgern als Frequenzanker eine wachsende Bedeutung zu – je kleiner die Stadt ist, desto wichtiger ist sie (vgl. Just/Plöchl 2021: 274). Damit zählen insbesondere die wohnortnahen Versorgungslagen und Stadtteilzentren zu den Standortprofiteuren des fortschreitenden Strukturwandels und der Pandemie.

Der Umbau zu stärker zukunftsorientierten Innenstädten wird darüber hinaus erfordern, Alternativen zum Einzelhandel zu etablieren und eine bunte Mischung an attraktiven Nutzungen zu schaffen. Immobilienwirtschaftliche Lösungsansätze existieren vielerorts bereits in Mixed-Use-Konzepten für vertikale und/oder horizontale Nutzungsmischung, die stadtspezifisch angepasst werden muss, um zu funktionieren.

Darüber hinaus gewinnen auch koordinierte Gesamtstrategien zwischen den einzelnen Standorten immer mehr an Bedeutung. Der kooperative Blick über die kommunalen Tellerländer dürfte hierbei hilfreich sein.

Logistikimmobilien: der Bedarf ist immens

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien resultiert in immer neuen Rekordmeldungen. Für 2021 und die kommenden Jahre gehen Fachleute von weiterem Wachstum aus, das trotz der aktuellen finanz- und realökonomischen Herausforderungen anhalten dürfte. Die Teilnehmenden der Befragung blicken Ende 2021 hochoptimistisch in die Zukunft. Ausnahme bleibt die noch deutlich hinter dem Bedarf zurückfallende Neubautätigkeit.

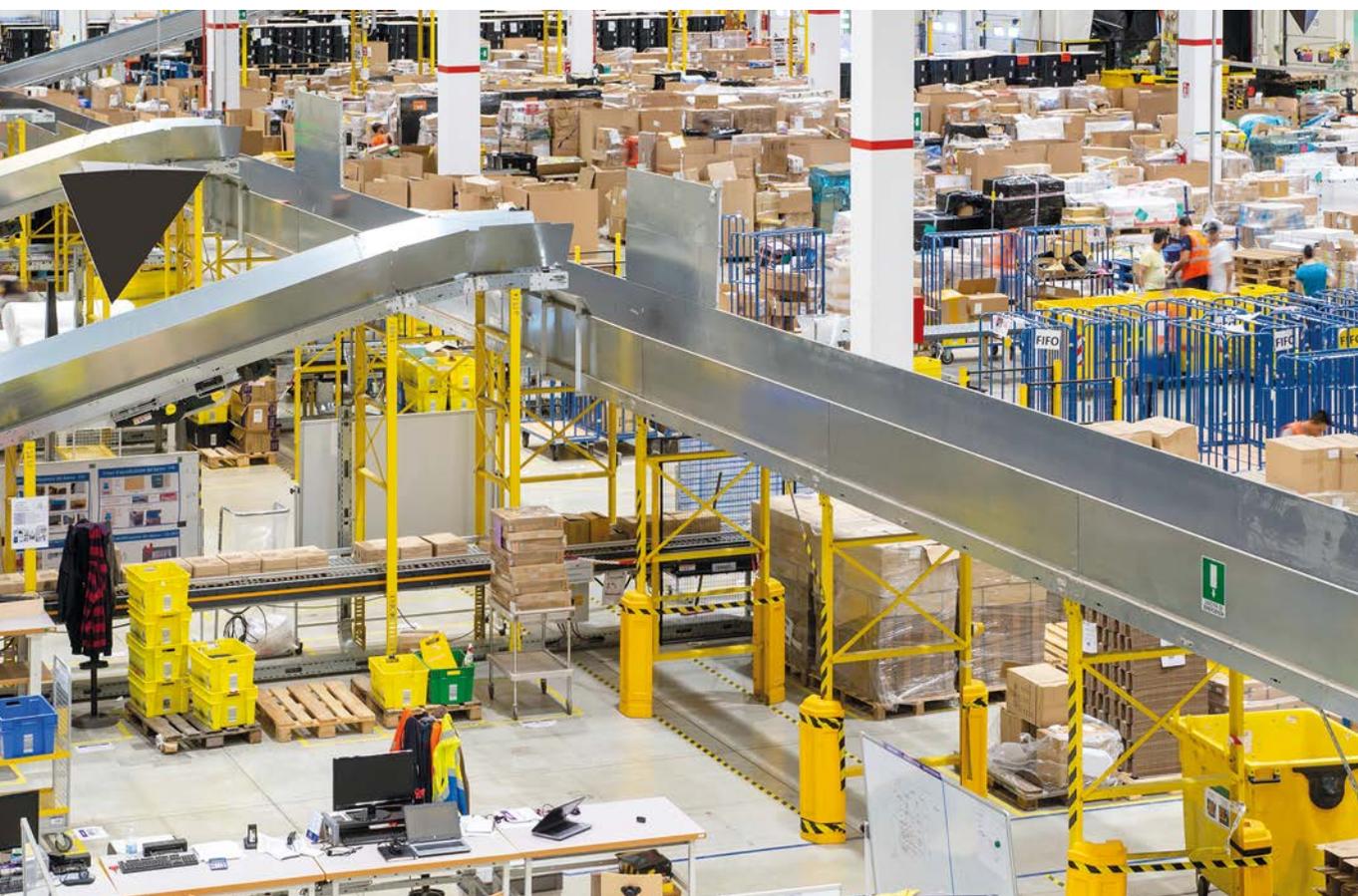
Die Beeinträchtigungen durch die aktuellen Lieferengpässe und den Mangel an Rohstoffen, Bau- und Produktionsmitteln sind im Logistikmarkt ähnlich gravierend wie in den übrigen Immobiliensegmenten. Zudem ist der Logistikmarkt über die Logistikdienstleister in besonderem Maße von steigenden Transportkosten betroffen.

In Zuge der Corona-Pandemie hat die Logistikbranche durch ihren wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung globaler Warenströme noch einmal an Bedeutung gewonnen. Ein weiterer Wachstumstreiber ist das erhöhte Lieferaufkommen durch den immer weiter an Marktanteilen gewinnenden Onlinehandel (vgl. S. 20 ff.). Der Markt für Logistikimmobilien agiert dementsprechend unter den Bedingungen von

Grundstücksknappheit und Bedarfsüberhang.

Das große Nachfrageübermaß nach Logistikflächen resultierte 2021 in einem neuen Spitzenwert der fertiggestellten Neubauten mit einer Fläche rund 6 Mio. m². Dieses Ergebnis übertrifft den bisherigen Flächenrekord von 2019 um fast 40 % und liegt etwa 2 Mio. m² über dem Fünfjahres-Durchschnitt von 2016–2020. Trotz dieses Rekordergebnisses schätzen Experten den Markt als untersättigt ein und gehen von einem jährlichen Neubaubedarf in der Größenordnung von 7 bis 8 Mio m² aus (vgl. Carstensen et al. 2022).

Das verknappte Angebot und der weiter wachsende Bedarf wirken sich bereits seit einigen Jahren auf die



Auslieferungslager mit Förderbändern

Foto: angelo.gi – stock.adobe.com

Mietentwicklung aus. Auch unter den partiellen Kapazitäts- und Umsatzeinbrüchen des ersten Coronajahres 2020 flachte das dynamische Mietwachstum lediglich ab. Im Jahr 2021 zogen die Logistikmieten in allen Standortkategorien wieder deutlich an, am dynamischsten in den Top-Regionen der Ballungsräume. Hier liegen die begehrten Standorte, wo das verfügbare Arbeitskräftepotenzial und die infrastrukturelle Anbindung zentrale Standortvorteile darstellen und die boomende Marktnachfrage einen Wettbewerbsdruck produziert (vgl. ebd.).

Seit etwa 2018 wird die Nachfrage aufgrund des Flächenmangels in den First Choice-Standorten bereits in Lagen der sogenannten „zweiten Reihe“ umgelenkt. An periphereren Standor-

ten entstand seither ein wachsender Anteil neuer Logistikobjekte, während sich innerhalb der zentralen Lagen die Neubauaktivitäten an den Stadtrand oder in suburbane Räume verlagerten (vgl. ebd.).

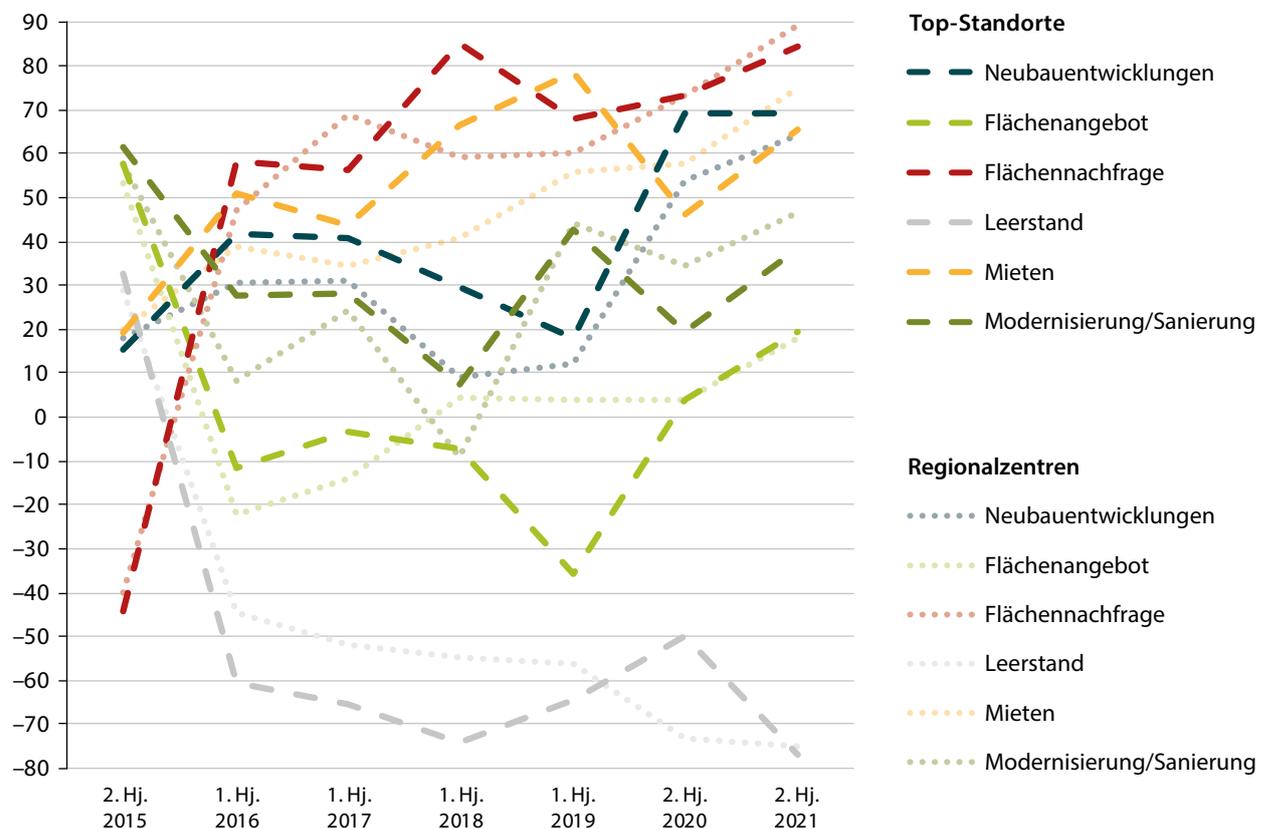
Auch von den Befragten im BBSR-Expertenpanel werden die Marktentwicklungen in der Logistikbranche weiterhin als sehr dynamisch und optimistisch bewertet. Die positiven Trenderwartungen, welche sich schon in der Vorjahresbefragung deutlich von allen anderen Marktsegmenten abhoben, setzen sich 2021 erneut durch. Wie Abbildung 17 zeigt, steigt die erwartete Flächennachfrage über alle Befragten um 13 Prozentpunkte auf einen Spitzensaldo von 82 % (Top-Standorte: 85 %, Regionalzentren: 89 %). Abgesehen von einigen

temporären Einbrüchen lässt sich im abgebildeten Zeitraum seit 2015 durchschnittlich ein deutlicher Aufwärtstrend bei der Nachfrageentwicklung nach Logistikflächen feststellen.

Der boomende Bedarf an Logistikflächen wird nach Meinung der Expertinnen und Experten jedoch nicht mit Neubautätigkeiten bedient werden können. Die weitere Trenderwartung für den Neubau stagniert seit letztem Jahr auf hohem Niveau. Im Saldo sind etwa zwei Drittel der Teilnehmenden der Meinung, dass die Neubautätigkeit weiter anziehen wird. In den Regionalzentren wird sogar nochmals eine Steigerung des Neubaus gegenüber dem Vorjahr erwartet. Allerdings scheint die Dynamik der letzten beiden Jahre etwas abzufachen.

Abbildung 17

Trenderwartungen Logistikmarkt 2015 bis 2021



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021

Da eine sehr hohe Nachfrage auf ein geringeres Angebot trifft, summiert sich die Leerstandserwartung aller Befragten auf historisch niedrige Werte. Im Saldo gehen knapp drei Viertel aller Teilnehmenden davon aus, dass der Leerstand weiter sinken wird.

Eine weitere Folge der Nachfrage-Angebots-Konstellation sind die erwarteten steigenden Mieten. Nachdem in 2020 weniger Befragte als zuvor Mietzuwächse voraussahen, legt der Mietwert in 2021 um 14 Prozentpunkte auf 66 % zu und erreicht damit im zeitlichen Verlauf einen Spitzenwert. An den Top-Standorten und in Regionalzentren ist ein etwas dynamischerer Anstieg zu erkennen (Top-Standorte: +19 Prozentpunkte auf 65 %, Regionalzentren: +21 Prozentpunkte auf 75 %) (s. Abbildung 17).

Weitere Marktbeobachtungen sehen in der steigenden Quadratmeterzahl fertiggestellter Logistikimmobilien einen wesentlichen Trend. Es werden vermehrt großflächige Objekte gebaut, die immer seltener

auf der grünen Wiese entstehen. Dies äußert sich in rasant gestiegenen Grundstückspreisen während der vergangenen fünf Jahre. Auch hier tendiert die Antwort des Marktes in Richtung Nachhaltigkeit und setzt verstärkt auf die Konversion ehemals anderweitig (v. a. industriell) genutzter Wirtschaftsflächen. Dies bezeichnet der Begriff der „Brown-field-Entwicklungen“ (Carstensen et al. 2022).

Unter den Logistikimmobilien nimmt die Ausdifferenzierung und Spezialisierung der Objekte stetig weiter zu. Dies ist mit steigenden Herausforderungen an die Drittverwendungsfähigkeit geknüpft, denn auch im Logistikmarkt wird die Nachnutzungsprämisse ein immer wichtigeres Kriterium. Das Leistungsspektrum vieler Logistikimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verbreitert und umfasst zum Beispiel in den modernen Fulfilmentcentern oftmals viele vor- und nachgelagerte Prozesse, die für den Online- oder sogar Versandhandel notwendig sind (z. B. Produktfotos, Bestellannahme,

Retourenmanagement) (vgl. ZIA 2022b).

Spätestens seit der Verschärfung der europäischen ESG-Richtlinie ist aus dem eher weichen Wettbewerbsfaktor „Nachhaltigkeit“ ein ökonomischer Bewertungsmaßstab geworden. Dies gilt gleichermaßen für Investoren, Entwickler und den an Energieeffizienz interessierten Mietern von Objekten. Auch die Logistikbranche befindet sich diesbezüglich im Wandel.

Nach Meinung von Branchenexpertinnen und -experten werden Nachhaltigkeitskriterien für die künftigen Renditebewertungen stärker ins Gewicht fallen als die Länge von Mietlaufzeiten (vgl. Dietz 2022a). Die höheren Investitionskosten in entsprechende Strukturen werden sich aber nicht nur unter diesem Aspekt auszahlen: Sollten Logistikimmobilien künftig grundlegenden Nachhaltigkeitsstandards nicht gerecht werden, dürften sie auf lange Sicht zu unverkäuflichen oder unvermietbaren Assets werden (vgl. Kewitz nach Dietz 2022b).

Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche

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

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bietet seit vielen 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, die Erfahrungen und das Know-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. Ziel ist es, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilien-

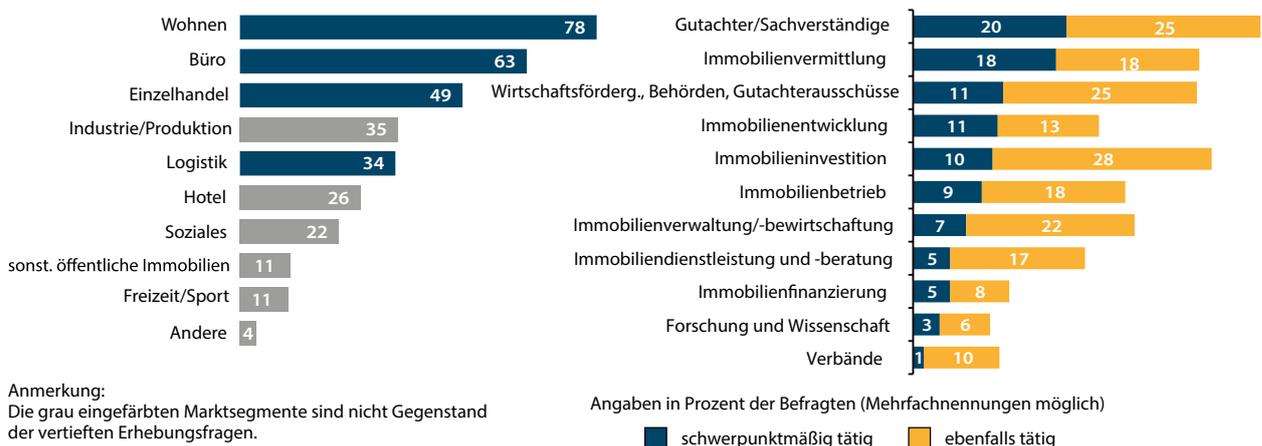
teilmärkte abdeckt. Mit den Assetklassen der Industrie-/Produktions- sowie auch der Hotel- und Gastronomieimmobilien fehlen gleichwohl noch weitere bedeutsame Teilsegmente.

An der aktuellen Befragung beteiligten sich 179 Immobilienexpertinnen und -experten. Knapp 85 % der Befragten nehmen zum wiederholten Mal teil. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (78 %), gefolgt vom Bürosegment mit 63 %, dem Einzelhandel mit 49 % und Industrie/Produktion mit 35 %. Im Logistiksektor sind 34 % der Befragten beschäftigt.

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Gutachter und Sachverständige, Immobilienvermittler sowie Immobilienentwickler die drei stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Gruppe der Gutachter und Sachverständigen stellt mit 45 % auch in der Summe die meisten Expertinnen und Experten.

Eine Vergleichbarkeit zu vorangegangenen Ergebnissen ist gegeben.

Abbildung 18



BBSR-Immobilienmarktregionen

Viele städtische BBSR-Immobilienmarktregionen beziehen das Umland in ihre Abgrenzung mit ein. Im Kartenbild wachsen diese Regionen daher über ihre administrative Fläche hinaus. 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 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

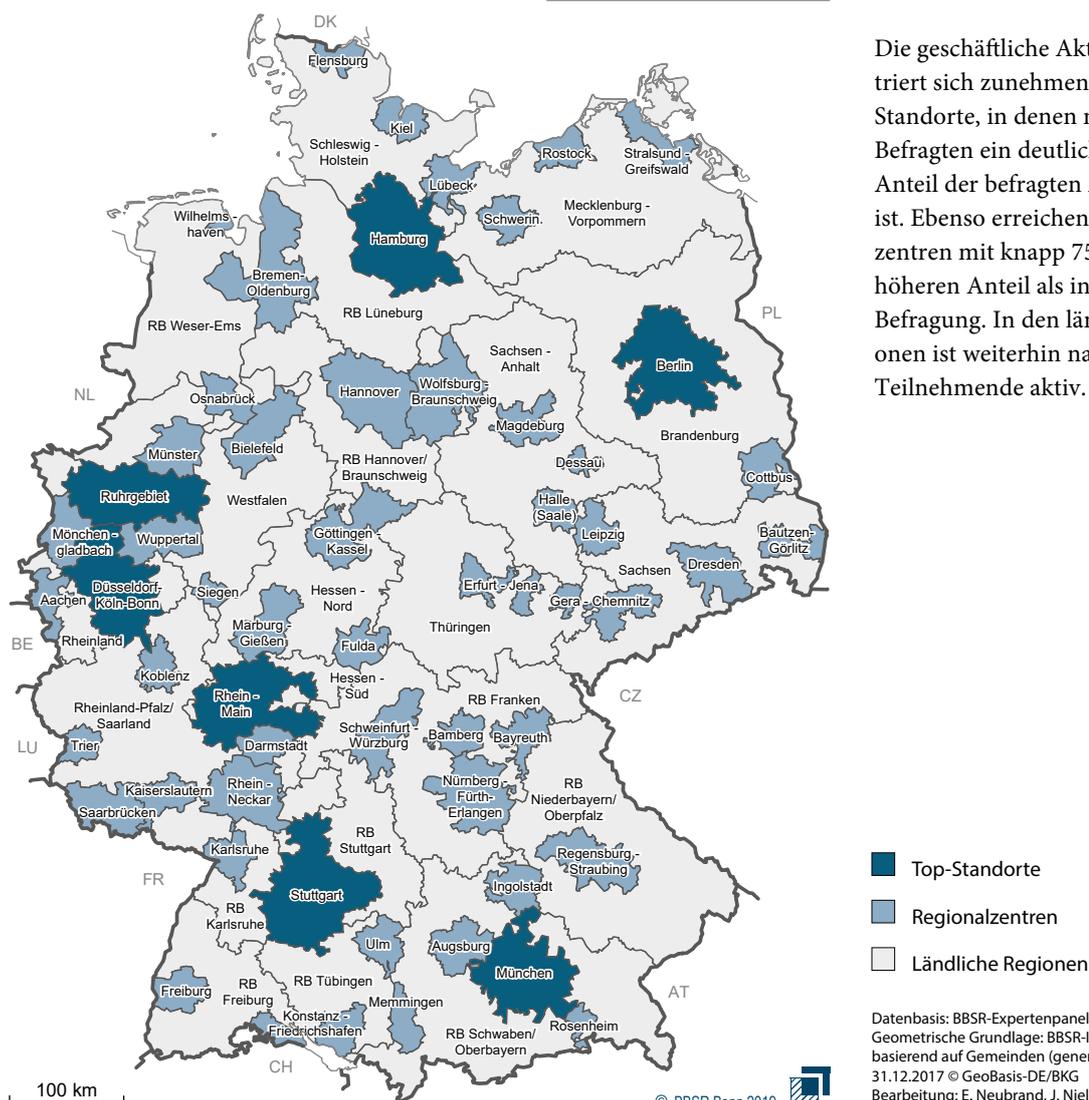
orientiert sich die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobiliemärkten berücksichtigt. Gleichwohl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

In der aktuellen Befragung ist knapp jeder vierte Teilnehmende (nahezu bundesweit tätig (24 %). Zahlenmäßig dominiert jedoch nach wie vor die Gruppe derer, die nur in einer einzigen Region tätig sind (38 %).

Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich zunehmend auf die Top-Standorte, in denen mit 84 % der Befragten ein deutlich gesteigener Anteil der befragten Akteure tätig ist. Ebenso erreichen die Regionalzentren mit knapp 75 % einen etwas höheren Anteil als in der letzten Befragung. In den ländlichen Regionen ist weiterhin nahezu jeder dritte Teilnehmende aktiv.

Abbildung 19

BBSR-Immobilienmarktregionen



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

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021a: Baufertigstellungen und Bauüberhänge. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/wohnungsbaufertigstellungen/wohnungsbaufertigstellungen.html> [abgerufen am 03.05.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021b: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2022: Angebotsmieten weiter gestiegen. Pressemitteilung vom 24.02.2022. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/presse/presseinformationen/2022/angebotsmieten-2021.html> [abgerufen am 07.04.2022].
- Carstensen, S.; Feld, L. P.; Gerling, M.; Simones, H.; Wandzik, C., 2022: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik und Hotelimmobilien 2022. In: ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen. Berlin: 77–137.
- Carstensen, S.; Feld, L. P.; Gerling, M.; Simones, H.; Wandzik, C., 2021: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik und Hotelimmobilien 2021. In: ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen. Berlin: 70–141.
- Catella, 2018: Campus Mixed-Use: Immobilienstrukturen am Schnittpunkt von horizontaler und vertikaler Stadt. Zugriff: https://www.catella.com/globalassets/global-blocks/research/180424_catella_campus-mixed-use.pdf [abgerufen am 06.05.2022].
- Catella, 2015: Mixed-use – neuer Immobilientyp in Deutschland? Zugriff: https://www.the-property-post.de/application/files/6014/2787/4921/genehmigt_EINGESTELLT_Catella_Mixed_Used_Developments_-_Stadt_der_Zukunft_2015.pdf [abgerufen am 06.05.2022]
- Christodoulidis, P. 2021: Neue Konzepte im Aufwind. Mixed-Use-Immobilien als Zukunftsmodell. Hahn Gruppe Whitepaper. Zugriff: https://www.hahn.de/wp-content/uploads/2022/09/Whitepaper-Mixed-Use_03-2021.pdf [abgerufen am 06.05.2022].
- DIHK – Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (Hrsg.), 2022a: Stimmung in der Wirtschaft kippt. DIHK-Konjunkturumfrage Frühsommer 2022. Zugriff: <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/konjunktur-und-wachstum/konjunkturumfrage-fruehsommer-2022> [abgerufen am 09.07.2022].
- DIHK – Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (Hrsg.), 2022b: Unsicherheiten erschweren den Aufbruch. DIHK-Konjunkturumfrage Jahresbeginn 2022. Zugriff: <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/konjunktur-und-wachstum/konjunkturumfrage-jahresbeginn-2022> [abgerufen am 24.05.2022].
- Deutscher Städtetag (Hrsg.) 2022: Markt für Wohnimmobilien 2021: Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2022. Berlin/Köln.
- Dietz, P., 2022a: Nachhaltigkeit lohnt sich für die Logistik. Immobilien Zeitung 12/2022 vom 24.03.2022. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-esg-praegt-die-logistikrenditen-staerker-als-die-mietdauer-2000005166> [abgerufen am 06.05.2022].
- Dietz, P., 2022b: ESG prägt die Logistikrenditen stärker als die Mietdauer. Immobilien Zeitung 11/2022 vom 17.03.2022. Zugriff: <https://www.iz.de/unternehmen/news/-nachhaltigkeit-lohnt-sich-fuer-die-logistik-2000005464>. [abgerufen am 06.05.2022].
- DZ HYP (Hrsg.), 2021: Immobilienmarkt Deutschland 2021 | 2022. Hamburg/Münster.
- Eisfeld, R.; Heinemann, A.-K.; Just, T., 2022: Büroimmobilien nach Corona – eine Szenarienanalyse. Zugriff: https://www.berenberg.de/uploads/web/Press/Press-Releases/2022/Studie_B%C3%BCroimmobilien_2022.pdf. [abgerufen am 04.06.2022].
- Geocke, H.; Rusche, C., 2022: Coronapandemie: Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Innenstädten. In: Wirtschaftsdienst, 102. Jg. (4): 298–302.
- Gerling, M.; Pors, K. 2022: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2022. In: ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen. Berlin: 139–174.
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V., 2022a: Konsummonitor Preise. Zugriff: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10667 [abgerufen am 07.06.2022].
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V., 2022b: Konjunkturinfo – Lage und Perspektive im Einzelhandel. Zugriff: https://einzelhandel.de/images/presse/Pressekonferenz/2022/HDE_Konjunkturinfo-202207.pdf [abgerufen am 06.07.2022].
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V., 2022c: Online-Monitor. Zugriff: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10659 [abgerufen am 07.06.2022].

Literatur

Heintze, A., 2022: Deutschlands Baustellen droht der Stillstand. Immobilien Zeitung 17/2022 vom 28. April 2022. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-deutschlands-baustellen-droht-der-stillstand-2000006340?crefresh=1> [abgerufen am 06.05.2022].

HRI – Handelsblatt Research Institute, 2022: HDE Konsumbarometer Juli 2022. Zugriff: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10673 [abgerufen am 01.07.2022].

IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln, (Hrsg.) 2021: Baukosten und Corona dämpfen Immobilienklima. Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten_ZIA-Immobilienindex_ISI_2021-Q4.pdf [abgerufen am 15.03.2022].

JLL – Jones Lang LaSalle, 2022: Büromarktüberblick Q4/2021 – Rebound-Effekt zum Jahresende.

JLL – Jones Lang LaSalle, 2021: Deutscher Investmentmarkt steuert die Hundert-Milliarden-Marke an. Zugriff: <https://www.jll.de/de/presse/deutscher-investmentmarkt-steuert-die-hundert-milliarden-marke-an>. [abgerufen am 06.05.2022]

Just, T.; Plöfsl, F. (Hrsg.), 2021: Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien. Wiesbaden.

Ifo – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, 2022: Geschäftsklima Deutschland. Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im April 2022. Zugriff: <https://www.ifo.de/fakten/2022-04-25/ifo-geschaeftsklimaindex-stabilisiert-sich-april-2022> [abgerufen am 24.05.2022].

Reutter, G. 2019: Mixed-Use-Immobilien als Zukunftsmodell. Börsen-Zeitung vom 05.10.2019. Zugriff: https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueberuns/Fachbeitraege/051019_sb7-Reutter.pdf [abgerufen am 01.07.2022]

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2022a: Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen. Berlin.

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2022b (noch unveröffentlicht): Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien – Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zweck der Marktbeobachtung und Wertermittlung: 3. Ergebnisbericht. Berlin.

