



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2024

Ergebnisse des
BBSR-Expertenpanel
Immobilienmarkt 2023



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 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Nicole Brack
nicole.brack@bbr.bund.de

Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Eva Katharina Korinke (ehem. Neubrand)
evakatharina.korinke@bbr.bund.de

Redaktion

Katrina Gutberlet

Stand

Oktober 2024

Gestaltung

Philipp Minten

Bildnachweis

Titelbild: Iuliia Metkalova – stock.adobe.com (generiert mit KI)
alphaspirit – stock.adobe.com: S. 22, Atchariya63 – stock.adobe.com: S. 34, fizkes – stock.adobe.com: S. 30, granata68 – stock.adobe.com: S. 13,
Maksym – stock.adobe.com (generiert mit KI): S. 38/39, MartinM – stock.adobe.com: S. 13, Zerbor – stock.adobe.com: S. 8/9

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 2024

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023

Liebe Leserinnen und Leser,



Fotos: privat

die Immobilienbranche in Deutschland steckt inmitten einer Zeit tiefgreifender Umbrüche. Die Entwicklungen der letzten Jahre – von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie über die zwischenzeitlich drastisch gestiegenen Baukosten bis hin zu den gravierenden Zinssteigerungen – haben die Branche massiv beeinflusst. Auch strukturelle Herausforderungen wie der Fachkräftemangel, die mobile Arbeit und die Notwendigkeit zur energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien verschärfen die Lage.

Die Wohn- und Wirtschaftsimmobiliemärkte sind dabei sowohl auf makroökonomischer Ebene als auch in regionalen Marktsegmenten unterschiedlich betroffen. Während in einigen Wohnungsmarktregionen ein Überangebot herrscht, sehen andere sich mit akuten Wohnungsknappheiten und für viele Bevölkerungsschichten kaum mehr bezahlbaren Mieten konfrontiert. Viele Herausforderungen betreffen die Segmente Büro, Einzelhandel und Logistik gleichermaßen. Steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit und die Notwendigkeit, flexible und an die teils rasanten Veränderungen angepasste Nutzungskonzepte zu entwickeln, beherrschen hier die Fachdiskussion. Sowohl Büro- als auch Einzelhandelsmärkte kämpfen zudem mit Unsicherheiten über die zukünftige Flächennachfrage und mit veränderten Nutzungsanforderungen, die durch hybride Arbeitsformen und sich wandelnde Alltagsroutinen und Aktionsradien verstärkt werden. Im Logistikmarkt bleibt der Flächenmangel hingegen eine der größten Herausforderungen, doch auch hier rücken nachhaltige und energieeffiziente Immobilienkonzepte zunehmend in den Vordergrund.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten spielen auch regulatorische Herausforderungen eine zentrale Rolle. Insbesondere die Verschärfung der Klimaschutzanforderungen und die Umsetzung der ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance) in der Immobilienbranche werden den Markt langfristig transformieren. Dies stellt Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren sowie die Politik vor große Aufgaben. Der vorliegende Bericht will zur besseren Einordnung dieser Entwicklungen beitragen und mögliche Zukunftsperspektiven aufzeigen.

Im Gesamtblick zeigen die Einschätzungen für 2024, dass die Unsicherheiten in der Branche weiterhin bestehen, jedoch auch Chancen für innovative Lösungen und Anpassungen bieten. Gerade in unsicheren Zeiten wird die Immobilienwirtschaft ihre Flexibilität unter Beweis stellen müssen, um auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben.

Dieser Bericht bietet eine fundierte Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt, basierend auf den Ergebnissen der jährlichen Befragung des BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt zur Jahreswende 2023/2024. Er beleuchtet nicht nur die unmittelbaren Folgen der Wirtschaftslage und die Trends für das Jahr 2024, sondern gibt auch einen Ausblick auf die langfristigen Trends, die den Immobiliensektor prägen. Einige der Befragungsergebnisse haben wir bereits in den Publikationen „*Immobilien-Konjunkturtrends 2024*“ sowie „*Immobilien-Top-Themen 2024: Die drängendsten Herausforderungen*“ veröffentlicht.

Wir danken allen Expertinnen und Experten, die durch ihre Teilnahme, ihr Know-how und ihre Einschätzungen zu diesen Erkenntnissen beigetragen haben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Eva Katharina Korinke
Autorin

Nicole Brack
Autorin

Inhaltsverzeichnis

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen: Die Aufschwungserwartungen werden zum Jahresauftakt prolongiert	8
Konjunkturniveau: Vereinzelt vage Anzeichen für Stimmungsaufhellung	10
Trendausblick: Überwindet der Neubau seine Schockstarre im ersten Halbjahr 2024?	11
Top-Themen: Finanzierung, ESG und die Nachfragesituation treiben die Branche um	13
Welche Zukunftsthemen und Anforderungen sind im Praxisalltag der Befragten von Bedeutung?	18
Der Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen	22
Büromarkt: Neubau und Flächennachfrage stecken in der Krise	30
Einzelhandelsmarkt: Der lange Weg zurück zum Wachstum	34
Logistikimmobilien: Stabilisierung in unsicheren Zeiten	38
Ziel der Befragung und Profil der Teilnehmenden	42
BBSR-Immobilienmarktreionen	44
Literatur	45

Changes coming in

News +++ Information +++ News +++ Information +++ News +++

Aximenda as seque voloresto tem. Perae eum si-
tiisquid ut ut explandent eostet atempe nestem-
pore porrovit fuga. Tioremquas excus namendi
uta adia plab il eriamendus sit fugiatem latin-
venda nonsedi re is im lations equunt dolum
delictorror ipsus seri to experum aut et volup-
tas cones volendi geniendus, aut quodit audaers
pellor sanime aut alis ea qui disque estia ditas as
net, ommod eostias ipsaecat volo molupturenis
olest et apid ut doluptios si te sam in nonsenest
um vellentet earum quatus,

doluptatum quam dolorro consequerolorit ut
audanderum vel etus et expedig nihicta esediae
molut porrorerchil exceptat ea voluptatust am
quod eossi tet volor repudist, aut el ipsae pa de
iducidest, in porrum quiam nimperia cum et im
consequidi coreped et ut provid estrupt atibus
mil id quia venda net explite inulliqui sapici-
is eveniet et, tem quiae ent velique porporepe
cuptati dolorios ipsanimet aboreperum et ea
qui di dolorer untecto toribus parum renisciis
invellam is et eture nusaperro maximen essimi,
odit eles ipsapit am rem endis et autende bita-
Ucimusam, odi quist aspis dem vitassent, aut pa quatem et aut

impore iuscitia quisitatem quam nones
et es a vereper umenditatia iducipsum
dunt velessimus, ut perat audam volon
que offici ut id ut ant unt eicim quiam,
nobiti inmoluptati dolores eratia acer
orum auda ero velendus eost aut qui
nim aximinctis sequunt facepe pos p
molupta taturio dolupie ndemole s
ipsam, consequant.
Aditia nitia dolupid modi dolore d
sam conseratem ut et destrum alio
aec tusapiciis vidi bearit etur? Ecep
volorrro blabo. Hente nonsequ
faceria pore dolupidebis doluptae
lamet, nossequatem quaestrunt t
volunicae eum, sequan

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen: Die Aufschwungserwartungen werden zum Jahresauftakt prolongiert

Der viel zitierte Spruch „Survive until 25“ kennzeichnet die Durchhalteparole der Immobilienbranche für die aktuelle Krise. Zum Jahreswechsel 2023/24 scheinen die Marktakteure den akuten Schock des letzten Jahres überwunden zu haben und die Herausforderungen aktiv anzunehmen. Die anstehende Krisenbewältigung fordert dabei viel und vor allem eines ein: Geduld. 2024 scheint ein Jahr der Weichenstellungen zu werden, kein Jahr des Durchstartens.

Verfolgt man die Schlagzeilen der Tagespresse, entsteht häufig der Eindruck einer fortwährenden Flut an Negativinformationen für die Wohnungs- und Immobilienbranche. Dabei sollte nicht aus dem Blick geraten, dass die „goldenen“ 2010er-Jahre kein Normalzustand sondern ein unüblich langer Aufschwung eines Immobilienzyklus waren. Der unmittelbare Vergleich mit der aktuellen Phase kontrastiert dadurch stärker und erscheint noch dramatischer. Diese kurze Erinnerungshilfe soll indes keineswegs beschönigen, dass die Rahmenbedin-

gungen für die Immobilienbranche in den letzten Jahren kontinuierlich herausfordernder und ungünstiger wurden. Drastische Zinserhöhungen, Zinsschritte der Zentralbanken, Baukostensteigerungen und daraus resultierender Nachfragemangel sowie unternehmerische Insolvenzen zeichnen die aktuelle Krise aus.

Noch lasten die Umsatzeinbußen und strukturellen Verwerfungen infolge der Corona-Pandemie schwer auf vielen Immobilieneigentümern und -eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern. Im Klei-

nen wie im Großen fordern sie Neujustierungen von Geschäftsmodellen wie auch von Stadtmodellen ein. Für die aktuelle Belastung der Branche spielt aber in erster Linie ein besonderes Merkmal des Immobiliensektors eine Schlüsselrolle. Dies sind die üblicherweise sehr hohen Investitionskosten und damit die massive Abhängigkeit von Fremdkapital und Zinskonditionen. Erfolge unvorhersehbare Leitzinserhöhungen mehrfach innerhalb kurzer Zeit, so wie es zwischen Juli 2022 und Oktober 2023 insgesamt zehnmal der Fall war, so können aus langfristigen



Foto: Zerbor – stock.adobe.com

Projektkalkulationen schnell kurzfristige Risiken werden.

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. In der Gesamtkonstellation führten die umrissenen Wirkmechanismen zuletzt dazu, dass dringend benötigte Bauinvestitionen ausblieben und die bereits folgenschwere Baulücke immer größere Ausmaße annimmt.

Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Dies zeichnet sich aus den (teilweise mehrfach) nach unten korrigierten Prognosen des Wirtschaftswachstums diverser Institutionen ab, wobei auch ein Zusammenhang mit den ungeplanten Konsolidierungen des Bundeshaushalts in Milliardenhöhe gesehen werden muss. Laut ifo Institut

wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. ifo Institut 2024a und 2024c). Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht hingegen deutlich weniger Wirtschaftsleistung in 2024 und prognostiziert ein Minus von 0,5 % (vgl. Grömling 2023). Da das BIP bereits im vierten Quartal 2023 um 0,3 % rückläufig war (vgl. Destatis 2024a), wird das erste Quartal 2024 darüber entscheiden, ob Deutschland sich in einer technischen Rezession befindet.

Der Ausblick auf 2025 ist überwiegend hoffnungsvoller, wenn auch stark gedämpft: So gehen die meisten Prognosen seit Dezember 2023 von Wachstumsraten aus, die eine Eins vor dem Komma tragen. Der optimistischste Ausblick stammt dabei vom Internationalen Währungsfonds mit prognostizierten 1,6 %, der momentan aktuellste (März 2024) vom Hamburgischen Welt-Wirtschaftsinstitut mit vorsichtigen 1,0 % (vgl. Tagesschau, 2024).

Die Stellschrauben für mehr Wachstum werden von Branchenexperten unter anderem auch in der Planungssicherheit für Projekte im Klima- und Transformationsfonds in Deutschland gesehen (vgl. Zeit Online 2024). Eine weitere Stellschraube dürfte die Bewältigung einer adäquaten Fachkräftezuwanderung darstellen. So identifiziert die Baubranche Energie- und Rohstoffpreise sowie den Fachkräftemangel als ihre beiden größten Geschäftsrisiken in der DIHK-Konjunkturumfrage zum Jahresbeginn (vgl. DIHK 2024).

Dem „Alles-wird-schlechter-Szenario“ stehen jedoch auch ein paar aufhellende Basisdaten und Kognitionen gegenüber, sowie einige zu erwartende positive Ereignisse. Hoffnung kommt zum einen von psychologischer Seite: Ein hypothetischer Gewöhnungseffekt an die finanzund realwirtschaftlichen Bedingungen könnte den Marktteilnehmern Antrieb für Innovationen und ein wieder erstarkendes Marktvertrauen geben. Zumal die demographischen Fundamentaldaten und anzunehmende Bevölkerungszuwächse auf eine nach wie vor stabile bis wachsende Wohnungsnachfrage hinweisen. Die 2023 deutlich gestiegene Kaufkraft, die sich als Folge eines Lohnzuwachses über dem Niveau der Preissteigerungen einstellte, wird 2024 zwar moderater ausfallen, jedoch zumindest die derzeit prognostizierte Inflation kompensieren können: Die Gesellschaft für Konsumforschung stellt ein nominales Wachstum um 2,8 % in Aussicht (vgl. GfK 2024). Auch der Arbeitsmarkt lässt mit zuletzt leicht gestiegenen Erwerbstätigenzahlen beruhigende Signale und einen soliden Trend erkennen (vgl. Destatis 2024b).

Eine weitere aufhellende Erwartung scheint von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024). Gleichwohl deuten die Einschätzungen von Branchenexperten in Richtung sukzessiver Abwärtsbewegungen des Zinssatzes im Laufe des Jahres 2024 und in das Jahr 2025 hinein (vgl. ZIA 2024), wodurch die Geldpolitik den Aufwärtstrend am Immobilienmarkt erheblich mit Schwung versorgen könnte.

Konjunkturniveau: Vereinzelt vage Anzeichen für Stimmungsaufhellung

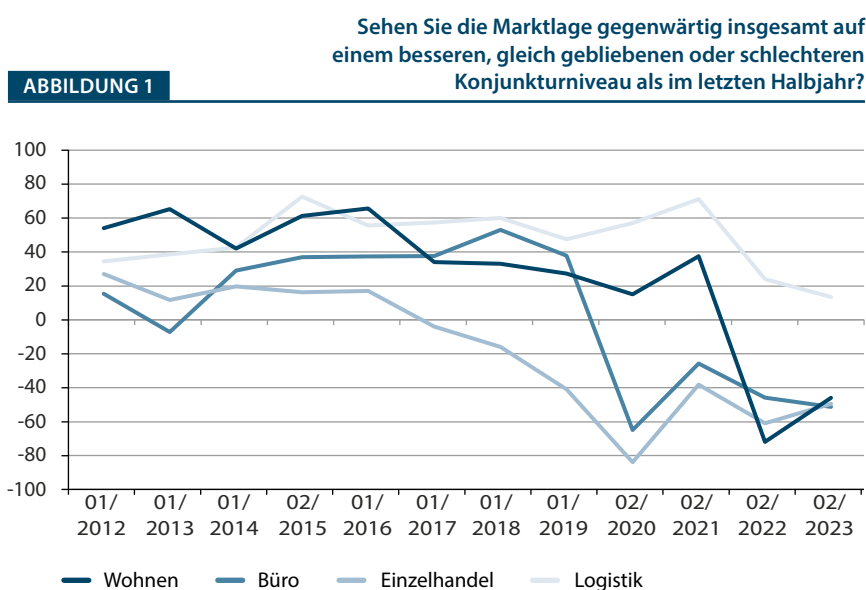
Wie sieht die Stimmungslage zum Konjunkturniveau im BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt in den einzelnen Teilmärkten aus?

Im Gesamtbild hat sich an der überwiegend schlechten Konjunkturstimmung der Branche seit der letzten Befragung Ende 2022 wenig verändert. Die insgesamt pessimistische Einschätzung der gegenwärtigen Marktlage hält unter allen BBSR-Expertenpanel-Teilnehmenden auch zum Jahreswechsel 2023/24 weiter an.

Unter den Immobilienexpertinnen und -experten der Logistikbranche befindet sich der Stimmungswert im aktuellen Jahr zum zweiten Mal in Folge im Abwärtstrend und erreicht Ende 2023 das schlechteste Ergebnis in der Zeitreihe seit 2012. Im Saldo sehen nur noch 13 % der im Logistiksegment Tätigen ein besseres Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr (der Saldo setzt sich aus 36 % der Befragten mit positiver abzüglich 23 % der Befragten mit negativer Konjunktüreinschätzung zusammen).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, so dass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre.

Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarktakeure



Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“. Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunktur erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen. Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus.

ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Die Werte liegen in allen drei Marktsegmenten recht nahe beieinander: Im Saldo konstatieren 46 der Befragten im Wohnungsmarkt, 50 % im Einzelhandelsmarkt und 51 % im Büromarkt eine im Vergleich zum Vorjahr nochmals nachlassende Konjunktur.

Der insgesamt dominierende Konjunkturpessimismus der Befragten zeichnet ein trübes Bild zum Jahresauftakt und reiht sich damit ein in die aktuell ebenso wenig zuversichtlichen Einschätzungen, wie sie zum Beispiel im ifo-Geschäftsklimaindex

oder der DIHK-Konjunkturprognose zum Ausdruck kommen (vgl. ifo Institut 2024b, DIHK 2024).

Trendausblick: Überwindet der Neubau seine Schockstarre im ersten Halbjahr 2024?

Welchen Trendausblick geben die Teilnehmenden auf wesentliche Bereiche der Immobilienkonjunktur im ersten Halbjahr 2024?

Die Erwartungen für die **Neubautätigkeit** bewegen sich in der aktuellen Befragung aufeinander zu, nachdem zuletzt eine gleichlaufende Abwärtstendenz zu beobachten war. Mit einem Saldowert der aktuell gen Null läuft, scheinen die Boomphantasien der Logistikexpertinnen und -experten im Laufe der letzten beiden

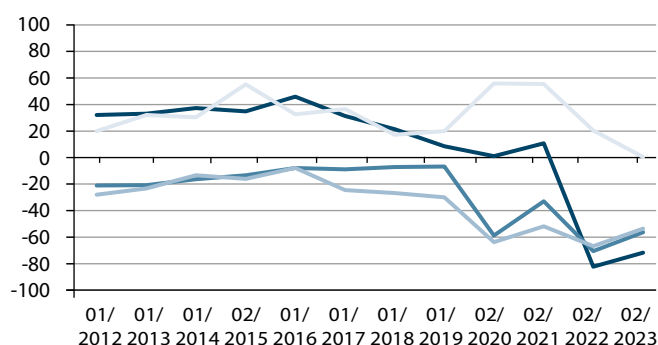
Jahre abgeflaut zu sein. Der Anteil der Befragten, welche für das kommende Halbjahr eine schlechtere Neubaulage erwarten, gleicht sich somit mit dem Anteil der Befragten aus, welche mit einer positiven Neubaulage rechnen. Ende 2021 gingen immerhin noch 60 % der Logistikakteure im Saldo von steigenden Neubauaktivitäten

aus. Mit -71 % wird der negativste Saldenwert weiterhin im Mietwohnungsmarkt erreicht. Hier ist eine marginale Trendverbesserung zu erkennen, allerdings ist noch lange nicht daran zu denken, den gravierenden Verlust der Neubauerwartungen aus dem Jahr 2021 wieder wettzumachen. Auch im Büromarkt (-56 %) und im

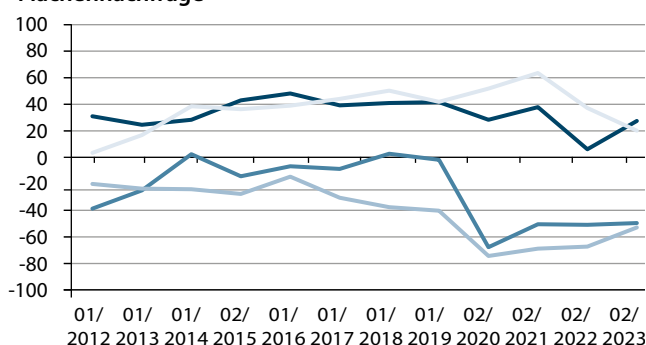
Wie beurteilen Sie die Entwicklungen auf den Märkten im Trend des kommenden Halbjahres:
(Eher) besser, gleich geb lieben, (eher) schlechter?

ABBILDUNG 2

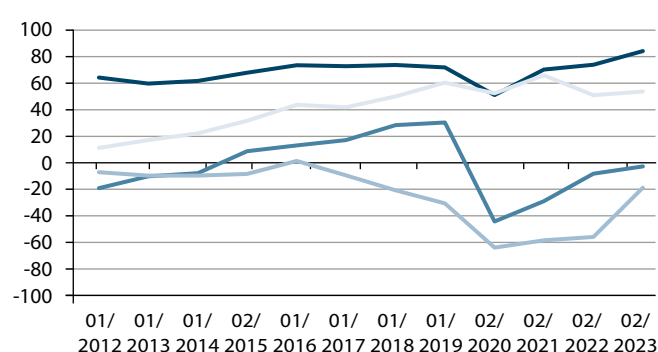
Neubau



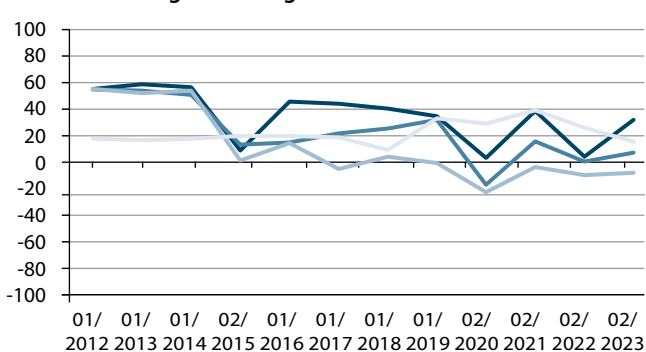
Flächennachfrage



Miete



Modernisierung/Sanierung



— Wohnen — Einzelhandel
— Büro — Logistik

Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunktur erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen. Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus. „Wohnen“ bezieht sich hier ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2023: N = 427)

Einzelhandelsmarkt (-53 %) lässt die pessimistische Dynamik der Einschätzungen etwas nach. Alles in allem lassen die Signale für den Neubau jedoch wenig Hoffnung auf eine nachdrücklich positivere Entwicklung in absehbarer Zeit aufkommen. Damit bleibt die drängende Frage, ob der Neubau seine Schockstarre im ersten Halbjahr 2024 überwinden wird.

An der Trendeinschätzung der **Flächennachfrage** lässt sich der enorme Druck auf dem Wohnungsmarkt erkennen, welcher sich als Folge von fehlenden Mietwohnungen aufgebaut hat. Nach Jahren liegt das Mietwohnungssegment wieder vor dem Logistikmarkt auf Rang eins und im Vergleich zum Vorjahr mit deutlich aufsteigender Tendenz (43 % im Saldo). Ein ähnlicher Abwärtskurs wie in den Neubauerwartungen zeigt sich für den Logistikmarkt hinsichtlich der Flächennachfrage: Aktuell gehen nur noch 34 % (im Saldo) von einer zunehmenden Entwicklung aus. Im Büromarkt hat sich die Einschätzung in den letzten beiden Jahren kaum verändert und pendelt sich auf einem negativen Saldenwert von -42 % ein. Hierin dokumentieren sich die nach wie vor großen Unsicherheiten über die weitere Büro-

flächennachfrage in der Post-Corona-Ära – trotz des ungebrochenen Trends zu steigenden Bürobeschäftigtenzahlen. Im Einzelhandel stellt sich die Situation ein wenig anders dar, trotz einer ähnlich schlechten Nachfrageerwartung von -45 % im Saldo. Die Nachfrage nach Handelsimmobilien steckt bereits lange vor der Pandemie in einer Krise, worauf die im BBSR-Expertenpanel immer stärker rückläufigen Trendenerwartungen seit spätestens 2016 hindeuten. Seit dem Tiefpunkt Ende 2020 zeigt sich ein moderater Aufwärtstrend.

Bei den **Mieten** wird hingegen über alle vier Marktsegmente hinweg sehr eindeutig ein Aufwärtstrend erwartet. Da sich das Niveau aber deutlich unterscheidet, befinden sich den Befragten zufolge lediglich die Mieten im Wohnungs- und im Logistikmarkt auch auf einem Wachstumskurs, das heißt im positiven Saldenbereich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin enorm, was deren Mieten deutlich nach oben treibt. So gehen auch 84 % der Wohnungsmarktexperten im Saldo von weiter anziehenden Mieten aus. Auch bei den Logistikimmobilien rechnen insgesamt 54 % mit weiteren Mietensteigerungen. Demgegenüber gehen im

Büromarkt etwa genauso viele Teilnehmende von sinkenden wie von steigenden Mieten aus (-3 % im Saldo). Unter den Einzelhandelsbefragten ist weiterhin jener Anteil am größten, der sinkende Mieten für das kommende Halbjahr prognostiziert. Allerdings schrumpft dieser Anteil von allen Teilmärkten am stärksten: von -56 % in der Vorbefragung auf nur noch -19 % im Saldo. Damit rundet sich das Bild einer möglicherweise durchschrittenen Talsohle im Einzelhandel auch in puncto Mieten ab.

Die Vorhaben von **Modernisierung und Sanierung** im Bestand werden aktuell wieder positiver eingeschätzt als im Vorjahr. Eine Ausnahme ist jedoch der Logistikmarkt, deren Befragte zum zweiten Mal in Folge eine abnehmende Tendenz erwarten (Saldo von 15 %). Insbesondere im Mietwohnungssegment kann der Erwartungswert mit 32 % fast wieder an das Niveau von 2021 und damit vor den drastischen Zinsschritten der EZB anknüpfen. Auch für Büromodernisierungen lässt sich ein leichter Aufwärtstrend erkennen (Saldo 7 %). Die Bestandserneuerung von Handelsimmobilien wird allerdings weiterhin eher skeptisch gesehen (Saldo -9 %).



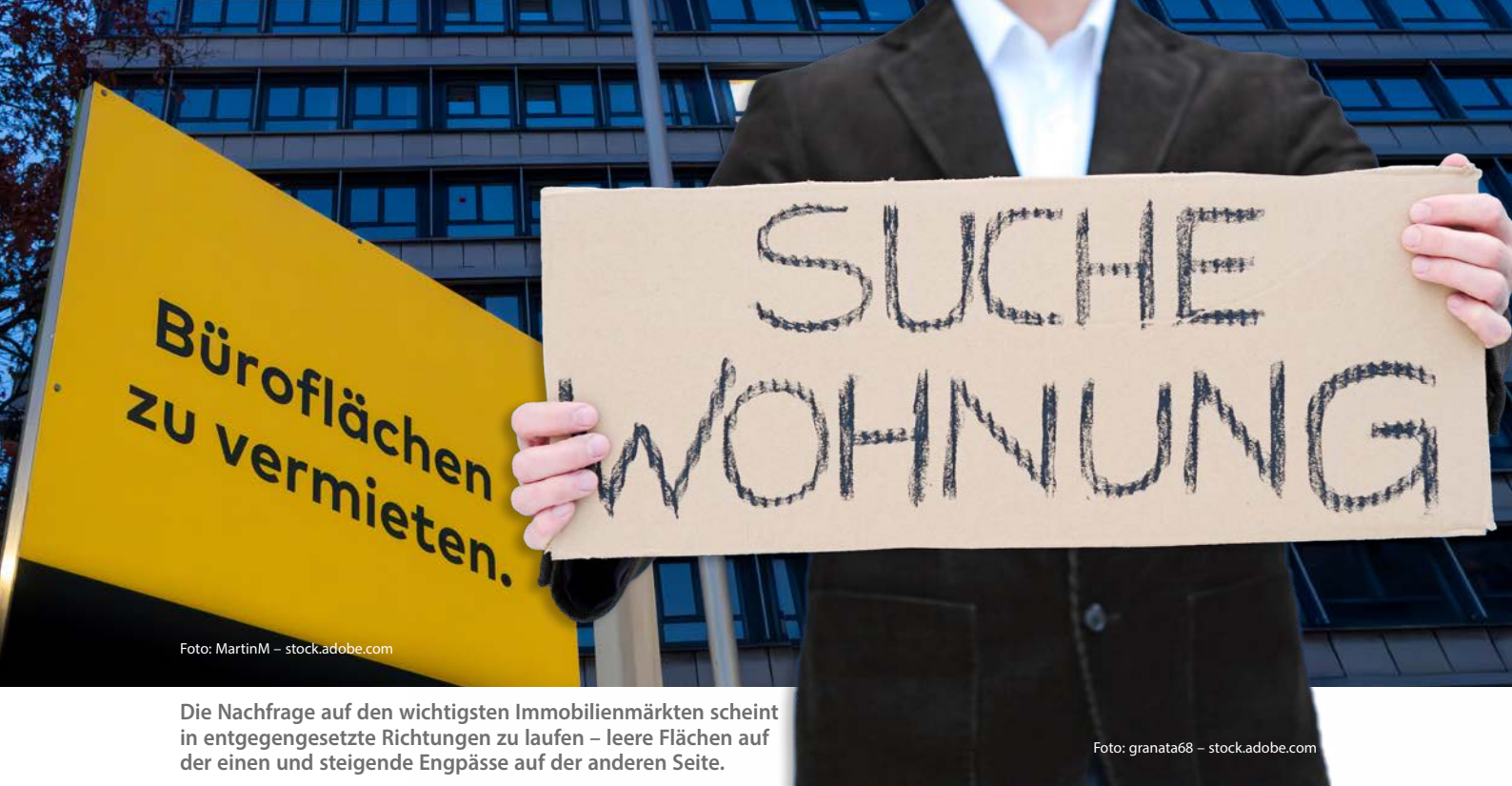


Foto: MartinM – stock.adobe.com

Die Nachfrage auf den wichtigsten Immobilienmärkten scheint in entgegengesetzte Richtungen zu laufen – leere Flächen auf der einen und steigende Engpässe auf der anderen Seite.

Foto: granata68 – stock.adobe.com

Top-Themen: Finanzierung, ESG und die Nachfragesituation treiben die Branche um

Welchen Herausforderungen steht die Immobilienbranche aktuell gegenüber? Wie hat sich der Blick auf die Top-Themen seit dem Pandemiejahr 2020 verändert? Im Vergleich zum Ranking von 2022 und 2020 lässt sich gut ablesen, welche Themen Ende 2023 noch einmal stärker an Gewicht gewonnen haben und was nach wie vor auf der Prioritätenliste weit oben steht.

Wohnungsmarkt

Die turbulenten Zeiten machen sich auf dem Wohnungsmarkt weiter bemerkbar, einerseits mit sich verändernden Regularien von Seiten des Gesetzgebers und der EU, andererseits mit nach wie vor äußerst ungünstigen Rahmenbedingungen auf den Märkten. So hat sich das Ranking der dringlichsten Themen unter den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten bei den wichtigsten Themenfeldern erneut leicht verändert (siehe Abbildung 1).

Die aktuell größte Herausforderung ist mit 16 % der Nennungen die Rubrik Finanzierung/In-

vestmentmarkt/Immobilienwerte. Die Branche hat weiterhin mit der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben zu kämpfen. Grund sind die nach wie vor hohen Zinsen und die schwer kalkulierbaren Investmentkosten aufgrund der unvorhersehbaren Marktentwicklungen. Investitionen in den Neubau und in die (energetische) Modernisierung des Bestands rechnen sich aktuell für viele der Akteure nicht. Das hat zur Folge, dass der dringend benötigte Wohnungsneubau nicht in Schwung kommt. Auch der ambitionierte Zeitplan für die energetische Transformation der Bestandsgebäude weist unter diesen Bedingungen große Fragezeichen auf.

Auf Platz zwei der dringlichsten Themen (mit 15 % der Nennungen) liegt – wie auch im letzten Jahr – der Angebotsmangel an Bauland und Wohnungen. Damit befindet sich die Wohnungsmarktbranche in einer Zwangslage: Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren bzw. verhindern den Neubau, fehlender Neubau führt zu Angebotsknappheit und steigenden Mieten. Die Teilnehmenden der Umfrage sprechen sich unter anderem dafür aus, Maßnahmen wie eine Baulandmobilisierung, eine Nachverdichtung im Bestand und auch das Angebot an speziellen Wohnformen wie zum Beispiel Auszubildendenwohnungen und kostengünstigen

Wohnraum etwa für Familien auszuweiten.

Die Wichtigkeit der Themen Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG (Environmental, Social and Governance) hat im Vergleich zu 2023 nochmal an Bedeutung gewonnen und ist aktuell auf Platz drei vorgeückt (15 % der Nennungen). Die Befragten des Wohnungsmarkts segments spüren einen deutlichen Druck bezüglich der energetischen Qualitätsanforderungen im Neubau und im Bestand. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Energieeffizienz werden mitunter als Notwendigkeit zur Wettbewerbsfähigkeit, aber gleichermaßen auch als Daumenschraube wahrgenommen, da die Anforderungen immer komplexer geworden und nicht immer einfach umzusetzen sind.

Die steigenden Bau-, Energie- und Nebenkosten liegen in der aktuellen Befragung mit 14 % der Nennungen auf Platz vier. Im Vorjahr noch auf Platz eins, zeigt sich hieran, dass sich Material- und Energiekosten nach den Höchstständen in 2022

wieder weitgehend normalisiert haben. Interessanterweise werden die unter dem Themencluster „gesetzliche Regulierungen“ zusammengefassten Inhalte rund um das Bau- und Steuerrecht sowie die Wohnungs- und Förderpolitik nur von den Befragten im Wohnungsmarkt auf einen Platz unter den ersten sieben gewählt (Rang fünf). Offensichtlich spielen Themen wie überhöhte und uneinheitliche Baustandards, diskontinuierliche und damit unzuverlässige Förderkulisen sowie auch der Spagat zwischen einer Erfüllung der Regularien und der finanziellen Bewältigung eine deutlich stärkere Rolle im Wohnungsbau als in den übrigen Immobiliensegmenten.

Ebenfalls problematisch und damit auf Platz sechs werden die Entwicklungen im Bereich der Mieten und Preise gesehen: Von den meisten wird das zu hohe Miet- und Kaufpreisniveau benannt, einige wenige führen jedoch auch ein Absinken der Preise als Herausforderung des Marktes an. Auf Platz sieben wird sich sehr deutlich dafür ausgesprochen, mehr Anstrengungen in die

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Sozialwohnungen zu investieren.

Das Ranking der wichtigsten Themen der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten zeigt, dass die Wohnungsbranche aktuell festgefahren scheint. Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kombination mit einem Angebotsmangel führen zu einer Kosten-, Miet- und Preisentwicklung, welche die Wohnungsbranche derzeit nicht aus ihrer Krise herausholt. Hinzu kommen die als zunehmend dringlicher eingeschätzten Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz sowie starre gesetzliche Regulierungen. Die Konstellation der aktuellen Marktbedingungen trifft insbesondere auch geringverdienende Haushalte, da bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware wird.

Büromarkt

Im Vergleich zum Wohnungsmarkt zeigt der Büromarkt in den letzten Jahren ein konstanteres Ranking der drängendsten Herausforde-



Environmental, Social and Governance (ESG) in der Immobilienwirtschaft

Das ESG-Regelwerk trat als Bestandteil des Green Deal der EU im Juli 2020 in Kraft. In seiner Taxonomie werden alle wirtschaftlichen Aktivitäten (Produkte und Dienstleistungen) in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit klassifiziert. Damit wird definiert, inwieweit ein Unternehmen zu den von der EU benannten Klimaschutzzielen beiträgt. In der Immobilienwirtschaft werden die ESG-Kriterien vor allem bei NeuBau- und Renovierungs-

maßnahmen sowie beim Immobilienkauf angewendet.

Ein unternehmerisches Engagement für Corporate Social Responsibility (CSR) existiert bereits seit Jahren.

Mit ESG sollen die Ergebnisse nun aus der Freiwilligkeit entbunden und messbar gemacht sowie vergleichbar werden. Die Herausforderung der

ESG-Berichtspflicht liegt insbesondere im Aufbau entsprechender Dateninformationssysteme und der Etablierung abgestimmter Standards als Grundlagen. Das aus der Performance abgeleitete ESG-Rating verbessert die Transparenz auf der Käuferseite, indem es Risiken und Handlungsbedarfe für Investoren und Finanzierer aufzeigt. Darüber hinaus kann die Datengrundlage auch für die Immobilienbewertung genutzt werden.



rungen. Seit dem Pandemiejahr 2020 liegt die Flexibilisierung der Arbeit durch Homeoffice und New Work und die daraus resultierende Bedarfsplanung von Büroflächen, Ausstattungen etc. auf Platz eins. Die zurückgehenden Nennungen (von 23 % in 2020 auf aktuell 17 %) deuten darauf hin, dass womöglich ein Stück weit Normalität in Sachen hybrides Arbeiten einkehrt. Auf Platz zwei rangiert wie im letzten Jahr das Thema Nachhaltigkeit im Bürogebäudesegment (ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz) mit insgesamt 14 % der Nennungen. Neben den vielfach zitierten ESG-Anforderungen wurde in dem Zusammenhang unter anderem auch auf die Leistbarkeit der hohen energetischen Qualität und einer Unsicherheit bezüglich der gesetzlichen Ausrichtung hingewiesen sowie eine Transparenz bei den ESG-Zertifikaten¹ gefordert.

Besorgt zeigen sich auch zahlreiche Befragte angesichts zunehmender Leerstände und einer zum Teil nachlassenden Nachfrage nach Büroflächen (Platz drei: Nachfrage-defizite/ Leerstände mit 13 % der Nennungen).

Das Thema Finanzierung/Zinsentwicklung hat sich seit der Vorbefragung nochmals einen Rang nach vorne geschoben und liegt aktuell mit 8 % der Nennungen auf Platz vier. Die Büromarktextpertinnen und -experten sehen durch die hohen Zinsen deutliche Investitionseinbrüche sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung des Gebäudebestands.

Rang fünf belegt die Kostenentwicklung von Bau-, Energie- und Nebenkosten (8 %). Die Erhöhungen auf der Kostenseite können nicht spurlos an der Entwicklung der Mieten und Preise vorbeigehen, die mit 7 % Rang sechs der Top-Themen belegen. Die meisten Befragten sehen in diesem Zusammenhang eine Diskrepanz zwischen den verlangten Mieten und Preisen der Eigentümerinnen und Eigentümer auf der einen und der Zahlungsbereitschaft der Mietenden bzw. Kaufenden auf der anderen Seite. Dies scheint umso mehr auf Bestandsgebäude und Lagen außerhalb der Top-Standorte zuzutreffen.

Das Thema Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau verliert in Relation zu den oben genannten Themen etwas an Dringlichkeit und liegt mit 7 % der Nennungen nun auf Platz sieben (2022: Platz sechs, 2020: Platz drei). Innerhalb dieses Themenclusters beschäftigt die Büromarktextpertinnen und -experten zum Beispiel die Drittnutzungsfähigkeit und Flexibilität von Grundrissen und Raumkonzepten, eine hohe Aufenthaltsqualität und Ausstattung der Büroflächen sowie eine Anpassung der Büros an die neuen Arbeitsformen.

Einzelhandelsmarkt

Beim Einzelhandel zeigt das Ranking der Herausforderungen eine größere Dynamik als in den anderen Märkten. Die Sorge um die Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten ist auf Platz eins vorgerückt (2022: Platz zwei, 2020: Platz drei). Mittlerweile manifestie-

ren sich die Transformationen, die in vielen zentralen Stadtbereichen seit Beginn der Pandemie stattgefunden haben, deutlich stärker im Stadtbild und damit auch in der kollektiven Wahrnehmung. Beispiele hierfür sind leerstehende Ladenflächen, für die Wohnnutzung umgebaute Flächen sowie auch neue Immobilienkonzepte mit diversen Mixed-Use-Flächenkombinationen, welche die Vielfalt und Inanspruchnahme zentraler urbaner Räume verbessern können. Die Expertinnen und Experten sehen nicht nur ein Potenzial in der Entwicklung der Innenstädte, sondern begreifen dies auch als eine drängende Aufgabe. Um dem Einzelhandel weiterhin eine Zukunft im urbanen Ensemble zu bieten, stehen für die Befragten die Gestaltung einer attraktiven Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität, eine sinnvolle Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen und Konzepte zur Belebung des Zentrums auf den To-do-Listen.

Das Thema Onlinehandel/Digitalisierung liegt mit 12 % der Nennungen auf Platz zwei der dringlichsten Herausforderungen. Dies zeigt, dass die Konkurrenz durch den Onlinehandel nach wie vor als sehr hoch eingeschätzt wird. Gefordert sind Strategien, um die Zukunftsfähigkeit des stationären Handels gegenüber dem Onlinehandel zu sichern. Eng damit verbunden ist auch das dritt wichtigste Thema Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau mit 12 % der Nennungen. Um sich gegenüber dem Onlinehandel zu behaupten,

(1) ESG-Zertifikate im Gebäudesektor werden von verschiedenen unabhängigen Anbietern für unterschiedliche Bewertungsansätze (z. B. DGNB, LEED, BREEAM) ausgestellt. Mit ihnen können Unternehmen demonstrieren und klassifizieren lassen, dass sie die nationalen und internationalen ESG-Qualitäts- und Reportingstandards erfüllen, die in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie soziales und unternehmerisches Engagement im Rahmen der EU-Taxonomie eingefordert werden.

braucht es tragfähige Handelskonzepte, neu gedachte Flächenplanungen und Restrukturierungen. An vielen Standorten dürften Nutzungsänderungen zum Mittel der

Wahl werden, welche mit einem Zugewinn an Diversität und Belebung die Attraktivität vieler immer noch zu monostrukturierte Innenbereiche steigern können.

Auch das Umfeld der Geschäfte fällt mit 10 % der Nennungen ins Auge der Expertinnen und Experten (Rang vier). Unter dem Thema Entwicklung von Lagen/Standorten werden

Was sind die momentan wichtigsten Themen bzw. drängendsten Herausforderungen des jeweiligen Immobilienmarktes?

ABBILDUNG 3

Wohnungsmarkt	2023	2022	2020
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte	1 16 %	3 16 %	
Angebotsmangel/Knappheit an Wohnungen und Bauland	2 15 %	2 17 %	1 26 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3 15 %	4 12 %	
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4 14 %	1 19 %	
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/Förderpolitik)	5 12 %	5 9 %	2 16 %
Miet-/Preisentwicklung	6 8 %	6 7 %	3 15 %
Bezahlbarer Wohnraum	7 7 %	7 7 %	4 11 %
Kommunale Bau- und Stadtplanung			5 6 %
Entwicklung von Lagen/Standorten			6 5 %
Konjunktur/Wirtschaftslage			7 4 %

Büromarkt	2023	2022	2020
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Homeoffice/ New Work und Flächenbedarfe	1 17 %	1 21 %	1 23 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 14 %	2 13 %	
Nachfragedefizite/Leerstände	3 13 %	3 11 %	2 17 %
Finanzierung/Zinsentwicklung	4 8 %	5 9 %	
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	5 8 %	4 10 %	
Miet-/Preisentwicklung	6 7 %		4 10 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	7 7 %	6 8 %	3 14 %
Angebotsmangel/Nachfrageüberhang		7 4 %	7 4 %
Entwicklung von Lagen/Standorten			5 7 %
Modernisierung der Bestände		7 4 %	6 5 %
Konjunktur/Wirtschaftslage		7 4 %	7 4 %
Digitalisierung			7 4 %

Einzelhandelsmarkt	2023	2022	2020
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Einzelhandel in Innenstädten	1 14 %	2 11 %	3 16 %
Onlinehandel/Digitalisierung	2 12 %	5 10 %	1 18 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	3 12 %	4 10 %	4 10 %
Konjunktur/Wirtschaftslage	4 10 %	3 11 %	
Entwicklung von Lagen/Standorten	4 10 %		7 5 %
Miet-/Preisentwicklung	5 9 %		5 9 %
Nachfragedefizite/Leerstände	6 9 %	1 13 %	2 16 %
Finanzierung/Investmentmarkt	7 7 %	7 7 %	
Corona (ohne weitere Angaben)			6 7 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)		6 8 %	

Logistikmarkt	2023	2022	2020
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Angebotsmangel/Nachfrageüberhang	1 25 %	1 26 %	1 25 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 13 %	2 11 %	
Infrastruktur/Erschließung der Standorte	3 10 %	7 4 %	2 15 %
Miet-/Preisentwicklung	4 9 %		6 5 %
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte	5 8 %	5 6 %	
Stadtentwicklung/kommunale Planung	6 7 %	4 7 %	4 7 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	7 6 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)		4 7 %	
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit		3 8 %	5 6 %
Image & Akzeptanz		6 5 %	
Letzte Meile/Urban Logistik			3 12 %
Konjunktur/Wirtschaftslage		6 5 %	7 4 %

Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Angaben in Prozent der Nennungen (2023: Wohnungsmarkt: N = 314; Büromarkt: N = 183; Einzelhandelsmarkt: N = 113; Logistikmarkt: N = 65; Mehrfachnennungen möglich).

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt/Immobilienmarkt

Aspekte wie Verkehrserschließung und -entwicklung sowohl im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wie auch im privaten Verkehr subsummiert, ebenso die Erhöhung der Attraktivität des Umfeldes, welches zum Bummeln und Verweilen einladen soll. Als weitere Herausforderung wird die angespannte Konjunktur/Wirtschaftslage gesehen (ebenfalls Platz vier mit 10 % der Nennungen). Die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung infolge von Inflation und Krisen drückt sich in einer Kaufzurückhaltung der Privathaushalte aus und führt bei vielen Einzelhandelsunternehmen zu zurückgehenden Einnahmen. Auch der Fachkräftemangel trägt zu einer Schwächung der Branche bei.

Der Rückgang der Miet- und Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien (Platz fünf) und ein steigender Leerstand und Nachfragedefizite insbesondere mit Blick auf die Innenstädte (Platz sechs) beschäftigen viele der Befragten und machen jeweils 9 % der Nennungen aus. Wie in den anderen Branchen auch erschweren die hohen Zinsen die Investitionstätigkeit im Einzelhandel. Die Rubrik Finanzierung/Investmentmarkt erreicht mit insgesamt 7 % der Nennungen damit Platz sieben.

Logistikmarkt

In der Logistikbranche gleicht das Bild der dringlichsten Themen in den vorderen Rängen eher dem Wohnungsmarkt. Wie auch schon in 2022 und 2020 ist mit deutlichem Vorsprung (25 % der Nennungen) der Angebotsmangel an geeigneten Flächen und Gebäuden die größte Herausforderung, welcher sich der Logistikmarkt stellen muss.

Weiterhin beschäftigt die Branche das Thema ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz von Gebäuden, das mit 13 % der Nennungen auf Rang zwei liegt. Der Druck, die energetischen Anforderungen zu erfüllen und neue Gebäude nachhaltig zu errichten bzw. Bestandsgebäude klimaneutral umzubauen, wird als hoch eingestuft.

Auch die Infrastruktur/Erschließung der Standorte (10 % der Nennungen und somit Platz drei) ist den Befragten ein wichtiges Anliegen. Zentrale Aspekte sind in diesem Zusammenhang die Erreichbarkeit der Standorte und eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie die Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsmittel.

Mit 9 % der Nennungen liegt die Miet- und Preisentwicklung der Logistikimmobilien auf Platz vier. Im Gegensatz zum Einzelhandel ist hier jedoch nicht der Rückgang der Mieten und ein Verfall der Preise das Thema, sondern umgekehrt werden eher die hohen Mieten und Verkaufspreise am Markt kritisiert, welche teilweise nicht den Immobilienwert reflektieren. Auch die angestiegenen Baupreise und Grundstückskosten erhöhen den Druck. Dies wird aus Sicht der Akteure noch dadurch verstärkt, dass die Finanzierung durch stark angestiegene Zinsen einen weiteren negativen Impuls erfährt (Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte mit 8 % der Nennungen auf Rang fünf).

Platz sechs belegt das Thema Stadtentwicklung/kommunale Planung (7 %), womit die Logistikexpertinnen und -experten vor allem die mangelnde Flächenbereitstellung und die Genehmigungsstrukturen in den Kommunen kritisieren.

Die Konzepte und Qualität von Nutzungen/ Flächen/Bau (Platz sieben: 6 %) sind auch im Logistikmarkt ein diskutiertes Thema, zum Beispiel, wenn es um nachhaltigere Konzepte wie „grüne“ Logistikhallen oder die Nachnutzung auf Brownfields (Industriebrachen) geht. Weiterhin fordern die Befragten das Vorankommen im seriellen Bauen.

Welche Zukunftsthemen und Anforderungen sind im Praxisalltag der Befragten von Bedeutung?

Viele Trends in der Immobilienbranche mögen als zukunftssträchtig gehandelt und in der öffentlichen Fachdebatte virulent diskutiert werden – aber spielen sie momentan auch in der Praxis und im täglichen Arbeitsalltag eine Rolle?

Über die Einschätzung der Top-Branchenthemen dieses Jahres hinaus wurde in der aktuellen Befragung untersucht, welche Themen speziell aus den Bereichen Energie, Klimaschutz und Anpassungen an veränderte Marktbedingungen für die Befragten in ihrem eigenen Arbeitskontext von Bedeutung sind.

Die Ergebnisse belegen insgesamt, dass es momentan sehr viele Themen am Immobilienmarkt gibt, die zeitgleich von den Akteuren verfolgt und berücksichtigt werden müssen. Alle abgefragten Themen wurden mindestens als „eher wichtig“ bewertet (siehe Abbildung 2).

Zwei Themen aus dem Bereich „Energie und Ressourcen“ haben in der gesamten Abfrage eine überraschende Bedeutung für alle Marktsegmente inne:

1. Erforderliche energetische Modernisierungen/Sanierungen im Gebäudebestand
2. Energiekosten für die Unterhaltung und Nutzung von Gebäuden

Doch zwischen den vier Marktsegmenten Wohnen, Büro, Einzelhan-

del und Logistik zeigen sich dabei teilweise interessante Unterschiede.

Energie und Ressourcen

Die Relevanz energetischer Modernisierungen und Sanierungen dürfte insbesondere vor dem Hintergrund der Novelle des GEG (Gebäudeenergiegesetz)² zum 01.01.2024 und dem von der EU beschlossenen EU-Klimagesetz zur Erreichung von Netto-Null Treibhausgas-Emissionen bis 2050 (Klimaneutralität) mehr als einleuchtend sein. Bei einer aktuellen Sanierungsquote von unter 1 % in Deutschland besteht hier dringender Handlungsbedarf (vgl. Bundesbau-
blatt, Tagesschau 2024). Auch andere Quellen gehen von einer ähnlich niedrigen Sanierungsrate aus, wobei anzumerken ist, dass die Erfassung der Sanierungstätigkeit über die vorhandene Statistik schwierig ist und der Begriff „Sanierungsrate“ unterschiedlich definiert wird.

Das Thema der Energiekosten für die Unterhaltung und Nutzung von Gebäuden dürfte vielen Endverbrauchern aus dem Winter 2022/23 noch in sorgenvoller Erinnerung sein – verbunden mit der Frage, wie sich zukünftig derart unvor-

hersehbare und damit risikobehaftete Kostenverpflichtungen in ein stärker kontrollierbares Konzept überführen lassen. Natürlich ist dies nicht nur ein Thema für die Endverbraucher im Sinne von Mieterinnen und Mietern von Wohn- oder Wirtschaftsimmobilen, sondern auch die für Eigentümerinnen/Eigentümer, Vermieterinnen/Vermieter, Asset Manager, Investoren und Finanzierende etc., die sich mit neuen Marktängstlichkeiten, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsmodellen auseinandersetzen müssen.

Betrachtet man die verschiedenen Immobilienmarktsegmente separat, so findet sich eines der beiden vorgenannten Themen, nämlich die erforderliche energetische Modernisierung bzw. Sanierung im Gebäudebestand, an oberster Stelle im Büro- und im Einzelhandelsmarkt wieder (= höchste Bewertung der Relevanz). Im Logistikmarkt wird die erforderliche bauliche bzw. technische Anpassung von Gebäuden an den Klimawandel (z. B. Anpassung an Hitze, Hochwasser oder andere Klimaextreme) noch geringfügig höher auf Platz eins bewertet. Eine Aufgabe (außerhalb der Rubrik Energie und Ressourcen) ist für die Teilnehmenden

(2) Die Novelle des GEG schafft die Grundlage, um Klimaschutz im Gebäudebereich einzuhalten und die Abhängigkeit vom Import fossiler Energie spürbar zu verringern. So wird die Nutzung von mindestens 65 % Erneuerbarer Energie spätestens ab Mitte 2028 für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. Vgl. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/geg-auf-einen-Blick.pdf>.

aus der Wohnungsbranche jedoch noch wichtiger und erzielt damit die höchste Punktevergabe: die Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbau und die Bereitstellung von Wohnraum.

Fast ebenso wichtig ist für alle vier Märkte die Frage, wie eine Klima bzw. CO₂-Neutralität im Neubau auf den Weg gebracht werden kann. Analog dazu sind sich die Märkte ebenfalls einig, dass die 2021 im Steuerrecht verankerte CO₂-Abgabe auf Heizöl und Gas im Gebäudesektor eine eher bedeutende Rolle in ihrem Arbeitsalltag spielen wird. Die progressive Emissionssteuer soll zunehmend Anreize schaffen, auf emissionsärmere Energiequellen umzusteigen. Zum 1. Januar 2024 ist der CO₂-Preis pro Tonne Kohlendioxid von 30 € auf 45 € gestiegen (vgl. Die Bundesregierung 2024).

Auf ähnlichem Bedeutungsniveau sehen die Befragten unisono neue Energiekonzepte diverser Art. Die Bandbreite möglicher Technologien könnte hier von kollektiven Quartiers-Energielösungen und Power Purchase Agreements (PPA) bis hin zu Eigenstromerzeugung und dem so genannten Mieterstrom-Modell für Mehrfamilienhäuser und andere Wirtschaftsimmobiliensobjekte reichen, bei dem in der Regel erneuerbarer Strom aus einer Solaranlage am oder auf dem Gebäude lokal erzeugt und genutzt wird. Bei den im Ausland bereits weiter verbreiteten PPA wird oftmals eine langfristige Strom-Liefervereinbarung individuell geschlossen, die im aktuell dynamischen energiewirtschaftlichen Umfeld mögliche Vorteile für den Endverbraucher bieten kann. Die Art der Energieerzeugung und Lieferung

ist dabei grundsätzlich technologie-neutral, wird allerdings zunehmend im Kontext von Erneuerbare-Energien-Anlagen verstanden.

Etwas kontroverser und mit weiter abnehmender Relevanz werden die folgenden Themen beurteilt:

Die Ausstattung von Gebäuden mit Infrastruktur für Elektromobilität erzeugt überraschenderweise für die Befragten im Wohnungsmarkt die geringste Aufmerksamkeit, während im Bürosektor das Thema präsenter ist.

Von den Energiethemen am wenigsten bedeutsam, aber im Durchschnitt immer noch wichtiger als „neutral“ erscheint den Teilnehmenden die Ressourceneffizienz im Lebenszyklus von Gebäuden. Hierunter fällt zum Beispiel auch, CO₂-Emissionen durch eine Kreislaufwirtschaft zu reduzieren und ein Recycling der Baumaterialien anzustreben. Die Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) ist ein Baustein bei der Erreichung der Klimaziele.

Gesetze und verpflichtende Standards zur Umsetzung von Klimazielen im Immobiliensektor

Mit Blick auf die Gesetze und verpflichtenden Standards zur Umsetzung von Klimazielen im Immobiliensektor steht die bundesweite kommunale Wärmeplanung und das nationale Gebäudeenergiegesetz (GEG) für die Befragten an oberster Stelle.

Fast genauso wichtig ist für alle vier Märkte der Bereich der Bau- und energetischen Gebäudestandards. Ebenfalls in den offenen Nennungen der zuvor thematisierten

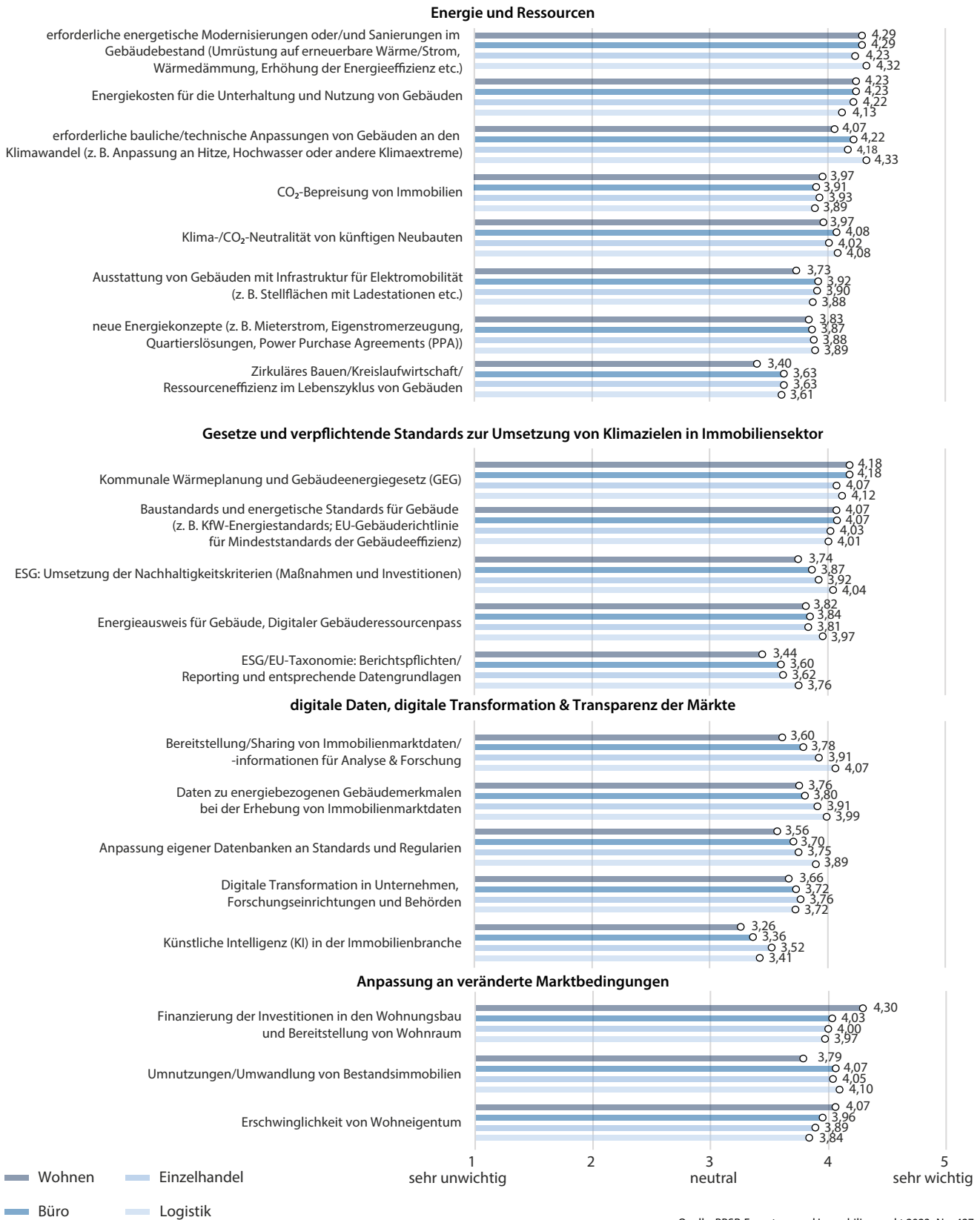
Top-Themen stellen gesetzliche Regulierungen insbesondere für den Wohnungsmarkt eine häufig genannte Herausforderung dar (Rang fünf). Hierbei stehen die europäischen Richtlinien mit auf der Agenda, so insbesondere auch die überarbeitete Gebäuderichtlinie für Mindeststandards der Gebäudeeffizienz (EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie – Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), welche am 28.05.2024 in Kraft getreten ist. Den EU-Mitgliedsstaaten steht im Anschluss eine Umsetzungsfrist von 24 Monaten in nationales Recht zu. In der Fachöffentlichkeit kontrovers diskutiert werden diesbezüglich die möglichen Sanierungsverpflichtungen.

Ebenfalls auf europäischer Ebene rücken die Anforderungen der EU-Taxonomie immer näher an die Unternehmen heran und erfordern damit verbundene Umsetzungen der ESG-Nachhaltigkeitskriterien. Die damit einhergehenden Maßnahmen und Investitionserfordernisse beschäftigen die Akteure im Logistikmarkt offensichtlich deutlich stärker als die im Wohnungsmarkt Tätigen.

Noch mehr trifft diese Diskrepanz in der beigemessenen Bedeutung auf die Berichtspflichten und entsprechende Datengrundlagen im Zusammenhang mit dem ESG-Reporting zu: Auch dieses Thema wird von den Marktteilnehmenden im Logistikmarkt bedeutender eingeschätzt. Interessant wäre in diesem Kontext, ob sich die Wohnungsmarktteure in Bezug auf die Datengrundlagen und Abfragen der Kennzahlen tatsächlich besser aufgestellt sehen. Leider kann dies mit der vorliegenden

ABBILDUNG 4

Welche Bedeutung haben (bzw. werden) die folgenden Themenfelder für Ihre Arbeit (haben)?



Erhebung nicht beantwortet werden, hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig.

Ein Thema, das jedoch noch vor den ESG-Reportingpflichten (und mit weniger Unterschieden zwischen den Märkten) Beachtung findet, ist die einheitliche Bewertung und Kennzeichnung des Energiestandards eines Gebäudes in Form eines Energieausweises sowie eines digitalen Gebäuderessourcenpasses. Da der gesamte Gebäudebestand bis 2050 vollständig klimaneutral sein soll und dies für öffentliche Gebäude bereits ab dem Jahr 2028 greift, muss das Wissen über Effizienzstandards, die Bedarfe und die Versorgung mit Energie auf der Ebene von Gebäudeeinzeldaten gebündelt und zentralisiert werden. Hierzu ist eine einheitliche und abgestimmte Gebäudedatenbank dringend erforderlich. Mit der EPBD-Richtlinie wird der öffentliche Sektor dazu verpflichtet, hierbei eine Vorbildfunktion zu übernehmen und den gesamten Endenergieverbrauch seiner Gebäude im Vergleich zu 2021 jährlich um mindestens 1,9 % zu senken und damit auch die Energiestandards seiner Gebäude zu melden (vgl. Europäisches Parlament 2024, Tageschau 2023).

Digitale Daten, digitale Transformation und Transparenz der Märkte

Was die Bereitstellung immobilienrelevanter Daten für Dritte anbelangt, unterscheiden sich die Marktsegmente deutlich: Während diese insbesondere für die Logistikbranche eine hohe Relevanz zu besitzen scheint, schenkt die Wohnungsbranche dem Thema deutlich weniger Beachtung.

Ähnlich unterschiedlich blicken die Logistikakteure auf die Harmonisierungs- und Anpassungserfordernisse ihrer Datenbanken an Standards und Regularien – auch hier sehen die Logistiker stärker die Notwendigkeiten.

Geringere Abweichungen in der Einschätzung, aber zugleich auch eine geringere Bedeutungsbeimessung zeigt sich beim übergeordneten Thema der digitalen Transformation und ihren Implikationen für die Immobilienbranche.

Was für den Wohnungsmarkt beim Thema digitale Daten auf der Prioritätenliste zuvorderst steht, ist die Erhebung energiebezogener Gebäudemerkmale, wenngleich diese auch im relativen Vergleich zu den übrigen Segmenten nicht ganz so hoch bewertet wird.

Die Einsatzmöglichkeiten von Künstlicher Intelligenz (KI) spielen für die wenigsten Marktteilnehmenden im Arbeitsalltag oder in der Planung für die nahe Zukunft eine größere Rolle. Am ehesten beschäftigt sich der Einzelhandel mit dieser Zukunftstechnologie.

Insgesamt sind die meisten Themen in diesem Bereich weniger bedeutend für die eigene Arbeit als die Themen in den anderen drei Bereichen.

Anpassung an veränderte Marktbedingungen

Ein weiterer Fragenblock thematisiert die Anpassung an aktuell veränderte Marktbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen und nicht mehr nachgefragte Immobilien-

flächen in Bestandsgebäuden neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei wird die Frage, wie Investitionen in den Wohnungsbau finanziert und weiterer Wohnraum bereitgestellt werden kann, von den Wohnungsmarktakteuren am bedeutendsten bewertet, ist aber gleichwohl auch für die übrigen Befragten wichtig.

Eng damit verknüpft ist das Thema der Erschwinglichkeit von Wohneigentum, was im aktuellen Zinsumfeld für viele (vor allem jüngere und weniger einkommensstarke) Haushalte aus dem Rahmen dessen gerückt ist, was finanziell leistbar erscheint.

Die Auseinandersetzung mit einer Umnutzung von Bestandsimmobilien sehen insbesondere die in den Wirtschaftsimmobiliemarkten Beschäftigten als eine Aufgabe an, die momentan oder auch in Zukunft eine größere Rolle in ihrem Tätigkeitsbereich spielen wird.



Anzahl der Haushalte, die umziehen wollen, aber keine Wohnung finden: unbekannt

Foto: alphaspirt – stock.adobe.com

Der Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen

Geringer Wohnungsneubau, stark steigende Mieten, sinkende Kaufpreise, ungünstige Finanzierungsbedingungen, hohe Bau- und Arbeitskosten – welche Zukunft hat der Wohnungsmarkt in Deutschland? Wir schauen differenziert in die verschiedenen Wohnungsmarktregionen und prüfen, ob und wo diese in den Medien und Publikationen kursierenden Schlagworte zutreffen.

Mieten und Kaufpreise

Das Niveau und die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise von Wohnimmobilien sind wichtige Indikatoren für den Wohnungsmarkt. Die Einschätzung der BBSR-Wohnimmobilienexperten zur Entwicklung der Mieten und Preise verdeutlicht, wie unterschiedlich sich

die beiden Segmente im aktuellen Marktumfeld entwickeln. Die aktuelle Prognose der Befragten zeigt damit zum zweiten Mal in Folge eine sehr konträre Entwicklung: Während für die Mieten eine weitere Steigerung vorhergesehen wird, wird für die Kaufpreise kaum oder (noch) keine Erhöhung erwartet (siehe Abbildung 5).

Im Saldo gehen 78 bis 80 % der Befragten im Neubau und 85 bis 86 % im Bestand von weiter anziehenden Mieten aus. Der Marktdruck im Bestand scheint damit aktuell etwas höher als im Neubau. Lageunterschiede zwischen Top-Standorten und Regionalzentren existieren derzeit kaum noch (zur Definition von Top-Standorten und Regio-

nalzentren vgl. Kapitel BBSR-Immobilienmarktreionen S. 44). Der hohe Druck auf die Mieten ist somit auch abseits der Top-Märkte angekommen. Die Mieterwartungen zeigen seit dem Jahr 2020 einen kontinuierlichen Aufwärtstrend. Die deutlich ansteigenden Befragungswerte der Mieten für Wohnungen in Neubau und Bestand signalisieren die Angpanntheit des Mietwohnungsmarktes. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 294.400 Wohnungen fertiggestellt -0,3 % weniger als im Vorjahr (vgl. Statistisches Bundesamt 2024). Dies reicht in vielen Wohnungsmarktreionen bei Weitem nicht aus, die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Die Folge sind weiter steigende Mieten. Die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen variierten in Deutschland im Jahr 2023 zwischen 5,36 €/m² im Vogtlandkreis und 20,59 €/m² nettokalt

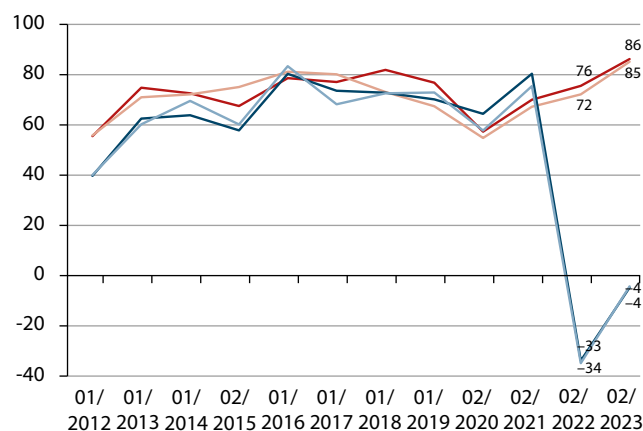
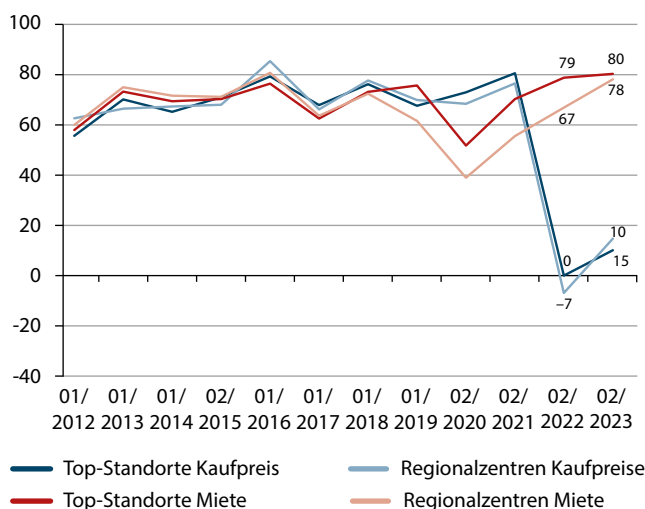
in der Stadt München. Die prosperierenden Groß- und Universitätsstädte heben sich deutlich von ihrem Umland ab. Von den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main werden die hohen Mieten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise getragen. In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin reichen die hohen Mieten nur in das engere Umland. Dort schließen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Erst- und Wiedervermietungsmieten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten 2023 im Mittel bei 10,55 €/m² nettokalt (vgl. BMWSB 2023).

Ein ganz anderes Bild zeigt sich bei der Einschätzung der Preisentwicklung. Bis 2021 haben die BBSR-Marktkenner die Kaufpreisentwicklung mit einigen Schwankungen im Trend insgesamt deutlich steigend eingeschätzt – eine Folge des hohen Nachfrageüberhangs. 2022 sind die Preise dann deutlich eingebrochen:

Grund hierfür waren Kauf- und Bauzurückhaltungen durch steigende Zinsen für Immobilienhypotheken, gestiegene Bau- und Personalkosten sowie einer sinkenden Kaufkraft der Haushalte. Aktuell schätzen die Wohnimmobilienexperten die Entwicklung der Neubau-Kaufpreise im Saldo leicht steigend ein (10 % in Top-Standorten, 15 % in Regionalzentren), die Preisentwicklung im Bestand hingegen wird mehrheitlich leicht sinkend prognostiziert (jeweils -4 % für Top-Standorte und Regionalzentren). Auch der GREIX (German Real Estate Index) des IfW Kiel, basierend auf den Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, zeigt für das zweite Quartal 2024 erstmals seit rund zwei Jahren wieder steigende Preise für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser (vgl. Kiel Institut für Weltwirtschaft 2024). Ob damit die Talfahrt der Kaufpreisentwicklung beendet ist, bleibt abzuwarten und ist auch von momentan schwer vorhersehbaren

ABBILDUNG 5

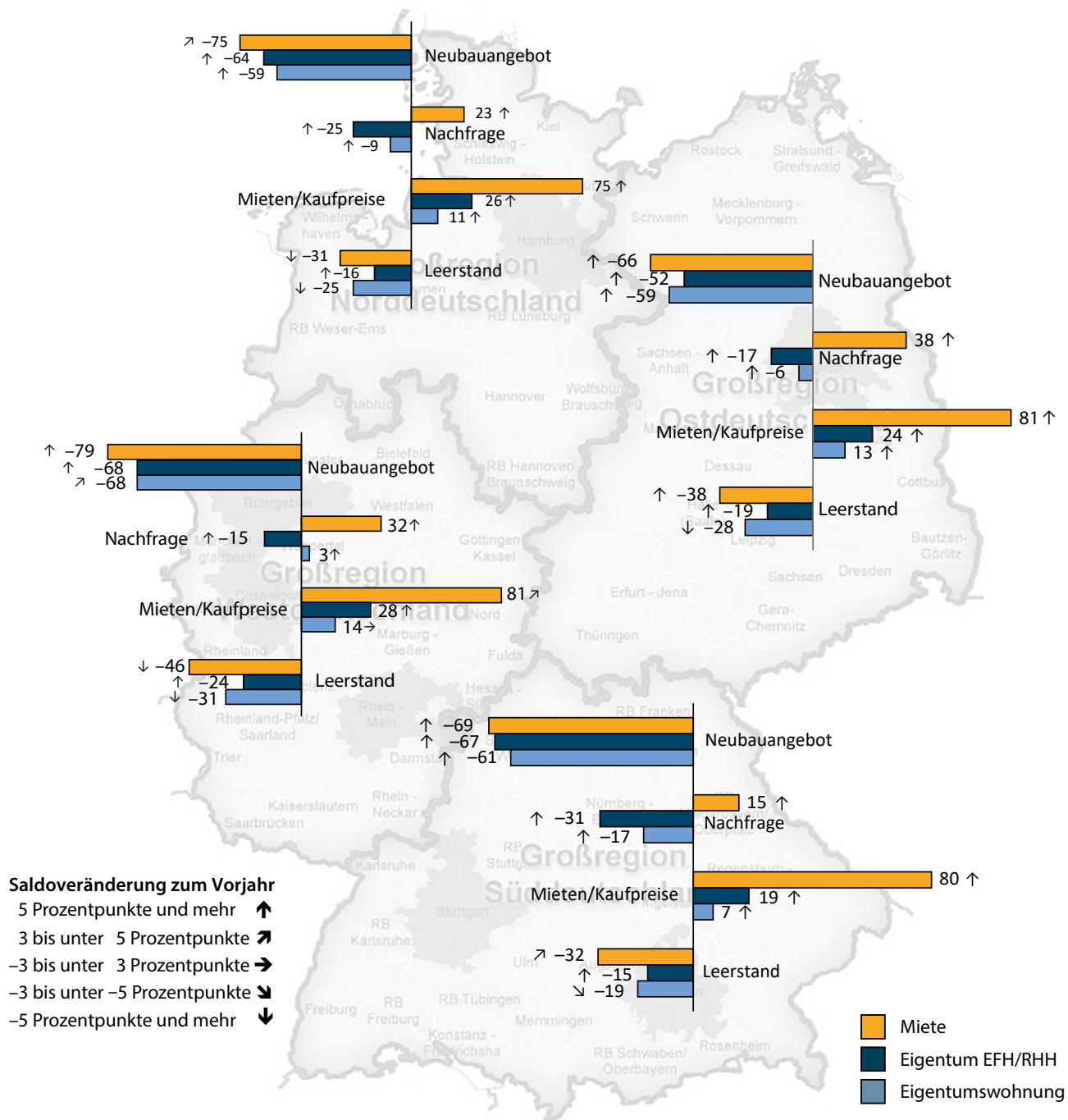
Neubau (li.) und Bestand (re.): Entwicklung der Mieten und Kaufpreise im Vergleich



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023; Angaben in % der Befragten (Saldo); N (Mieten)= 317, N (Kaufpreise)= 316

ABBILDUNG 6

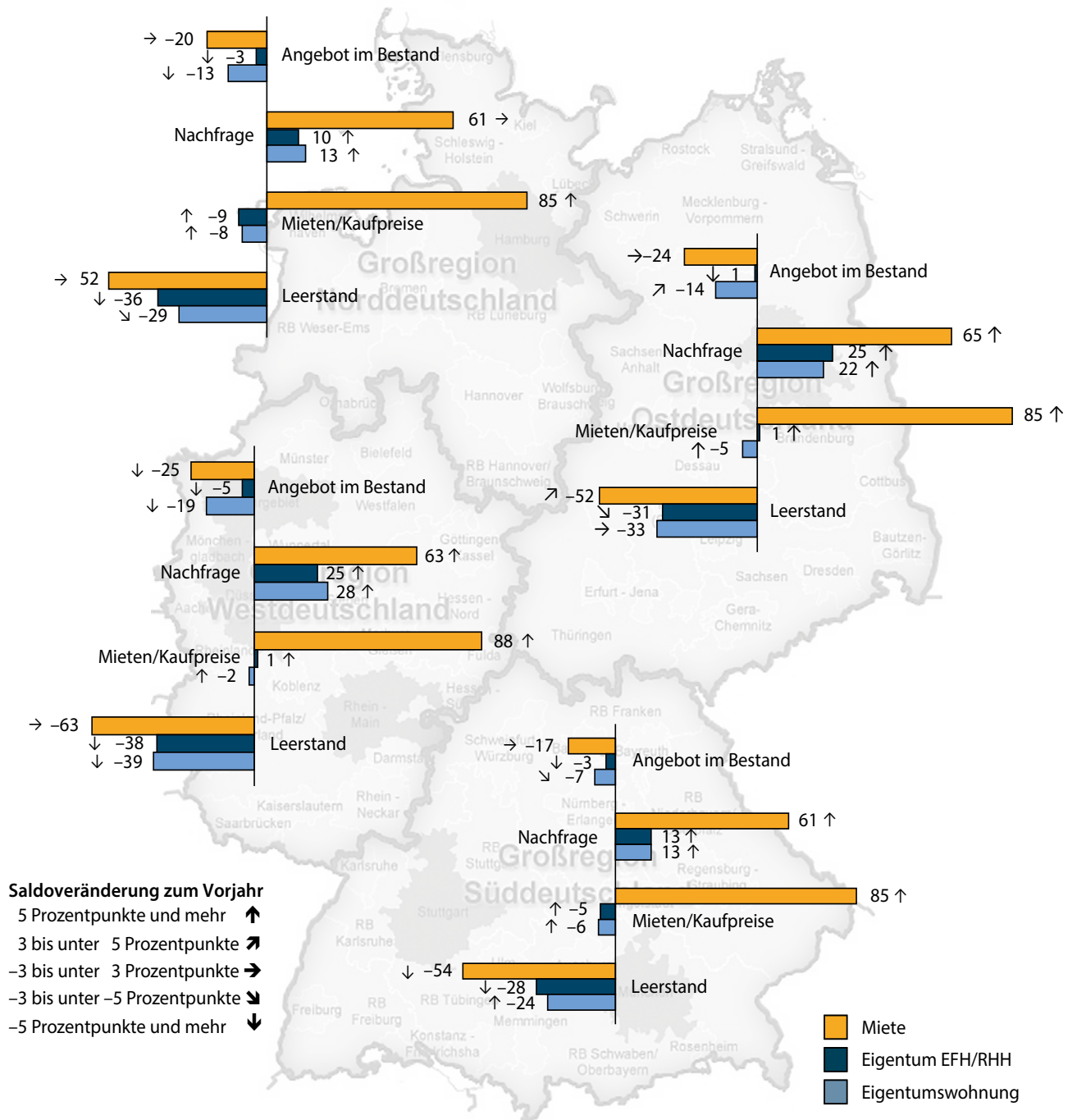
Trenderwartungen im Wohnungsneubau nach Großregionen



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 2023 (N = 317)

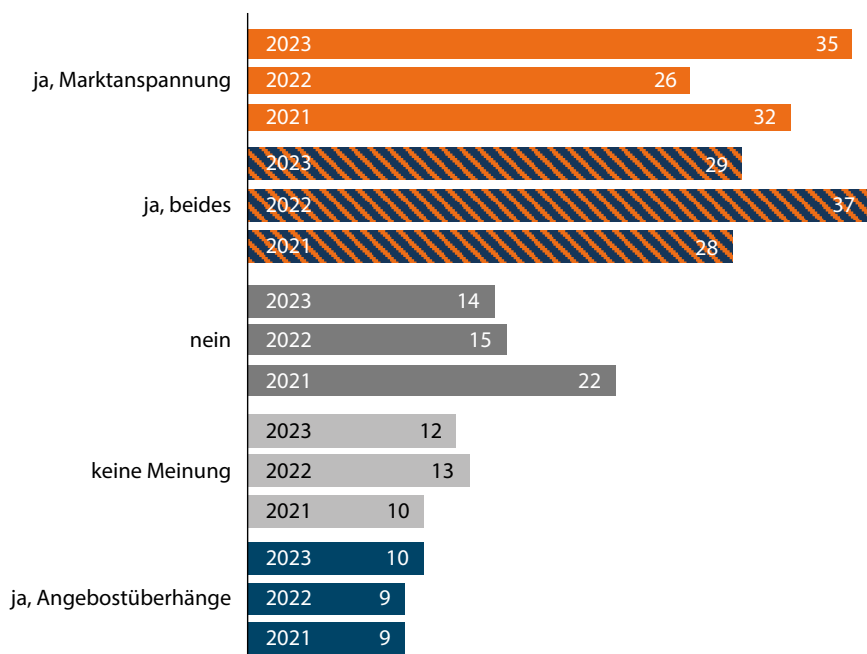


Lesebeispiel:
Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.
Angaben als Saldo von Prozent der Befragten.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023 (N = 316)

ABBILDUNG 8

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



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023
Angaben in % der Befragten; N (2023) = 315

Entwicklungen des makroökonomischen Umfeldes beeinflusst.

Marktanspannungen und Angebotsüberhänge

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich aufgestellt. In manchen Regionen sind die Wohnungsmärkte angespannt, in anderen geht die Wohnungsnachfrage zurück. Während viele Großstädte und ihre Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden.

Von den Teilnehmenden des Panels blicken 10 % auf Märkte mit Angebotsüberhängen (Vorjahr: 9 %), ein deutlich gestiegener Anteil von 35 % registrieren Marktanspannungen (Vorjahr: 26 %) und 29 % beobachten sowohl Regionen mit Ange-

botsüberhängen als auch Regionen mit Marktanspannungen (Vorjahr: 37 %) (Abbildung 8).

Leerstand ist in der Wohnungsmarktbeobachtung ein zentraler Indikator für Wohnfläche, die vom Markt nicht absorbiert wird. Die Karte in Abbildung 9 stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Expertinnen und Experten in den vergangenen drei Jahren Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufwiesen bzw. aufweisen.

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot an Wohnungen bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Gebieten in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland, von denen fast alle – außer die Großstädte – ein Überangebot

aufweisen. Aber auch Westfalen, Nordhessen und Rheinland-Pfalz/Saarland sind von Leerständen betroffen. Bis auf einige Ausnahmen werden in den letzten Jahren immer die gleichen Regionen genannt.: „In der Regel sind Kommunen in peripheren, strukturschwachen Regionen vom Leerstand betroffen“, so Matthias Waltersbacher, Referatsleiter im BBSR, in einem Interview mit dem Handelsblatt. Die Kommunen von Bund und Ländern müssen dabei unterstützt werden, junge Menschen in solchen Gebieten zu halten oder wieder zurückzuholen. Attraktivere Dorfzentren mit Kunst und Kultur, eine verbesserte Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsregionen und deren Umland als Wohnstandort oder besseren Verkehrsanschlüsse sind hier das Ziel (vgl. Anger/Kersting 2024).

Im Gegensatz dazu stellt die Karte in Abbildung 10 Regionen dar, in denen nach Einschätzung der Fachleute aktuell sowie in den vergangenen drei Jahren Marktanspannungen im Wohnungsmarkt auftreten bzw. auftraten, also der wahrgenommene Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt wird. Im Vergleich zur Karte der Wohnungsüberhänge fällt 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 Deutschlands wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz-Friedrichshafen mit ihrem Umland, sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen mit Umland, bis in die Mitte von Deutschland mit

Darmstadt, Rhein-Neckar und Rhein-Main. Zum anderen fallen die deutlich stärker im Süden verteilten 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 die Universitätsstädte Münster, Hannover, Bremen-Oldenburg, Aachen und das Ruhrgebiet sowie Leipzig, Dresden und Erfurt-Jena. Auffällig ist die

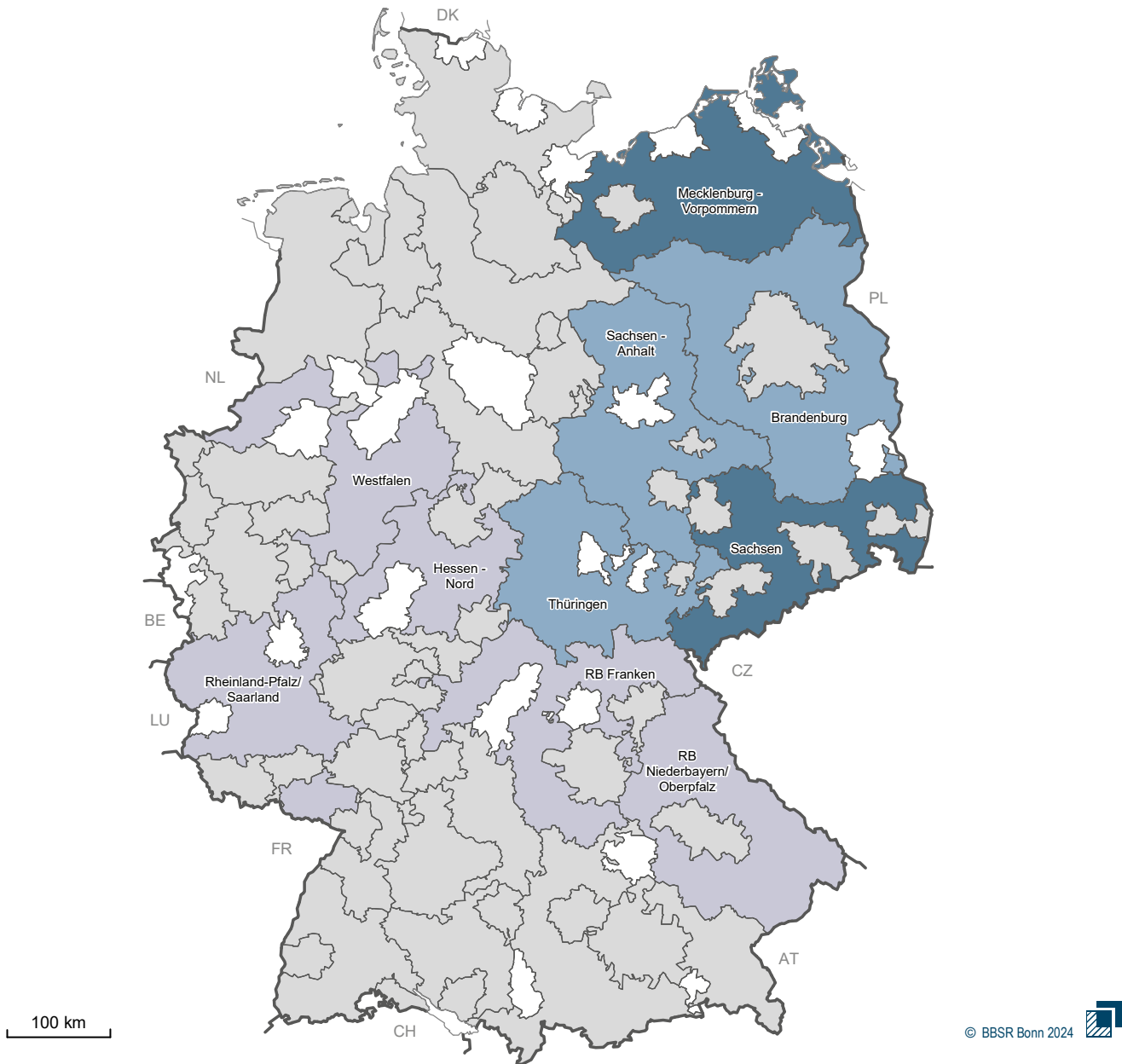
neu beobachtete Marktanspannung in Brandenburg.

Für die Darstellung in beiden Karten wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mindestens ein Drittel der dort tätigen Experten Angebotsüberhänge bzw. Marktanspannungen beobachtet hat. Liegt der Anteil bei unter einem Drittel, sind die Regionen in der Karte 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 gelb eingefärbten Regionen, dass den Teilnehmenden offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen (Abbildung 10).

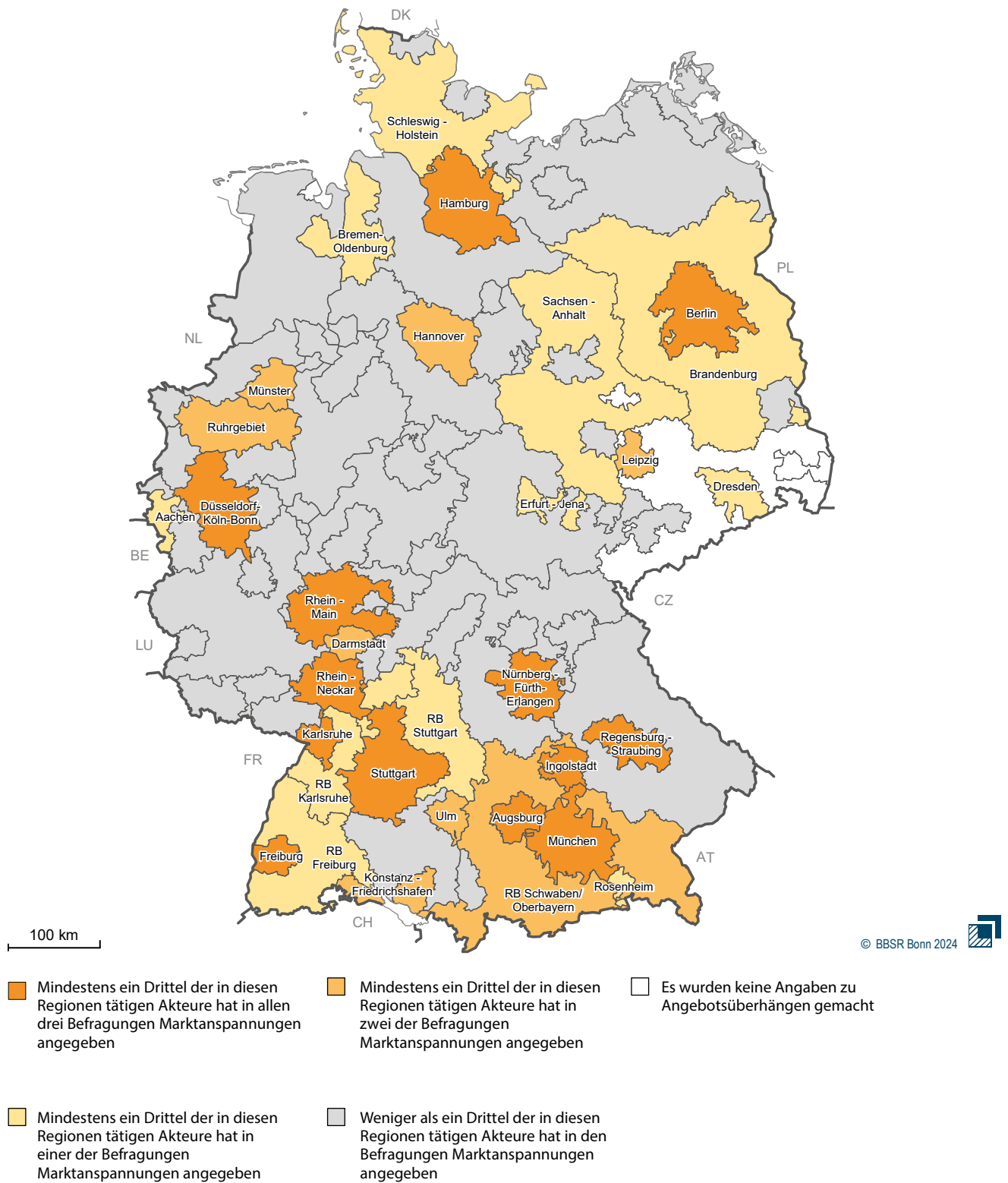
ABBILDUNG 9



- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in allen drei Befragungen Angebotsüberhänge angegeben
- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in zwei der Befragungen Angebotsüberhänge angegeben
- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in einer der Befragungen Angebotsüberhänge angegeben
- Weniger als ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in den Befragungen Angebotsüberhänge angegeben
- Es wurden keine Angaben zu Angebotsüberhängen gemacht

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

ABBILDUNG 10



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



Büros übernehmen zunehmend Funktionen als Orte der Kommunikation und des sozialen Miteinanders

Foto: fizkes – stock.adobe.com

Büromarkt: Neubau- und Nachfrageerwartung stecken in der Krise

Die Trenderwartungen der Befragten für den Büroimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2024 zeigen sich mehr als verhalten. Insbesondere der Neubau und die Flächennachfrage verharren seit dem Schock der Pandemie in den Tiefständen der Erwartungen. Erneut bilden die Mietprognosen eine Ausnahme, die sich allerdings vornehmlich eher strukturell als konjunkturell begründen lassen dürften.

Büroneubau

Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels zeigen, dass der starke Abwärtstrend für den **Neubau** vorerst gestoppt ist. In den Erwartungen für das erste Halbjahr 2024 werden die meisten Neubaufächen-segmente in den Top-Standorten und in den Regionalzentren von den Expertinnen und Experten als stagnierend bewertet. Das sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das aktuelle Niveau einen im langjährigen Mittel extrem niedrigen negativen Stand ausdrückt. Für die A- und die B-Flächen bedeutet dies nach 2022 die zweit-schlechteste Neubauerwartung in der Zeitreihe seit 2012. Die Werte

in beiden Flächensegmenten sinken sogar unterhalb die Erwartungslage des Corona-Jahres 2020. Im Saldo geht ca. die Hälfte aller Befragten für die A-Flächen und rund zwei Drittel für die B- und C-Flächen von einem weiter schrumpfenden Büroneubau aus.

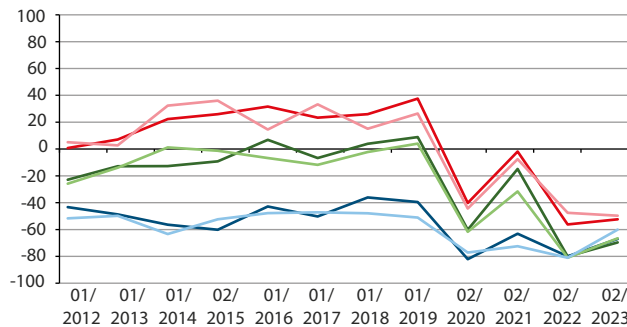
Die tatsächlichen Fertigstellungszahlen des Jahres 2023 liegen entgegen diesem Pessimismus der Befragten auf vergleichsweise hohem Niveau. So wurden in den A-Städten insgesamt 1,3 Mio. m² Bürofläche neu gebaut, was etwa der Hälfte aller Neubaufächen entspricht. Die B- und C-Städte übertrafen sogar das Vorjahresniveau (605.000 bzw. 360.000 m²). Damit stieg das

Fertigstellungsvolumen insgesamt (2,6 Mio. m²) gegenüber dem hohen Niveau des Jahres 2022 erneut an. Mittelfristig werden allerdings die geänderten Marktgegebenheiten, darunter unter anderem die zahlreichen Insolvenzen, stärker ins Gewicht fallen und dämpfend wirken. Ab 2026 rechnen die Forscher mit deutlich niedrigeren Fertigstellungszahlen (vgl. Carstensen et al. 2024).

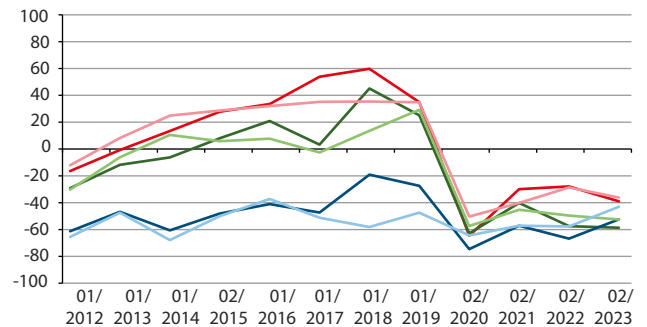
Büronachfrage

Gerade in der derzeitigen rezessiven Konjunkturlage drängen oftmals ökonomische Gründe zu Kostenschnitten, die sich in Form von Mietinsparungen oder einem Zurück-

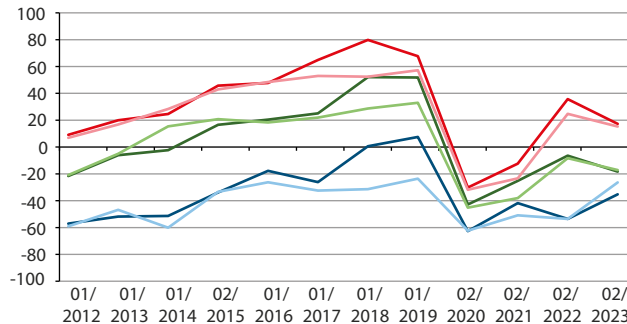
Neubauentwicklungen



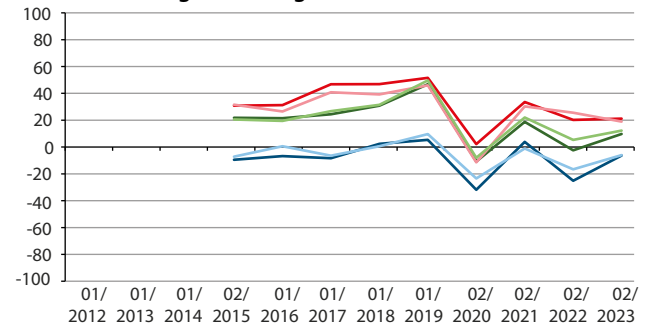
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



— TOP A-Flächen — TOP B-Flächen — TOP C-Flächen
— RZ A-Flächen — RZ B-Flächen — RZ C-Flächen

*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

TOP = Top-Standorte; RZ = Regionalzentren

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023; Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2023) = 183

stellen von Anmietungen äußern können. So zeigt sich die **Nachfrage** am Büovermietungsmarkt 2023 mit einem Rückgang des Umsatzvolumens um mehr als 25 % zum Vorjahr deutlich abgeschwächt, wovon die A-Städte überdurchschnittlich betroffen waren (vgl. ebd.). Für das erste Halbjahr 2024 registrieren verschiedene Researcher in einzelnen A-Städten teils zweistellig positive Veränderungsraten, teils aber auch einen weiterhin rückläufigen Büroflächenumsatz und im Durchschnitt der A-Städte insgesamt Anzeichen einer Belebung (u. a. JLL) bzw. Stabilisierung auf dem Vorjahresniveau (z. B. BNP Paribas) (vgl. Kortmann 2024; BNP Paribas 2024a).

Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels spiegeln die weiterhin negative Einschätzung der Nachfrageentwicklung wider: Im Saldo rechnet ein gutes Drittel der Befragten für die A-Flächen, mehr als die Hälfte für die B-Flächen sowie 40 bis 50 % für die C-Flächen mit einer weiter nachlassenden Flächennachfrage (siehe Abbildung 11). Auch die Nachfrageerwartungen zwischen den Flächensegmenten bewegen sich wieder mehr aufeinander zu, was bedeutet: Im generellen Minustrend verlieren die A-Flächen gegenüber der Vorbefragung stärker als die B-Flächen, die C-Flächen holen sogar wieder etwas auf. Insgesamt liegt die Einschätzung der Büroflächennachfrage damit

Anfang 2024 über den niedrigsten Werten des Corona-Jahres 2020. Bis zum Niveau vor der Pandemie ist es jedoch noch ein weiter Weg.

Die anhaltend unsichere Wirtschaftslage ist mit ein Grund dafür, dass Unternehmen derzeit eher auf kurze Sicht agieren und sich auf langfristige Büroflächenkonzepte oder Mietverträge nicht festlegen wollen. Daher kommen die Autoren des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen auch zu dem Schluss, dass sich unter dem Strich derzeit keine Entwicklungsrichtung der zukünftigen Büroflächennachfrage mit Gewissheit vorhersagen lässt – weder ein Sinken, noch ein Steigen, noch eine Seitwärts-

bewegung der zukünftigen Büroflächennachfrage mit Gewissheit vorhersagen lässt (vgl. Carstensen et al. 2024: S. 96). Was sich allerdings mittlerweile als Trend etabliert hat und den Autoren zufolge auch voranschreiten wird, ist die Nachfrage nach Büroflächen, die in puncto Nachhaltigkeitsansprüchen und Flexibilitätsbedürfnissen auf dem aktuellen Stand sind. Diese eher hochwertigen Qualitäten sind momentan infolge der Baukrise und anhaltender Insolvenzen im Bausektor jedoch noch Mangelware.

Die Rolle des Büros

Bei den drängendsten Herausforderungen im Büromarkt rangieren die mobile Arbeit (Homeoffice) und deren direkte sowie indirekte Folgen seit Jahren auf den obersten Rängen der BBSR-Top-Themen (siehe S. 13 ff.). Insbesondere die Frage nach dem zukünftigen Flächenbedarf dominiert die Debatte um das Büro der Zukunft und bewegt sich hier zwischen den Schlagwörtern der „Flächeneffizienz“ einerseits und der „Mitarbeiterbindung“ oder dem „Büro als sozialem Ort“ andererseits.

Nicht nur die konjunkturelle Lage, sondern auch die Auswirkungen des hybriden Arbeitens sind Gründe für die zurückgehende Büroflächennachfrage. In konkreten Zahlen kann diese Transformation der modernen Arbeitswelt jedoch oft nur rudimentär gemessen werden. Als relevante Beobachtungswerte können zum Beispiel Belegungsquoten in Büros oder die Entwicklung von Büroleerständen herangezogen werden, die jedoch auch wieder nur einen kleinen Ausschnitt der Wirklichkeit abbilden.

In Zeiten des Wettbewerbs um Mitarbeiter gibt es selbst bei geringen Belegungsquoten gute Argumente, die Flächeninanspruchnahme nicht radikal zu kürzen und vermehrt den sozialen bzw. Kommunikationsflächen eine Wertigkeit einzuräumen. Nicht selten soll damit auch die Rückkehr der Mitarbeiter ins Büro gefördert und die „Return-to-Office-Rate“ (RTO) angehoben werden. Neu geschaffene Stellen und Positionen in größeren Unternehmen, die den Fokus auf die Gestaltung und Optimierung der Arbeitsdynamik und -umgebung legen (z. B. „Director of Work Environment“ oder „Head of Workplace Strategy“), sind ebenfalls Ausdruck des Bestrebens, den immobilen Arbeitsplatz im Betrieb wieder attraktiver zu machen (vgl. Thomeczek 2024b; Williams 2024).

Eine repräsentative Online-Befragung unter Bürobeschäftigten im Oktober 2023 hat in Büros der Top-7-Städte eine durchschnittliche Belegungsquote von rund 60 % ermittelt (vgl. Thomeczek 2024a). Dabei variiert die Belegung im Wochenverlauf erheblich: Quoten von 90 oder 95 % sind dienstags oder mittwochs keine Seltenheit, während die Randtage deutlich geringer besetzt sind. Andere Erhebungen kommen auf Büroauslastungen von 41 % (Combine Consulting) und 25 % (Basking), wofür auch stark abweichende Definitionen und Berechnungsmodelle der „Belegungsquote“ beispielsweise aufgrund von Desk Sharing-Konzepten verantwortlich sein können (vgl. ebd.).

Leerstände, Umnutzungen und Sanierungen als Marktreaktionen

Auch **Leerstände** sind im Kontext von Märkten, in denen kaum noch gebaut wird, vorsichtig zu interpretieren

und variieren stark je nach Büroflächenbeständen und Strukturen in einzelnen Städten. Einige Muster lassen sich gleichwohl herauslesen: Während der Leerstand 2023 im Mittel für die 127 größten deutschen Büromärkte bei 4,8 % und damit einen halben Prozentpunkt höher als 2022 lag, wiesen insbesondere die A-Städte mit rund 5,6 % überdurchschnittlich hohe Quoten und einen dynamischeren Anstieg auf als die kleineren Städte (vgl. Carstensen et al. 2024). In den Top-7-Städten rechnet das Maklerhaus Colliers bis 2026 mit einem Höchststand an leerstehenden Büroflächen von knapp 8 % des Gesamtbestandes. Vor allem Frankfurt weist das höchste Niveau auf und könnte bereits 2024 die 10 %-Marke überschreiten (vgl. Thomeczek 2024b). Aber auch in anderen Städten dürften mittlerweile Alternativen für die Gebäude gefragt sein, die bisher eine ausschließliche Büronutzung hatten.

Als vielfach zitierte Einflussgröße rücken **Umnutzungen** in diesem Zusammenhang in den Fokus. Dabei werden Bürogebäude aufgrund eines Leerstandes oder dringenden Revitalisierungsbedarfs einer anderen Nutzung zugeführt, zum Beispiel in ein Wohngebäude konvertiert. Doch selbst die extrem hohe Wohnraumnachfrage ist keine Garantie für eine erfolgreiche Umwandlung, denn „Büro zu Wohnraum“ wird oftmals als die schwierigste und teuerste Umnutzung gehandelt (vgl. Thies 2024). Unter der Berücksichtigung von baulich-technischen und Rentabilitätsaspekten kommt eine neuere Studie zu dem Ergebnis, dass sich „nur jedes vierte von Überalterung bedrohte Bürohaus [...] rentabel in Wohnungen konvertieren (lässt).“ (Thomeczek 2024c).

Eine quantitativ signifikante Antwort auf die Lösung des Wohnraummangels sind Umnutzungen demnach zwar nicht, allerdings könnten sie den Leerstand im Büromarkt standortspezifisch nicht unerheblich entlasten. Positiv werden in diesem Kontext hauptsächlich die zentralen urbanen Standorte beurteilt. Hier will das BMWSB mit dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ (noch in Vorbereitung) gezielt ansetzen und bezahlbaren Wohnraum aus dem Bestand leerstehender oder nicht mehr genutzter Wirtschaftsimmobilien vor allem in den städtischen Gebieten fördern (vgl. BMWSB 2024).

Wie groß der Bedarf in puncto **Sanierungen** im Bürogebäudebestand ist, hat eine jüngere Studie aufgezeigt: Demzufolge ist rund ein Drittel der Büroflächen in den sieben A-Städten in einem sanierungsbedürftigen Zustand (vgl. apoprojekt 2024). Ohne deutliche Mehranstrengungen in der Bestandssanierung lassen sich die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele für den Gebäudebestand also nicht erfüllen. Seit 2019 ist der Markt offenbar dynamischer geworden: Während im Jahr 2019 nur 10 % aller Projektentwicklungen auf die Bestandserneuerung entfielen, stieg dieser Anteil im Jahr 2024 auf rund 19 % und soll in den Jahren 2025 und 2026 nochmals deutlich auf über 30 % zulegen (vgl. ebd.).

Auch die Befragten des BBSR-Expertenpanels sehen für die Sanierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2024 trotz historisch schlechter Neubauerwartungen, hoher Zinsen und Baukosten einen leichten Aufwärtstrend für fast alle Flächensegmente (siehe Abbildung 11). Dabei

werden nach wie vor den ohnehin schon guten A-Flächenbeständen die besten Chancen für eine Rundumerneuerung unterstellt: Im Saldo rechnen 23 % der Befragten für die Top-Standorte und 20 % für die Regionalzentren mit zunehmender Modernisierung bzw. Sanierung. Für die C-Flächen deutet sich in der Erwartungskurve ein Aufholen der Sanierungsambitionen an, wenngleich die Werte im Saldo noch leicht rückläufig sind (-7 % bzw. -8 %). Eine positive Tendenz wird auch den B-Flächen unterstellt (10 % bzw. 13 %).

Mietrends

Nach Angaben von Bulwiengesa setzte sich der Wachstumstrend der **Büromieten** (gewichtete Spitzenmieten) auch 2023 fort, wobei die sieben A-Städte und größten Büromarktzentren das höchste Wachstum verzeichneten (ca. 4,2 % gegenüber 2022). Zunehmend differenzieren sich dabei die Mietunterschiede je nach Lage im Stadtgebiet aus und die peripheren Lagen verlieren dabei stärker (vgl. Carstensen et al. 2024).

Dieser scheinbare Widerspruch parallel steigender Leerstände und Mieten hat jedoch klare Argumente. Auch wenn es scheint, als folgten die Büromieten einem anderen Konjunkturzyklus und hätten sich von der Nachfrage entkoppelt, gibt es nachvollziehbare Gründe für aktuell steigende Büromieten:

- Trotz abflauender Nachfrage ist noch immer die Unterversorgung mit Bürofläche aus den Boomjahren vor Corona im Markt spürbar, so dass der Wettbewerb um die überschaubar

verfügbaren hochwertigen Büroflächen die Mieten treibt.

- Die Anmietung älterer, energieineffizienterer Bestände wird hingegen stärker vermieden.
- Durch Material- und Energiekosten sowie Anpassungen der Gehälter sind die Bau- und Sanierungskosten gestiegen, was sich in höheren Mieten niederschlägt.
- Insbesondere die Spitzenmieten wachsen, weniger hingegen die Durchschnittsmieten.

In den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanels belegen daher auch lediglich die A-Flächen diesen Trend: Nur dort, wo für Energieeffizienz und Ausstattungskomfort auch höhere Mieten darstellbar sind, erwarten die Befragten auch weiterhin ein Wachstum (18 % bzw. 17 % im Saldo). In der Regel finden sich diese Flächen in den guten und urbanen Lagen mit entsprechend höheren Grundstückspreisen (vgl. Carstensen et al. 2024). Mit sinkender Mietentwicklung rechnen hingegen im Saldo ein Drittel (in den Top-Standorten) bis ein Viertel (in den Regionalzentren) für die C-Flächen und selbst für die B-Flächen jeweils rund 17 % der Befragten.

An einer baldigen Abkehr von diesen Mietentrends darf gezweifelt werden, auch mit Blick auf die erwartete Abschwächung der Bautätigkeit in den kommenden Jahren und eine Angebotsverknappung für modere und ESG-konforme Büroflächen bei gleichzeitiger Zunahme selbiger Bedarfe.



Einzelhandelsmarkt: Der lange Weg zurück zum Wachstum

Sieht so die nahe Zukunft des stationären Shoppings aus?

Foto: Atchariya63 – stock.adobe.com (generiert mit KI)

Konjunkturrell drücken seit 2022 die Zinswende und ein noch immer hohes Zinsniveau sowie die mittlerweile auf ein niedrigeres Niveau gesunkene Inflation auf die Konsumlaune und die immobilienwirtschaftliche Investitionsstimmung. Dennoch zeigen Immobilien und Flächen im deutschen Einzelhandel gemischte Tendenzen und verdeutlichen, dass sich die Branche keineswegs homogen entwickelt.

Im Zusammenhang mit dem stationären Einzelhandel von einer „Krise“ zu sprechen, scheint mittlerweile fast überstrapaziert. Zu oft wurde dieser Begriff verwendet, um den schwierigen Rahmenbedingungen einen Namen zu geben, welcher unterschiedlichste strukturelle Verwerfungen subsummiert. Sie sind Ausdruck des oft zitierten Strukturwandels im Einzelhandel, der sich auf vielschichtigen Ebenen vollzieht. Dabei geht es um veränderte Konsumgewohnheiten der Verbraucher, um sinkende Flächennachfrage und Leerstände, um Insolvenzen zahlreicher großer Filialisten, um Marktanteile zwischen stationärem und Onlinehandel sowie den vielen Kanälen „dazwischen“ (wie mobile Apps, Click & Collect, Social Commerce etc.), um Mitarbeiter- und Nachfolgemangel für Geschäfte, um die Orte und Lagen des physischen Einzelhandels in den Städten, um die Funktion, die der Einzelhandel für die Stadt von heute erfüllt und in Zukunft erfüllen soll. Und dies sind bei weitem noch nicht alle Transformationsthemen.

Insbesondere der Einzelhandel in den Innenstädten stellt für Unternehmen, Kunden und die kommunale Politik ein wichtiges Querschnittsthema dar.

Trenderwartungen der Befragten

Auch in den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanels spiegeln sich diese vielschichtigen Unsicherheiten wider. Hinsichtlich des Neubaus von Handelsflächen erscheint für die Mehrheit der Expertinnen und Experten keine der betrachteten Einzelhandelslagen investitionswürdig genug, um neue Flächen zu initiieren. Bei der Bilanzierung der positiven und negativen Antworten bewegen sich die Erwartungen insgesamt zwischen einem Drittel und knapp zwei Dritteln der Befragten, die von einer rückläufigen Entwicklung des Neubaus ausgehen. Die Stadtteillagen stechen allerdings noch als diejenigen Lagen hervor, in denen ein potenzieller Neubau am wenigsten negativ beurteilt wird: Im Saldo: -38 % für Top-Standorte bzw. -32 % für La-

gen in Regionalzentren (RZ-Lagen). Am unteren Ende der Erwartungen finden sich die 1-B-Lagen wieder (-62 % bzw. -63 % im Saldo). Für die 1-A-Lagen gehen etwas mehr als die Hälfte der Befragten von einer rückläufigen Bautätigkeit aus (-53 % bzw. -51 %). Eines haben jedoch alle Lagekategorien gemeinsam: In der aktuellen Befragung sind wieder mehr Handelsexpertinnen und -experten etwas zuversichtlicher, so dass der Kurvenverlauf auf niedrigem Niveau immerhin aufwärts zeigt.

Das Geschäftsfeld von **Modernisierung und Sanierung** blickt in den bisherigen Befragungswerten des BBSR-Expertenpanels auf keine so ausgeprägte Talfahrt zurück wie beispielsweise der Neubau von Handelsimmobilien. So sind die Erwartungswerte für die 1-A-Lagen auch im Verlauf der jüngsten Krisen zu keinem Befragungszeitpunkt unter die Nulllinie gefallen, ab der mehr Befragte eine negative als eine positive Entwicklung erwarten. Aktuell kehrt in fast allen Lagekategorien der Op-

timismus zurück, dass eine Modernisierung oder Sanierung der entsprechenden Objekte lohnenswert erscheint. Lediglich die 1-B-Lagen in den Top-Standorten verzeichnen noch eine leicht negative Einschätzung (-8 %), für die 1-B-Lagen in den Regionalzentren sinkt diese sogar auf knapp -18 % der Befragten im Saldo.

Auch bei den **Mieten** besteht nach Meinung der Teilnehmenden noch immer eine Schrumpfungstendenz. Das könnte sich jedoch bald ändern, denn die Mieterwartungswerte haben einen deutlichen Aufwärtstrend eingeschlagen, der allen voran für die 1-A- und die Stadtteillagen in den Top-Standorten eine Rückkehr zu Mietzuwächsen in Aussicht stellt (aktueller Saldo: -3 % für Top-Lagen in den 1-A-Lagen; -4 % in den Stadtteillagen). Diese Performance wurde seitens der Befragten ohnehin nur den Handelsimmobilien in den 1-A-Lagen innerhalb der letzten Dekade zugetraut, während den anderen Lagen von der überwiegenden Mehrheit eine negative Mietentwicklung zugeschrieben wurde. Erst im Jahr 2019 kippte dieser Erwartungsbonus auch für die 1-A-Lagen in den Bereich der Schrumpfung.

Was die Einschätzung der **Nachfrage** nach Handelsflächen in den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanels betrifft, zieht sich das Feld der Erwartungswerte wieder deutlich mehr zusammen und die Differenzen werden kleiner. Dies bedeutet konkret, dass die von den Befragten am schlechtesten beurteilten 1-B-Lagen am stärksten aufholen und in den Stadtteillagen nach wie vor mit den geringsten Nachfrageverlusten gerechnet wird (Saldo: -49 % für Top- bzw. -46 % für RZ-Lagen in den 1-B-Lagen; -28 % bzw. -29 % in den Stadtteillagen). In den letzten vier Jahren ist damit

für die Flächennachfrage eine leicht aufwärts gerichtete Entwicklung erkennbar, die allerdings bei diesem Tempo noch Jahre brauchen dürfte, um wieder in einen Wachstumsbereich zu münden. Einen Nachfragezuwachs hatten die Experten und Expertinnen zuletzt ohnehin nur noch den 1-A-Lagen zugetraut. Dies war das letzte Mal im Jahr 2018 der Fall. Aktuell rechnet fast ein Drittel mit einer rückläufigen Nachfrage in den 1-A-Lagen der Topstandorte (-31 %), in den 1-A-Lagen der Regionalstandorte sind es noch mehr (-40 %, jeweils im Saldo).

Flächennachfrage, Transaktionen und Umsätze erholen sich

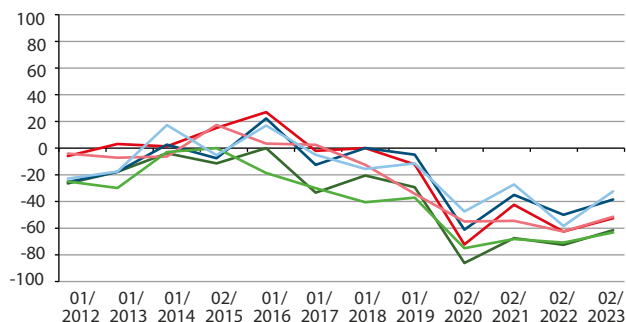
Die zaghaften Nachfrageerwartungen lassen sich zum Beispiel mit den Herausforderungen durch die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und die mit der Inflationsrate schwankende Konsumneigung der Verbraucher erklären. Dennoch scheint sich der Vermietungsmarkt im Jahr 2024 positiv zu entwickeln: JLL registriert beispielsweise im ersten Halbjahr 2024 einen Anstieg der vermieteten Flächen in Innenstadtlagen um 15,5 % im Vergleich zum Vorjahr auf fast 246.000 m², und auch die Anzahl der Deals Verkaufsfälle nahm zu. Führend ist dabei nach wie vor die Textilbranche mit knapp 40 % des Flächenumsatzes, gefolgt von der Gastronomie bzw. Food-Sparte (18 %). Ein starker Treiber sind internationale Filialisten, die im ersten Halbjahr zu 58 % für die Flächennachfrage verantwortlich sind – viele davon drängen neu auf den deutschen Markt (vgl. JLL 2024).

Auf der Investitionsseite scheint sich der Markt langsam zu erholen, wobei Einzelhandelsimmobilien in High-

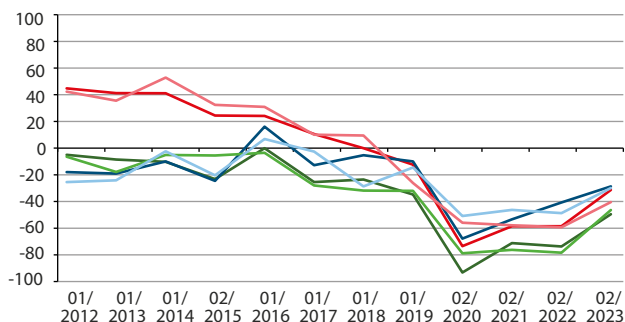
street-Lagen und Nahversorgungszentren weiterhin die attraktivsten Anlagemöglichkeiten darstellen. Das von BNP Paribas Real Estate registrierte Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 lag um etwa 92 % höher als im Vorjahr, allerdings noch unter dem langjährigen Durchschnitt (vgl. BNP Paribas Real Estate 2024b).

Der Einzelhandelsumsatz ist ebenfalls ein wichtiger Indikator vor allem für die Nachfrage, aber auch für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Einzelhandels. Bedingt durch die Inflation war die Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2023 real rückläufig – das erste Mal seit 2012. Dabei verzeichneten 2023 sowohl der stationäre Handel (-3,3 %) als auch der Onlinehandel (-2,5 %) einen realen Umsatzrückgang, während im Jahr 2022 der stationäre Handel noch ein leichtes reales Umsatzplus (+1,0 %) erzielte, der Onlinehandel jedoch mit -7,5 % gegenüber dem Vorjahr schrumpfte (vgl. HDE 2024a). Diese Schrumpfung lässt sich vor allem mit Blick auf die überdeutlichen Zuwachsraten des Onlineumsatzes während der Corona-Pandemie erklären und stellt insofern ein „Zurück zum Normal“ des Wachstums dar. Der Onlineumsatz stieg in Deutschland von 59,2 Mrd. € in 2019 auf 72,8 Mrd. € in 2020 (ein Plus von 23 %) und 2021 nochmals um 19 % auf 86,7 Mrd. € (alle Angaben netto, vgl. HDE 2024b). Für das laufende Jahr 2024 geht die HDE-Prognose von einem Gesamt-Einzelhandelsumsatz von 672 Mrd. € in Deutschland aus, was wiederum ein geringfügiges reales Wachstum bedeuten würde (stationär: +1,0 %; online: +1,4 %) (vgl. HDE 2024a). Dabei wird auch die Fußball-Europameisterschaft im eigenen Land eine Rolle bei der Belebung des Konsumklimas gespielt haben (vgl. JLL 2024).

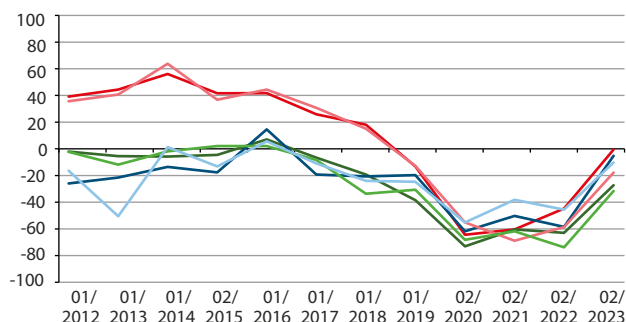
Neubauentwicklungen



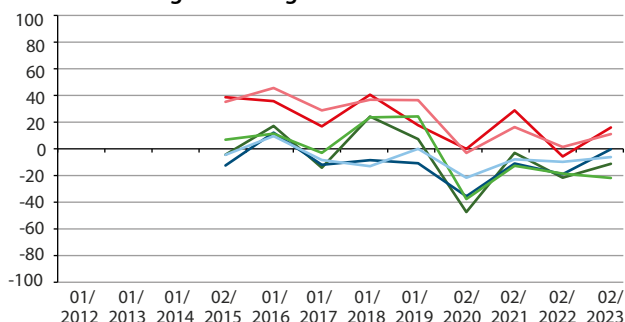
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



TOP 1-A-Lagen TOP 1-B-Lagen TOP Stadtteillagen
RZ 1-A-Lagen RZ 1-B-Lagen RZ Stadtteillagen

*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

TOP = Top-Standorte; RZ = Regionalzentren

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023;
Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2023) = 109

Flächen und Konzepte im Wandel: Umnutzung, Nachnutzung und Standortoptimierung

Das Thema Bauen ist derzeit in der Immobilienbranche keines, das Euphorie erzeugt. Insbesondere der Neubau von Handelsflächen wird zunehmend kritischer betrachtet, zumal die Flächenangebote beispielsweise durch die Schließung von Kauf- und Warenhäusern wie Galeria Karstadt Kaufhof steigen. Vor allem in den Innenstadtlagen setzt dies mitunter Verkaufsflächen in großem Umfang frei. Die Schließung von solchen Großimmobilien zieht dabei lange Leerstandszeiten nach sich – laut Studien durchschnittlich vier bis fünf Jahre. Dieser Zeitraum umfasst die

Zeitspanne zwischen der Schließung und der Wiedereröffnung nach erfolgter Umnutzung (vgl. BBE 2024).

Der Fokus im Einzelhandelsmarkt verschiebt sich unverkennbar auf die Anpassung, Modernisierung und Nutzung der Bestandsflächen. Nachnutzungskonzepte und neue Investitionsvorhaben in bestehende Gebäude werden in naher Zukunft an Bedeutung gewinnen. Die ökologische Effizienz ist in vielen Fällen nicht der einzige Faktor, der eine ökonomische Sinnhaftigkeit begründet. Auch die steigenden Baukosten und die zunehmenden Anforderungen an Nachhaltigkeitsstandards, beispielsweise im Zuge von ESG, tragen zu dieser Sinnhaftigkeit bei. Der Schwerpunkt von Investitionsstrategien in

diesem Kontext liegt dabei einer Studie zufolge auf der Öko-Nachrüstung von Handelsimmobilien (der „E“-Komponente), aber auch auf Maßnahmen wie der lokalen Erzeugung von Solarstrom oder der Ausstattung mit Ladesäulen für Elektroautos (vgl. Hahn Gruppe 2024).

Im Hinblick auf die Verkaufsfläche des gesamten deutschen Einzelhandels lässt sich eine tendenziell leicht rückläufige bis stabile Entwicklung ausmachen. Während die Verkaufsfläche in Deutschland insgesamt nach Jahrzehnten des Wachstums in den letzten Jahren kaum noch zugenommen hat, ist sie ab 2020 erstmals zurückgegangen. Zuletzt bezifferte der HDE die Verkaufsfläche mit 124,5 Mio. m², was einen erneuten leicht-

ten Rückgang kennzeichnet (2021: 124,8 Mio. m²), obwohl sie insgesamt auf hohem Niveau bleibt (vgl. HDE 2023).

Trotz der relativen Stabilität bei der Verkaufsfläche wird das Geschäftsmodell des stationären Einzelhandels zunehmend hinterfragt, was langfristig zu neuen Nutzungskonzepten führen dürfte. Eine Befragung des EHI Retail Institutes unter deutschen Städten und Gemeinden (N= 76) zum Thema Leerstände und Nachnutzungen von Einzelhandelsflächen ergab, dass die am häufigsten beobachtete Nachnutzungsart Büronutzungen darstellen (40 Nennungen). Am zweithäufigsten wurde ein Verbleib in derselben Nutzungsart Einzelhandel registriert (35 Nennungen), während eine Umnutzung in Wohnraum auf Rang drei folgte (26 Nennungen). Diese Reihenfolge unterschied sich nicht, wenn nach Klein-, Mittel- oder Großstädten differenziert wurde. In Kleinstädten teilt sich die Wohnnutzung jedoch den dritten Rang mit Freizeit- und Entertainmentnutzungen (vgl. EHI 2024).

Nach einer weiteren Befragung des EHI zu den Expansionstrends des Einzelhandels 2023 aus Sicht der Expansionsleiter sehen 43 % der Vertriebslinien keine veränderten Verkaufsflächen ihrer durchschnittlichen Filialen. Ein beträchtlicher Teil plant jedoch Anpassungen, sowohl Vergrößerungen (28 %) als auch Verkleinerungen (29 %) der Flächen, was auf unterschiedliche Strategien in der Branche hinweist (vgl. EHI 2023).

Dabei sind gleichermaßen Flächenbedarfe wie auch Standorte der Filialnetze von dem strategischen Umdenken und Optimieren der großen Filialisten betroffen. Zahlreiche Researcher gehen davon aus, dass sich

der Einzelhandel in den Städten weiter konzentriert und komprimiert: Einerseits auf die erstklassigen Standorte mit sicheren Kundenfrequenzen, die gute Wachstumsaussichten bereithalten und langfristig noch als zukunftssträftig erachtet werden. Soweit die Branche und Strategie dies zulässt, schneiden dabei Fachmarktzentren und 1-A-Lagen als gesuchte Standorte und Expansionsziele überdurchschnittlich gut ab, optimalerweise in Ober- und Mittelzentren. Andererseits findet eine Konzentration auf Erdgeschosszonen statt und die Nutzung der Obergeschosse für Einzelhandel wird seltener (vgl. EHI 2023; Gerling 2024; Hahn Gruppe 2024). Bulwiengesa beschreibt sogar ein drastisches Szenario für die kommenden Jahre: „Die Städte verlieren massiv an Handelsbetrieben, ganze Einkaufslagen verschieben sich oder werden aufgegeben“ (Bulwiengesa 2024a).

Der bereits zu beobachtende Wandel der Immobilienformate und -konzepte wird dabei gleichermaßen durch Investoren und die Nachfrage vorangetrieben. Kennzeichnend ist vor allem eine Hinwendung zu Nahversorgungskonzepten und Mixed-use-Strategien. Traditionelle Einkaufszentren, die vormals eine tragende Säule der Einzelhandelslandschaft darstellten, verlieren zunehmend an Bedeutung. Eine ähnliche Entwicklung ließ sich auch bei den Warenhäusern beobachten, deren sukzessiver Niedergang von einem Marktanteil von 15 % in der Blütezeit auf heute nur noch 1,5 % gesunken ist (vgl. BBE 2024).

Aus diesen unterschiedlichen Informationen und Daten lässt sich herauslesen, dass die Präsenz und Relevanz des stationären Einzelhandels auf mittlere Sicht abnehmen könnte, auch

wenn aktuell große Anstrengungen in eine Optimierung von Strukturen, Qualitäten und Konzepten fließen. Dass sich der Einzelhandel in großem Maßstab und in naher Zukunft aus den Städten zurückziehen wird, dürfte jedoch relativ unwahrscheinlich sein. In einem BBSR-Workshop zu Situation und Perspektiven der Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte wurden aktuelle Trends und deren Auswirkungen auch im Hinblick auf die Zukunft der Innenstädte unter Expertinnen und Experten diskutiert. Dabei wurde als sehr wahrscheinlich angesehen, dass der Einzelhandel mit deutlich weniger Flächen in den Innenstädten vertreten sein wird und sich auf ausgewählte Standorte konzentriert. Insgesamt besteht Unsicherheit über die langfristigen Auswirkungen, die Rolle der Innenstädte bleibt jedoch zentral. Erwartet wird in diesem Zusammenhang, dass sich die Innenstädte zu nutzungsgemischten Begegnungsorten entwickeln, in denen Wohnen, Arbeiten und Freizeit näher zusammenrücken (vgl. BBSR 2024).

Die Bewertung der Entwicklungen im Einzelhandel ist daher heterogen: Während große Veränderungen ausbleiben, bleibt die Bewegung im Sektor spürbar, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Expansionen und Flächennutzung. Zusammenfassend ist der Einzelhandelsimmobilienmarkt durch eine höhere Dynamik bei Vermietungen und Investitionen gekennzeichnet, steht jedoch weiterhin vor großen strukturellen Herausforderungen. Die Rolle der Innenstadt als multifunktionaler Treffpunkt bleibt dabei ebenso unbestritten wie die beiden Schlüsselfaktoren Flexibilität und Nachhaltigkeit für die zukünftige Ausrichtung der Handelsimmobilienmärkte.

Logistikimmobilien: Stabilisierung in unsicheren Zeiten

Trotz Energiekrise, Finanzierungsschwierigkeiten und konjunktureller Unsicherheiten zeigt der Logistikmarkt weiterhin eine Dynamik, die der Krise trotzt. Nach dem Boom der letzten Jahre zeichnet sich zwar eine Abkühlung ab, doch Investoren setzen weiter auf steigende Mieten und das Bauvolumen stabilisiert sich auf hohem Niveau. Herausforderungen bestehen im anhaltend hohen Druck durch Flächenknappheit und in hohen Nachhaltigkeitsanforderungen. Die Zukunft gehört nachhaltigen Logistikimmobilien, die nicht nur Lager- und Distributionsgebäude, sondern auch „kleine Kraftwerke“ werden könnten.

Die Pandemiejahre bescherten der Logistikbranche nicht nur einen Imagegewinn als systemrelevanter Sektor, sondern katapultierten sie auch zum Zugpferd der gewerblichen Assetklassen. Seit der letzten Befragung Ende 2022 zeigt sich in den Befragungsergebnissen jedoch eine Trendwende (siehe Abbildung 13), womit die Branche auf die herausfordernden externen Rahmenbedingungen unter anderem infolge von Energiekrise, Zinswende und Inflation reagierte. Seither trübt sich die Konjunktur zunehmend ein: Nach einem realen Rückgang um 0,3 % im vergangenen Jahr dürfte 2024 erneut auf eine leichte Schrumpfung hinauslaufen und Druck auf den konjunktursensiblen Logistikmarkt ausüben (vgl. DIW 2024).

Eine gute Nachricht vorab: Trotz Baukrise und allgemeinem Krisenmodus scheint sich das Fertigstellungsniveau im Logistikmarkt auf hohem Niveau stabilisiert zu haben. Nachdem 2023 ca. 4,8 Mio. m² Logistikflächen gebaut wurden, prognostiziert Bulwiengesa für das Jahr 2024 ein Fertigstellungsvolumen von sogar leicht gestiegenen ca. 5 Mio. m² (Bulwiengesa 2024b) mit dem Hinweis, dass selbst in Boomphasen kaum höhere Volumina realisiert wurden. In einer von Krieg und Krisen geprägten Phase sind diese Zahlen ausgesprochen positive Signale des Marktes. Dass die Suche der Logistik-Projektentwickler nach verfügbarem

Bauland noch immer enorm hoch ist, bestätigt sich auch in der Abfrage der drängendsten Themen der Branche, in welcher der Angebotsmangel an geeigneten Logistikflächen den ersten Platz noch vor den ESG- und Klimaschutzthemen belegt (siehe S. 13 ff., Top-Themen).

Im Investmentmarkt markierte 2023 jedoch das schwächste der letzten fünf Jahre, was der beträchtliche Rückgang um rund 35 % des Transaktionsvolumens zum Vorjahr dokumentiert (vgl. Knüpfner 2024). Dies konnte auch der kräftige Schub des Investitionskapitals in Logistik- und Light-Industrial-Immobilien zum Jahresende hin nicht mehr



Roboterarme handhaben mit QR-Codes versehene Kartons in einem Distributionszentrum und demonstrieren die Rolle intelligenter Verpackungen in der automatisierten Logistik

auffangen. Dabei war 2023 dennoch in einer Hinsicht ein Rekordjahr für die Branche: Erstmals entfiel der höchste Anteil des gesamten Investmentumsatzes in Wirtschaftsimmobiliien auf Logistikobjekte. Die Logistiksparte kam dabei mit einem Umsatz von 6,1 Mrd. € auf einen Marktanteil von 26 %, knapp vor Büroimmobilien mit 25,6 % und Einzelhandelsobjekten mit 24 % (vgl. BNP 2023). Die vergangenen Jahre des außerordentlichen Booms, insbesondere 2021 und 2022 mit einem Volumen von jeweils rund 10 Mrd. €, können keinesfalls als Normalität verbucht werden. In der Fachwelt hat sich daher der Wortlaut der „Stabilisierung“ für die aktuelle Marktsituation durchgesetzt (vgl. Bulwiengesa 2024b). Dennoch knüpfen sich ähnliche Erwartungen an einen erneut so dynamischen Jahresausklang für die Transaktionsumsätze in 2024 (ebd.).

Neue Marktbeobachtungen weisen darauf hin, dass sich die Präferenzen für Standorte in den letzten ein bis zwei Jahren verändert haben: Während in den Jahren 2019 bis 2022 ein knappes Drittel des Transaktionsvolumens außerhalb der etablierten Logistikregionen getätigt wurde, gehen die aktuellen Werte eher von einer Halbierung aus (rund 17 %) (vgl. Bulwiengesa 2024b). In der Konsequenz bedeutet diese Entwicklung, dass die geographische Lage beziehungs-

weise der Standortparameter vor allem für die Finanzierungseite und Investoren wieder stark an Bedeutung gewonnen hat.

Bei den Logistikmieten können aktuell stagnierende bis leicht steigende Mieten ausgemacht werden, zumindest in den Regionen, die zuletzt keine Überkapazitäten mit überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen aufgebaut haben (ein Beispiel ist Berlin) (ebd.). In den nächsten Jahren ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, unter anderem infolge des nach wie vor existierenden Flächenmangels, des stark wachsenden Güterverkehrs und Sendungsvolumens und auch in Erwartung eines wieder anziehenden Konjunkturniveaus.

Als maßgeblicher Faktor für die Entwicklung der Immobilienpreise bzw. Immobilienwerte gilt indes vor allem die umfassende Regulatorik zur Umsetzung der UN-Nachhaltigkeitsprinzipien (u. a. EU-Taxonomie, Dekarbonisierungsziele). Gab es in der Vergangenheit einen oder wenige Standards, um die baulichen Anforderungen zu erfüllen, sind nunmehr für nahezu jede Immobilie individuelle Nachhaltigkeitsschwerpunkte zu setzen, was letztlich auch als Preistreiber angesehen wird.

Umgekehrt werden entsprechende Abschläge auf nicht ESG-konforme Gebäude erwartet (ebd; DIP 2024). Dies sollte theoretisch einen kräftigen Revitalisierungsschub im Altbestand auslösen.

Trotz der überwiegend guten Nachrichten trüben auch einige weniger positive Trendbeobachtungen das Bild. Die Branche hängt stark von der gesamtwirtschaftlichen Lage ab, und das Konjunkturtief scheint länger anzudauern als ursprünglich vorauszusehen war. In diesem Zuge registrieren die Researcher einen nachlassenden Nachfragedruck, der momentan zumindest noch als temporär überschaubar eingeschätzt wird. Auch hier dürfte das Spektrum relativ breit sein, wie die Branche darauf schaut – ein großer Marktteilnehmer bezeichnete die aktuelle Situation zum Beispiel als „von der Boomphase direkt zurück zur Normalität“, womit er darauf hinweisen wollte, dass die Krisenphase ausgelassen wurde (Bulwiengesa 2024c). Am Fundament einer stabil steigenden Nachfrage zweifeln indes die wenigsten Branchenexperten. Zumal das erwartete Sendungsvolumen im KEP-Markt (Kurier-, Express- und Paketdienste) bis 2027 um weitere 17 % ansteigen soll, und der Boom im Onlinehandel mit Lebensmitteln erst noch aussteht: Von 2020 bis 2023 wird eine Zuwachsrate um 400 % erwartet: von

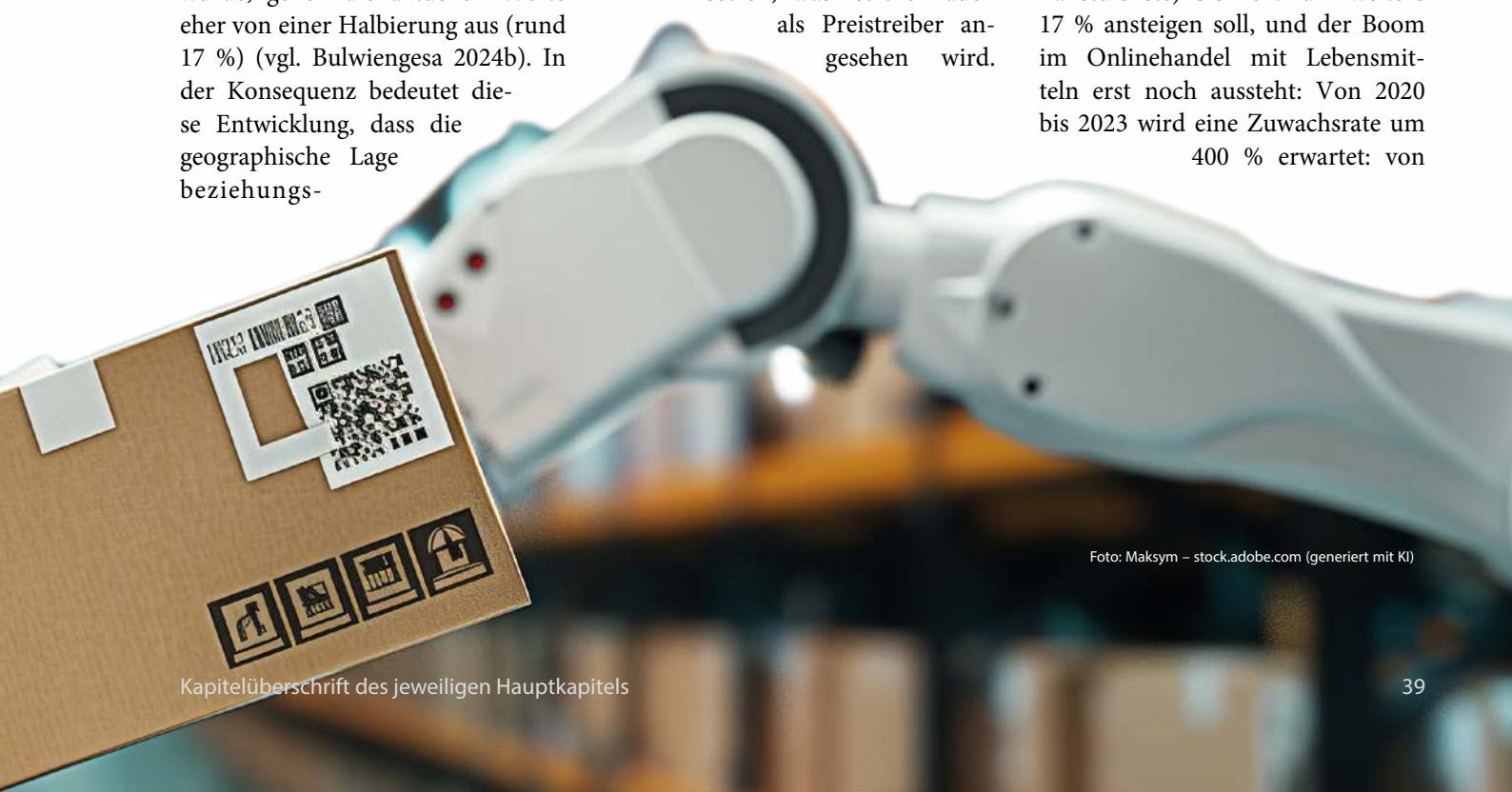
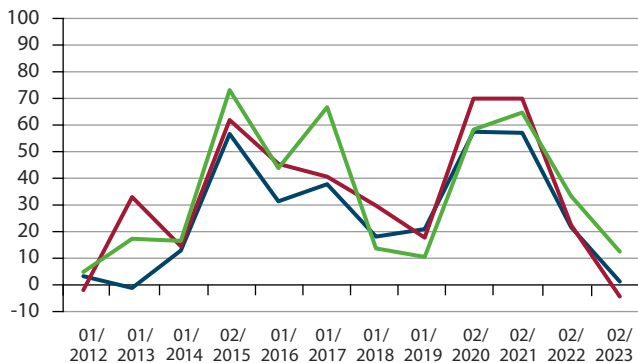


Foto: Maksym – stock.adobe.com (generiert mit KI)

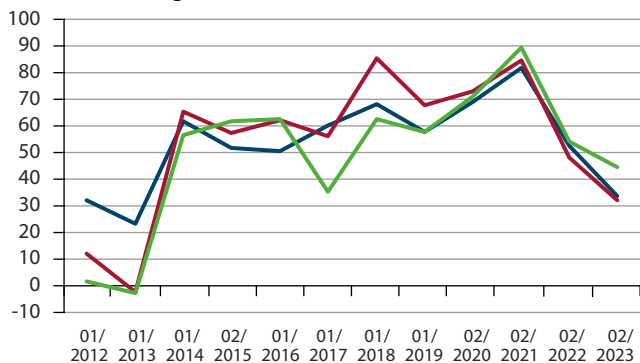
ABBILDUNG 13

Logistikmarkt: Trenderwartungen für das kommende Halbjahr (Erhebungen 2012 bis 2023)

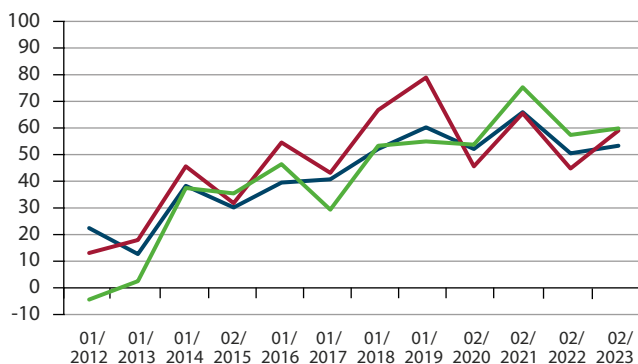
Neubauentwicklungen



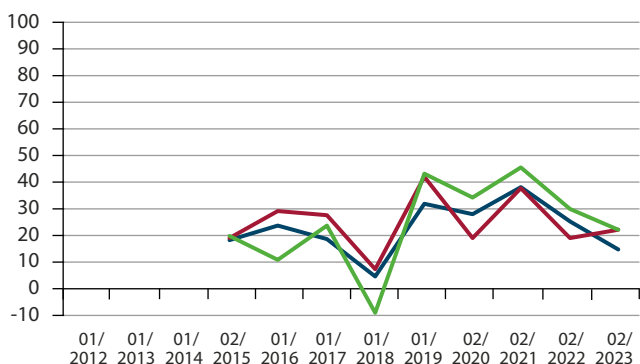
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023; Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2023) = 67

4,5 Mrd. auf 22,3 Mrd. € (vgl. GARBE Reserach 2024). Dennoch dürften sich infolge der aktuell schwierigen Konjunkturlage nicht wenige Expansions- oder Verlagerungsentscheidungen im Logistikimmobilienmarkt aufschieben oder anvisierte Bauprojekte auch abgesagt werden.

Diese zum Teil uneindeutigen Markttrends und Rahmenbedingungen im Logistikmarkt werden in der Befragung des BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt durch folgende Daten reflektiert (siehe Abbildung 13):

Nachdem die **Neubauerwartungen** im letzten Jahr auf das Niveau vor Corona gesunken sind, haben die Erwartungen der Befragten ein wei-

teres Mal stark nachgegeben. Für das erste Halbjahr 2024 setzen damit so wenige Logistikexpertinnen und -experten wie nie zuvor seit 2015 Hoffnungen in den Neubau (im Saldo: 1 %). Deutliche Unterschiede zeigen sich dabei zwischen den Standorten: An den Top-Standorten wird der Bautrend mit -4 % noch einmal wesentlich schlechter eingeschätzt als in den Regionalzentren mit 13 % der Befragten im Saldo. Die markant gefallen Werte spiegeln insofern eine mehr oder weniger stagnierende Erwartung wider, die sich nach zahlreichen Boomjahren nun um ein Nullwachstum einpendelt.

Negative Rekordwerte verzeichnet auch die erwartete Flächennachfra-

ge. In der Grafik ist gut zu erkennen, dass sich die **Nachfrage** im Zeitraum von 2015 bis Ende 2021 deutlich aufwärts entwickelt. Bis auf eine Ausnahme im Jahr 2017 fiel der Erwartungswert für die Nachfrage nach Logistikflächen noch nie unter die 45 %-Marke im Saldo. Genauso viele der Befragten (45 % im Saldo) hoffen in den Regionalzentren noch auf eine anziehende Flächennachfrage im ersten Halbjahr 2024, während in den Top-Standorten nur noch jeder Dritte mit einem Nachfragezuwachs rechnet (33 %). Von den Spitzen der Jahre 2018 und 2021 mit 85 % sind diese Zahlen weit entfernt. Gleichwohl besteht auch auf diesem zurückgefahrenen Niveau noch immer

ein Nachfrageüberhang, der einem Mangel an Angebotsflächen gegenübersteht.

Einzig die **Mieterwartungen** bewegen sich nicht nach unten, sondern stagnieren bzw. sind in den Top-Standorten nach einer Talfahrt in 2022 sogar wieder deutlich aufwärts gerichtet, und das auf einem vergleichsweise hohen Ausgangsniveau. So gehen rund 60 % der Logistikfachleute sowohl in den Regionalzentren als auch in den Top-Standorten von steigenden Mieten im ersten Halbjahr 2024 aus. Interessanterweise entwickeln sich die Mieteinschätzungen der Befragten in den Regionalzentren erst in der Pandemie auf eine Höhe mit den Top-Standorten und zogen 2021 so deutlich an, dass sie diese überholten. Umgekehrt gaben die Mieterwartungen in den Top-Standorten unmittelbar im ersten Corona-Jahr 2020 so stark nach, dass das Vor-Corona-Niveau noch immer nicht wieder erreicht wurde.

Eine unerwartete Entwicklung zeigen die Erwartungswerte für **Modernisierung und Sanierung** im Logistikmarkt. Während die übrigen Wirtschaftsimmobiliemärkte Büro und Einzelhandel dem Bauen im Bestand wieder steigende Markchancen einräumen, sind die Trendeinschätzungen der Logistiker ein weiteres Mal rückläufig (alle Befragten und Regionalzentren) bzw. nur geringfügig ansteigend (Top-Standorte). Unter dem Strich prognostizieren damit weniger als ein Viertel (23 % RZ bzw. 22 % TOP) der Befragten zunehmende Bestandsmaßnahmen an Logistikimmobilien. Und dies, obwohl die Nachhaltigkeitsanforderungen und ein „Manage-to-Green“ auch im durchschnittlich weniger alten Im-

mobilienbestand des Logistiksektors ihren Druck ausüben.

Auch nach dem Ende der Pandemie werden die Erwartungen an den Logistiksektor nicht kleiner, im Gegenteil: Zum einen existieren Erwartungen an Nachhaltigkeitsanforderungen und einen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende, die sowohl im Verkehrs- als auch im Immobilienbereich zu erfüllen sind. Nicht mehr ganz neu, aber auf der Agenda auch noch nicht etabliert sind die ESG-Thematiken, die in der Logistikbranche nicht nur auf Management- und Objektebene, sondern mittlerweile zunehmend auch auf der Nutzerebene bedeutsam werden (vgl. Bulwiengesa 2024b). Die zunehmend digitalisierten und energieintensiven Prozesse wie Kühlprozesse, Lagerautomatisierung oder Robotisierung in hochtechnologisierten Logistikgebäuden erfordern dabei oftmals sehr spezielle Nachhaltigkeitsstrategien. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist die strategische Immobilienentwicklung in Brownfields (d. h. innerhalb gewachsener Gewerbegebiete) bereits seit Jahren ein Trend im Logistikmarkt, und auch im Kontext von ESG-Maßnahmen ein wichtiges Konzept, das positiv auf Flächenversiegelung wie auch auf die Zirkularität von Ressourceneinsatz, Rückbau und Recycling (Circular Economy) einzahlt. In vielen Fällen erweist sich dabei eine Investition in ältere Bestandsimmobilien und deren Weiterbetrieb als ressourcenschonendere und CO₂-vorteilhaftere Strategie als die Realisierung eines Neubaus mit gegebenenfalls vorherigem Abriss (vgl. GARBE 2024b; DIP 2024). Unter diesem Gesichtspunkt und ohne vorherige Prüfung der Ökobilanz dürfte auch ein ESG-konformer Ersatzneubau an Stelle der Bestandsim-

mobilie einen Nachhaltigkeitsbonus verfehlen und unter dem Signalwort „Greenwashing“ eher negativ auf die Nachhaltigkeit einzahlen.

Zudem könnte das signifikante Potenzial an Dachflächen von Logistik- und Industrieimmobilien durch die Produktion von Solarstrom maßgeblich zur regenerativen Energieversorgung beitragen. Ein innovativer Forschungszweig geht noch weiter und will die Logistikimmobilie der Zukunft von der rein distributiven Funktion in ein „kleines Kraftwerk“ als sogenannte „Infrastruktur-HUBS“ umwandeln, indem verbaute Photovoltaik und Windkraft nicht nur den eigenen Energiebedarf decken, sondern die überschüssig produzierte Energie auch Teil des kommunalen Nahwärmekonzeptes sein könnte (vgl. GARBE 2024a).

Zum anderen erfordern auch die Themen Versorgungssicherheit und Resilienz der Lieferketten neue Lösungen sowohl für den Handel als auch für die Logistik. Auslöser bzw. Motive sind beispielsweise immer häufiger auftretende Extremwetterereignisse, Störungen der internationalen Handelsbeziehungen durch geopolitische Krisen oder hohe Abhängigkeiten in Offshore-Herstellungsprozessen. Der Logistiksektor profitiert mittlerweile bereits von erfolgreichen Re-Shoring-Initiativen, das heißt der Rückverlagerung von Produktion aus dem Ausland zurück in die nationalen Märkte (u. a. adidas) und einer Regionalisierung von Lieferketten (vgl. DIP 2024). Die Resilienz im Kontext Sinne Künftig wird sich daher einer Klima- und Versorgungsresilienz wird sich daher künftig in die Metathemen einreihen, mit denen sich der Logistikimmobilienmarkt eingehend auseinandersetzen muss.

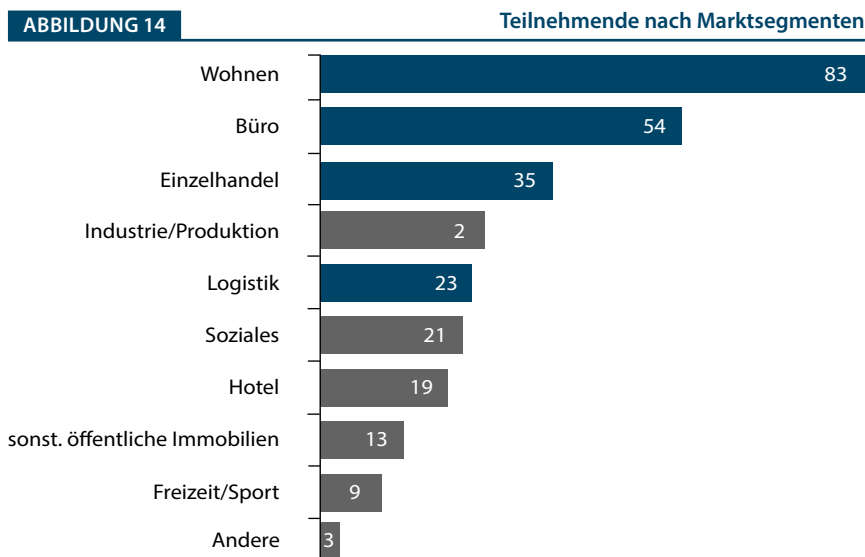
Ziel der Befragung und Profil der Teilnehmenden

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche.

In die jährliche Befragung fließt die Expertise von Fachleuten der Immobilienwirtschaft aus einem breiten Tätigkeitsspektrum und verschiedenen Tätigkeitsregionen des deutschen Marktes ein. Das Expertenpanel ist ein flankierendes Instrument der Immobilienmarktbeobachtung des BBSR. 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. Die hohe Praxisnähe der Teilnehmenden liefert einen fundierten Zugang zu statistisch „nicht beobachtbaren“ Daten.

Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfängliches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilienteilmärkte abdeckt. Mit den Assetklassen der Industrie-/Produktions- sowie auch der Hotel- und Gastronomieimmobilien fehlen gleichwohl noch weitere wichtige Teilsegmente.

An der aktuellen Befragung nahmen 427 Personen teil. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (83 %), gefolgt vom Bürosegment mit 54 % und dem Einzelhandel mit 35 %. Im Logistiksektor sind 23 % beschäftigt (siehe Abbildung 14).



Frage: In welchen Segmenten des Immobilienmarktes sind Sie in nennenswertem Umfang tätig? (Mehrfachnennung möglich)
Die grauen Segmente sind standardmäßig nicht Gegenstand der Befragung.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023;
Angaben in % der Befragten; N = 427

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilienbetrieb/-Vermietung (18 % schwerpunktmäßig tätig), Immobilien-Verwaltung/-Bewirtschaftung (15 % schwerpunktmäßig tätig) und Gutachter und Immobiliensachverständige (15 % schwerpunktmäßig tätig) die drei stärksten Teilnehmergruppen aus (siehe Abbildung 15).

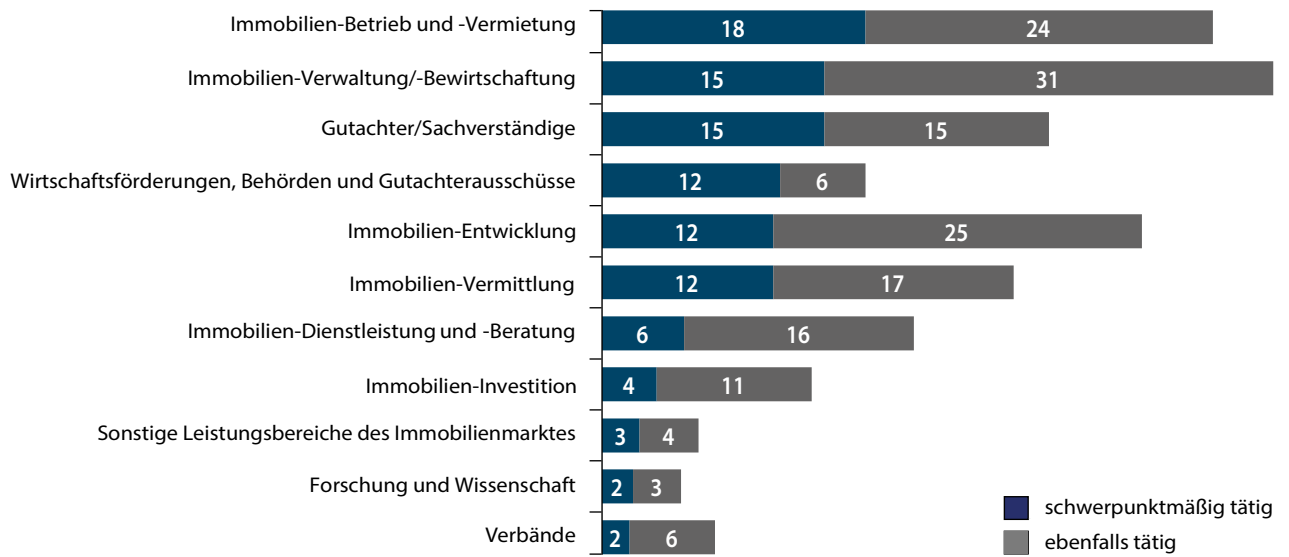
62 % der Befragten geben in der aktuellen Befragung als Tätigkeitsstandort(e) einen der sieben Top-Standorte an, 58 % sind in weiteren Städten bzw. den Regionalzentren

tätig und 41 % in ländlichen Regionen (Abbildung 16, siehe hierzu auch Seite 44, BBSR-Immobilienmarktregionen).

Dabei konzentriert sich die geschäftliche Tätigkeit für die meisten der befragten Akteure auf die lokalen Immobilienmärkte: 49 % sind in nur einer Immobilienmarktregion tätig. Gut jeder Vierte ist in mehreren, aber unter zehn Regionen tätig (27 %) und 4 % der haben eine ausgedehntere regionale Geschäftstätigkeit in mehr als zehn Regionen. Einen sehr großen Radius hat immerhin gut jeder Fünfte mit einer bundesweiten oder nahezu bundesweiten Aktivität (21 %).

ABBILDUNG 15

Teilnehmende nach Geschäftsbereichen

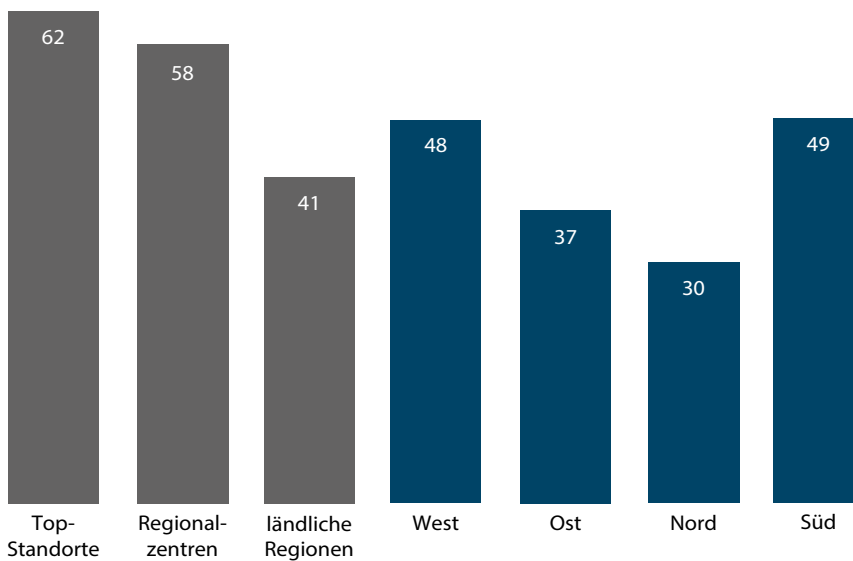


Frage: In welchem Geschäftsbereich ist Ihr Unternehmen/Ihre Institution tätig?
(Mehrfachnennung möglich)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023;
Angaben in % der Befragten; N = 427

ABBILDUNG 16

Teilnehmende nach Tätigkeitsregion



Frage: In welchen Immobilienmarktregionen (bzw. Großregionen) sind Sie tätig/
überwiegend tätig? (Mehrfachnennung möglich)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023;
Angaben in % der Befragten; N = 427

BBSR-Immobilienmarkregionen

Viele städtische BBSR-Immobilienmarkregionen beziehen Umlandgemeinden in ihre Abgrenzung mit ein. Im Kartenbild wachsen diese Regionen über ihre administrative Fläche hinaus. Dies betrifft insbesondere die Top-Standorte. Dort weist die immobilienrelevante Marktaktivität gemeinhin ein Vielfaches der anderen Regionen auf.

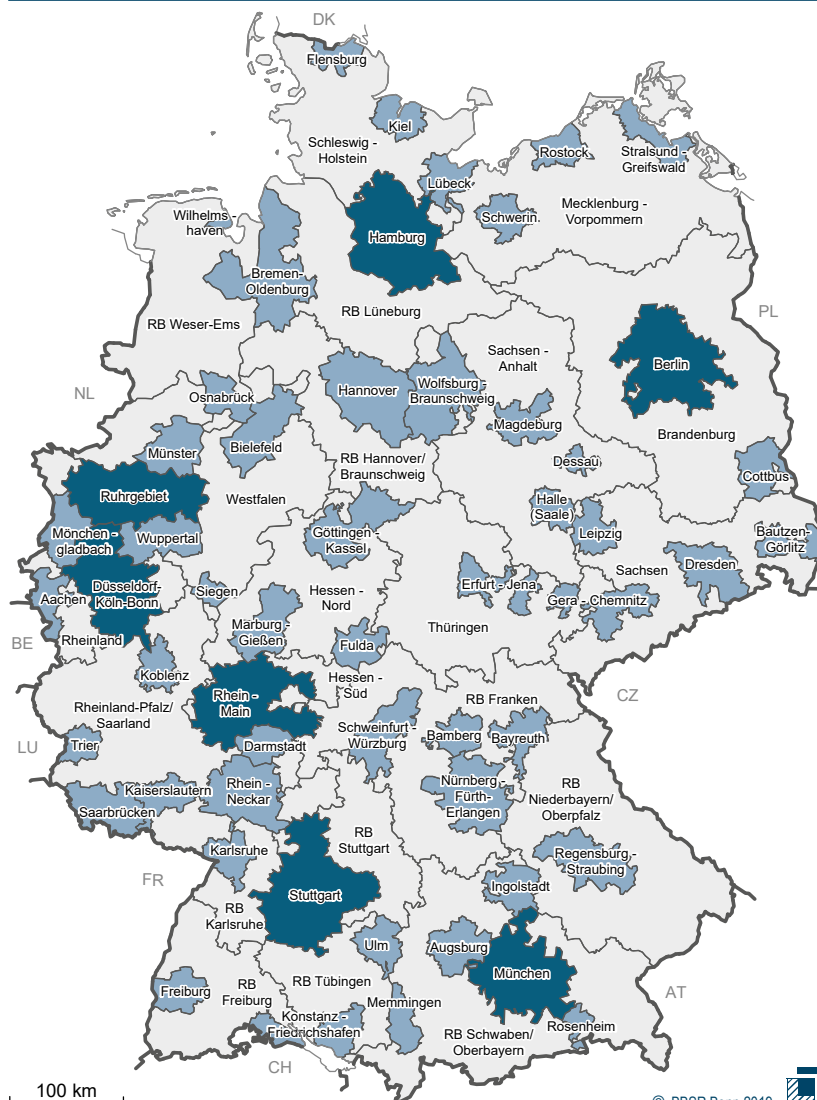
Die BBSR-Immobilienmarkregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne städtische Immobilienmarkregionen wurden abgegrenzt, um gegebenenfalls vorhandene Unterschiede

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-Immobilienmarkregionen an den BBSR-Wohnungsmarkregionen. 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.

ABBILDUNG 17

BBSR-Immobilienmarkregionen



- Top-Standorte
- Regionalzentren
- Ländliche Regionen

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

Literatur

Anger, H.; Kersting, S., 2024: Mehr als eine Million Wohnungen stehen leer – wer zieht raus aufs Land? Zugriff: Handelsblatt.com <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmangel-mehr-als-eine-million-wohnungen-stehen-leer-wer-zieht-raus-aufs-land/100009409.html> [abgerufen am 09.09.2024].

apoprojekt, 2024: Premiere des apoprojekt-Bestandskompass in Kooperation mit Bulwiengesa: Rund ein Drittel der Büroflächen in den sieben A-Städten ist sanierungsbedürftig. Pressemitteilung vom 03.09.2024. Zugriff: <https://www.apoprojekt.de/pressemitteilungen/premiere-des-apoprojekt-bestandskompass-in-kooperation-mit-bulwiengesa-rund-ein-drittel-der-bueroflaechen-in-den-sieben-a-staedten-ist-sanierungsbeduerftig> [abgerufen am 04.09.2024].

BBE Handelsberatung, 2024: Whitepaper: Nachnutzung von Warenhäusern. Zugriff: <https://www.bbe.de/de/aktuelles/publikationen/whitepaper-nachnutzungen-von-warenhausern/> [abgerufen am 04.09.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2024: Büro- und Einzelhandelsimmobilien unter veränderten Marktbedingungen – eine Standortbestimmung. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2024. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2023-2027/bk-2024-02.html> [abgerufen am 25.09.2024].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.), 2024: Förderprogramme des BMWSB – Ein Überblick. Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-bmwsb-artikel.html> [abgerufen am 04.09.2024].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.), 2023: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/fakten-zum-wohnungsmarkt/faktenblaetter.pdf;jsessionid=C625BD9A404C14A92AC480362AD1EDB0.live882?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 09.09.2024].

BNP Paribas Real Estate, 2024a: At a Glance – Deutschland - Q2 2024. Stabile Entwicklung auf den Büromärkten: Flächenumsatz auf Vorjahresniveau. Zugriff: <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/stabile-entwicklung-auf-den-bueromaerkten-flaechenumsatz-auf-vorjahresniveau> [abgerufen am 04.09.2024].

BNP Paribas Real Estate, 2024b: Deutschland Report Retail-Investmentmarkt. Zugriff: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance> [abgerufen am 04.09.2024].

BNP Paribas Real Estate, 2023: Investmentmarkt Deutschland. At a Glance Q4 2023. Zugriff: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023> [abgerufen am 18.07.2023].

Bulwiengesa, 2024a: 5%-Studie 2024 – Wo investieren sich noch lohnt. Fünf Prozent Rendite selbst für Core-Immobilien nicht mehr illusorisch. Pressemitteilung vom 12.09.2024. Zugriff: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-09/pm_5_prozent_studie_2024.pdf [abgerufen am 25.09.2024].

Bulwiengesa, 2024b: Logistik und Immobilien 2024. Rankings, Trends, Herausforderungen. Zugriff: https://logistik-und-immobilien.de/wp-content/uploads/2024/10/Bulwiengesa_Logistikstudie2024_01_DS33.pdf [abgerufen am 23.10.2024].

Bulwiengesa, 2024c: Logistikimmobilien 2024 – Rankings, Trends, Herausforderungen. Webinar am 19.09.2024.

Bundesbaublatt, 2023: Im Schneckentempo: Sanierungsquote 2023 unter einem Prozent. Zugriff: <https://www.bundesbaublatt.de/news/sanierungsquote-2023-unter-1-tendenz-absteigend-4017943.html> [abgerufen am 16.05.2024].

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (Hrsg.) 2024: LBS Markt für Wohnimmobilien 2024. Zugriff: <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/> [abgerufen am 09.09.2024]

Carstensen, S. et al., 2024: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik und Hotelimmobilien 2023. In: ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S.83-138. Zugriff: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruhejahrsgutachten-2024.pdf> [abgerufen am 28.02.2024].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2024a: Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorquartal. Pressemitteilung Nr. 038 vom 30. Januar 2024. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_038_811.html#:~:text=Wie%20das%20Statistische%20Bundesamt%20 [abgerufen am 20.02.2024].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2024b: Erwerbstätigkeit steigt im Januar 2024 weiter an. Pressemitteilung Nr. 075 vom 29. Februar 2024. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_075_132.html [abgerufen am 05.03.2024].

Die Bundesregierung, 2024: CO₂-Preis steigt auf 45 Euro pro Tonne. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/co2-preis-kohle-abfallbrennstoffe-2061622#:~:text=Seit%20dem%201.,Bundesregierung%20darin%20eine%20vertretbare%20L%C3%B6sung> [abgerufen am 16.05.2024].

DIHK – Deutsche Industrie- und Handelskammer, 2024: Deutsche Wirtschaft kommt nicht auf die Beine. DIHK stellt Konjunkturumfrage Jahresbeginn 2024 vor. Zugriff: <https://www.dihk.de/de/aktuelles-und-presse/aktuelle-informationen/deutsche-wirtschaft-kommt-nicht-auf-die-beine-112962> [abgerufen am 05.03.2024].

DIP – Deutsche Immobilien-Partner (Hrsg.), 2024: Markt und Fakten. Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt 2024. Zugriff: <https://aigner-immobilien.de/wp-content/uploads/sites/25/2024/03/DIP-Markt-und-Fakten-2024-final.pdf> [abgerufen am 18.09.2024].

EHI Retail Institute, 2024: Whitepaper: Aktuelle Entwicklung des Einzelhandels 2024 – aus Sicht der Städte und Gemeinden. Zugriff: <https://www.ehi.org/produkt/whitepaper-expansionstrends-2023-pdf/?action=downloadrequest&id=f4fb2c7219a89fa5a5ee08b723643e5c#payment-form> [abgerufen am 15.09.2024].

EHI Retail Institute, 2023: Whitepaper: Expansionstrends 2023. Zugriff: <https://www.ehi.org/produkt/whitepaper-aktuelle-entwicklung-des-einzelhandels-2024-pdf/> [abgerufen am 15.09.2024].

Europäisches Parlament, 2024: Energieeffizienz. Kurzdarstellungen über die Europäische Union. Zugriff: https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/de/FTU_2.4.8.pdf [abgerufen am 16.05.2024].

GARBE Industrial Real Estate Research, 2024a: Whitepaper: Die Zukunft der Logistikimmobilie. Zugriff: https://www.garbe-industrial.de/wp-content/uploads/2024/07/240718_GARBE_Whitepaper_Die_Zukunft_der_Logistikimmobilie.pdf [abgerufen am 04.09.2024].

GARBE Industrial Real Estate Research, 2024b: GARBE IMPACT MAP – Megatrend ESG. Zugriff: <https://www.garbe-industrial.de/megatrend-im-fokus-esg-und-offenlegungsverordnung/> [abgerufen am 04.09.2024].

Gerling, M. et al., 2024: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2024. In: ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, S. 139–176. Zugriff: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf> [abgerufen am 28.02.2024].

GfK – Gesellschaft für Konsumforschung, 2024: Kaufkraft der Deutschen steigt 2024 auf 27.848 Euro. Zugriff: <https://www.gfk.com/de/presse/Kaufkraft-der-Deutschen-steigt-2024-auf-27848-Euro#:~:text=Die%20Kaufkraft%20der%20Deutschen%20wird,767%20Euro%20mehr%20pro%20Kopf> [abgerufen am 05.03.2024].

Grömling, M., 2023: IW-Konjunkturprognose: BIP schrumpft 2024 um halbes Prozent. Pressemitteilung vom 13. Dezember 2023. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/bip-schrumpft-2024-um-halbes-prozent.html> [abgerufen am 05.03.2024].

Hahn Gruppe, 2024: Retail Real Estate Report 2024/2025. Zugriff: <https://mktgdocs.cbcre.com/2299/f1d08605-c87b-476e-ba34-d08f43b634c5-707575273/v032024/hahn-retail-real-estate-report-2024-2025.pdf> [abgerufen am 07.06.2024].

Handelsblatt, 2024: Spekulationen auf schnelle EZB-Zinssenkungen gehen etwas zurück. Artikel vom 09.02.2024. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/geldpolitik-spekulationen-auf-schnelle-ezb-zinssenkungen-gehen-etwas-zurueck/100013729.html> [abgerufen am 05.03.2024].

HDE – Handelsverband Deutschland e. V. 2024: Kerndaten zum Umsatz im Einzelhandel. Zugriff: <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/1022-konjunktur/3314-umsatzentwicklung-im-textilhandel> [abgerufen am 25.09.2024].

ifo Institut, 2024: Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial. Zugriff: <https://www.ifo.de/publikationen/2024/aufsatz-zeitschrift/homeoffice-zukunft-bueros> [abgerufen am 02.09.2024].

ifo Institut, 2024a: Deutsche Wirtschaftsleistung schrumpft im ersten Vierteljahr erneut, Pressemitteilung vom 30. Januar 2024. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-01-30/deutsche-wirtschaftsleistung-schrumpft-im-ersten-vierteljahr-erneut#:~:text=Das%20ifo%20Institut%20erwartet%20im,Wirtschaft%20in%20der%20Rezession%20stecken> [abgerufen am 13.02.2024].

ifo Institut, 2024b: ifo Geschäftsklimaindex gefallen. Pressemitteilung der ifo Konjunkturumfragen vom 25. Januar 2024. Zugriff: <https://www.ifo.de/fakten/2024-01-25/ifo-geschaeftsklimaindex-gefallen-januar-2024> [abgerufen am 06.03.2024].

ifo Institut, 2024c: ifo Institut kappt Wachstumsprognose für 2024 auf 0,7 %; Pressemitteilung vom 24. Januar 2024. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-01-24/ifo-institut-kappt-wachstumsprognose-fuer-2024> [abgerufen am 13.02.2024].

JLL – Jones Lang LaSalle, 2024: Einzelhandelsmarktüberblick H1 2024. Retail-Vermietungsmarkt weiterhin auf positivem Kurs. Zugriff: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick> [abgerufen am 13.08.2024].

Kiel Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.), 2024: GREIX Kurzbericht 2023 Q2. Zugriff: https://cloud-data-greix-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/website/Documentation/GREIX_update_24q2_de.pdf [abgerufen am 09.09.2024].

Knüpfer, G., 2024: Logistik und Immobilien 2024: Panattoni ist erneut aktivster Logistikimmobilien-Entwickler. In: Logistik Heute vom 06.10.2024. Zugriff: <https://logistik-heute.de/news/logistik-und-immobilien-2024-panattoni-ist-erneut-aktivster-logistikimmobilien-entwickler-158231.html> [abgerufen am 06.10.2024].

Kortmann K. et al. 2024: Bürovermietungsmarkt setzt seinen positiven Trend auch zum Halbjahr fort. Pressemitteilung JLL vom 08.07.2024. Zugriff: https://www.jll.de/de/presse/Buerovermietungsmarkt_setzt_seinen_positiven_Trend_auch_zum_Halbjahr_fort [abgerufen am 02.09.2024].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024: Wohnen in Deutschland. Zugriff: <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland> [abgerufen am 16.05.2024].

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2024: 0,3 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023 – Pressemitteilung Nr. 203 vom 23. Mai 2024. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_203_31121.html [abgerufen am 09.09.2024].

Tagesschau, 2024: Konjunkturprognosen für Deutschland. Artikel vom 05.03.2024. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/konjunkturprognose-ts-112.html> [abgerufen am 05.03.2024].

Tagesschau, 2023: EU-Einigung zu Gebäuden. Neue Energievorgaben - ohne Sanierungspflicht. Artikel vom 08.12.2023. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/ausland/europa/eu-energievorhaben-gebaeude-100.html#:~:text=Die%20Reform%20der%20sogenannten%20Geb%C3%A4ude,au%C3%9Ferdem%20bis%202050%20klimaneutral%20sein> [abgerufen am 16.05.2024].

Thies, V., 2024: Wohnen ist für viele wirtschaftlich gefährdete Büros keine Lösung. In: IZ-Online vom 02.09.2024. Zugriff: https://www.iz.de/maerkte/news/-wohnen-ist-fuer-viele-wirtschaftlich-gefaehrdete-bueros-keine-loesung-2000027973?utm_source=2Fmeta%2Fnewsletter%2Fizaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl2051-abonnent&utm_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7 [abgerufen am 02.09.2024].

Thomeczek, H., 2024a: JLL misst Bürobelegung von 63 % in den Top 7 In: IZ-Online vom 10.10.2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-jll-misst-buerobelegung-von-63-in-den-top-7-2000020291> [abgerufen am 05.05.2024].

Thomeczek, H., 2024b: Büroleerstand in den Top-Städten erreicht 2026 wohl seinen Höhepunkt In: IZ-Online vom 08.03.2024. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-bueroleerstand-in-den-top-staedten-erreicht-2026-wohl-seinen-hoehepunkt-2000023907> [abgerufen am 05.05.2024].

Thomeczek, H., 2024b: In Frankfurt wird längst nicht mehr jedes Büro gebraucht. In: IZ-Online vom 01.07.2024. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-in-frankfurt-wird-laengst-nicht-mehr-jedes-buero-gebraucht-2000026570> [abgerufen am 05.07.2024].

Williams, M., 2024: 87 Prozent der Unternehmen fordern die Rückkehr ihrer Mitarbeiter ins Büro. Ein Drittel der Befragten hat zusätzlich Anwesenheitspflichten eingeführt. Pressemitteilung JLL vom 24.01.2024. Zugriff: <https://www.jll.de/de/presse/87-prozent-der-unternehmen-fordern-die-rueckkehr-ihrer-mitarbeiter-ins-buero> [abgerufen am 05.07.2024].

Zeit Online, 2024: OECD halbiert Wachstumsprognose für Deutschland. Artikel vom 05.02.2024. Zugriff: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-02/oecd-halbiert-wachstum-prognose-deutschland> [abgerufen am 06.03.2024].

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.), 2024: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen. Berlin. Zugriff: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruhejahrgutachten-2024.pdf> [abgerufen am 28.2.2024].

