



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 06/2017

Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 16
(1. Hj. 2016)

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 II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte
Eva Korinke (Leitung)
eva.korinke@bbr.bund.de
Evelyne Spörndle, Jörg Nielsen, Pascal Wolff, Nicole Brack

Stand

Dezember 2016

Bildnachweis

Seite 4, Seite 16: Stefan Müller, Alexander Schürt, Eva Korinke

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 16. BBSR-Online-Publikation 06/2017, Bonn, April 2017.

© BBSR April 2017



Liebe Leserinnen und Leser,

die deutsche Konjunktur kommt angesichts der Unwägbarkeiten durch politische Krisenherde, der Unsicherheiten durch das Brexit-Votum im Juni 2016, der Terrorrisiken und des Erstarkens nationalistischer Strömungen bemerkenswert gut durch das Jahr 2016. An der derzeitigen Hochkonjunktur im Wohnungsimobilienmarkt partizipieren zahlreiche Wirtschaftsbranchen über die Bau- und Immobilienwirtschaft hinaus. Den Binnenmarkt stützt eine allgemein anhaltende gute Beschäftigungslage und Konsumlaune der Verbraucher, den Immobilienmarkt in Deutschland speziell auch die Investitionsbereitschaft einer internationalen und institutionellen Klientel.

Was geben die Marktstimmungen der Akteure des BBSR-Expertenpanel zum Erhebungszeitpunkt Mitte 2016 wieder? Gegenüber dem an Fahrt aufnehmenden Wohnungsmarkt entwickelt sich die Konjunkturstimmung im Bereich der Wirtschaftsimmobilien unterschiedlich: Der Einzelhandel gibt einen gedämpften Ausblick, der Büromarkt scheint stabil zuversichtlich und der Logistikmarkt erwartet bei nachlassender Neubaudynamik eine weiterhin boomende Flächennachfrage. Ein positives Kontinuum über alle Segmente hinweg ist die Bestandserneuerung: dort, wo das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann, prognostiziert ein höherer Anteil an Befragten eine Ausweitung der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten.

Finden Sie auf den folgenden Seiten den bewährten Fragenkanon des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt zu konjunkturellen, Lage- und Standortthemen der Immobilienmärkte mit detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Direktor und Professor Harald Herrmann



Inhalt

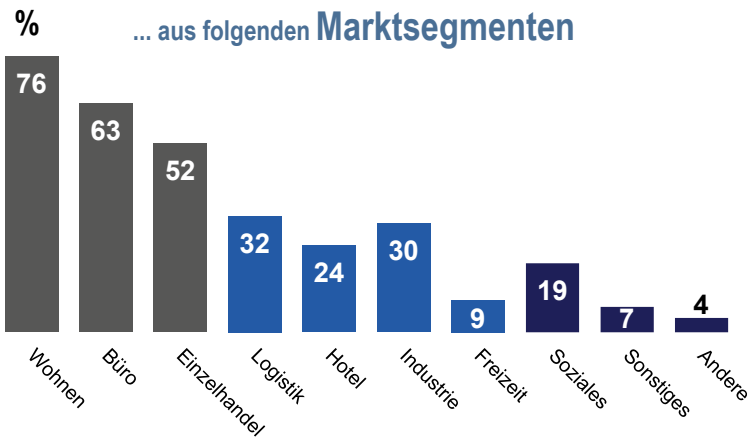
Im Überblick

	Seite
Teilnehmer	5
BBSR-Immobilienmarktregionen	6
Konjunkturstimmung	7

Konjunkturerwartungen und Markteinschätzungen

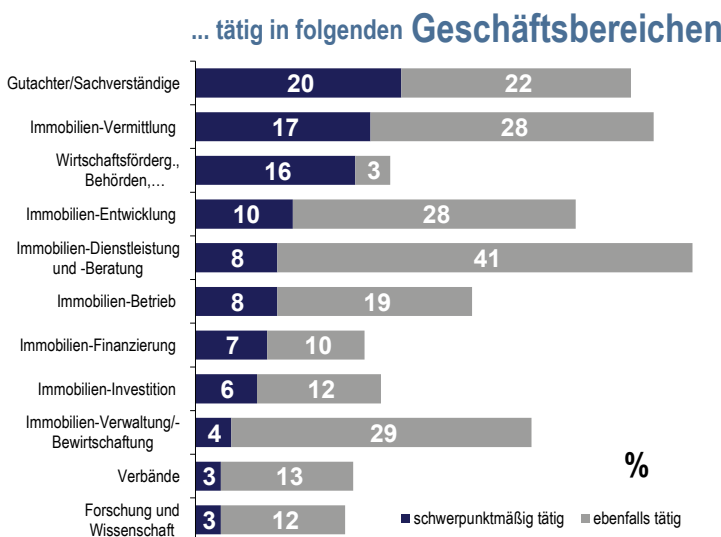
Wohnimmobilien	9
Überhänge und Anspannungen auf den regionalen Wohnungsmärkten	11
Büroimmobilien	13
Einzelhandelsimmobilien	14
Logistikimmobilien	15

Teilnehmer

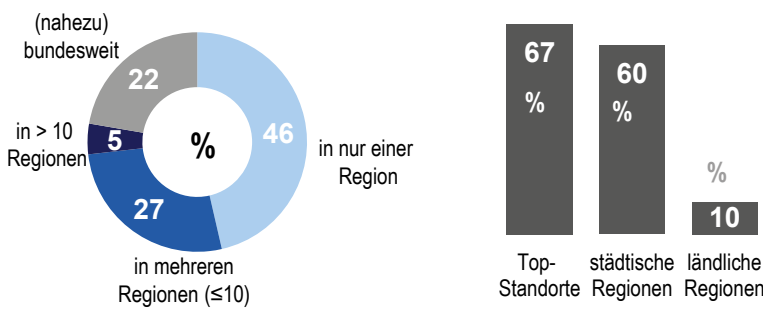


An der aktuellen Befragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt haben sich insgesamt 222 Immobilien-Experten aus den verschiedenen Marktsegmenten beteiligt. Im Schnitt sind die meisten davon im Bereich Wohnen tätig (76%), gefolgt vom Bürosegment mit 63% und dem Einzelhandel mit 52%. Etwa 88% nehmen zum wiederholten Mal teil. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorbefragungen ist damit gegeben.

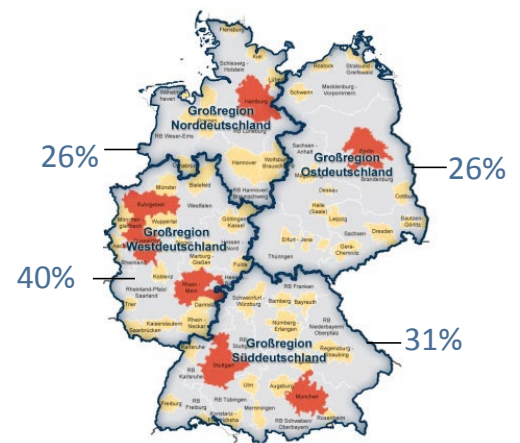
Die Bandbreite der befragten Immobilienakteure reicht von Banken und Finanzunternehmen über Beratungseinrichtungen bis hin zu Immobilienvermittlern. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen der zuletzt genannte Bereich zusammen mit Gutachtern und Sachverständigen sowie Wirtschaftsförderungen, Gutachterausschüssen und weiteren behördlichen Einrichtungen die drei stärksten Teilnehmergruppen aus. Die Zusammensetzung der Teilnehmer nach regionalen Schwerpunkten unterliegt ebenfalls nur geringen Schwankungen. Knapp jeder vierte Befragte ist (nahezu) bundesweit tätig. Die mit 46% größte Gruppe unter den Befragten machen weiterhin die in nur einer Region Tätigen aus. Gemessen an der Einwohnerrelation verteilen sich die Teilnehmer verhältnismäßig ausgewogen auf die Großregionen West-, Süd-, Nord- und Ostdeutschland. Die geschäftliche Aktivität konzentriert sich dagegen stark auf die Top-Standorte und städtische Regionen – nur jeder zehnte Experte ist in ländlichen Regionen tätig.



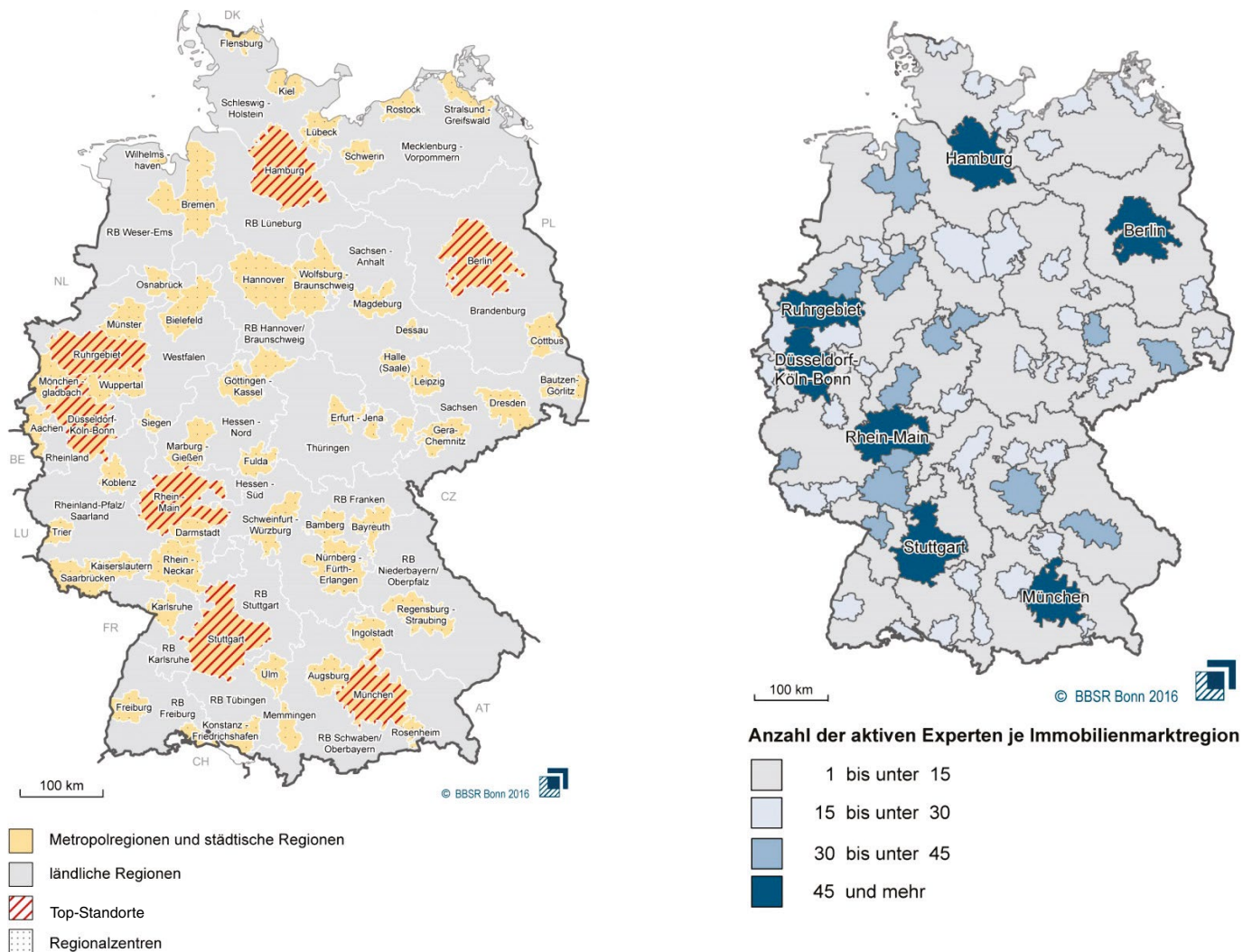
... aktiv in folgenden regionalen Schwerpunkten



Alle Angaben in % der Befragten (z.T. Mehrfachnennungen mögl.)



BBSR-Immobilienmarktregionen



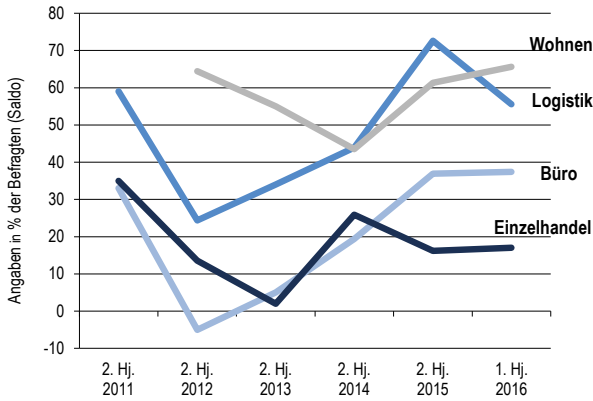
Die aktiven Teilnehmer der aktuellen Befragung verteilen sich auf die insgesamt 76 Immobilienmarktregionen wie in der Karte rechts illustriert. Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne metropol- und großstädtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um ggf. vorhandene raumspezifische Einschätzungsmuster hervortreten zu lassen. Innerhalb der Metropol- und städtischen Regionen werden die Top-Standorte als Standorte mit der höchsten Marktaktivität unterschieden.

Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Großstädten und größeren Mittelstädten. Die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen orientiert sich im Wesentlichen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu den Wohnungsmarktregionen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das ebenfalls den ausgedehnten Aktivitätsradius von Gewerbeimmobilienmärkten berücksichtigt. Siehe hierzu unter: www.bbsr.bund.de >Wohnen und Immobilien>Immobilienmarktbeobachtung>Methoden und Materialien>Wohnungsmarktregionen

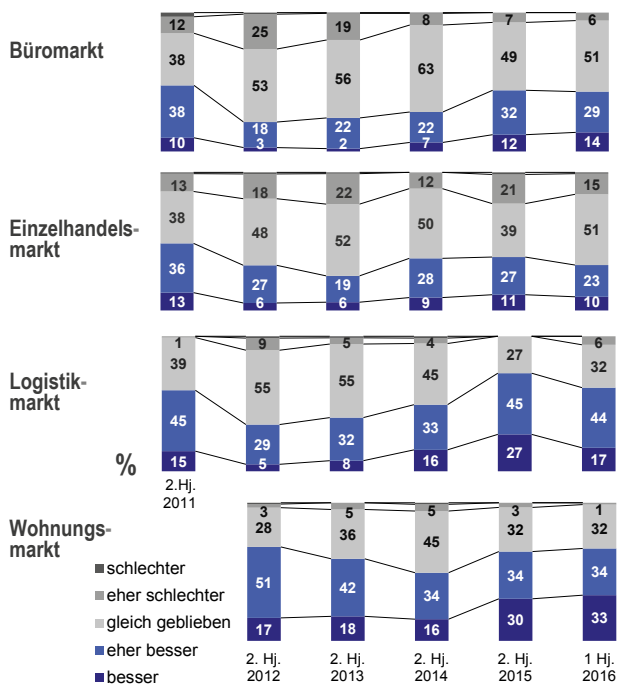
Mit den als ländliche Regionen abgegrenzten Räumen außerhalb der schwerpunktmäßigen Investmentzentren wird für das Analyseraster eine Flächendeckung angestrebt. Gleichwohl gilt es immer auch zu beachten, dass die Grenzen der Immobilienmärkte fließend sind und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten immer nur Tendenzen und Unterschiedlichkeiten aufzeigen können.

Konjunkturstimmung

Wohnungskonjunktur so gut wie noch nie



Einschätzung des Konjunkturniveaus im Vergleich zum letzten Halbjahr



Laut DIHK-Konjunkturumfrage fiel die Bewertung der Geschäftslage bei den Unternehmen 2016 so gut aus wie nie. Die Beschäftigtenentwicklung und der Stellenausbau übertreffen die Prognosen, und das BIP-Wachstum wird Mitte des Jahres von der DIHK auf 1,9% angehoben (Prognose Fröhsommer: 1,5%). Von der anhaltend hohen Bau nachfrage profitieren Bauindustrie, Immobilienwirtschaft und die Planungs- und Beratungsbranchen gleichermaßen. Die ökonomischen Kontextbedingungen geben damit günstige Signale an die Immobilienmärkte in Deutschland weiter. Unwägbarkeiten und erwartungsdämpfende Faktoren zeigen sich für die Wirtschaft in erster Linie im Fachkräftemangel, aber nach wie vor auch im wirtschaftspolitischen Umfeld. Aktuell kommen eher konjunkturdrosselnde Rohstoffpreis- und Eurokurskorrekturen hinzu.*

Für deutsche Wirtschaftsimmobilien war 2015 mit über 55 Mrd. Euro das bislang transaktionsstärkste Gewerbe-Investmentjahr.** Im ersten Halbjahr 2016 sank das Transaktionsvolumen trotz weiterhin hohem Anlagendruck merklich ab. Ob dies auf den Brexit und mögliche Auswirkungen in Form einer rückläufigen Nachfrage internationaler Investoren nach europäischen resp. deutschen Immobilieninvestments zurückzuführen ist, kann derzeit noch nicht beantwortet werden. Weiterhin für Investitionen in Deutschland sprechen insbesondere die Teilhabe am verlässlichen, solide wachsenden Binnenmarkt bei gleichzeitig weniger attraktiven Anlagealternativen, hauptsächlich Treiber des Investoreninteresses aus dem Ausland sowie von institutionellen Investoren.

Die Teilnehmer des BBSR-Expertenpanel bilanzieren zum Befragungszeitpunkt Mitte 2016 in den jeweiligen Immobiliensegmenten ein relativ beständiges Konjunkturniveau, wie ein Vergleich zum letzten Halbjahr zeigt. Die ermittelte Konjunktüreinschätzung offenbart im Zeitverlauf, wie sich in Abhängigkeit des Immobiliensegments Ende 2015 das Stimmungsfeld aufweitete und für nahezu alle Segmente im 1. Hj. 2016 auf dem jeweils erreichten Niveau stabilisiert.

Ausnahme bildet die Logistikbranche mit einem zuletzt beachtlich abgesunkenen Stimmungswert. Der Abwärtsknick in der Kurve darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass weiterhin ein wesentlich höherer Anteil der Logistiker eine Verbesserung wahrnimmt. Spitzenreiter der Konjunkturstimmung ist zum wiederholten Mal der Wohnungsmarkt. Hier bestätigen zwei von drei Befragten ihre Zufriedenheit mit der Wirtschaftslage Mitte 2016. Dies ist der beste Wert seit Beginn des Expertenpanels. Die Einschätzungen für Büro- und mehr noch für Einzelhandelsimmobilien bilden sich demgegenüber verhaltener ab. Immerhin sehen doppelt so viele Teilnehmer im Handelsimmobilienmarkt einen Aufwärts- als einen Abwärtsverlauf, im Büromarkt sind es sogar mehr als 40% .

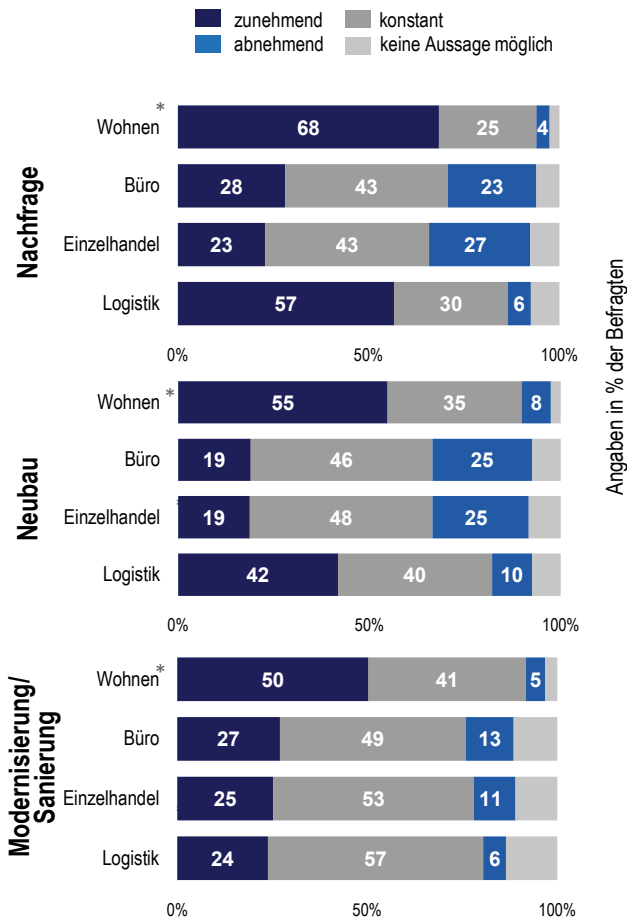
* vgl. DIHK-Konjunkturumfrage Herbst 2016

** nach Jones Lang LaSalle 2016: Investmentmarktüberblick Deutschland

Konjunkturerwartungen

Erwartungen für Nachfrage, Neubau und Sanierung

...alle Befragte



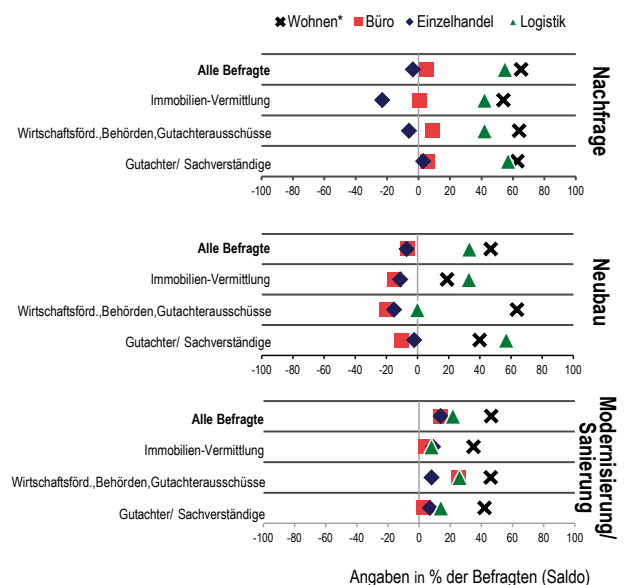
* Anm.: Die Angaben zum Wohnen beziehen sich hier auf Mietwohnungen

Differenziert nach den Geschäftsbereichen, in denen die Experten tätig sind, lässt sich erkennen, dass die Nachfrageaussichten von Vermittlern durchschnittlich etwas weniger gut beurteilt werden als z. B. von den Gutachtern und Sachverständigen. In allen ausgewählten Geschäftsbereichen staffeln sich die Erwartungswerte an die Nachfrage von Einzelhandel zu Wohnen in gleicher Abfolge. Überdurchschnittlich positiv beurteilen die teilnehmenden Behörden, Gutachterausschüsse und Wirtschaftsförderungen den Wohnungsneubau. Gleichzeitig bescheinigen sie der Neuprojektierung von Wirtschaftsimmobilien (Büro, Einzelhandel, Logistik) unterm Strich von allen die ungünstigsten Konjunkturaussichten. Was die Modernisierung und Sanierung betrifft, rücken die Erwartungswerte allseits etwas enger auf der Skala zusammen. Hier bestehen offenbar weniger kontroverse Einschätzungen.

Betrachtet man die Konjunkturerwartungen der Immobilienmarktexperten für das 1. Hj. 2016 im Querschnitt, so fällt eine Zweiteilung des Immobiliengesamtmarktes auf, die bereits lange währt: Wohnungs- und Logistikmarkt nehmen weiter Fahrt auf, wobei der Wohnungsmarkt in den Erwartungen für Nachfrage und stärker noch Neubau sogar die letzten Befragungswerte übertrifft, während die Einschätzungen für den Logistikmarkt v. a. beim Neubau merklich nachgeben. Im Saldo rechnet aber immer noch ein Drittel der Logistiker mit einem Ankurbeln der Bautätigkeit.

Nicht so im Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt: Die Nachfrage wie auch die Fertigstellung neuer Flächen stimmt die Experten im Vergleich weniger optimistisch. Gegenüber der Vorbefragung wird in beiden Märkten jedoch eine spürbare Aufwärtstendenz gesehen. Hier lohnt ein Blick ins Detail: In den erstklassigen Lagen bzw. Flächen werden von den Befragten auch im Büro- und Einzelhandelsmarkt sehr positive Entwicklungen erwartet (vgl. S. 13 und 14). Insbesondere bescheinigen erheblich weniger Teilnehmer den Handelsimmobilien eine negative Flächennachfrage als noch im 2. Hj. 2015. Dies schlägt sich auch auf die Erwartung der Sanierungstätigkeit von Handelsgebäuden durch, die mittlerweile insgesamt ähnlich (moderat gut) eingeschätzt wird wie im Bürosegment. Einen regelrechten Sprung nach oben hat der Erwartungswert für Wohnungsmodernisierungen gemacht (im Saldo von 8% auf 45%).

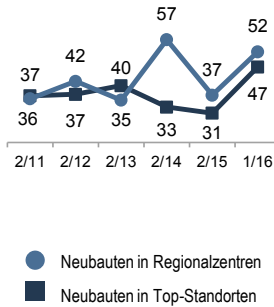
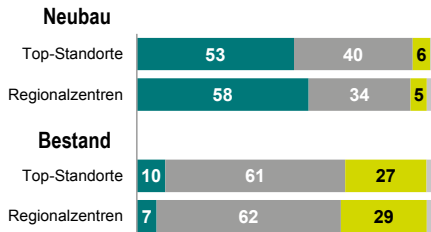
...nach ausgewählten Geschäftsbereichen



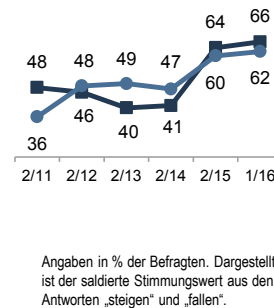
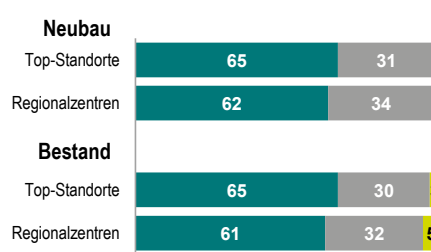
Wohnimmobilien

Trendeinschätzung für Mietwohnungen

Das Angebot im... wird...

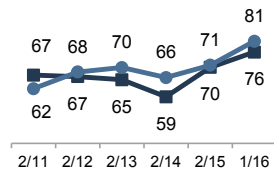
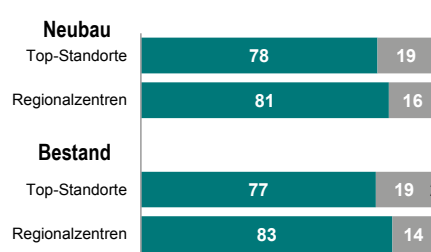


Die Nachfrage im... wird...

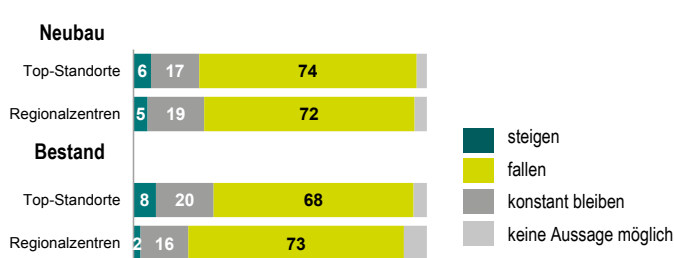


Angaben in % der Befragten. Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „steigen“ und „fallen“.

Die Mieten im... werden...



Der Leerstand im... wird...



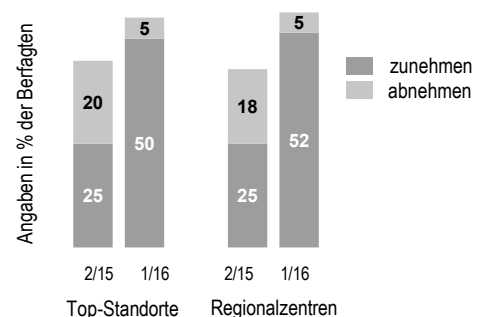
Die Erwartungen der Experten, welche in Top-Standorten wie auch in Regionalzentren tätig sind, tendieren für das 1. Hj. 2016 im Mietwohnungsneubau stärker in Richtung Angebotsausweitung. Die im letzten Halbjahr (2/2015) gedämpfte Konjunkturerwartung für Neubauten kehrt sich nach Meinung von etwa der Hälfte der Teilnehmer mittlerweile um.

Als entspannt kann die Marktlage gleichwohl nicht gewertet werden, denn immer noch rund zwei Drittel der Experten prognostizieren eine weiter wachsende Nachfrage nach Mietwohnraum, die sich offenbar gleichermaßen auf den Neubau wie auf den Bestand ausrichtet.

Im Mietwohnungsbestand bietet das Flächenangebot scheinbar wenig Anlass für Optimismus. Die weit auseinander klaffenden Befragungswerte für Angebot und Nachfrage im Bestand lassen darauf schließen, dass die noch verfügbaren Potenziale durch Umwandlungen, Aufstockungen, Ausbauten etc. quantitativ insgesamt als weniger bedeutsam erscheinen. Weitgehend gehoben scheinen die Wohnraumpotenziale im Bestand noch nicht zu sein, interpretiert man den drastisch angestiegenen Anteil an Experten, die mit zunehmenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen, zumindest teilweise im Sinne einer Angebotsausweitung.

In dieser Marktkonstellation erreichen die Mieterwartungswerte einen erneuten Höchststand in der betrachteten Zeitreihe seit 2011.

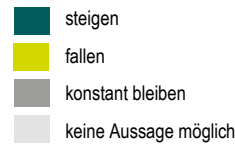
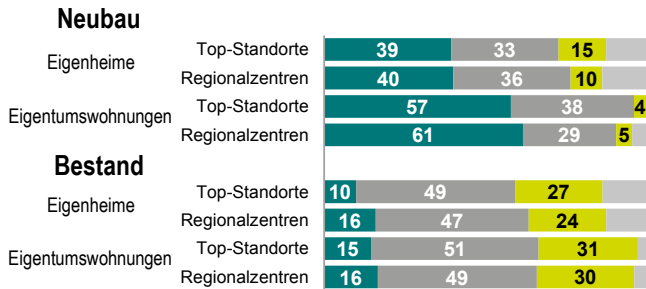
Modernisierung und Sanierung



Wohnimmobilien

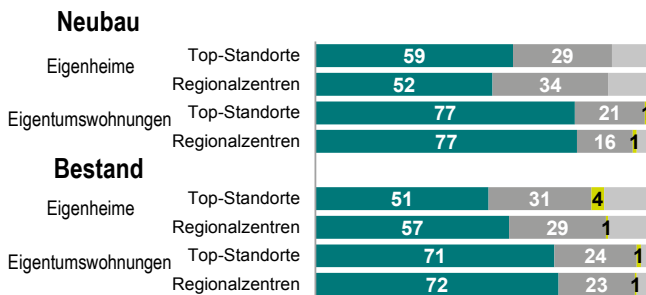
Trendeinschätzung für Wohneigentum

Das Angebot im... wird...

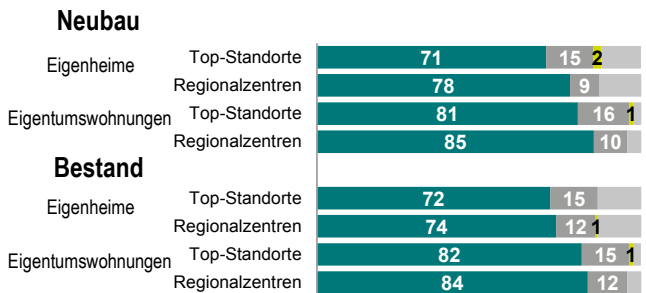


Die Trendeinschätzungen für das Wohneigentum lassen auf optimistische Marktchancen für den Neubau von Eigentumswohnungen schließen. Die Erwartungswerte der Wohnexperten streben diesbzgl. in ähnliche Höhen wie im Mietwohnungsbau (vgl. S. 9). Nach wie vor unterliegt das Angebot an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen laut Teilnehmereinschätzung der immer noch zunehmenden Nachfrage. Im Saldo bewerten drei Viertel der Akteure eine weiter ansteigende Nachfrage nach neuem Etageeigentum und über die Hälfte nach neu gebauten Eigenheimen. Nur unwesentlich weniger sehen ein Ausweichen der Nachfrage auf Bestandsimmobilien. Bei diesen fällt aufgrund der geringen Objektverfügbarkeit die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage noch deutlicher aus. So dürfte für Interessenten auf der Suche nach einer bereits existierenden Eigentumswohnung der Konkurrenzdruck besonders hoch sein.

Die Nachfrage im... wird...

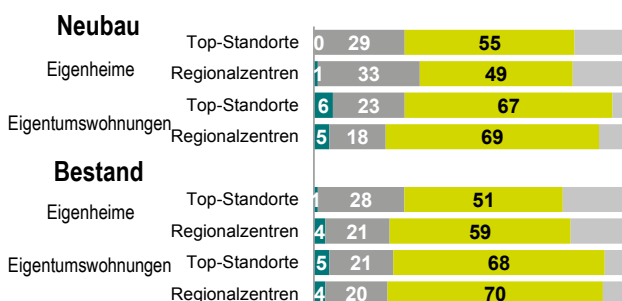


Die Kaufpreise im... werden...



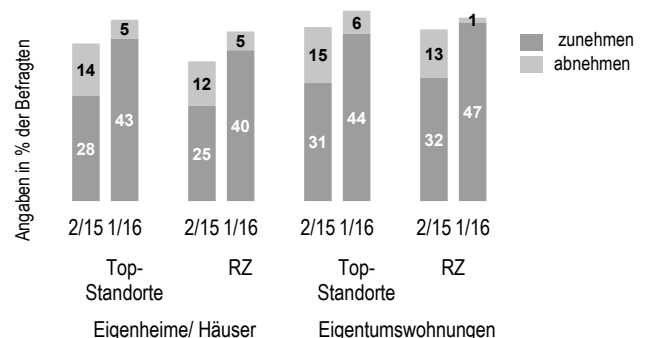
Gegenüber der letzten Befragung (im 2. Hj. 2015) sehen deutlich mehr als zwei Drittel der Akteure eine Kaufpreissteigerung voraus, mittlerweile sind es je nach Standort und Segment zwischen 70% und 85% der Teilnehmer.

Der Leerstand im... wird...



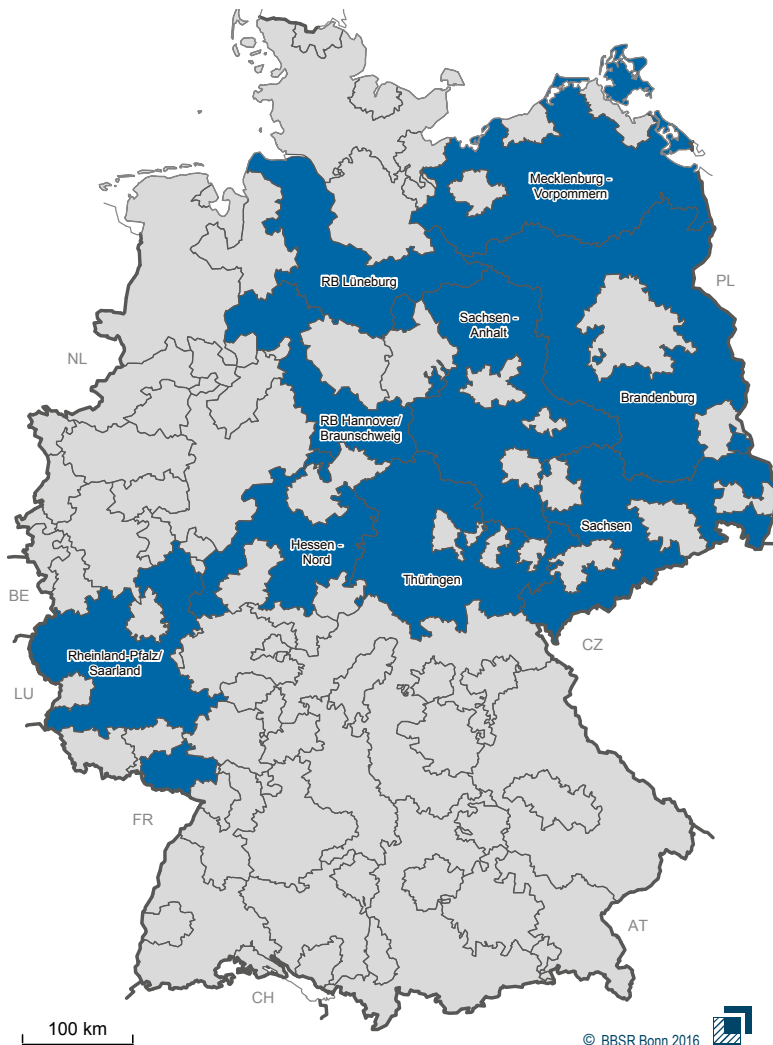
Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt wird damit gerechnet, dass der Modernisierungs- und Sanierungswille im Wohneigentum an Dynamik gewinnt. Waren es im vorigen Halbjahr noch unter 20% der Befragten, so schließen sich dieses Mal im Saldo zwischen 35% und 46% dem positiven Ausblick auf steigende Sanierungsinvestitionen an, vor allem für den Eigentumswohnungsmarkt in den Regionalzentren.

Modernisierung und Sanierung



Wohnimmobilien

Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt



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

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2016
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke,
 31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Hj. 2016 Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mindestens ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen mitgeteilt haben.

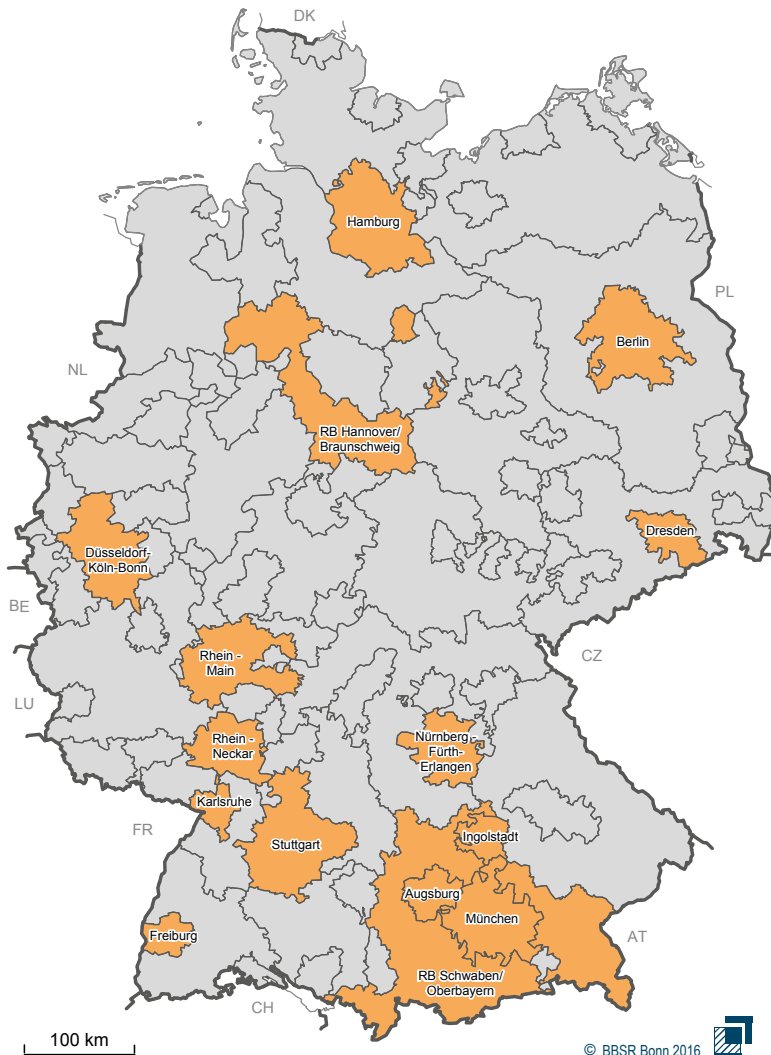
Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen Ostdeutschlands, aber auch in nord- und westdeutschen überwiegend ländlichen Gebieten.

In den ostdeutschen städtischen Regionen wie beispielsweise Cottbus, Gera-Chemnitz oder Bautzen-Görlitz sehen derzeit deutlich weniger Befragte einen Überhang an verfügbarem Wohnraum. In der vorliegenden Kartendarstellung werden diese ausgegraut, wenn der Anteil unterhalb der Grenze von einem Drittel liegt.

Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Angebotsüberhänge vorhanden sind. Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen.

Wohnimmobilien

Marktkanspannungen auf dem Wohnungsmarkt



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

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2016
Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirken,
31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 1. Hj. 2016 Marktkanspannungen im Wohnungsmarkt aufweisen, also den wahrgenommenen Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot decken können. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen betrachtet, in denen mindestens ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Marktkanspannungen mitgeteilt haben.

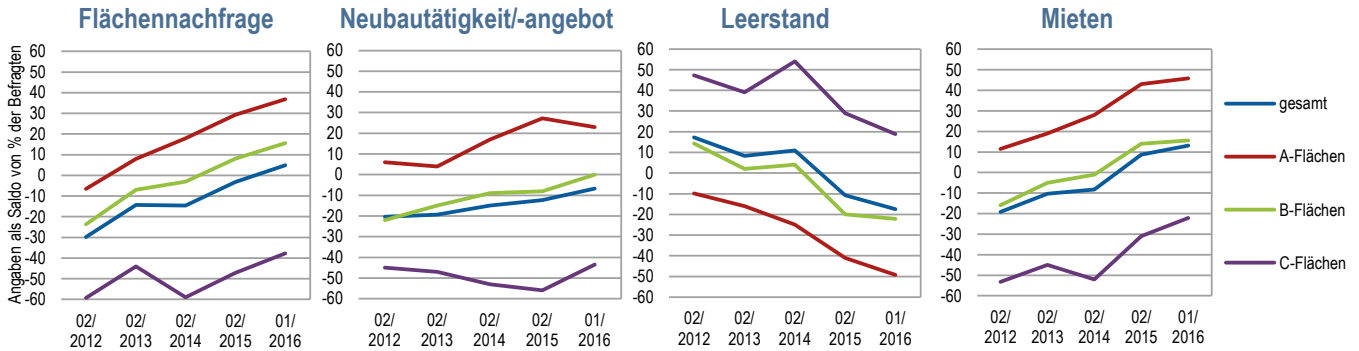
Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist hier die sichtbare Konzentration von wahrgenommenen Anspannungen im süddeutschen Raum. Dazu zählen in erster Linie die wachstumsstarken Großstadtreionen wie München, Stuttgart, Freiburg, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Rhein-Neckar, aber auch die im Erweiterungsraum des Münchner Gürtels liegende weniger verdichtete Region RB Schwaben/Oberbayern.

In den west-, nord- und ostdeutschen Regionen sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Rhein-Main und Düsseldorf-Köln-Bonn von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen. Auch im Universitätsstandort Dresden beobachten viele der Befragten einen enger werdenden Wohnungsmarkt.

In der vorliegenden Kartendarstellung werden die Regionen ausgegraut, wenn der Anteil von dort tätigen Befragten, die Marktkanspannungen angeben, unterhalb der Grenze von einem Drittel liegt. Für diese ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nichtnennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Marktkanspannungen vorhanden sind. Umgekehrt ist in den kartografisch gelb eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen.

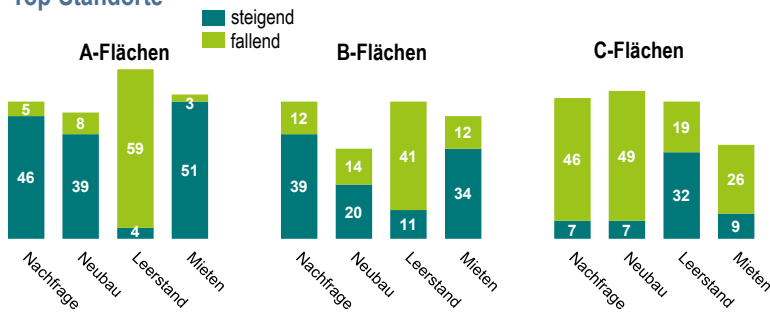
Büroimmobilien

Trenderwartung



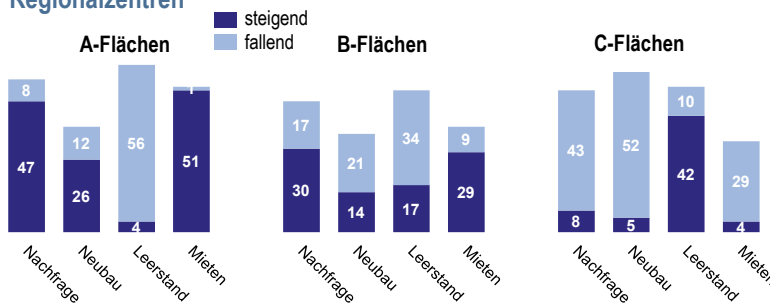
Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

Top-Standorte



Die anhaltend stabile Konjunktur, das Beschäftigtenwachstum und das niedrige Zinsniveau der vergangenen Jahre bereiten eine solide Bodenbildung für die Büromärkte. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg merklich an, das Angebot erhöhte sich jedoch nicht in dem gleichen Maße. Nach rückläufigen Fertigstellungszahlen in 2014 verzeichnete die neu gebaute Nutzfläche von Bürogebäuden 2015 wieder einen positiven Trend (plus ca. 15 %).*

Regionalzentren

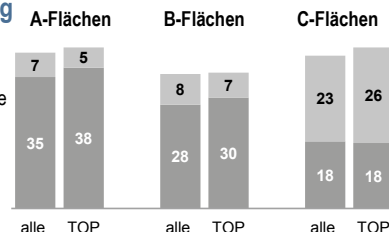


Für das 1. Hj. 2016 erwarten die Büromarktakeure im Expertenpanel in allen Qualitätssegmenten einen positiven Mietentrend. Dennoch bewegen sich die Erwartungswerte vor allem zwischen den erstklassigen und den einfachen Flächenqualitäten weiterhin auf sehr unterschiedlichen Niveaus. Top-Standorte und Regionalzentren scheinen vor allem bezüglich der Mietentwicklung der A-Flächen kaum mehr voneinander unterscheidbar.

Modernisierung und Sanierung von Büroflächen werden...

zunehmen
abnehmen

TOP = Top-Standorte



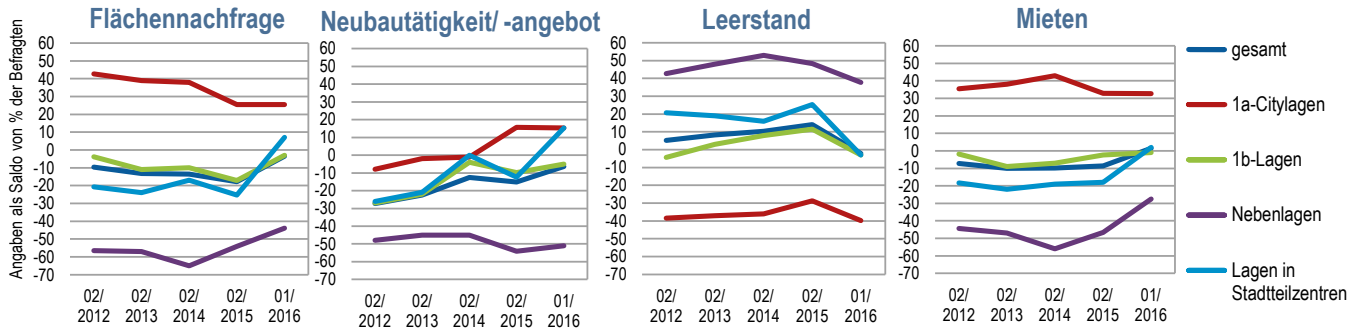
Alle Angaben in % der Befragten

Die meisten Büromärkte weisen aufgrund der eher moderaten Neubautätigkeit der letzten Jahre bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage einen sinkenden Leerstandstrend auf. Zugleich sind in Märkten mit chronisch hohen Leerständen auch vermehrt Umwandlungen und/oder Abrisse vollzogen worden, welche die Überkapazitäten weiter abbauten. Für die C-Flächen ist die Leerstandserwartung der Befragten insgesamt jedoch immer noch im „steigenden“ Bereich. Unterm Strich geht die Mehrheit der Befragten nur in den A- und B-Flächen von spürbaren Neubauinvestitionen, sinkenden Leerständen, Nachfrageüberhängen und Mietsteigerungen aus.

* Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016: Fachserie 5 Reihe 1 Bauen und Wohnen

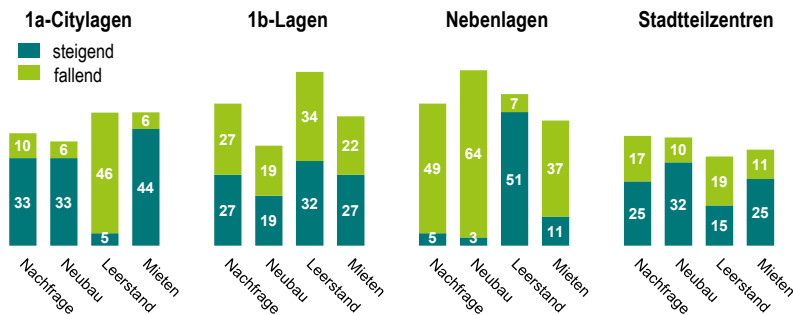
Einzelhandelsimmobilien

Trenderwartung

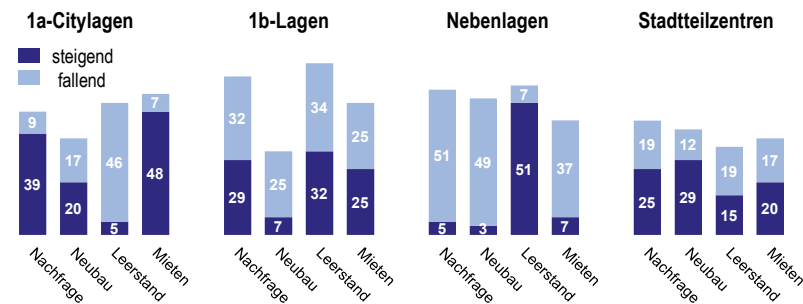


Lesbeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

Top-Standorte



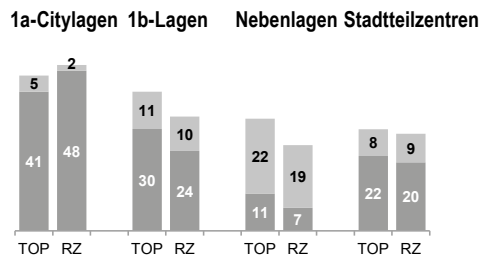
Regionalzentren



Modernisierung und Sanierung von Einzelhandelsflächen werden...

zunehmen (dark grey) / abnehmen (light grey)
 TOP = Top-Standorte
 RZ = Regionalzentren

Alle Angaben in % der Befragten



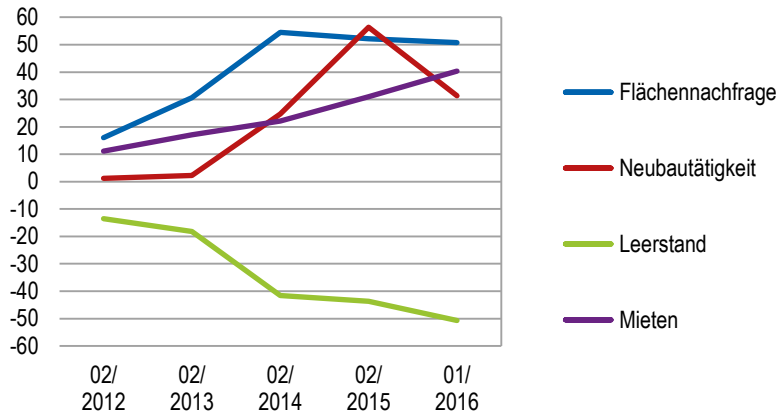
Gegenwärtig beschere eine gute Arbeitsmarktlage, niedrige Inflation und weitere Kaufkraftzuwächse eine stabile Verbrauchernachfrage. Das Jahr 2015 stellte sich mit einem Plus von 3,1% als umsatzstärkstes im Einzelhandel der letzten 20 Jahre heraus. Seit Jahren bilanziert der Online-Handel zweistellige jährliche Zuwachsraten, während nahezu alle stationären Betriebsformen Marktanteile an den Online-Handel verlieren. Somit garantiert der private Konsum noch keine stabile Entwicklung des Einzelhandels bzw. seiner Einkaufsstätten. Wenn sich nun der Ladeneinzelhandel zunehmend von der Teilhabe am Umsatzwachstum des Einzelhandels abkoppelt – wie sieht es dann mit dem Handelsimmobilienmarkt aus?

Für die Befragten des Expertenpanel scheint sich insbesondere bei den Stadtteilzentren-Lagen eine positive Trendentwicklung abzuzeichnen: Flächennachfrage, Bautätigkeit und Mieterwartung tendieren in der Zeitreihenbetrachtung deutlich nach oben (letztere v. a. in den Regionalzentren). Zudem pausen sich in allen Lagen positive Signale in Richtung Leerstandsabbau durch. In den erstklassigen Citylagen erwarten die Experten offensichtlich ein weiteres Schließen der Schere aus überschießender Nachfrage und einem (zu) geringen Angebot.

Revitalisierungen steigen erkennbar in der Erwartungsgunst, wobei sich der Modernisierungsfokus zunehmend auf die zentralen 1a-Lagen der Regionalzentren richtet.

Logistikimmobilien

Trenderwartung

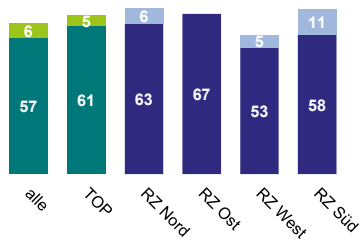


Lesbeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

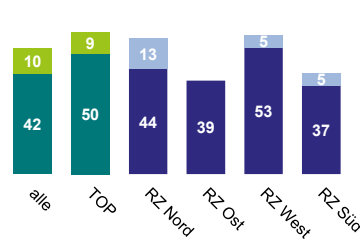
Nach den Befragungsergebnissen für das 1. Hj. 2016 zählt die Marktstimmung im Logistikmarkt zur Spitzengruppe im Bereich der Wirtschaftsimmobilien. Daran ändert auch der nach mehrjährigem Aufwärtstrend dieses Mal rückläufige Konjunktur Stimmungswert wenig (vgl. Seiten 7 und 8).

Was im oberen Verlaufsdiagramm im Detail deutlich wird, könnte ein Grund für die abgerutschte Konjunktur Stimmung sein: nachdem über Jahre hinweg ein steigender Anteil der teilnehmenden Logistikmarktakteure mit einer Ausweitung des Neubaubereichs rechnete, ist dieser zuversichtliche Anteil leicht geschrumpft auf nunmehr 31% im Saldo. Am stärksten rückläufig war der Saldo in den als „Regionalzentren Nord“ zusammengefassten Tätigkeitsregionen der Befragten (RZ in Schleswig-Holstein und Niedersachsen sowie Bremen, siehe Seite 6; Vorwert: 79%).

Nachfrage

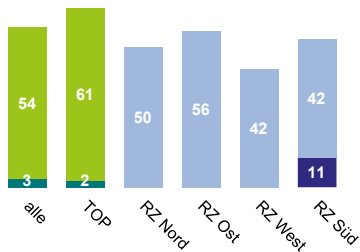


Neubau

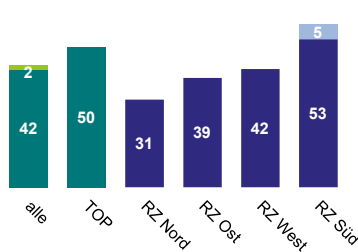


Die Flächennachfrage der Branche hält sich auf konstant hohem Niveau, die Hälfte der Befragten schätzt sie weiterhin als steigend ein. Überdurchschnittlich nachgegeben hat die Nachfrageerwartung in den Regionalzentren West, wo gut ein Fünftel weniger als zuvor mit steigender Nachfrage rechnet. Hält dieser Trend an, könnten sich Angebot und Nachfrage wieder weiter auseinander entwickeln.

Leerstand



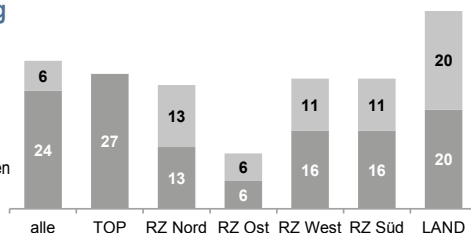
Mieten



Die Leerstandserwartung sinkt in der aktuellen Befragung auf den niedrigsten Wert seit 2012. In der abgebildeten Marktconstellation reagieren die Erwartungswerte auf steigende Mieten wie bisher mit einem kontinuierlichen Aufwärtstrend. Einzig im Norden gab der Mieterwartungswert nach.

Modernisierung und Sanierung von Logistikflächen werden...

■ zunehmen
 ■ abnehmen
 RZ = Regionalzentren
 TOP = Top-Standorte
 LAND = ländliche Regionen



Alle Angaben in % der Befragten

Für das Geschäftsfeld Modernisierung/Sanierung weichen die Einschätzungen dieses Mal stark zwischen den Top-Standorten und den anderen Raumtypen ab. Ein steigender Anteil der Befragten in den Top-Standorten setzt auf künftig zunehmende Modernisierungstätigkeiten, während mehr Befragte in den RZ als zuvor eine abnehmende Investitionstätigkeit erwarten. Trotz unterm Strich ausgeglichener Beurteilung gewann für die Befragten im ländlichen Raum das Bauen im Bestand doch an Relevanz für den Logistikmarkt (Vorwert: -11% im Saldo).



Nachdruck und Vervielfältigung

Selbstverständlich können Sie bei Bedarf Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel zitieren oder Abbildungen verwenden. Bitte beachten Sie, dass die abgebildeten Karten und Grafiken urheberrechtlich geschützt sind. Ein auch nur auszugsweiser Ab-/Nachdruck ist nur mit genauer und vollständiger Quellenangabe gestattet (siehe Deckblatt). Aus Karten und Grafiken darf das Copyright des BBSR nicht entfernt werden. Karten dürfen nur vollständig und unverändert (Farbe, Gestaltung u. ä.) abgedruckt werden. Andernfalls ist vor der Veröffentlichung des Abdrucks der Karte oder Grafik vom BBSR eine Druckfreigabe einzuholen. Ein Vergrößern oder Verkleinern von Karten oder Grafiken ist davon nicht betroffen.

Kontakt

www.bbsr.bund.de
bbsr-expertenpanel@bbr.bund.de
eva.korinke@bbr.bund.de

Weitere Veröffentlichungen

www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen