



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

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 20/2017

## **Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland**

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 17  
(2. 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 Neubrand (Leitung)  
eva.neubrand@bbr.bund.de  
Nicole Brack, Evelyne Spörndle, Jörg Nielsen, Pascal Wolff

### **Stand**

Mai 2017

### **Bildnachweis**

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

### **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. 17. BBSR-Online-Publikation 20/2017, Bonn, September 2017.

© BBSR September 2017



## Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2016/2017 – Ergebnisse des BBSR- Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 17

Liebe Leserinnen und Leser,

bis 2019 sollen die Verhandlungen Großbritanniens mit der EU über den Brexit abgeschlossen sein. Welche Auswirkungen wird dies auf die Immobiliennachfrage in Deutschland haben? Diese Frage haben wir im Expertenpanel rund 220 Immobilienprofis gestellt. Das Meinungsbild ist geteilt: Während die eine Hälfte zum Befragungszeitpunkt keine Auswirkungen sieht, geht die andere Hälfte von einer steigenden Nachfrage nach Immobilien aus. Grund zu Sorge sieht dagegen kaum einer der befragten Experten.

Darüber hinaus haben wir ein weiteres Mal nach beobachtbaren Wirkungen der Mietpreisbremse gefragt und unter die Lupe genommen, was sich aus der Sicht der Panel-Teilnehmer innerhalb eines Jahres getan hat – oder was unverändert ist. Nach Einschätzung der Experten bestimmt vor allem die Marktlage weiterhin den Kurs. Zudem bietet die Ausgestaltung zahlreiche Schlupflöcher, so dass die Bremse kaum wirke.

Auf den folgenden Seiten finden Sie weitere Markteinschätzungen aus dem bewährten Fragenkanon des Expertenpanel Immobilienmarkt zu Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Immobilienmärkte mit detailliertem Zahlenmaterial, anschaulichen Abbildungen und Karten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihre Immobilienmarktbeobachtung im BBSR



## Inhalt

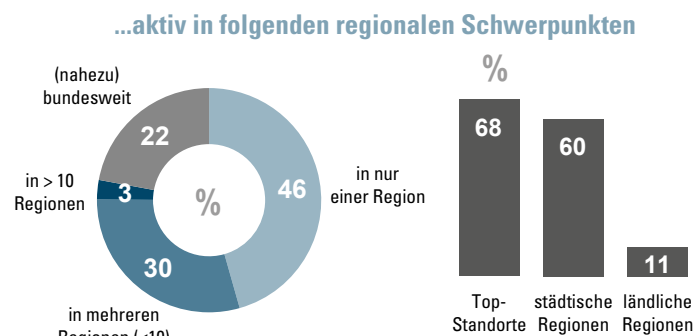
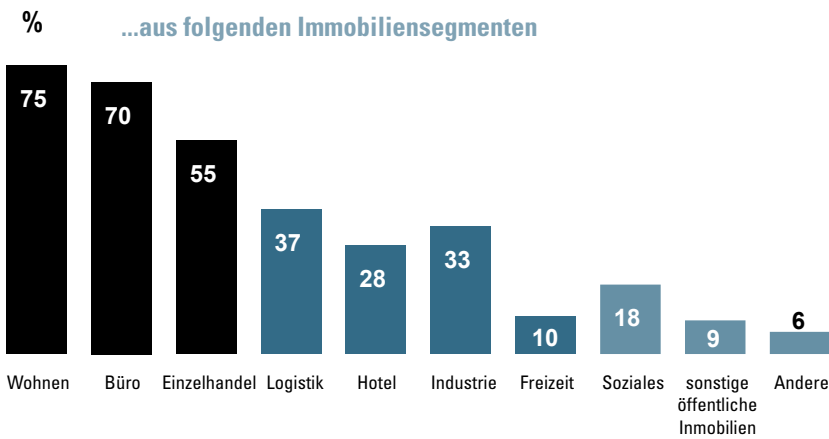
### Im Überblick

	Seite
Teilnehmer	5
BBSR-Immobilienmarktregionen	6
Konjunkturstimmung	7/8
Brexit	9

### Konjunkturerwartungen und Markteinschätzungen

Wohnimmobilien	10
Beobachtbare Wirkungen der Mietpreisbremse	12/13
Überhänge und Anspannungen auf regionalen Wohnungsmärkten	14/15
Büroimmobilien	16
Einzelhandelsimmobilien	17
Logistikimmobilien	18

## Teilnehmer



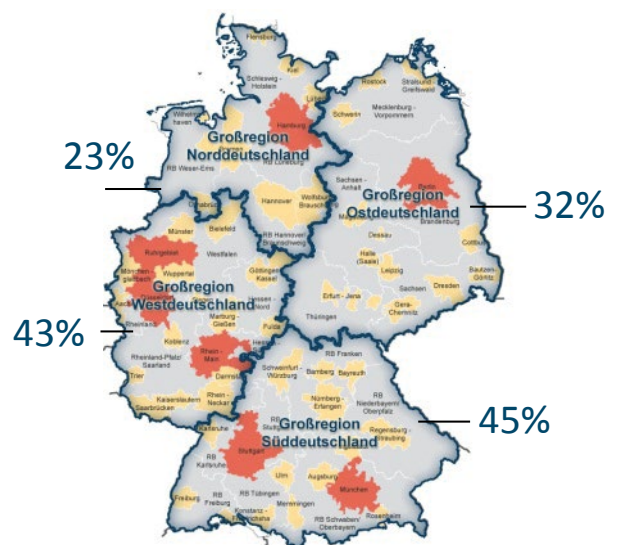
Alle Angaben in % der Befragten (z.T. Mehrfachnennungen möglich)

An der diesmaligen Befragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt haben sich insgesamt 219 Immobilien-Experten beteiligt. Die meisten Teilnehmer sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (75%), gefolgt vom Bürosegment mit 70% und dem Einzelhandel mit 55%. Rund 88% nehmen zum wiederholten Mal teil.

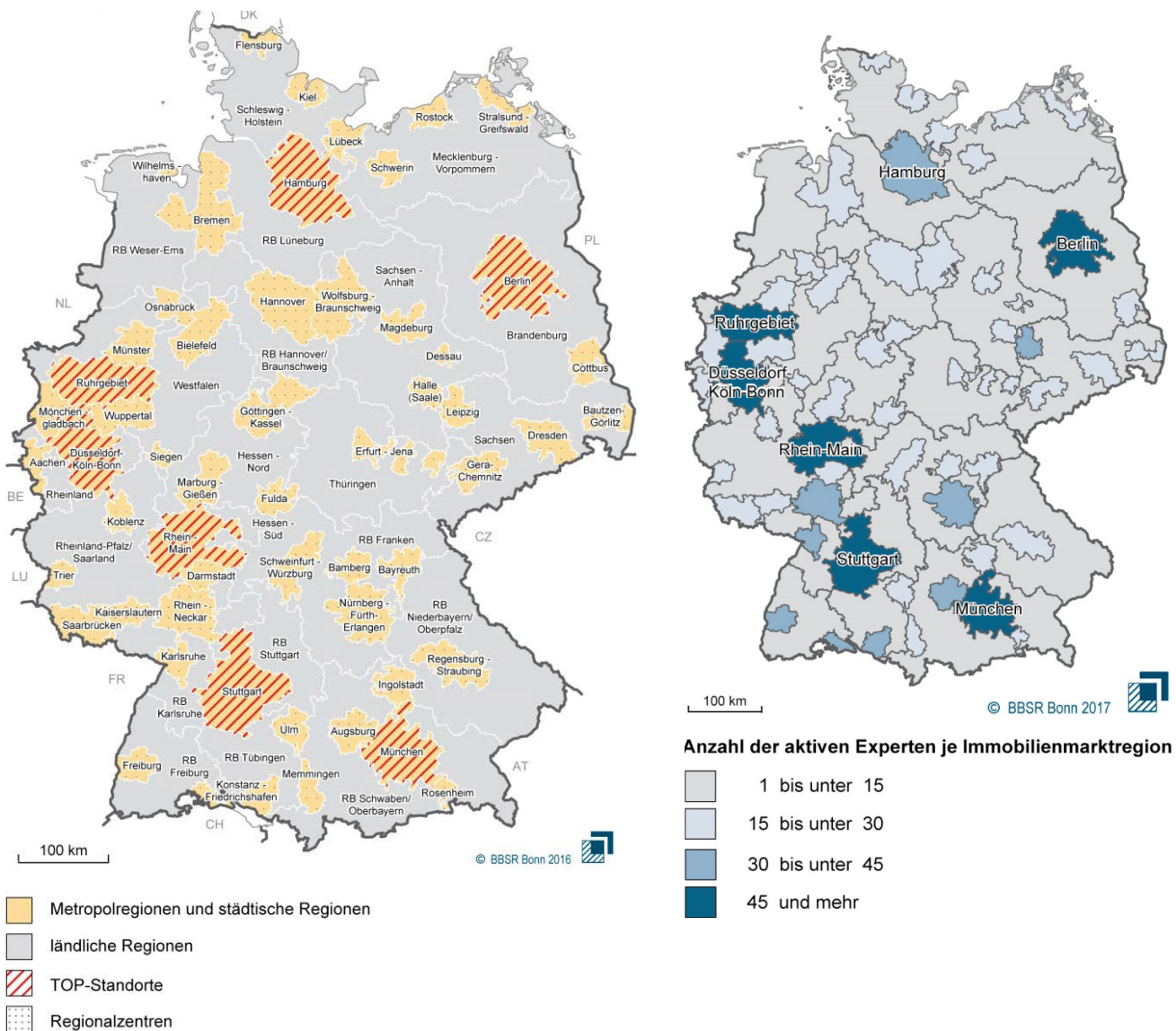
Die Bandbreite der Geschäftsbereiche der Teilnehmer deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Wirtschaftsförderungen, behördliche Einrichtungen und Gutachterausschüsse, Immobilien-Vermittler sowie Gutachter und Sachverständige die drei stärksten 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 städtischen Regionen – nur jeder zehnte Experte ist in ländlichen Regionen tätig.



## 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.

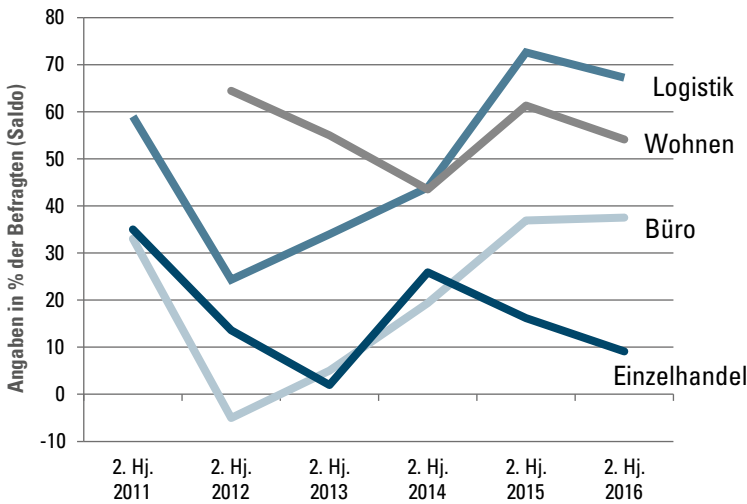
Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Großstädten und größeren Mittelstädten. Die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen orientiert sich im Wesentlichen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu den Wohnungsmarktregionen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnten Aktivitätsradius von Gewerbeimmobilienmärkten berücksichtigt. Siehe hierzu

[www.bbsr.bund.de](http://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.

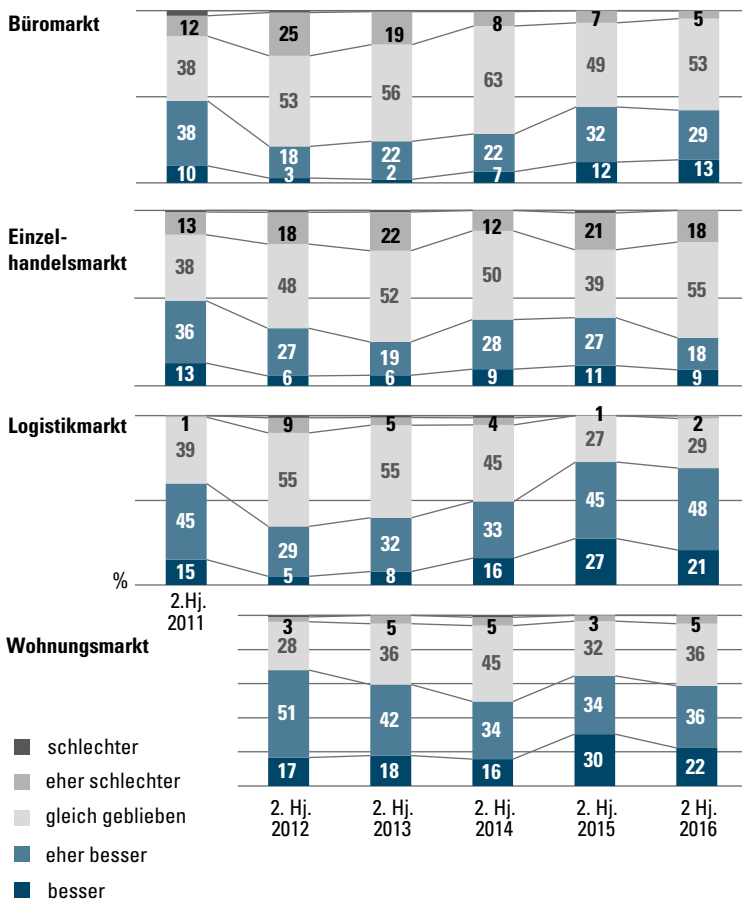
# Konjunkturstimmung

## Zufriedenheit bei Wohnungskonjunktur sinkt



Die Geschäftslage der Unternehmen zu Jahresbeginn 2017 fiel unter Berücksichtigung der wirtschaftspolitischen Risiken und Befürchtungen besser aus als erwartet. Nicht nur der Export, auch Investitionen zogen merklich an. Die Geschäftserwartungen der Bau- und Immobilienwirtschaft legten nach einem Einbruch im Herbst 2016 erheblich zu. In der Folge hob die DIHK ihre Konjunkturprognose für 2017 auf 1,6% an, nachdem im Herbst 2016 lediglich ein Plus von 1,2% vorausgesehen wurde.\* Auf der Seite der Risiken und Unwägbarkeiten werden zuvorderst Fachkräfteengpässe und mittlerweile am zweithäufigsten auch wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen genannt. Die Vielfalt der politischen Risiken könnte hier verstärkend wirken: protektionistische und nationalistische Strömungen, Terrorrisiken, der Brexit, die US-Präsidentschaftswahl u.v.m.

## Einschätzung des Konjunkturniveaus im Vergleich zum letzten Halbjahr



Die aus dem BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ermittelte Einschätzung des Konjunkturniveaus zeigt, wie sich in Abhängigkeit des Immobiliensegments das Stimmungsfeld zunächst zwischen 2014 und 2015 aufweitete. Drei der vier Segmente (Wohnen, Büro, Logistik) erreichten 2015 ein langjähriges Spitzenniveau. Die Konjunkturstimmung Ende 2016 kann diese Dynamik jedoch nicht mehr halten und gibt mit Ausnahme des Büromarktes sichtbar nach.

Bei der Wohnungskonjunktur sinkt die Zufriedenheit im Jahresvergleich zu 2015 ab, behält aber weiterhin ihr hohes Niveau aufrecht. Dahinter stehen im Saldo 54% der Teilnehmer, die ein weiteres Mal eine verbesserte Konjunkturlage berichten.

Besser noch kommt nur der Logistikmarkt weg, der sich in den letzten Jahren wiederholt zum Spitzenreiter der Konjunkturstimmung entwickelt hat. Trotz der zuletzt rückläufigen Stimmungslage erwartet aber weiterhin ein deutlich höherer Anteil der Befragten im Logistikbereich einen steigenden Nachfragetrend (siehe Seite 16).

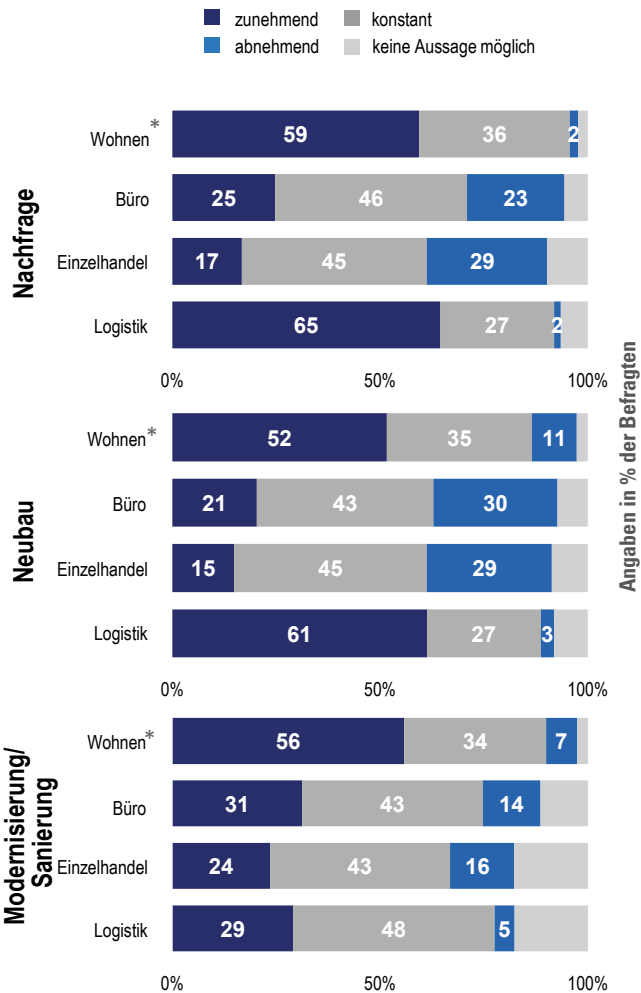
Im Bürosegment trifft dies (abgeschwächter) nur für die A-Flächen und im Einzelhandelsmarkt nur für die innerstädtischen 1a-Lagen zu (vgl. Seiten 14 und 15). Im Handelsimmobilienmarkt hat sich der Überhang an Teilnehmern, die einen Aufwärtsverlauf wahrnehmen, kontinuierlich reduziert. Zum letzten Befragungszeitpunkt Ende 2016 bestätigt nur noch jeder Vierte seine Zufriedenheit mit der Wirtschaftslage, während jeder Fünfte unzufrieden ist.

\*vgl. DIHK-Konjunkturumfrage Jahresbeginn 2017

# Konjunkturstimmung

## Erwartungen für Nachfrage, Neubau und Sanierung

...alle Befragte

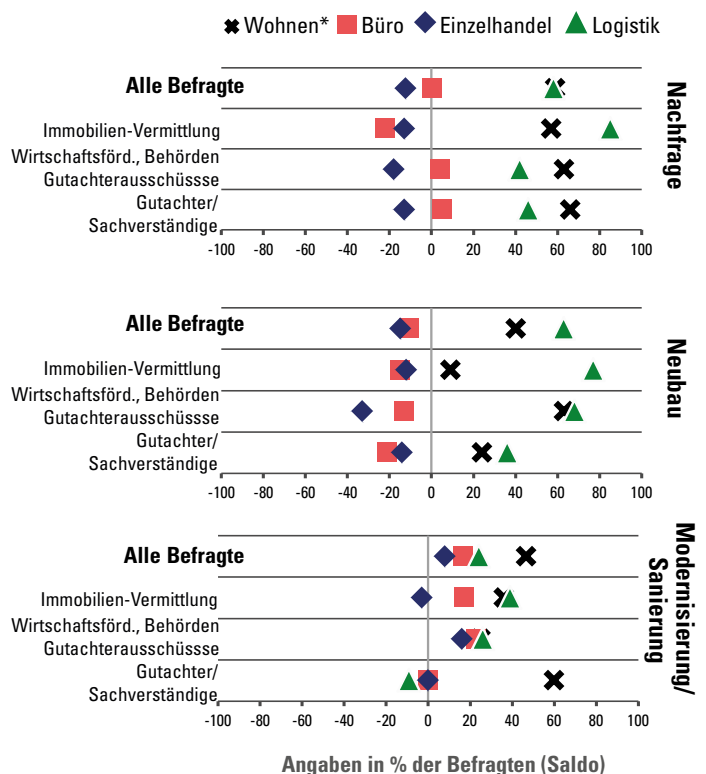


\*Anm.: Die Angaben zum Wohnen beziehen sich hier auf Mietwohnungen.

Differenziert nach den Geschäftsbereichen, in denen die Experten tätig sind, werden bei den Vermittlern Wohn- und v.a. Logistikimmobilien momentan sehr gut hinsichtlich ihrer Nachfragegängigkeit beurteilt. Auffallend schlechter kommen bei den Vermittlern allerdings Büroobjekte weg. Was den Neubau betrifft, so hegen die Experten insgesamt nur geringe Erwartungen an Büro- und Handelsimmobilien. Für den Wohnungsneubau gehen die Meinungen dagegen auseinander, wie die Konjunkturaussichten zu beurteilen sind. Auch hier legen die Vermittler die größten Hoffnungen in das Logistiksegment. Modernisierung und Sanierung von Wohnungen werden nach wie vor als aussichtsreichster Markt angesehen. Im Zeitverlauf zwar langsam, aber stetig wächst der Befragtenanteil, der wachsende Chancen auch der Revitalisierung von Logistikimmobilien zuspricht.

Der Markt für Logistikimmobilien boomt und liefert im 2. Hj. 2016 nach Meinung der BBSR-Expertenpanel-Teilnehmer sogar noch einmal eine verbesserte Performance ab: Die Erwartungen für Nachfrage und Neubau kurbeln ein weiteres Mal an (Vorwerte: 51% bzw. 32% im Saldo). Seite 16 widmet sich dem Logistikmarkt im Detail. Auf ebenfalls sehr hohem Erwartungsniveau präsentiert sich weiterhin der Wohnimmobilienmarkt, dieses Mal allerdings auf den zweiten Platz verwiesen. Sowohl angebots- als vor allem auch nachfrageseitig gaben die Einschätzungswerte gegenüber dem letzten Halbjahr nach (zuletzt: Nachfrage 64%, Neubau: 47% im Saldo). Die Lücke zwischen Angebots- und Nachfrageerwartung hat sich damit kaum verändert und bleibt in diesem Segment weiterhin am größten (siehe hierzu die Seiten 8 und 9). Weitgehend unverändert bleibt auch die Trendeinschätzung für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Erneut sehen hier weniger Experten eine Zunahme der Baufertigstellungen am Markt. Der Flächenneubau im Einzelhandel scheint besonders zu erlahmen und korrespondiert in dieser Hinsicht mit einer Abwärtsentwicklung bei der Nachfrage. Einen Blick ins Detail liefern die Seiten 14 und 15.

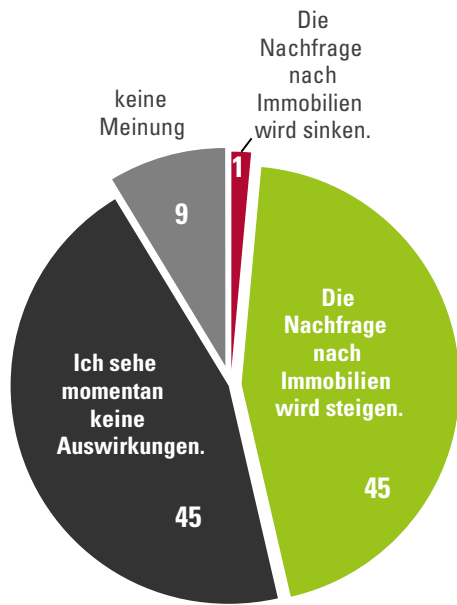
### ...nach ausgewählten Geschäftsbereichen





# Brexit

## Auswirkungen des Brexit auf den deutschen Immobilienmarkt



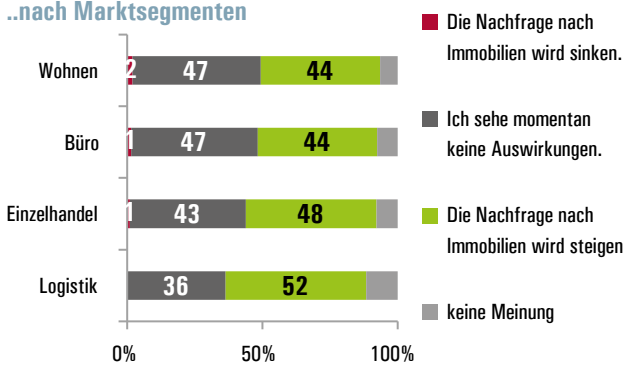
Das Ergebnis des britischen Referendums zum Austritt Großbritanniens aus der EU wird nicht ohne Auswirkungen auf die Immobilienmärkte bleiben. Analysen der Makler- und Beratungsgesellschaft Frank Knight zufolge korrigierte 2016 bereits der gewerbliche Immobilienumsatz im Vereinigten Königreich um über 40% gegenüber dem Vorjahr nach unten. Europa-fokussierte Investoren katapultierten stattdessen Deutschland an die Spitze der europäischen Gewerbeimmobilienmärkte.

Trotz eines hohen Maßes an Ungewissheit über den Fortgang der Verhandlungen und der konkreten Vertragsgestaltung des Brexit steht damit fest, dass die Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt in der ein oder anderen Form betroffen sein werden. Dies mag in Standort und Investitionen beeinflussenden Parametern wie Nachfrageverschiebungen oder einem Kurswechsel der britischen Wirtschaftspolitik („Steuerdumping“?, Abkehr vom Konsolidierungskurs?), in einschränkender Personenfreizügigkeit oder in möglichen Korrekturen der Notenbanken und Kapitalmärkte (Zinsänderungen? höheren Wechselkursrisiken?) begründet sein. Die bestehenden Unwägbarkeiten erlauben nur wenig substantielle Prognosen.

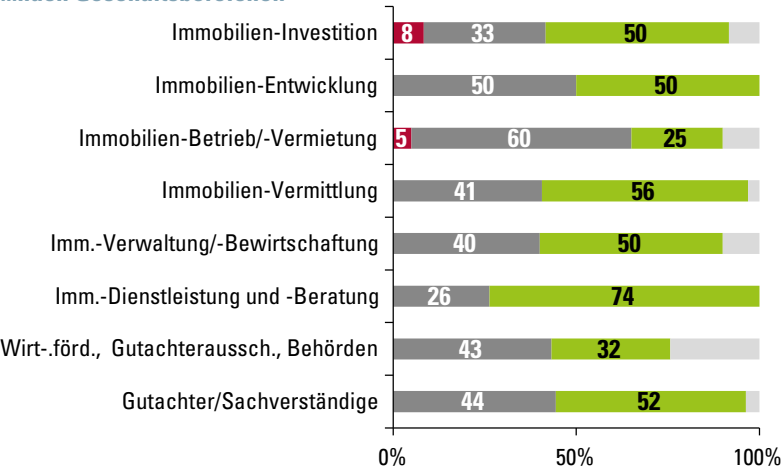
Unsere kurze Umfrage zum Jahresende 2016 lässt durchblicken, dass die Panelteilnehmer alles andere als Grund zur Sorge sehen. Nur 1% der Befragten befürchtet auch in Deutschland eine sinkende Immobiliennachfrage, während 45% den hiesigen Immobilienmarkt im Gegenteil eher profitieren sehen. Ebenso viele Marktteilnehmer sind entweder skeptisch oder halten eine Aussage über Reaktionen des Marktes noch für verfrüht – zumindest beobachten sie zum Befragungszeitpunkt keine Veränderungen durch den Brexit.

Insgesamt bringt das Stimmungsbild eine gelassene Haltung der Panelteilnehmer zu Ausdruck. Gleichzeitig ist erkennbar, dass die Meinung über die Reaktionen des Marktes weiterhin auseinandergehen. Skeptisch zeigen sich insbesondere Betreiber/Vermieter und Investoren, während Immobilienberater und -dienstleister deutlich stärker von den positiven Nachfrageeffekten überzeugt sind.

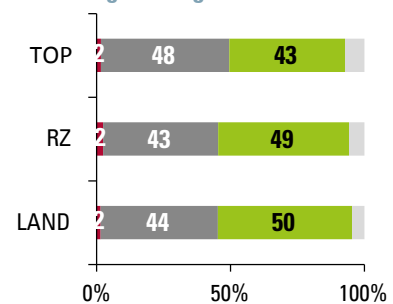
### ...nach Marktsegmenten



### ...nach Geschäftsbereichen



### ...nach Tätigkeitsregionen



TOP = Top-Standorte  
RZ = Regionalzentren  
LAND = ländliche Regionen

Angaben in % der Befragten (Saldo)

# Wohnimmobilien: Trenderwartung

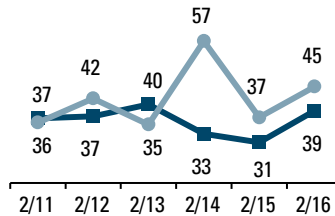
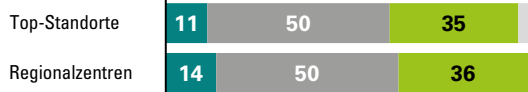
## Mietwohnungen

### Das Angebot im... wird...

#### Neubau

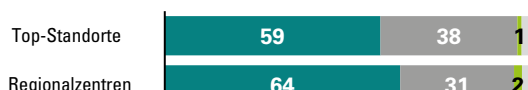


#### Bestand

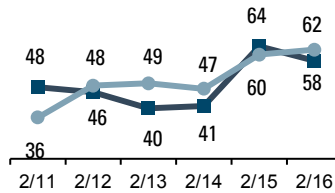
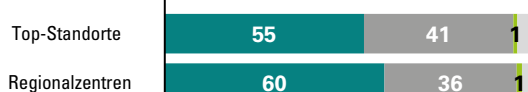


### Die Nachfrage im... wird...

#### Neubau

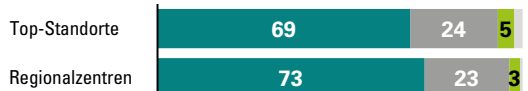


#### Bestand

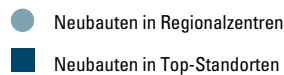
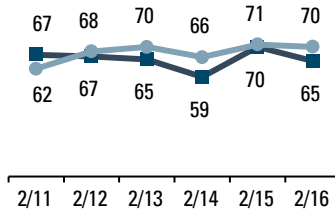
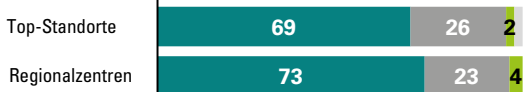


### Die Mieten im... werden...

#### Neubau

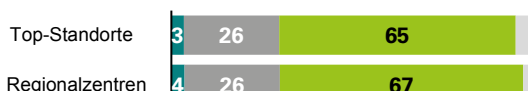


#### Bestand

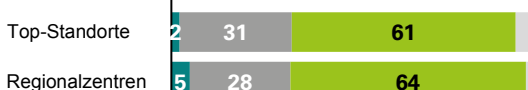


### Der Leerstand im... wird...

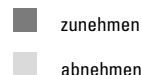
#### Neubau



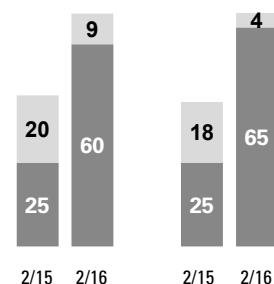
#### Bestand



Alle Angaben in % der Befragten. In den Liniendiagrammen dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „steigen“ und „fallen“.



### Modernisierung und Sanierung



Die aktuellen Trenderwartungen für Mietwohnungen weisen im 2. Hj. 2016 sehr ähnliche Tendenzen auf wie im vorherigen Befragungszeitraum:

- Mittlerweile sieht über die Hälfte der Experten eine Ausweitung im Mietwohnungsneubau, was die Kurve, die den Saldo wiedergibt, erneut ansteigen lässt.
- Das Angebot im Bestand zeigt im Saldo weiterhin deutlich niedrige Erwartungswerte.
- Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebremst sehr hoch und wird nach Meinung von weit über der Hälfte der Experten weiter ansteigen.
- Unumstritten ist auch der Trend zu steigenden Mieterwartungswerten. Im Vergleich zu 2015 sinkt der Wert jedoch unter den in Top-Standorten tätigen Befragten leicht ab. In den Regionalzentren sieht ein etwas höherer Anteil weitere Steigerungstendenzen.
- Der Leerstand wird unverändert von rund 60% der Experten als weiter fallend eingestuft.

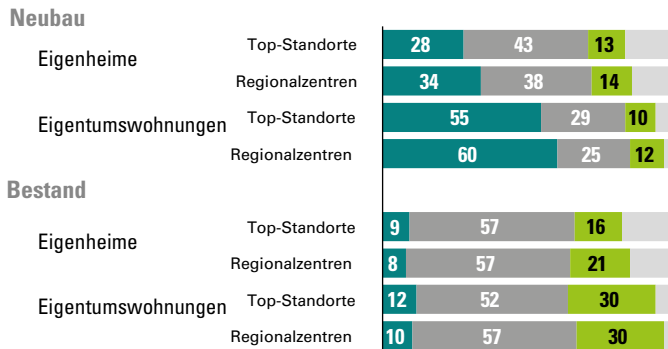
Die Trenderwartungen der Experten geben alles in allem keinen Anlass dazu, in naher Zukunft auf eine Entspannung in den vielen angespannten regionalen Mietwohnungsmärkten zu hoffen.

Weiterhin zunehmend ist die Dynamik bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand. War es im letzten Jahr lediglich ein Viertel der Experten, die zunehmende Renovierungstätigkeiten beobachteten, so sind es mittlerweile 60 bzw. 65%.

# Wohnimmobilien: Trenderwartung

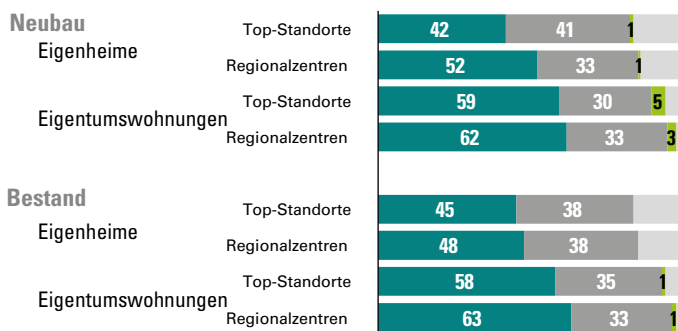
## Wohneigentum

### Das Angebot im... wird...



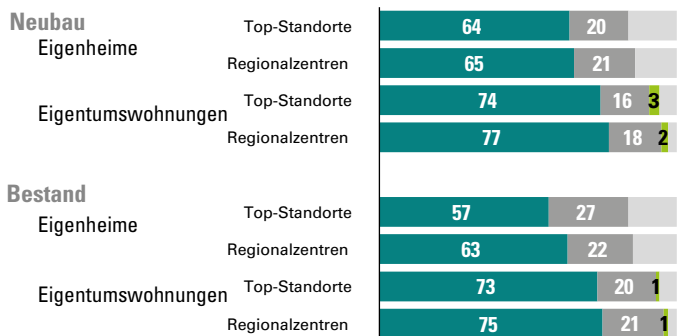
Die Trenderwartungen der Experten zum Wohneigentum zeigen eine leichte Abschwächung der Dynamik auf dem derzeit sehr angespannten Eigentumsmarkt. Dies betrifft v.a. die Neubau-Nachfrage in den Topstandorten (gegenüber 2/15 leicht sinkende Werte) sowie das Angebot an neuen Eigentumswohnungen in Regionalzentren (ggü. 2/15 leicht steigende Werte). Gleichwohl klafft die Schere zwischen Angebot und Nachfrage nach wie vor deutlich auseinander. Insofern dürfte eine Trendumkehr auf den zahlreichen eng gewordenen Wohnungsmärkten noch nicht absehbar sein.

### Die Nachfrage im... wird...



Im Markt für gebrauchtes Wohneigentum beobachten die Experten insbesondere bei Eigentumswohnungen eine zunehmende Verknappung. Die Nachfrage nach Etageeigentum scheint weiterhin in Top-Standorten wie auch in Regionalzentren die Nachfrage nach Häusern zu übertreffen. Im Bestand wie im Neubau wird es daher für Kaufinteressenten weiterhin nicht einfach, ein geeignetes Objekt zu erwerben.

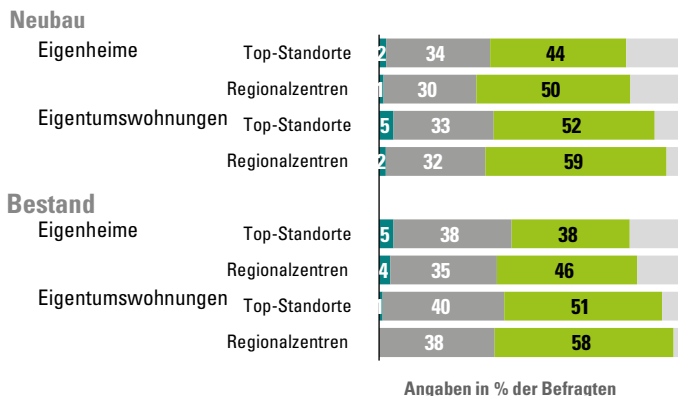
### Die Kaufpreise im... werden...



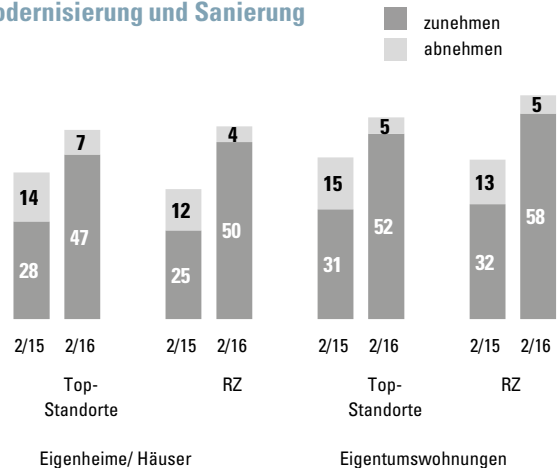
Auch die Einschätzung der Kaufpreise zeigt, dass im Saldo weiterhin mit steigenden Preisen gerechnet wird. Bei Eigentumswohnungen geht im 2. Hj. 2016 sogar ein gestiegener Anteil an Experten von nochmals anziehenden Preisen aus. Im Häusermarkt bleibt der Anteil nahezu konstant.

Der Trend zu Modernisierung und Sanierung setzt sich anhaltend mit zunehmender Dynamik durch. Mittlerweile erwarten rund die Hälfte der Experten zunehmende Modernisierungsmaßnahmen – in den Regionalzentren und bei Eigentumswohnungen etwas mehr als in den Top-Standorten und Eigenheimen.

### Der Leerstand im... wird...

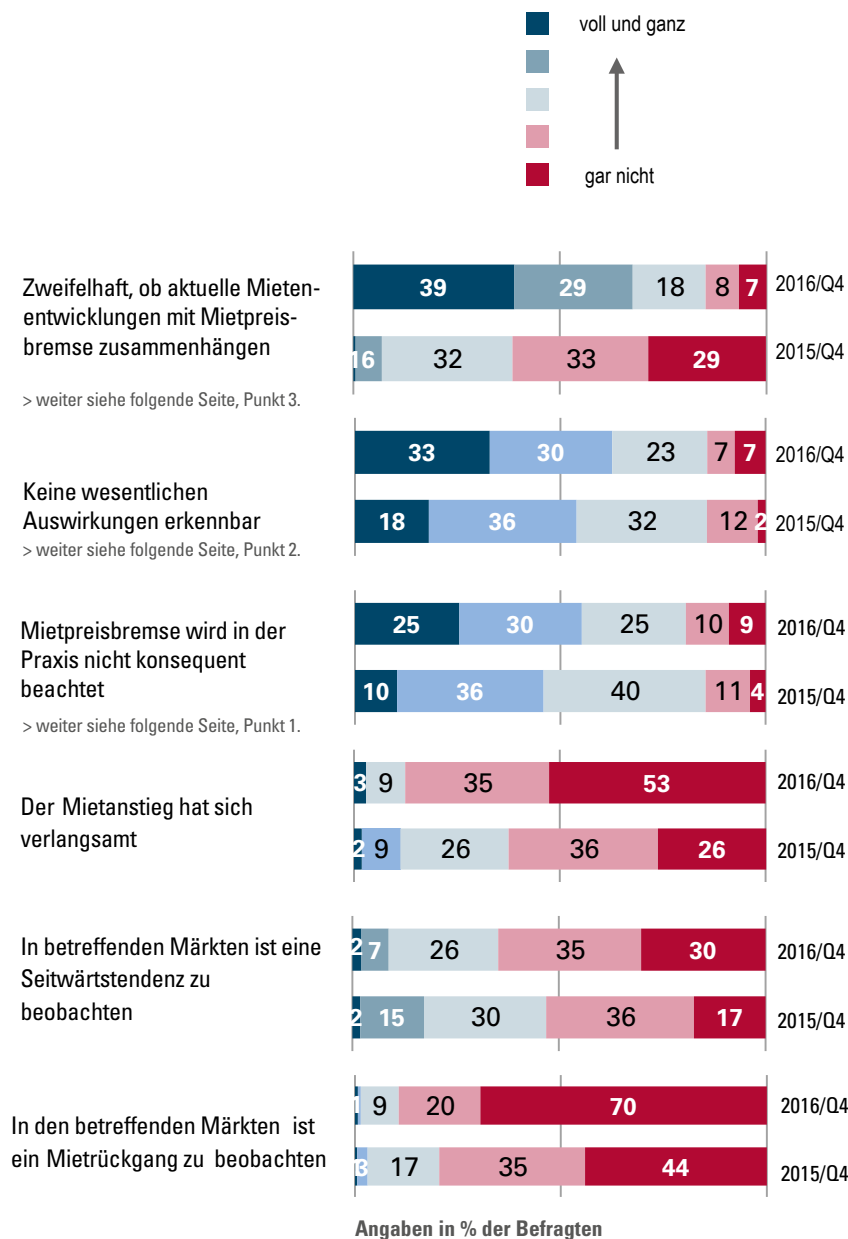


### Modernisierung und Sanierung



# Wohnimmobilien: Beobachtbare Wirkungen der Mietpreisbremse im Vergleich 2015\* und 2016\*\*

## Mietpreisbremse nach wie vor umstritten



Ein Vergleich mit den Befragungsergebnissen etwa ein Jahr zuvor\*\*\* zeigt: Die überwiegende Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakeure zieht nach Einführung der Mietpreisbremse eine zunehmend kritische Bilanz.

Mittlerweile macht mehr als die Hälfte der Befragten die Erfahrung, dass die Mietpreisbremse in der Praxis (eher) nicht konsequent zur Umsetzung kommt. Kaum verwunderlich ist daher, dass auch ein gesteigener Anteil von mittlerweile 63% im Grunde die Frage verneint, ob sich durch die Mietpreisbremse etwas Wesentliches verändert hat. Interessant ist die Tatsache, dass dieses Mal 68% den Zusammenhang von aktueller Mietentwicklung und Mietpreisbremse (eher) bezweifeln. Hier haben sich die Anteile annähernd umgekehrt. Eine Erklärung dafür könnte das Ergebnis der folgenden Teilfragen bieten:

88% und damit gut ein Drittel mehr als zuvor können (eher) keine Seitwärtstendenz der Mieten erkennen. Um fast ein Fünftel abgenommen hat der Anteil derjenigen, die eine nachlassende Dynamik des Mietanstiegs beobachten. Derzeit sehen 65% eher das Gegenteil. Am eindeutigsten ist das Meinungsbild zum Thema Mietrückgang, für den 90% keine Anzeichen in den Märkten erkennen können.

Nach Auswertungen des BBSR verteuerten sich die Wohnungsmieten von Erst- und Wiedervermietungen 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,9% auf durchschnittlich 7,65 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt (Angebotsmieten). Damit wurde zum ersten Mal die 4%-Marke deutlich überschritten (2015: 3,3%). Zu berücksichtigen ist dabei, dass der bundesweite Durchschnittswert der Angebotsmieten 2016 ein Mietwachstum statistisch mittelt, das z.B. in hochdynamischen Regionen insgesamt 5,7% erreichte. Einzelne Metropolkerne sowie Groß- und Universitätsstädte weisen sogar Steigerungsraten von über 7% auf.

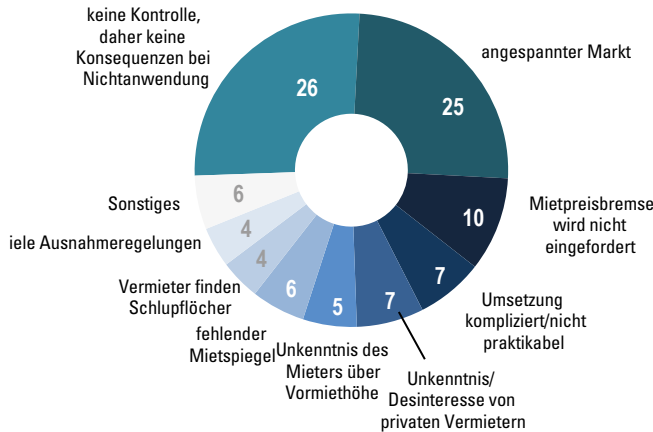
Im Vergleich zu den Erst- und Wiedervermietungen erhöhten sich die Bestandsmieten nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts 2016 bundesweit nur moderat um 1,2%.

\* zum Befragungszeitpunkt 2015 eingeführt in den Bundesländern BY, BW, BE, HH, NW, RP  
 \*\*zum Befragungszeitpunkt 2016 eingeführt in den Bundesländern BY, BW, BE, HH, NW, RP, BB, HE, SH, TH  
 \*\*\* siehe BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 15 (2. Hj. 2015)

# Wohnimmobilien: Beobachtbare Wirkungen der Mietpreisbremse im Vergleich 2015\* und 2016\*\*

## Sichtweisen auf die Mietpreisbremse aus der Praxis (2016)

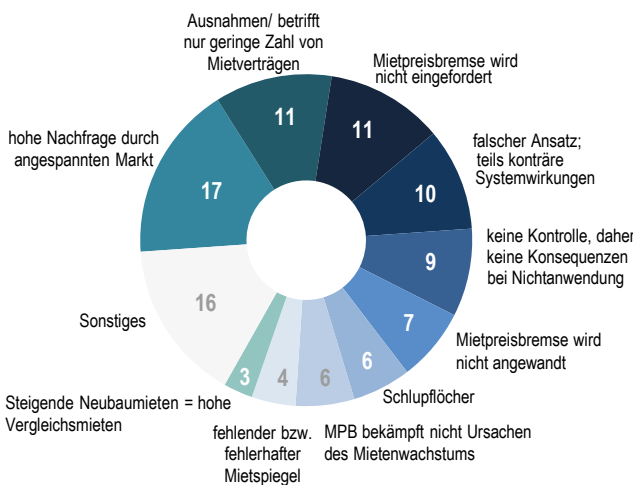
### 1. Welche Ursachen bzw. Gründe sehen Sie für die nicht konsequente Beachtung der Mietpreisbremse in der Praxis?



**Fazit:**

- Der Immobilienmarkt ist sehr angespannt, die Mieter zahlen den geforderten Mietpreis und fordern die Ausübung des Instruments nicht ein.
- Insbesondere die privaten Marktteilnehmer setzen die Mietpreisbremse nicht um, teils aus Unkenntnis, teils aus Desinteresse.
- Das Verfahren ist unübersichtlich und komplex. Zudem enthält das Gesetz Lücken/Schlupflöcher, wie im Fall von Modernisierungsmaßnahmen.
- Oftmals fehlt ein Mietspiegel oder er ist fehlerhaft.
- Letztlich mangelt es an Kontrolle. Bei Nichtumsetzung drohen insofern keine Konsequenzen.

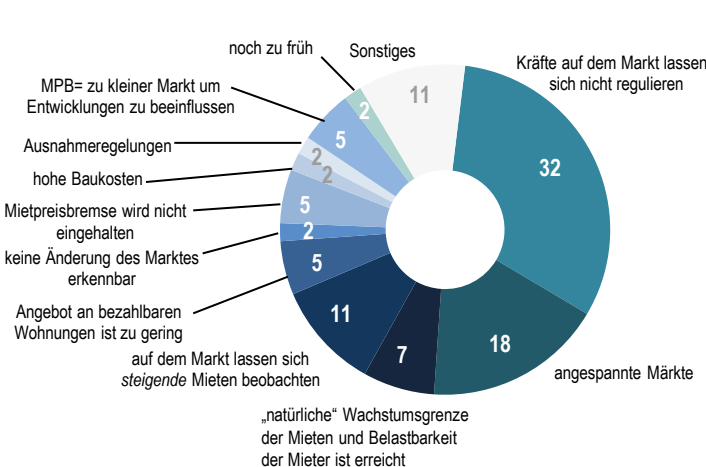
### 2. Welche Ursachen bzw. Gründe sehen Sie dafür, dass die Mietpreisbremse keine wesentlichen Auswirkungen hat?



**Fazit:**

- Fehlendes Angebot und hohe Nachfrage – die Marktlage bestimmt den Kurs, weniger die Politik.
- Aufgrund der zahlreichen Ausnahmeregelungen betrifft die Mietpreisbremse zudem nur eine vergleichsweise geringe Zahl an Mietverträgen.
- Die Mietpreisbremse wird schlichtweg oft nicht umgesetzt bzw. nicht eingefordert.
- Es liegt ein falscher Ansatz bzw. eine falsche Konzeption zugrunde. Auswirkungen sind mitunter konträr zum Gewollten: Privilegierte Mieter werden bevorzugt anstatt einkommensschwächere gestützt.
- Das Instrument bekämpft nicht die Ursachen des Mietwachstums. Abhilfe schafft nur der Bau von Wohnungen.

### 3. Weshalb hängen für Sie die zu beobachtenden Mietentwicklungen nicht kausal mit der Mietpreisbremse zusammen?



**Fazit:**

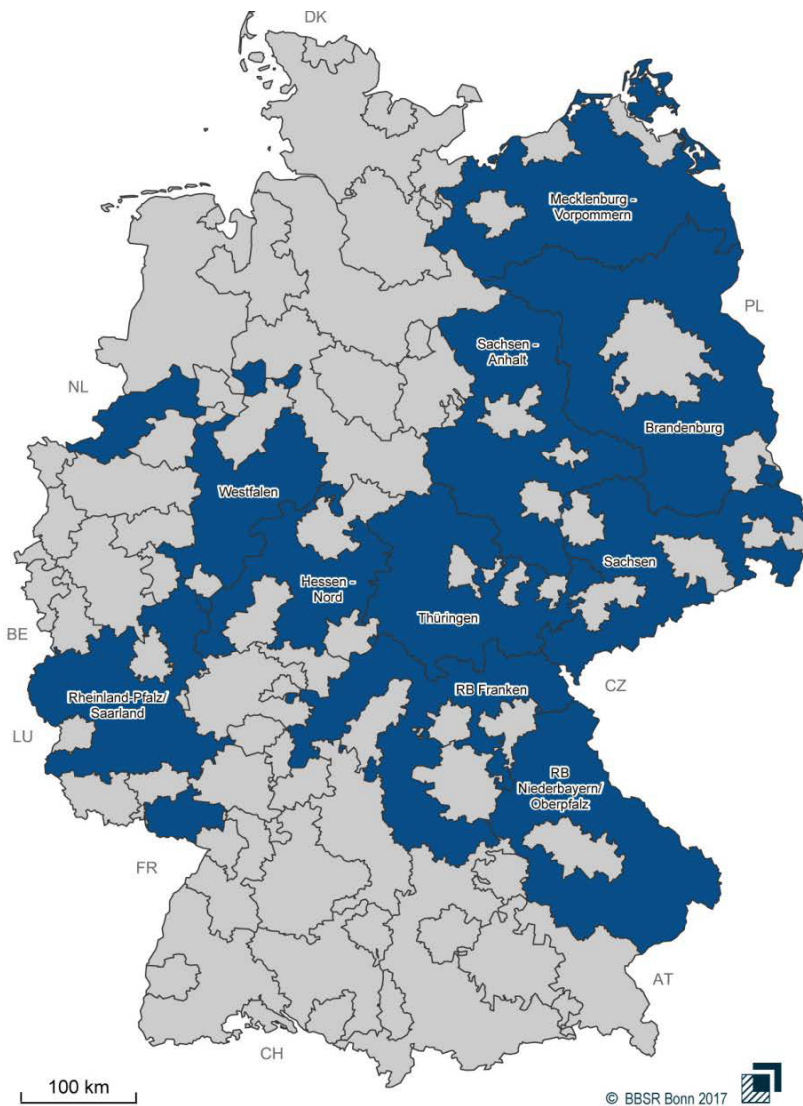
- Die Kräfte auf den Märkten lassen sich nicht regulieren. Wo Marktanspannung herrscht, finden sich Mieter, die geforderte Mieten zahlen. Insofern beeinflusst die Mietpreisbremse nicht das Verhalten der Wohnungsmarktteilnehmer.
- Es scheint in einigen Regionen eine „natürliche“ Wachstumsgrenze der Mieten erreicht zu sein. Mieter sind nicht bereit, noch höhere Mieten zu zahlen.
- Die Auswirkungen sind nicht beobachtbar: Weil die Mietpreisbremse nicht konsequent zur Anwendung kommt, weil es noch zu früh ist um Aussagen zu treffen oder aber ein zu kleiner Markt betroffen ist, um weitreichende Entwicklungen beeinflussen zu können.
- In einigen Regionen sind nach wie vor Mietpreissteigerungen zu beobachten, in anderen Regionen wurde bereits zuvor eine Stagnation der Mieten registriert.

Alle Angaben in % der Befragten.

Anm.: Filter für die Fragen 1. bis 3. waren hohe Ausprägungen bei den vorab gestellten Fragen zu beobachteten Wirkungen der MPB (siehe vorherige Seite). Die offenen Antworten wurden zu Themenclustern gruppiert.

# 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 2. Hj. 2016  
 Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke,  
 31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

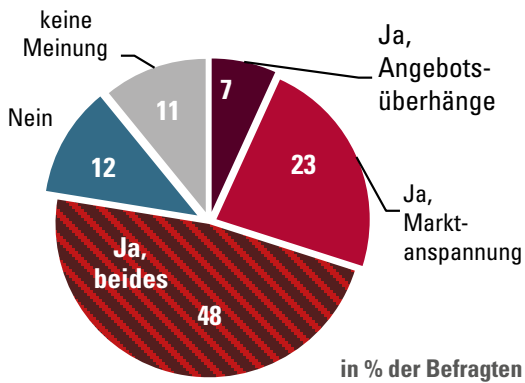
Die Karte stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Experten im 2. Halbjahr 2016 Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufweisen. Für die Darstellung in der Karte wurden dabei nur Regionen ausgewählt, in denen mehr als ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen mitgeteilt 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. Mit Niederbayern/ Oberpfalz hat sich erstmals auch eine süddeutsche ländliche Region über die Klassengrenze geschoben.

In den ostdeutschen städtischen Regionen wie beispielsweise Cottbus, Gera-Chemnitz oder Bautzen-Görlitz sehen erneut deutlich weniger Befragte einen Überhang an verfügbarem Wohnraum. In der vorliegenden Kartendarstellung werden diese Regionen ausgegraut, wenn der Anteil ein Drittel oder weniger beträgt.

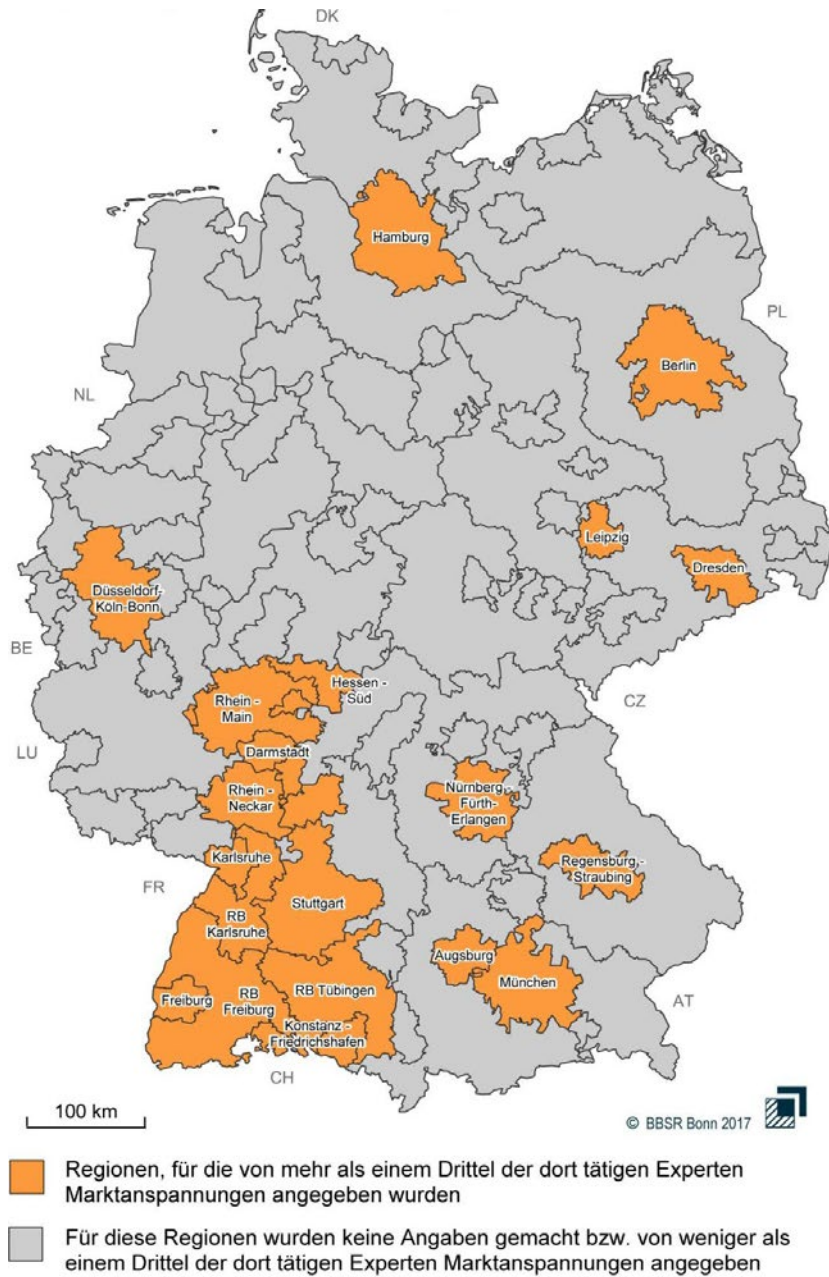
Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Angebotsüberhänge vorhanden sind. Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmern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

### Sehen Sie im kommenden Halbjahr Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen an den Wohnungsmärkten?



# Wohnimmobilien

## Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt



Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2. 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 2. Halbjahr 2016 Marktanspannungen 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 mehr als ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Marktanspannungen mitgeteilt haben.

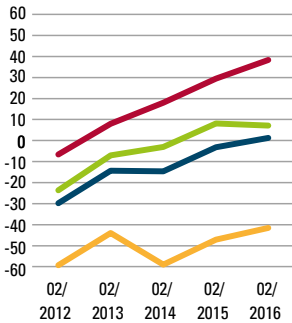
Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist hier die sichtbare Konzentration von wahrgenommenen Anspannungen im süddeutschen Raum. Dazu zählen in erster Linie die wachstumsstarken Großstadregionen wie München, Augsburg, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Regensburg, Stuttgart, wie auch die Rheinschiene von Rhein-Main bis nach Freiburg und Konstanz-Friedrichshafen.

In den west-, nord- und ostdeutschen Regionen 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 Leipzig und Dresden.

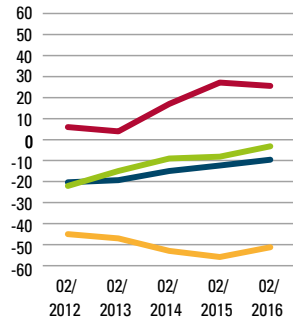
In der vorliegenden Kartendarstellung werden die Regionen ausgegraut, wenn der Anteil von dort tätigen Befragten, die Marktanspannungen angeben, unterhalb der Grenze von einem Drittel liegt. Für diese ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Marktanspannungen 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

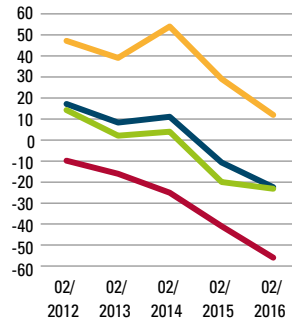
## Flächennachfrage



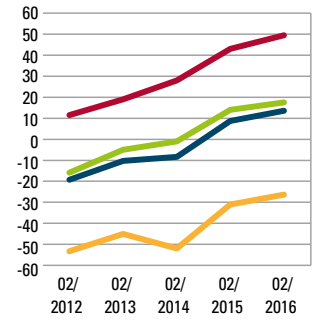
## Neubautätigkeit/-angebot



## Leerstand



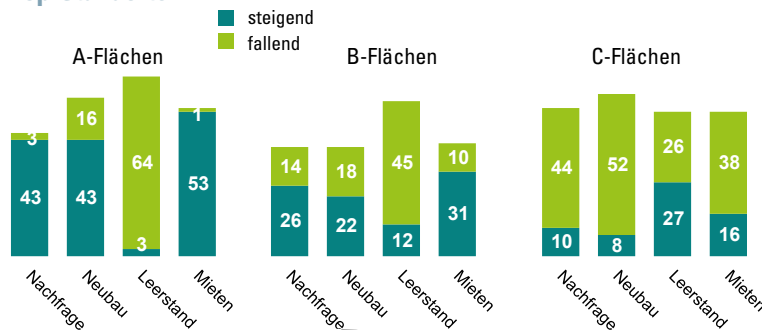
## Mieten



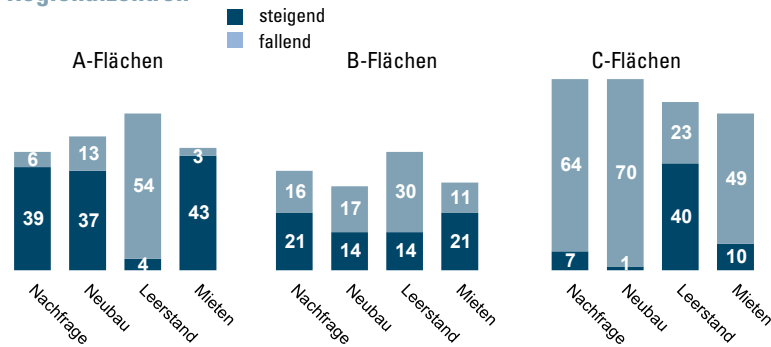
Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten. Angaben als Saldo von % der Befragten

— gesamt — A-Flächen — B-Flächen — C-Flächen

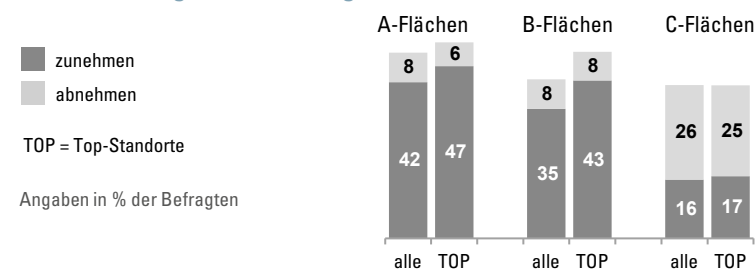
## Top-Standorte



## Regionalzentren



## Modernisierung und Sanierung von Büroflächen werden...



Die starke Binnenkonjunktur und das anhaltende Beschäftigtenwachstum in Deutschland üben in gewisser Weise einen Hebel auf die Bürobeschäftigung aus. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg in den letzten Jahren vielerorts nochmals dynamischer an als die Zahl der Gesamtbeschäftigten.\* Unausweichliche Folge ist ein hoher Nachfragedruck auf dem Büroflächenmarkt. Vor allem die großen Bürozentren, allen voran Berlin und München, verbuchen derzeit beachtliche Umsatzsteigerungen. Je nach Researcher und Fokusmärkten fallen sie auch schon einmal zweistellig aus: Colliers z.B. bilanziert in den Top-7-Städten ein Plus von 21% gegenüber dem Vorjahresquartal, BNPPRE von 13% in den TOP-8 (jew. Q1/2017). Damit einher gehen sinkende Leerstände, die in einigen Städten bereits unter die Fluktuationsreserve gesunken sind: für Berlin und München werden Leerstandquoten von 2,9% gemeldet.\*\*

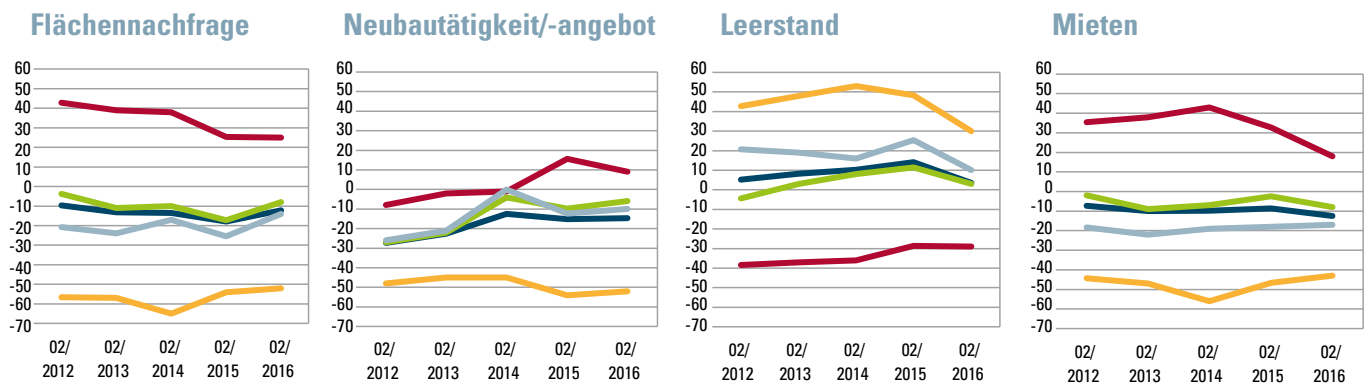
Dabei kanalisiert sich die Nachfrage in den Toplagen insbesondere auf die hochwertigen, modernen A-Flächen. Wenig überraschend bewegen sich die Erwartungswerte im BBSR-Expertenpanel daher vor allem zwischen den erstklassigen und den einfachen Flächenqualitäten weiterhin auf sehr unterschiedlichen Niveaus. Dennoch zeigen alle Qualitätssegmente einen positiven, d.h. gegenüber dem letzten Jahr verbesserten Mieten- wie auch Leerstandstrend. Die Neubauinvestitionen scheinen nach Meinung der Befragten jedoch dem Nachfrageüberhang nicht hinterher zu kommen: Der steil ansteigenden Nachfrage-Kurve steht bei den A-Flächen ein stagnierender Verlauf der Bautätigkeit gegenüber, während bei den B-Flächen eine wie eingeschätzt stagnierende Nachfrage auf eine immer noch im Minusbereich verortete Neubautätigkeit trifft (Werte im Saldo).

\* vgl. IW Köln: IW-Report 28/2016

\*\*Quelle: Colliers International, Bürovermietung Top 7 Deutschland Q1



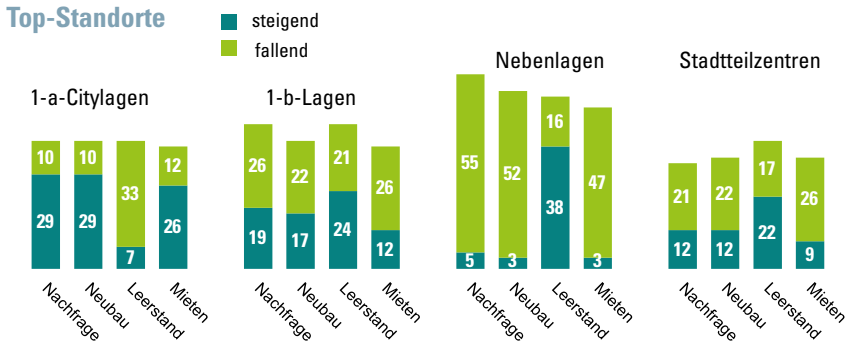
# Einzelhandelsimmobilien: Trenderwartung



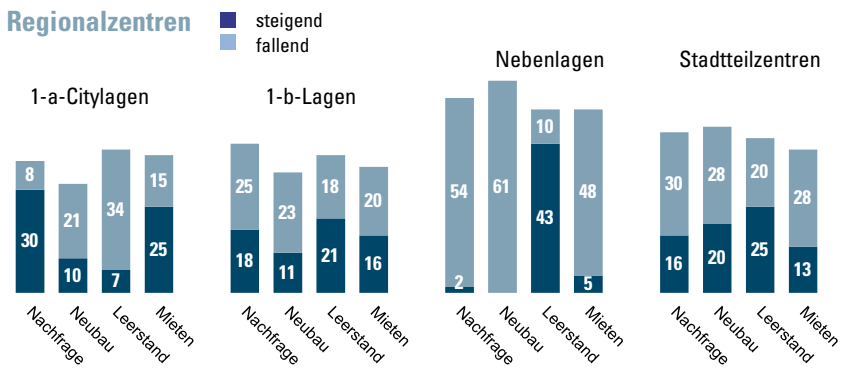
Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten. Angaben als Saldo von % der Befragten

— gesamt — 1-a-Citylagen — 1-b-Lagen — Nebenlagen — Lagen in Stadtteilzentren

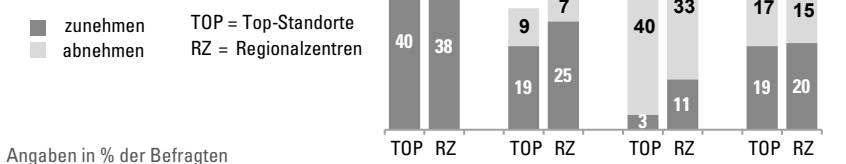
## Top-Standorte



## Regionalzentren



## Modernisierung und Sanierung von Einzelhandelsflächen werden...



Angaben in % der Befragten

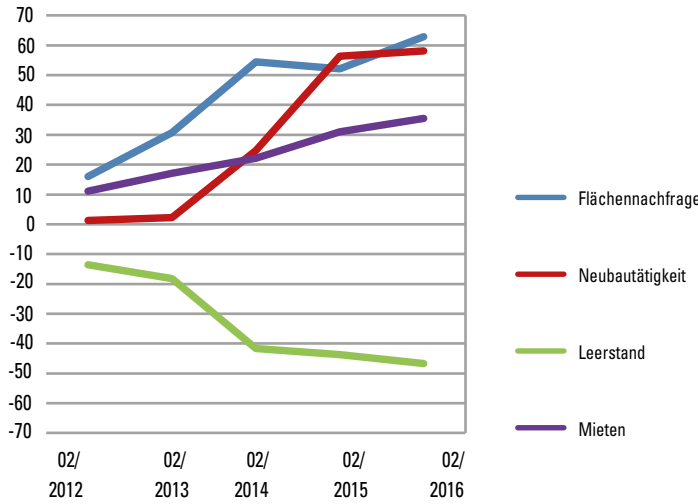
Nach Rekordinvestitionen von ca. 17 Mrd. Euro flossen 2016 nur noch etwa 12,7 Mrd. Euro in die Assetklasse Einzelhandel. Das Maklerhaus Jones LangLaSalle beobachtet, dass die „teilweise nachlassende Dynamik des Vermietungsmarktes im stationären Einzelhandel (...) nicht ohne Spuren am Investmentmarkt vorbei zu gehen“ scheint.\* Insbesondere die zunehmend greifbarer werdenden Auswirkungen des digitalen Einkaufsbooms erfordern weitreichende Anpassungsleistungen und stellen auch Städte und Kommunen vor entscheidende Herausforderungen. Das Mietniveau der 1-a-Lagen hat sich in den vergangenen 10 Jahren zunehmend von den 1-b-Lagen abgekoppelt.\*\* Dies gilt in erster Linie für die Großstädte.

Für die Teilnehmer des BBSR-Expertenpanel zeichnet sich in den erstklassigen Citylagen seit einigen Jahren ein tendenzielles Schließen der Schere zwischen boomender Nachfrage und dem nicht nachkommenden Angebot ab. Dabei ist zweierlei zu beobachten: Zum einen sinkt der Anteil an Befragten, die weiterhin von Nachfragesteigerungen in den 1-a-Lagen ausgehen, seit gut vier Jahren beständig ab (zuletzt im Saldo auf ein Viertel). Zum anderen wird nur noch in den 1-a-Lagen der Top-Standorte überhaupt ein Zuwachs an Neubautätigkeit erwartet, zuletzt mit ebenfalls sinkenden Anteilen. Für die Mieterwartungen heißt dies, dass Wachstum eher verhalten und lagespezifisch weitgehend auf die 1-a-Lagen beschränkt gesehen wird.

\*JLL: Investmentmarktüberblick 1.Quartal 2017, S. 5

\*\*BBSR-Auswertungen des ivd Gewerbe-Preisspiegels

## Logistikimmobilien: 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. Angaben als Saldo von % der Befragten.

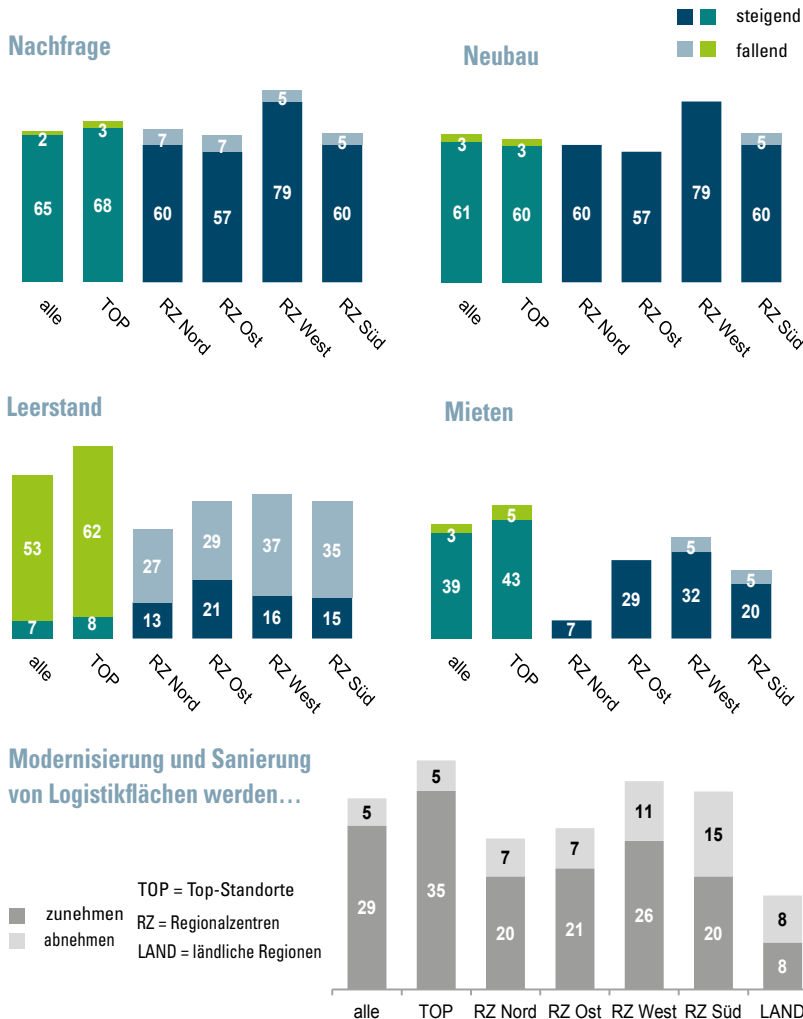
Auch im 2. Hj. 2016 erreicht die Marktstimmung im Logistikmarkt – trotz geringfügig rückläufiger Entwicklung seit 2015 – Spitzenwerte (vgl. Seiten 7 und 8).

Das Liniendiagramm zeigt die positiven Erwartungen der Logistikexperten insbesondere zur Angebots- und Nachfrageentwicklung. Eine besonders hohe Dynamik sehen vor allem Logistikexperten, die in den Regionalzentren West tätig sind (NRW, HE, RP, SL). In den Regionalzentren der neuen Bundesländer (RZ Ost) wird der Nachfragetrend unterdurchschnittlich beurteilt. Eine größere Differenzierung der Werte zwischen den Regionentypen findet sich bei den Trenderwartungen für Mieten und Leerstand.

Grundsätzlich zeigt sich folgender Trend: Die Mieten werden weiter ansteigen, der Leerstand wird noch weiter sinken. Überdurchschnittlich viele Experten in den Top-Standorten erwarten einen Leerstandsrückgang (mehr als 50% im Saldo). In den Regionalzentren (insbesondere Nord und Ost) sind es deutlich weniger.

Bei den Mieten zeigt sich ein ähnliches Bild: Eine Mietsteigerung wird eher in den Top-Standorten erwartet. Für die Regionalzentren Nord hingegen wird die geringste Dynamik bei der Entwicklung der Mieten prognostiziert.

Auch unter den Logistikexperten nimmt die Bedeutung von Modernisierung und Sanierung im zeitlichen Verlauf weiter zu. Knapp ein Viertel aller Experten (Saldo) sieht über alle Standorte hinweg eine zunehmende Modernisierungstätigkeit. Dabei scheint von den Top-Standorten über die Regionalzentren hin zu den ländlichen Regionen die Bedeutung der Maßnahmen am Bestand abzunehmen.



Angaben in % der Befragten



### **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](http://www.bbsr.bund.de)  
[bbsr-expertenpanel@bbr.bund.de](mailto:bbsr-expertenpanel@bbr.bund.de)  
[eva.neubrand@bbr.bund.de](mailto:eva.neubrand@bbr.bund.de)

### **Weitere Veröffentlichungen**

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Veröffentlichungen