



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

BBSR-Berichte **KOMPAKT**

Marktentwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus Akteurssicht

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels Gewerbeimmobilienmarkt 2008

5 / 2009

Hintergrund

Die dynamischen Entwicklungen und Strukturveränderungen des deutschen Immobilienmarktes innerhalb von nur wenigen Jahren haben den Informationsbedarf über und für die Immobilienwirtschaft grundlegend erhöht. Mit dem Auftreten internationaler Investoren hielt auch eine neue Anspruchshaltung an die Verfügbarkeit von aktuellen marktrelevanten Daten Einzug.

Dies kann als eine Errungenschaft der Internationalisierung gewertet werden, die auch in der momentanen Rezessionsphase von Dauer ist, wohingegen die Transaktionen um 80 % zurückgefahren wurden und sich mit dem Rückzug der Käufer auch der Anteil ausländischer Investoren einschneidend verringert hat.¹

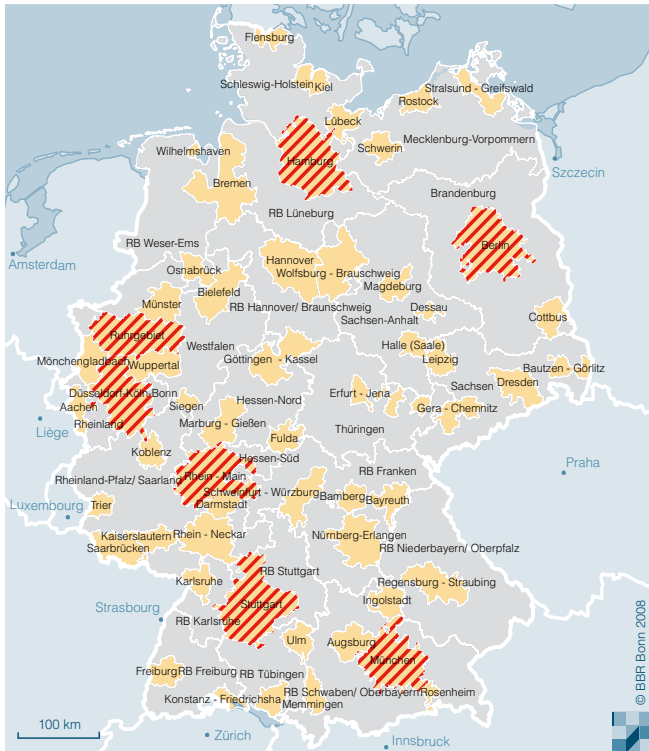
Grundsätzlich erstaunt das in der Vergangenheit lange währende Informationsdefizit einer Branche, die insgesamt rund ein Fünftel des deutschen Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet und in der im Jahr 2006 über 15 % der Beschäftigten arbeiteten, mit zuletzt steigenden Anteilen an der Gesamtbeschäftigung.² Das in Immobilien investierte Vermögen bildet den Hauptbestandteil des gesamten Anlagevermögens der deutschen Volkswirtschaft.

Vor allem der Gewerbeimmobilienmarkt kann in Deutschland noch immer nicht als transparenter Markt qualifiziert werden, obwohl sich das immobilienpezifische Informationsangebot in den letzten Jahren diversifiziert hat. Vielfach fehlen grundlegende Informationen wie z.B. Kenngrößen des Flächenbestandes und Mengengerüste der unterschiedlichen Gebäudenutzungsarten. Die Datenverfügbarkeit kann dabei durchaus den Stellenwert eines Standortfaktors einnehmen, wenn zielgenau Risiken eingeschätzt und Prognosen abgeleitet werden müssen.

(1)
Die Angaben beziehen sich auf das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im ersten Quartal 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Quelle: Jones Lang LaSalle).

(2)
2007 entfielen rund 21 % des BIP auf die Immobilienwirtschaft. Vgl. Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Verf.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Deutscher Bundestag Drucksache 16/13325 vom 04.06.2009.

Abbildung 1
Immobilienmarktregionen
BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt



- Metropolregionen und städtische Regionen
- ländliche Regionen
- TOP-Standorte

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt 2008
Geometrische Grundlagen: BKG, Stadtregionen 2002, basierend auf Gemeinden
Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Insbesondere in Krisenzeiten wie der gegenwärtigen Marktphase kommt einer erweiterten Marktbeobachtung eine tragende Rolle zu. Daher besteht ein hohes Interesse, die Fachdiskussion um die künftigen Perspektiven der Immobilienmärkte mit einem weitestmöglich regionalisiertem Informationsangebot zu ergänzen und Expertenwissen zugänglich zu machen. Hierzu leistet die regelmäßige Befragung von Marktakteuren im Rahmen des BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt einen Beitrag. Sie flankiert die stärker faktenbasierte Immobilienmarktbeobachtung mit eher „weichen“ Daten zur qualitativen Markteinschätzung aus dem Blickwinkel und dem jeweiligen Erfahrungshorizont der Branchenexperten.³

(3) Zahlreiche Auswertungs- und Befragungsergebnisse werden auf der BBSR-Homepage unter der Rubrik „Monitoring Gewerbeimmobilienmarkt“ veröffentlicht. Als Download ist ebenfalls eine Kurzfassung der vom BBSR in Auftrag gegebenen Expertise zu aktuellen Strukturen und Trends auf dem deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt erhältlich.

Methodische Anmerkungen

Im Mittelpunkt des BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt stehen subjektive Stimmungsbilder und Markteinschätzungen der agierenden Branchenteilnehmer zur aktuellen Konjunkturlage sowie zu kurz- bis mittelfristigen Trendentwicklungen. Zusätzlich zu den beiden wichtigsten Teilmärkten Büro- und Einzelhandelsimmobilien werden im Panel die Marktentwicklungen der Logistik- und Hotelimmobilien, teilweise auch der Freizeitimmobilien untersucht.

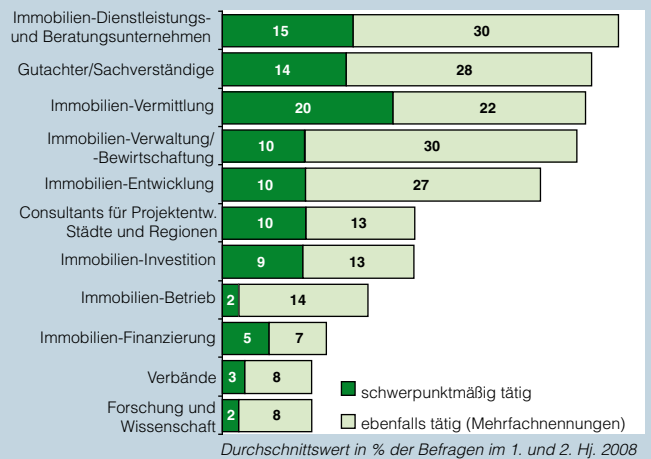
Einen Interessensschwerpunkt der Analysen stellen darüber hinaus die regionalen und raumspezifischen Einschätzungsmuster dar.

Hierzu wurden u. a. Raumabgrenzungen von einzelnen metropol- bzw. großstädtischen Immobilienmarktregionen vorgenommen, für welche die BBSR-Wohnungsmarkt- sowie Stadtregionen die Grundlagen lieferten. Das Panel bezieht aber auch die Expertenmeinung aus städtischen und ländlichen Räumen außerhalb der Investmentzentren gezielt in die Analysen mit ein. Mit den zusätzlichen, als „ländliche Regionen“ abgegrenzten Räumen wird für das Analyseraster eine Flächendeckung angestrebt.

Profil der Teilnehmer

An den beiden Befragungen im ersten bzw. zweiten Halbjahr 2008 nahmen insgesamt knapp 640 bzw. 500 Personen teil. Der Teilnehmerkreis deckt ein breites Spektrum an immobilienwirtschaftlichen Leistungsbereichen ab und setzt sich schwerpunktmäßig aus beratenden und gutachterlichen sowie vermittelnden und verwaltenden Tätigkeiten zusammen (Abb. 2).

Abbildung 2
Tätigkeitsbereiche des Teilnehmerkreises (in %)



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Abbildung 3
Anzahl der Teilnehmer nach Leistungsbereich des Unternehmens

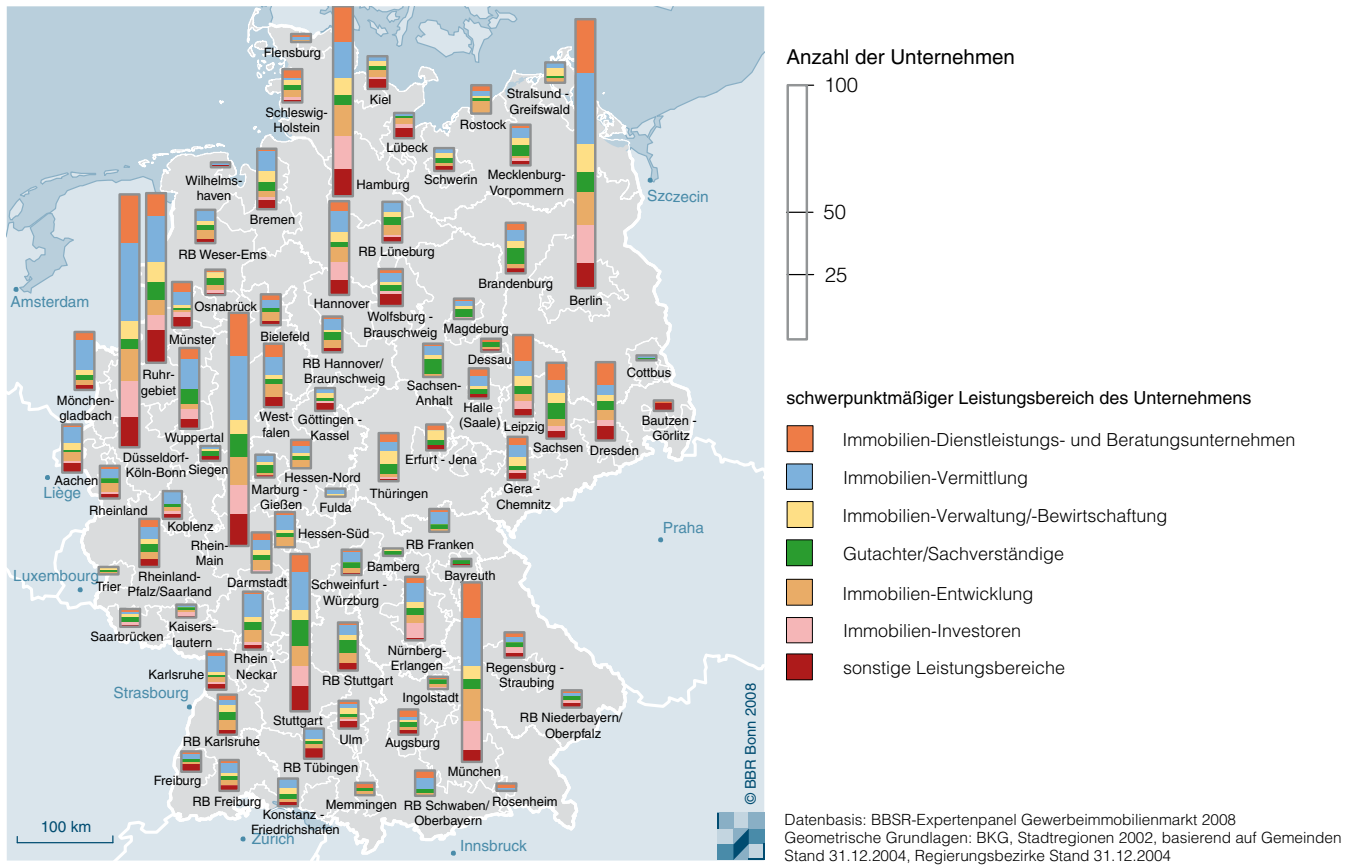
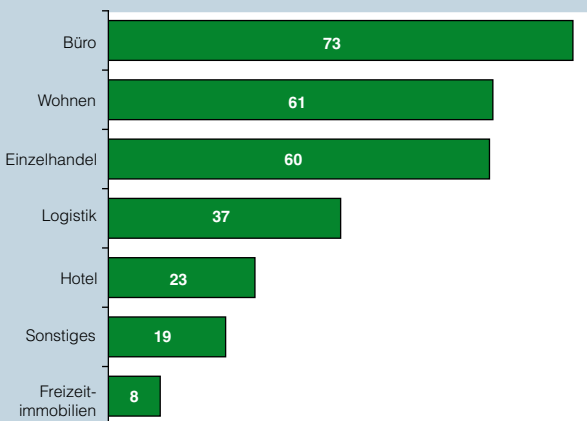


Abbildung 4
Haupttätigkeitssegmente des Teilnehmerkreises (in %)



Durchschnittswert in % der Befragten im 1. und 2. Hj. 2008 (Mehrfachnennung)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Abbildung 3 gibt einen Überblick über die geografische Verteilung der Paneteilnehmer und differenziert die regionale Zusammensetzung dabei jeweils nach dem zentralen Geschäftsbereich der Unternehmen. Besonders deutlich heben sich in der Karte die sieben Städte bzw. Regionen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München, das Ruhrgebiet sowie Düsseldorf/Köln/Bonn und Rhein-Main als Standorte mit der höchsten Marktaktivität hervor (Top-Standorte).

Über 40 % der Paneteilnehmer der letzten Befragung sind mit ihrem Unternehmensstandort im Rheinland, der Rhein-Main-Region oder der Immobilienmarktregion München vertreten.

Im Segment Büroimmobilien sind nahezu drei Viertel aller Teilnehmer tätig. Aber auch Wohn- und Einzelhandelsimmobilien machen für die Mehrzahl der Befragten ein Hauptbetätigungsfeld aus (Abb. 4).

Überwiegend arbeiten die Paneteilnehmer in Unternehmen oder Institutionen, deren Immobilienbereich weniger als 20 Mitarbeiter umfasst.

Ergebnisse der Befragung

Sektoraler Marktblick

Konjunkturerwartungen untermauern die Trendwende

Die Auswirkungen der momentanen Wirtschaftskrise sind auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkten bereits deutlich spürbar. Bei Erstgenanntem hat dies eine Trendwende der vorstellbaren Marktentwicklung herbeigeführt.

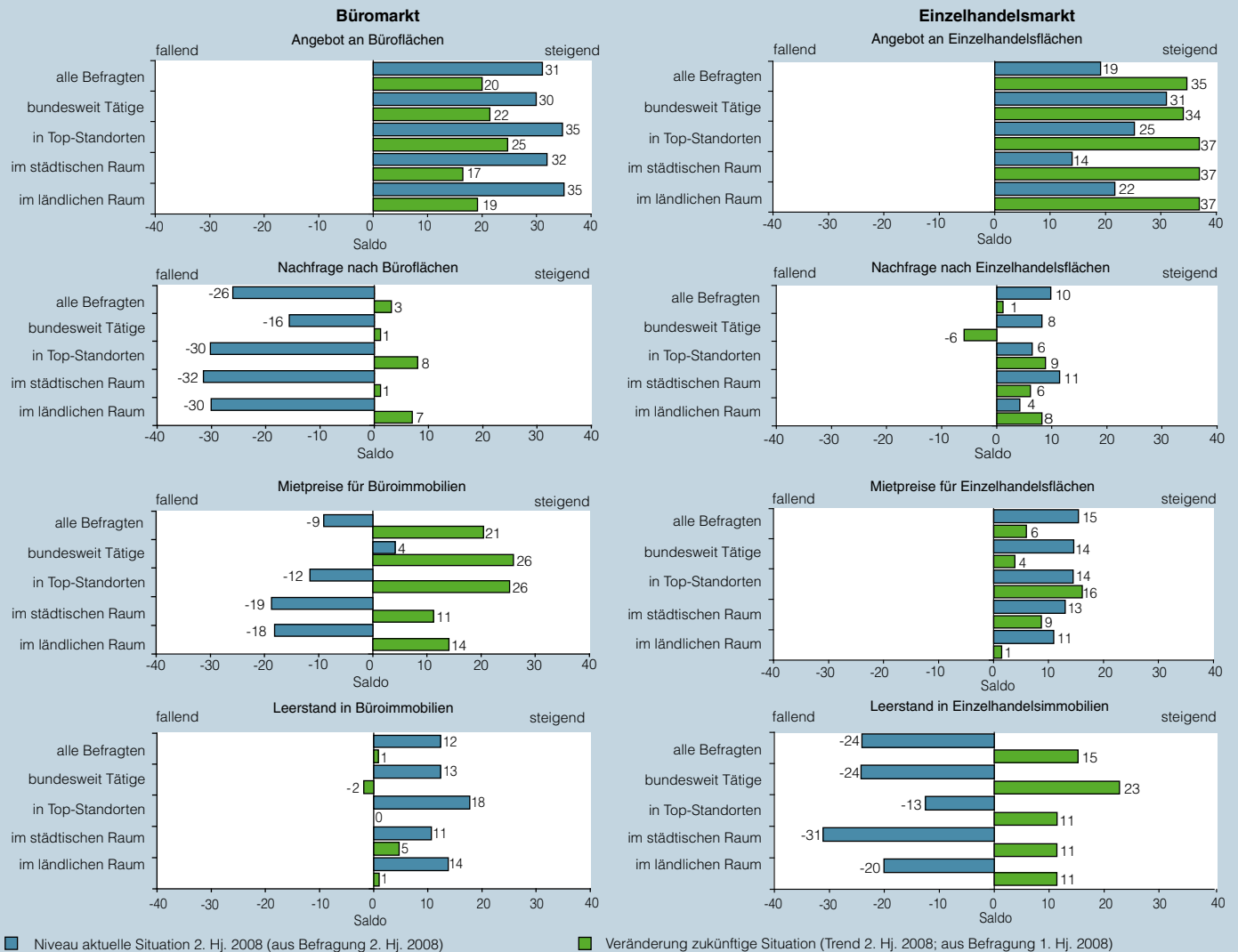
Beide Gewerbeimmobilienmärkte weisen eine ausgeprägte Konjunkturabhängigkeit auf, die im aktuellen Wirtschaftsabschwung einen negativen Einfluss auf das Angebots- und Nachfrageverhalten nimmt. Der Abbau von Arbeitsplätzen in Bürobetrieben und im Einzelhandel, zurückgestellte Expan-

sionspläne, Unternehmensinsolvenzen sowie auch die allgemeine Verunsicherung über die Dauer und das Ausmaß der Rezession lassen die zuletzt dynamischen Märkte momentan erlahmen.

Aus den abgefragten Konjunktüreinschätzungen des Expertenpanels lässt sich diese Entwicklung deutlich herauslesen. Dabei zeigt sich oftmals ein stärker volatiles Einschätzungsmuster der Büromarktexterten als dies im Einzelhandelssegment der Fall ist.

Der in Abbildung 5 berechnete Saldo vergleicht die Trendaussage des letzten Halbjahres mit der Bewertung der momentanen Konjunkturlage. In der Gegenüberstellung der beiden zeitlich ein halbes Jahr auseinander liegenden Befragungen zeigen sich erhebliche Abweichungen. Diese

Abbildung 5
Gegenüberstellung von prognostizierter und eingetretener Marktentwicklung im 2. Halbjahr 2008



Anmerkung:
Der Saldo wurde gebildet aus den prozentualen Anteilen der Antwortkategorie „hoch/steigend“ minus dem Anteil der Antwortkategorie „niedrig/fallend“.

© BBSR Bonn 2009

Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

machen deutlich, wie wenig die Branchenerwartungen an das zweite Halbjahr erfüllt wurden. Im Büromarkt haben sich in erster Linie die erzielbaren Mietpreise und die Büroflächennachfrage konträr zu den abgegebenen Marktprognosen entwickelt.

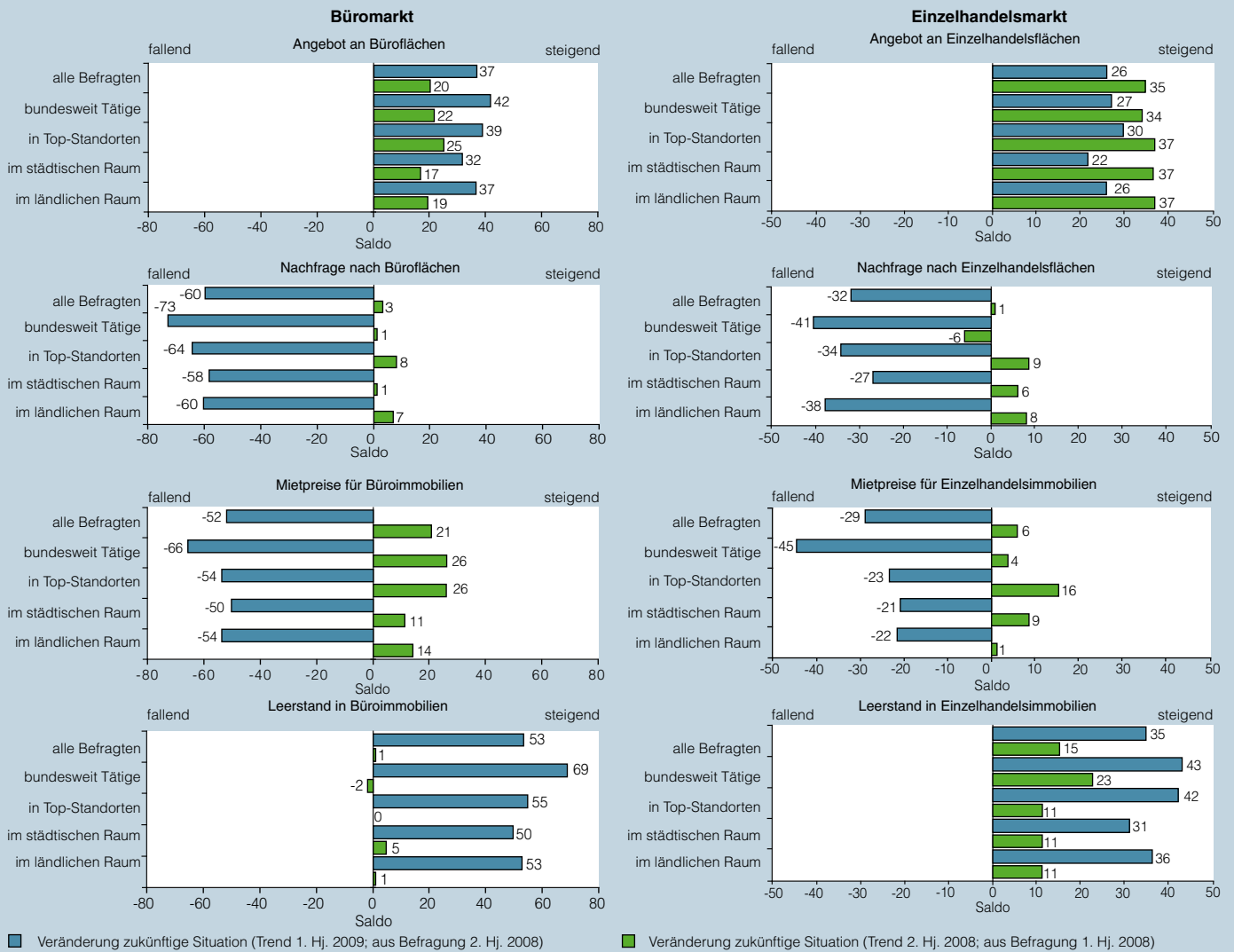
Im Einzelhandel hingegen gleichen sich die prognostizierte und tatsächliche Marktentwicklung im Hinblick auf die Mietpreise und die Flächennachfrage annähernd an.

Hierin bildet sich die bis zuletzt überdurchschnittliche Nachfrage- und Preisentwicklung von Handelsimmobilien ab. Allerdings hat aus der Sicht der Experten die Gefahr künftiger Leerstände erheblich zugenommen – weitaus mehr, als dieser prognostische Ausblick im Bürosektor geteilt wird.

Stellt man die abgefragten Erwartungen an das jeweils kommende Halbjahr gegenüber, wird die Wahrnehmung einer „Trendwende“ noch wesentlich evidenter (Abb. 6). Auch das sich abzeichnende Angebot an verfügbaren Büroflächen spiegelt diese Trendumkehr wider: Im Saldendurchschnitt hat sich dieser Wert nahezu verdoppelt, was bedeutet, dass zweimal so viele Akteure das Flächenangebot als steigend bewerten.

Die Tendenz zur Ausweitung der Handelsflächen sehen die Einzelhandelsmarktexperten allerdings eher im Rückgang begriffen. Von einer Flächenexpansion im kommenden Halbjahr gehen im Saldo ein Drittel weniger Teilnehmer aus als bei der vorherigen Befragung.

Abbildung 6
Gegenüberstellung der prognostizierten Marktentwicklung für das 2. Halbjahr 2008 sowie das 1. Halbjahr 2009



■ Veränderung zukünftige Situation (Trend 1. Hj. 2009; aus Befragung 2. Hj. 2008) ■ Veränderung zukünftige Situation (Trend 2. Hj. 2008; aus Befragung 1. Hj. 2008)

Anmerkung: Der Saldo wurde gebildet aus den prozentualen Anteilen der Antwortkategorie „hoch/steigend“ minus dem Anteil der Antwortkategorie „niedrig/fallend“.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

© BBSR Bonn 2009

Innenstadtlagen profitieren abgeschwächt noch immer

Innerstädtische, zentrale Bürostandorte gelten nach wie vor als Lagetyp mit dem höchsten Nachfragepotenzial. Je größer die Entfernung zur Citylage ist, umso geringer erscheint den Marktakteuren die Erfolgsaussicht des Standortes.

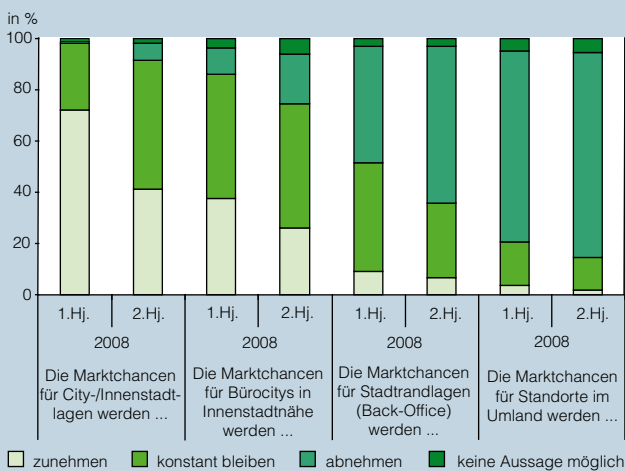
Begünstigt wird diese Lagefokussierung im gegenwärtigen Markt durch die risikoaverse Finanzierungspraxis mit ihren hohen Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen. Dennoch scheint sich die Konzentration auf die urbanen Bürolagen im zweiten Halbjahr 2008 abgeschwächt zu haben (vgl. Abb. 7).

Es lässt sich allerdings über alle Lagekategorien hinweg der Trend herauslesen, die Marktchancen weniger oft als zunehmend zu charakterisieren. Insofern dürfte sich in der Einschätzung eher der konjunkturelle Status quo des Büromarktes widerspiegeln als eine im Vergleich zu den anderen Lagetypen stärker rückläufige Nachfrage in den City- und Innenstadtlagen. Immerhin beurteilt die Hälfte aller Befragten diese als konstant chancenreich, ausgehend von einem hohen Niveau im ersten Halbjahr.

Die Chancenaussichten für Nebenlagen von Handelsimmobilien werden unverändert als problematisch eingestuft. Nach der Expertenmeinung handelt es sich insbesondere bei den B-Lagen um die eigentlichen Verlierer. Seit der letzten Befragung haben sich die B-Lagen gegenüber den beiden anderen Lagekategorien überdurchschnittlich verschlechtert.

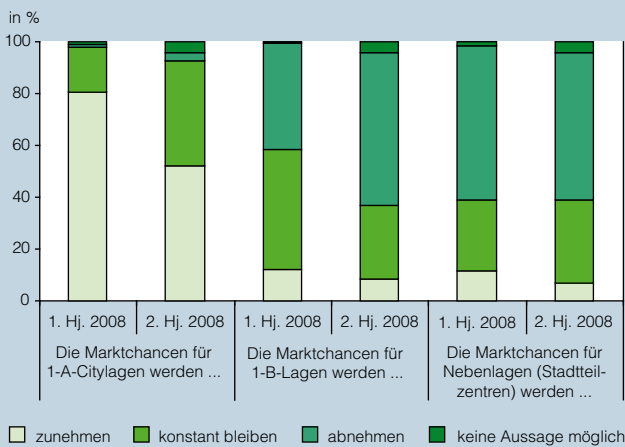
Ungetrübt positiv werden die innerstädtischen A-Lagen immer noch von der Mehrheit der Panelteilnehmer eingeschätzt. Dabei ist die Aussicht auf Ertragschancen gegenüber der ersten Jahreshälfte ebenfalls eingebrochen. Im Vergleich zum Bürosektor haben die Citylagen im Einzelhandelsmarkt durch die notwendige Nähe zum Konsumenten aber einen erkennbar stabileren Stellenwert inne.

Abbildung 7
Einschätzung der Marktchancen von Bürolagen



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Abbildung 8
Einschätzung der Marktchancen von Einzelhandelslagen



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Einbrechender Neubau und Stillstand der Transaktionen

Deutliche Unterschiede zeigt die konjunkturelle Krise bei der Betrachtung einzelner Geschäftsfelder (Abb. 9). Als relative Konstante hat sich das Geschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung herausgestellt, dem die Panelteilnehmer auch in Zeiten der aktuellen Wirtschaftskrise noch eine mäßige, kaum wesentlich veränderte Entwicklung zusprechen.

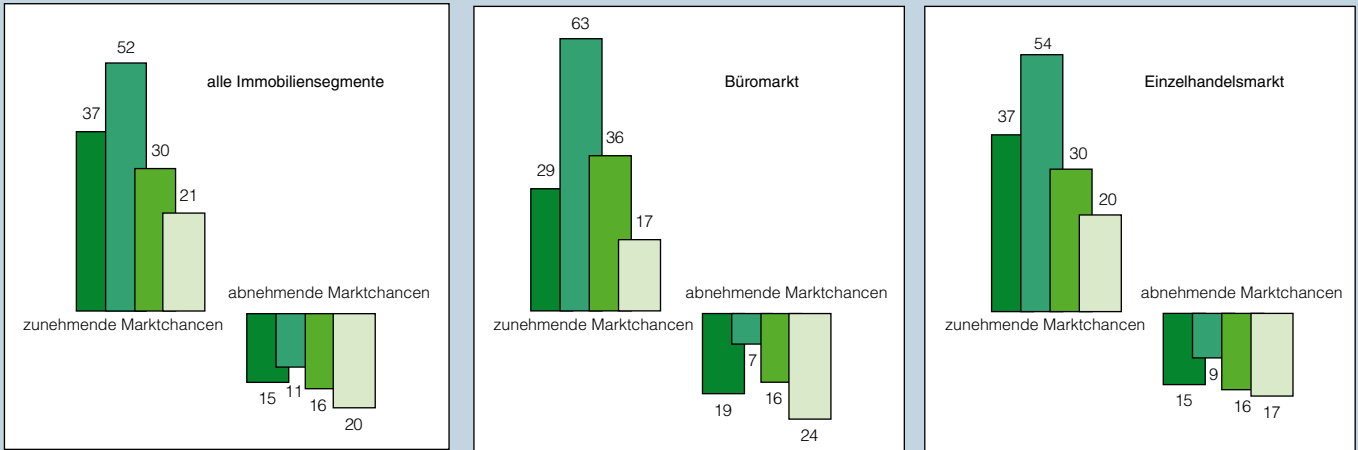
Die hingegen auf großvolumiges Kapital angewiesenen Sparten wie Projektentwicklung und Neubau sowie das Transaktionsgeschäft mit Immobilien erweisen sich als stark konjunkturenanfällig. Je nach Marktsegment erwarten zwischen 39 und 54 % der Befragten für die nahe Zukunft in diesen beiden Geschäftsbereichen nachlassende Erfolgsaussichten, das sind ein Viertel bis ein Drittel mehr als im ersten Halbjahr.

Damit hat sich in den Augen der Branche die Relevanz des Immobilienhandels und der Immobilien als Assetklasse verändert bzw. zumindest relativiert. Dort, wo sich die Anlegerseite stark dezimiert hat und der Leverage ausgebremst ist, finden auch Transaktionen nicht mehr in der Dimension statt, wie sie in den vergangenen Jahren erreicht wurde.

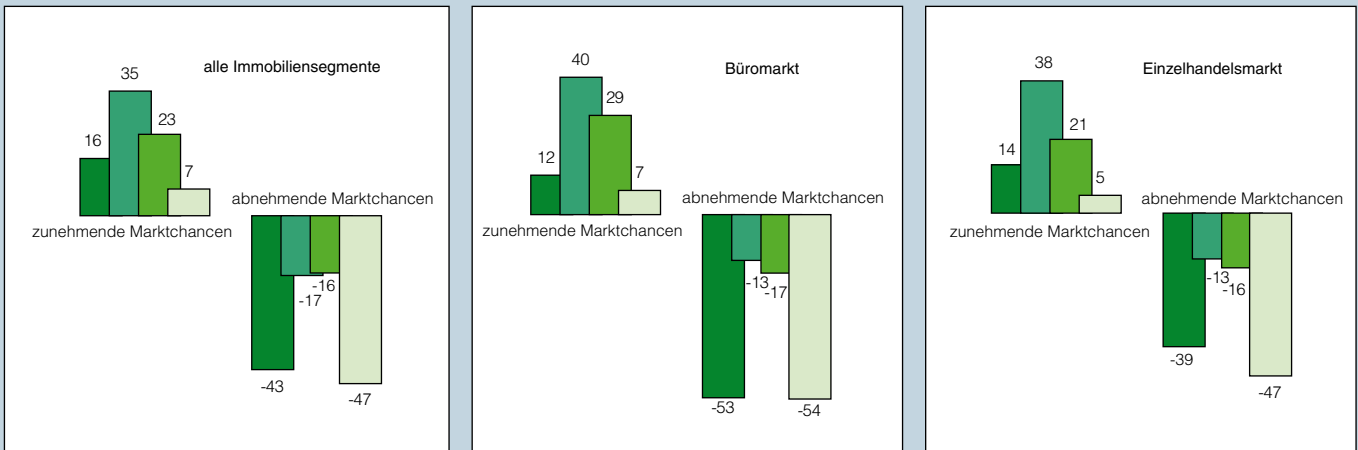
Nach Meinung der Immobilienexperten behält die Instandsetzung oder das so genannte „Refurbishment“ nach wie vor den ersten Rang als chancenreichstes Betätigungsfeld. Dabei macht sich natürlich auch hier die mangelnde Liquidität für eine Generalüberholung der Gewerbeimmobilienbestände bemerkbar. So kennzeichnen aktuell nur noch knapp

Abbildung 9
Einschätzung der Marktchancen von Geschäftsfeldern im 1. Halbjahr 2008 sowie im 2. Halbjahr 2008
(Angaben in % der Teilnehmer)

1. Halbjahr 2008



2. Halbjahr 2008



■ Neubauentwicklungen
 ■ Instandsetzung von Bestandsgebäuden (Refurbishment)
 ■ Bestandsbewirtschaftung
 ■ Handel mit Immobilien

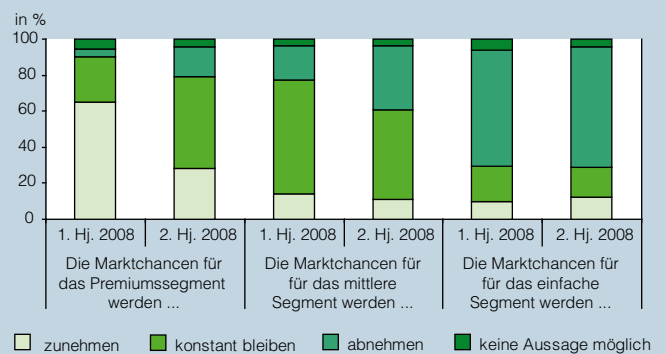
Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

35 % der Befragten die Marktchancen als zunehmend, geringfügig mehr hingegen als gleich bleibend. Dies verspricht im Hinblick auf das hohe Ausgangsniveau des ersten Halbjahres allerdings immer noch gute Ertragsaussichten.

Büro-Premiumsegment reagiert sensibel

Das Nachfrageverhalten nach Büroflächen scheint sich innerhalb des vergangenen Jahres stark gewandelt zu haben, was die Flächenqualitäten betrifft. Nach Meinung der Experten fokussiert sich die ausbleibende Nachfrage innerhalb dieses Zeitraumes besonders auf das obere Qualitätssegment. Über die Hälfte der Befragten, die im letzten Halbjahr noch erhebliche Wachstumspotenziale im Premiumsegment gesehen haben (dies waren insgesamt zwei Drittel), hat diese Auffassung für die kommenden Monate revidiert.

Abbildung 10
Marktpotenziale unterschiedlicher Büroflächenqualitäten



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

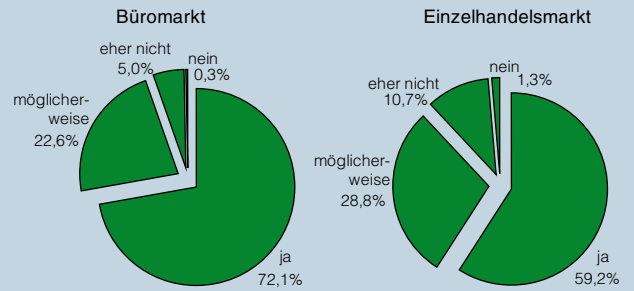
Parallel dazu haben sich die Aussichten für das einfache Segment nur marginal verändert. Dessen Marktchancen werden weiterhin von der überwiegenden Mehrheit als kaum aussichtsreich beschrieben. Dies lässt nicht auf eine einsetzende Umzugswelle in preisgünstigere Büros schließen, berücksichtigt man, dass immerhin noch von der Mehrheit die Marktchancen der Premiumflächen als konstant bewertet werden. Vielmehr scheint bei den Nachfragern eine eher abwartende Haltung hinsichtlich möglicher Flächen- und Standortveränderungen vorzuherrschen.

Zieht man den Vergleich zum ersten Halbjahr heran, dürften sich in dieser Gesamteinschätzung dennoch die im Zuge von kalkulierten Kostenoptimierungen auf mittlere Frist erzielbaren Mietensparpotenziale vieler Unternehmen abbilden.

Markthemmnisse und Marktreaktionen auf die Krise

Die im Büromarkt tätigen Immobilienexperten hatten sich Ende 2008 ein recht klares Bild der kommenden Branchensjahre gemacht: Die Ausweitung der Finanz- zur realwirtschaftlichen Krise stellt für nahezu drei Viertel auf mittlere Frist eine deutliche Marktstörung dar, unter welcher sie die weitere Entwicklung des deutschen Büromarktes nachhaltig beeinflusst sehen (vgl. Abb. 11). Im Einzelhandel waren die Experten nur geringfügig optimistischer, weit über die Hälfte sahen den Einzelhandelsmarkt ebenfalls mittelfristig in Mitleidenschaft gezogen.

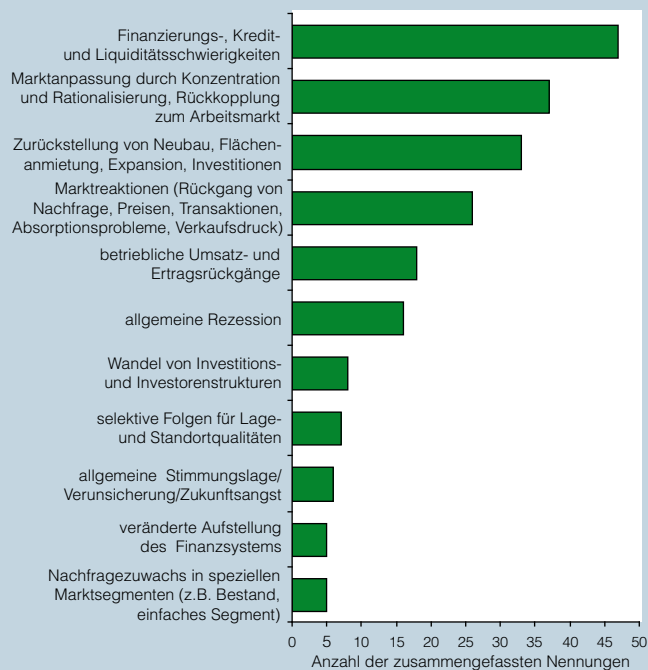
Abbildung 11
Auswirkungen der Finanzkrise auf den Büro- bzw. Einzelhandelsimmobilienmarkt auch auf mittlere Frist?



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt, 2. Hj. 2008

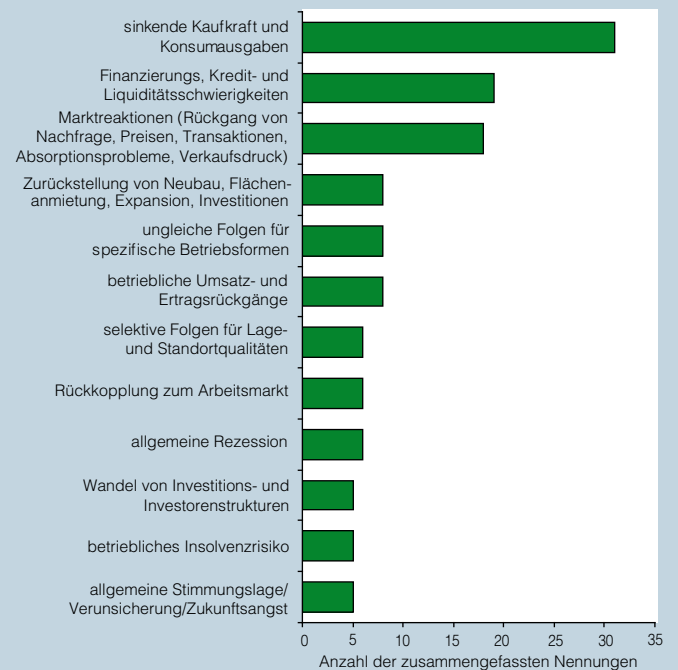
Für eine noch weiter andauernde Beeinträchtigung des Marktes werden dabei vielschichtige Gründe und entsprechende Auswirkungen benannt (siehe Abb. 12 und Abb. 13). Dabei greifen unmittelbare Marktreaktionen wie Nachfrageausfälle und betriebliche Anpassungsstrategien wie der Beschäftigtenabbau mit eher mittelbaren Begleiterscheinungen ineinander, wie sie z. B. in den selektiven Folgen für bestimmte Marktsegmente und für Standort- und Lagequalitäten bestehen.

Abbildung 12
Gründe bzw. Auswirkungen einer mittelfristig andauernden Büromarktkrise



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt, 2. Hj. 2008

Abbildung 13
Gründe bzw. Auswirkungen einer mittelfristig andauernden Einzelhandelsmarktkrise



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt, 2. Hj. 2008

Vor allem im Büromarkt wird im Hinblick auf eine andauernde Krisensituation ein Hauptargument explizit herangezogen: die Schwierigkeit, Finanzierung und Liquidität in ausreichendem Maß sicherzustellen. Die momentan hohen Eigenkapitalanforderungen und restriktiven Kreditusancen der Immobilienfinanzierer hemmen im Zusammenspiel mit einer „Liquiditätskrise“ im eigenen Unternehmen die Investitionspläne, maßgeblich großvolumige Investments. Dies impliziert aus der Sicht einiger Akteure vice versa einen neuen Nachfrage- und Bauaufschwung in Bestandsimmobilien.

Den Finanzierungsproblemen wird im Handelsimmobilienbereich zwar eine ebenfalls große Einflussnahme auf die Nachhaltigkeit der Krise beigemessen, jedoch stützt sich die Hauptlast auf ein anderes maßgebliches Kriterium. Da sich im Einzelhandel die Krisenanfälligkeit des Marktes um den Einfluss des Endverbrauchers erweitert, bereiten den Akteuren in erster Linie die Rückkopplungen der Rezession, die sich in einer sinkenden Kaufkraft und Konsumbereitschaft äußern, Sorgen.

Das Zurückstellen von Investitionsvorhaben und Flächenausweitungen scheint weniger als im Bürosektor einen durchgängigen Brachentrend auszumachen. Oftmals nehmen die Akteure vielmehr eine differenzierte Betroffenheit und eine verstärkt auseinanderdriftende Entwicklung von spezifischen Betriebsformen wahr. Profiteure der neuen Wachstumschancen werden dabei auf kurze bis mittlere Sicht insbesondere die Discounter sein.

Branchenspezifischer Marktblick

Konjunkturrutsch in der Immobilienwirtschaft vergleichsweise verhalten

Im Rahmen der Auswertungen einer regelmäßigen Konjunkturumfrage der DIHK⁴ wurden zusätzliche Informationen zur relativen Einschätzung der Branchen herangezogen (Abb. 14).⁵

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immobilienwirtschaft in den Umfragen seit 2006 sowohl die Konjunkturlage wie auch deren Aussichten stets schlechter beurteilt als der Durchschnitt aller Wirtschaftsbranchen. Dies hat sich jedoch seit Anfang 2009 umgekehrt. Daraus lässt sich schließen, dass die Immobilienwirtschaft den allgemeinen Konjunkturreinbruch stärker abfedern konnte als dies anderen Branchen gelungen ist.

Nach den Ergebnissen der DIHK-Konjunkturumfrage zu Jahresbeginn 2009 ließ sich dennoch nicht ausschließen, dass die Umfragewerte für die Geschäftsperspektiven ähnlich tief abrutschen würden, wie es in der letzten Rezession eintrat. Anfang 2003 markierte der Umfragewert innerhalb der Immobilienwirtschaft einen bislang noch nicht wieder erreichten Tiefstwert von minus 30 Prozentpunkten. Selbst dieses Rekordtief wurde zu Beginn des Jahres in der Einschätzung aller Branchen unterschritten, woran insbesondere auch die Bauwirtschaft einen maßgeblichen Anteil trug (vgl. Abb. 15).

Abbildung 14
Geschäftslage nach Wirtschaftsbranchen

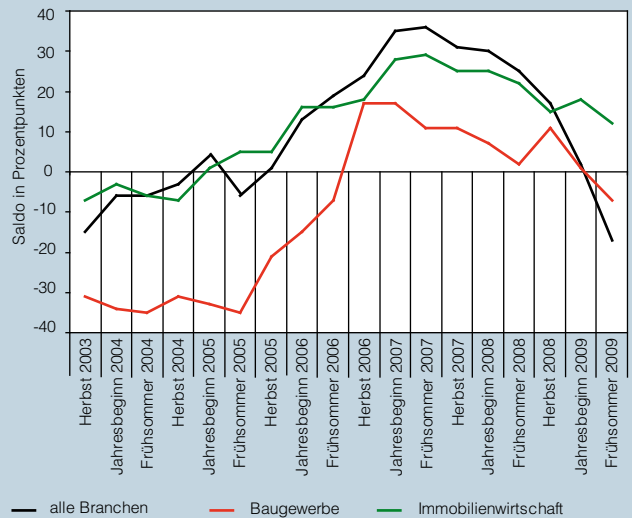


Abbildung 15
Geschäftserwartung nach Wirtschaftsbranchen



Quelle für Abb. 14 und 15:
DIHK-Konjunkturumfrage bei den Industrie- und Handelskammern, Frühsummer 2009

(4) Die Daten der DIHK stehen uns freundlicherweise für eigene Analysen zur Verfügung. Grundlage für die dreimal jährlich von der DIHK durchgeführte Konjunkturauswertung bilden die Antworten von mehr als 20 000 Mitgliedsunternehmen der 80 Industrie- und Handelskammern in Deutschland. Veröffentlicht werden die Ergebnisse regelmäßig in der DIHK-Konjunkturumfrage bei den Industrie- und Handelskammern sowie im DIHK-Dienstleistungsreport.

(5) Die Einteilung der Wirtschaftszweige in der DIHK-Konjunkturumfrage wurde an die Umstellung der amtlichen Statistik auf die WZ 2008 angepasst. Die Werte der Vorumfragen wurden auf dieser Basis neu berechnet, so dass es im Vergleich zu früher ausgewiesenen Werten zu Differenzen kommen kann.

Abbildung 16
Geschäftslage nach Ländergruppen

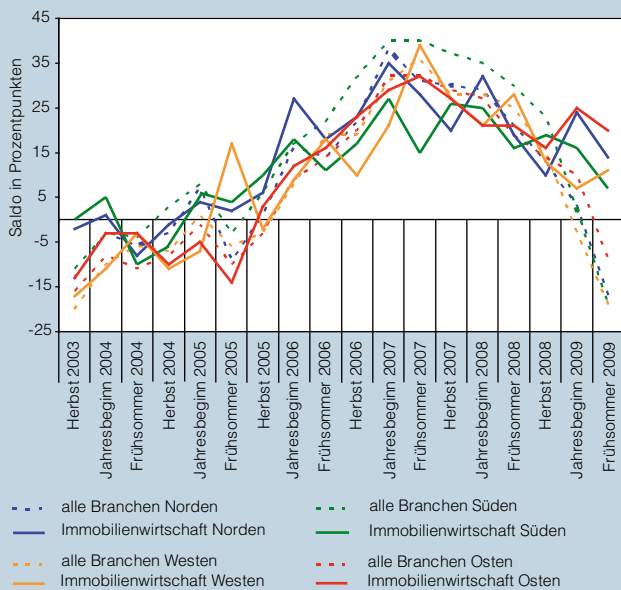
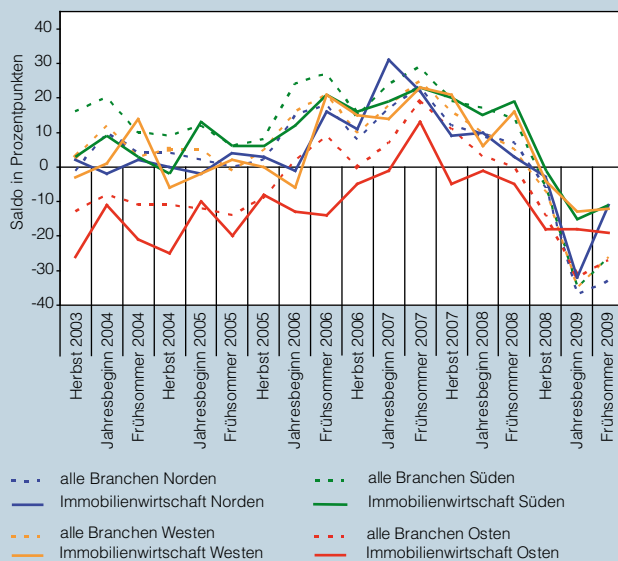


Abbildung 17
Geschäftserwartung nach Ländergruppen



Quelle zu Abb. 16 und 17:
DIHK-Konjunkturumfrage bei den Industrie- und Handelskammern, Frühsommer 2009

Seither verbesserte sich der aktuelle Saldo der Geschäftserwartung erstmals seit dem Frühsommer 2008 wieder. Der Umfragewert vom Frühsommer 2009 lässt somit in der Gesamt- wie auch in der Immobilienwirtschaft eine positive Stimmung erkennen, die von der Bauwirtschaft allerdings noch überholt wird.

Verantwortlich hierfür zeichnen die bereitgestellten Gelder für die Gebäudesanierung aus dem Konjunkturpaket II, welche unmittelbare Umsatzeffekte und Beschäftigungsimpulse

für die Bauwirtschaft erwarten lassen. Während der Wirtschaftsbau hiervon weit weniger profitieren dürfte, werden insbesondere die Investitionen im öffentlichen Bau zu einer Stabilisierung der Baukonjunktur noch im ersten Halbjahr 2009 führen.

In den vier Ländergruppen Norden, Süden, Westen und Osten entwickelte sich das Geschäftsklima im Zeitverlauf seit 2000 insgesamt weitgehend gleichbleibend. Geradezu bildhaft lässt sich in Abbildung 16 der letzte Konjunkturzyklus mit einem Saldenhöchstwert im Sommer 2007 herauslesen.⁶

Betrachtet man aber nicht alle Wirtschaftsbranchen, sondern die Immobilienwirtschaft separat, so unterliegen die Zufriedenheit mit der Geschäftslage ebenso wie die Erwartungen wesentlich größeren Schwankungen. Dies betrifft sowohl die einzelnen Ausschläge in der Zeitreihenbetrachtung als auch die stärker variierende „Rangfolge“ der Geschäftsstimmung zwischen den Regionen.

Seit Herbst 2008 bricht in der Gesamtwirtschaft besonders der Süden stark ein, welcher die Geschäftslage seit Jahren regelmäßig am zufriedensten beurteilte. An dieser Entwicklung dürfte vor allem die ausgeprägt exportorientierte Wirtschaftsstruktur in Süddeutschland einen maßgeblichen Anteil tragen. Wirtschaftszweige wie der Maschinenbau und die Kraftfahrzeugproduktion sowie deren Zulieferer zeigen sich außerordentlich konjunkturabhängig und sind vom globalen Nachfragerückgang besonders betroffen. Sollte sich dieser Trend weiter verfestigen, werden auch die nachgelagerten Branchen einschließlich der Immobilienwirtschaft die Auswirkungen zu spüren bekommen.

In der Immobilienwirtschaft bekundeten Unternehmen aus dem Süden hingegen in den letzten Jahren am seltensten die größte Zufriedenheit mit der Geschäftslage. Vielmehr zeigte sich in den vergangenen Umfragen der Trend, dass sich vor allem in den neuen Ländern die Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft positiv von der Lagebewertung aller Branchen abkoppelt – wenngleich auch mit zuletzt abgeschwächter Tendenz.

Betrachtet man die Zeitreihe der Geschäftserwartung für das kommende Jahr, fällt auf, dass der Saldo in den ostdeutschen Unternehmen kontinuierlich bedeutend niedriger liegt als im Rest der Republik. Die immobilienwirtschaftliche Zukunftsbewertung drückt sich im Osten aktuell in einer Seitwärtsbewertung aus, während die zu Jahresbeginn noch stark pessimistisch ausfallende Stimmung der alten Länder – besonders im Norden – wieder nach oben korrigiert wird.

(6) Der Saldo berechnet sich aus der Differenz der Antwortkategorien „wirtschaftliche Situation ist gut/wird besser“ und „... ist schlecht/wird schlechter“.

Regionaler Marktblick

Regionen als Attraktivitätsgewinner

Zur Einschätzung der Attraktivität von Regionen für Investitionen oder allgemeine Unternehmensaktivitäten wurde gezielt nach aussichtsreich erscheinenden Geschäftsstandorten gefragt.

Die Karte in Abbildung 18 bildet den Attraktivitätsgewinn einer Region als absolute Anzahl der Nennungen mit einer roten Säule ab. Dem steht als blaue Säule der „Attraktivitätsverlust“ der jeweiligen Region gegenüber. Die Höhe der Säulen ist dabei auch ein Indikator für die Dynamik eines Marktes. So stehen optisch in erster Linie die Metropolen heraus, sowohl quantitativ als auch mit Blick auf den hohen Attraktivitätsüberschuss.

Besonders im Fokus stehen dabei die Immobilienmärkte von Hamburg und München, mit denen um die 40 % aller Befragten einen anhaltend zukunftssträchtigen Investitionsstandort verbinden. Viele der ländlichen Regionen erscheinen dagegen als Markt für Immobilieninvestitionen und Geschäftsstandorte weniger interessant. Ausnahmen hiervon, bei denen der Attraktivitätsgewinn den -verlust nach

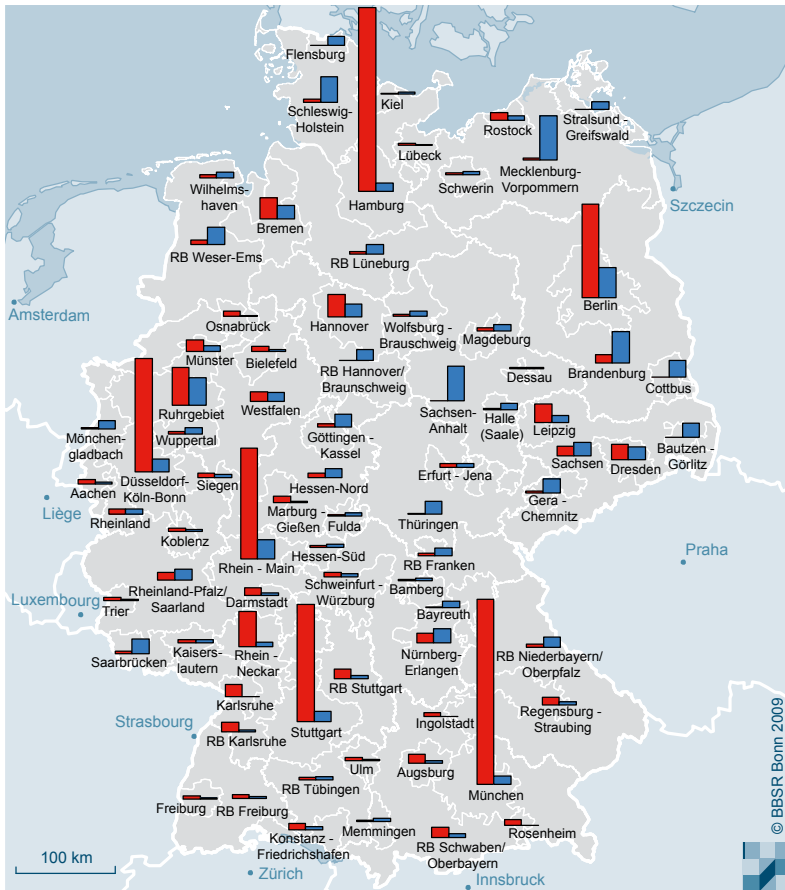
der Anzahl der Nennungen überwiegt, finden sich nicht einmal in einem Viertel aller ländlichen Regionen. Bis auf die Immobilienmarktregion Westfalen sind diese ausnahmslos im süddeutschen Raum lokalisiert. Innerhalb der Kategorie der städtischen bzw. Metropolregionen erreicht der Attraktivitätsüberschuss dagegen einen Anteil von knapp 60 %.

Abbildung 19 zieht den Vergleich, wie sich die Attraktivität der Regionen für die Marktteilnehmer im Gegensatz zur letzten Befragung verändert hat. Diese Fragestellung war aus statistischen Gründen nur für ein Drittel der Immobilienmarktregionen zu beantworten.⁷

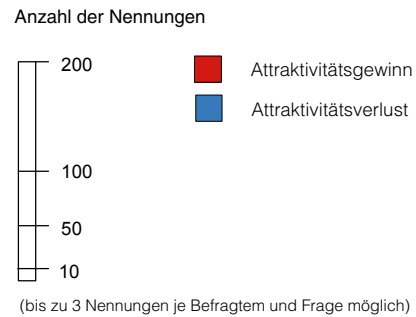
Bei näherem Blick auf die sehr unterschiedliche Attraktivitätsentwicklung einiger Top-Standorte bildet sich nahezu das gesamte Spektrum innerhalb dieser Analysegruppe ab. Berlin, Rhein-Main und das Ruhrgebiet werden beispiels-

(7) Im ersten Schritt wurden zunächst Salden gebildet, die die Differenz zwischen dem prozentualen Attraktivitätsgewinn und dem prozentualen Attraktivitätsverlust des ersten Halbjahres im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2008 in Prozentpunkten abbilden.

Abbildung 18
Attraktive Zukunftsmärkte und Regionen

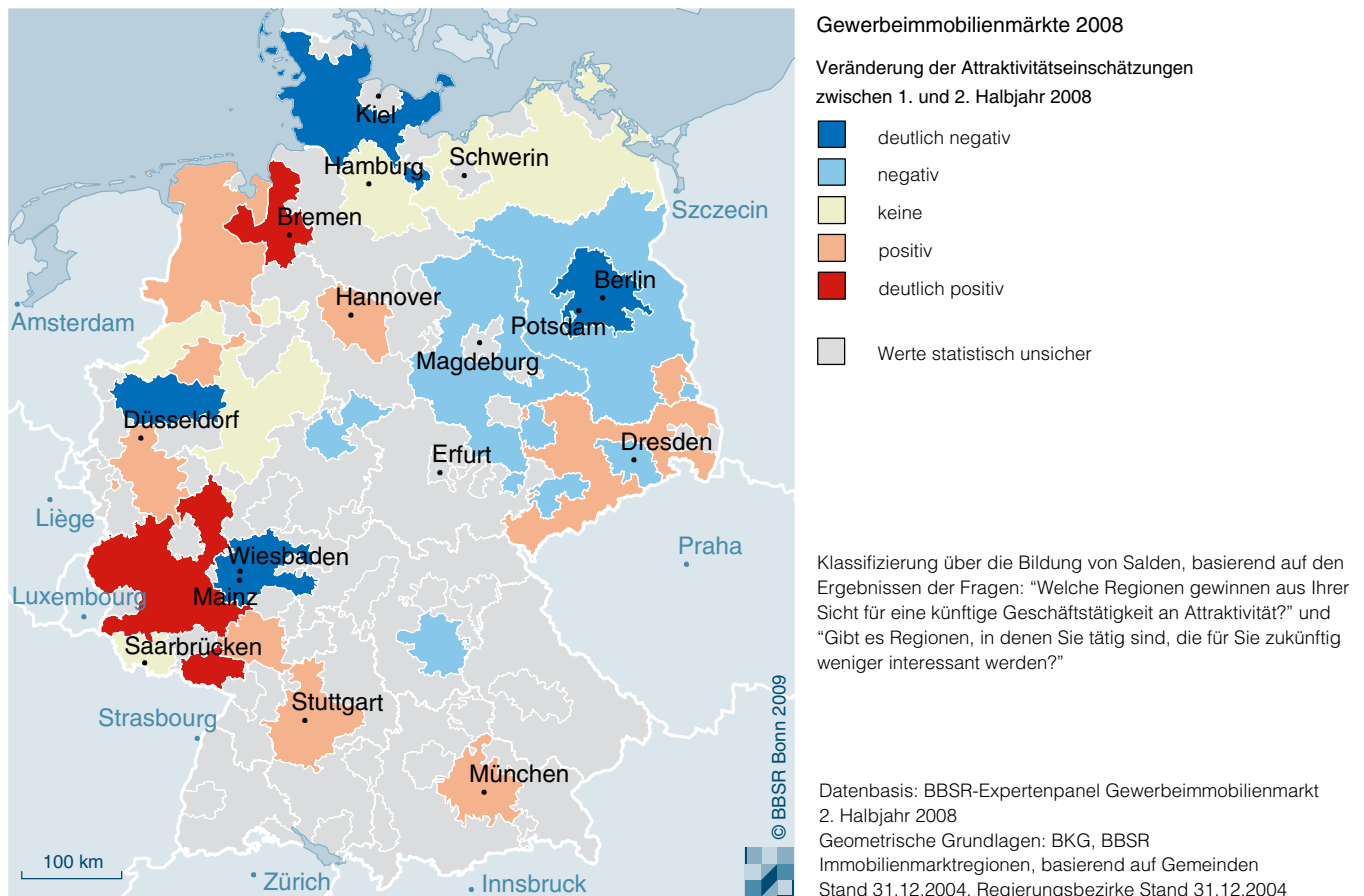


Fragen:
 "Welche Regionen gewinnen aus Ihrer Sicht für eine künftige Geschäftstätigkeit an Attraktivität?"
 "Gibt es Regionen, in denen Sie tätig sind, die für Sie zukünftig weniger interessant werden?"



Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt 2. Halbjahr 2008
 Geometrische Grundlagen: BKG, BBSR Immobilienmarktregionen, basierend auf Gemeinden Stand 31.12.2004, Regierungsbezirke Stand 31.12.2004

Abbildung 19
Veränderung der Attraktivitätseinschätzung der Zukunftsmärkte und Regionen



weise mit den höchsten Attraktivitätseinbußen in der Kategorisierung als „deutlich negativ“ eingestuft. Die Metropolregionen Stuttgart und München haben sich zwar leicht positiv verändert, jedoch konnte mit Bremen eine Großstadt außerhalb der Top-Standorte den größten Zugewinn verbuchen.

Doch auch in ländlichen Regionen entwickelte sich der Attraktivitätssaldo positiv, wie z. B. in Sachsen und dem Bezirk Weser-Ems, deutlich positiv sogar in Rheinland-Pfalz.

Attraktivität von regionalen Büro- und Einzelhandelsmärkten

Inwieweit herrschen zwischen den Segmenten Büro- und Einzelhandelsmarkt unterschiedliche Beurteilungen hinsichtlich der Marktattraktivität von Regionen vor? Abbildung 20 gibt mit Hilfe eines Rankings der zehn meistgenannten Attraktivitätsregionen hierüber Aufschluss.

Bei der Betrachtung fällt auf, dass eine große Übereinstimmung hinsichtlich der attraktivsten Regionen existiert und die jeweilige „Top Ten“ nur leichte Variationen in der Rang-

folge aufweist. Unter den Marktakteuren beider Segmente besteht darüber hinaus grundsätzlich Einigkeit darüber, welche regionalen Märkte gegenüber dem letzten Halbjahr Zugewinne an Attraktivität verbuchen können und welche Märkte aus ihrer Sicht eher in die andere Richtung tendieren.

Am positivsten haben sich insgesamt Düsseldorf und Stuttgart, am negativsten Berlin und Leipzig bezüglich der Attraktivitätsbewertung verändert. Im Fall von Hamburg, Stuttgart und Rhein-Main ist der Konsens am geringsten, d. h. die Differenz der Einschätzungen beider Marktsegmente am größten.

Attraktivitätsregionen aus der Perspektive von Branchenbereichen

Je nach Tätigkeitsbereich ist der Blickwinkel auf die Gewerbeimmobilie mit völlig unterschiedlichen Zielen versehen. So bewerten die Experten aus den verschiedenen Immobilienbranchen auch relativ heterogen, welche Gruppen von

Abbildung 20
Die zehn jeweils meistgenannten Regionen mit Attraktivitätsgewinn



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Immobilienmarktregionen für ihre Geschäftstätigkeit „Attraktivitätsgewinner“ darstellen (siehe Abb. 21).

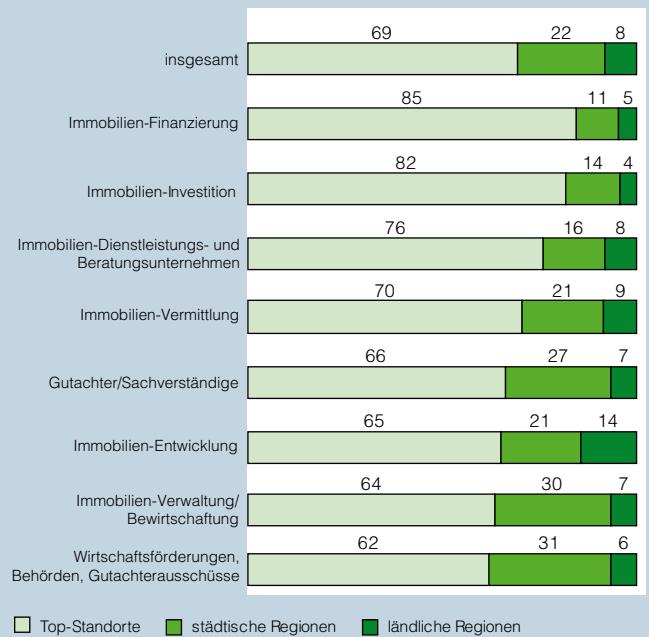
Von knapp 70 % wurde ein Top-Standort als „Attraktivitätsgewinner“ genannt. Alle städtischen Regionen außerhalb dieser Top-Zentren vereinen nur noch 22 % der Nennungen auf sich, der Anteil der ländlichen Regionen an den „Attraktivitätsgewinnern“ beträgt lediglich 8 %.

Innerhalb des abweichenden Präferenzmusters werden die ländlichen Regionen hinsichtlich ihrer Attraktivität für eine zukünftige Geschäftstätigkeit am häufigsten von den Immobilienentwicklern, d. h. Bauträgern, Bauunternehmen mit Projektentwicklung, Projektentwicklern und Projektsteuerern etc., wahrgenommen. Immobilienfinanzierer und -investoren hingegen tendieren ausgesprochen häufig zu den Top-Standorten.⁸

(8) Als Top-Standorte sind die folgenden sieben Immobilienmarktregionen mit der höchsten Marktaktivität definiert: Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, das Ruhrgebiet sowie die Regionen Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main (vgl. Abb. 1).

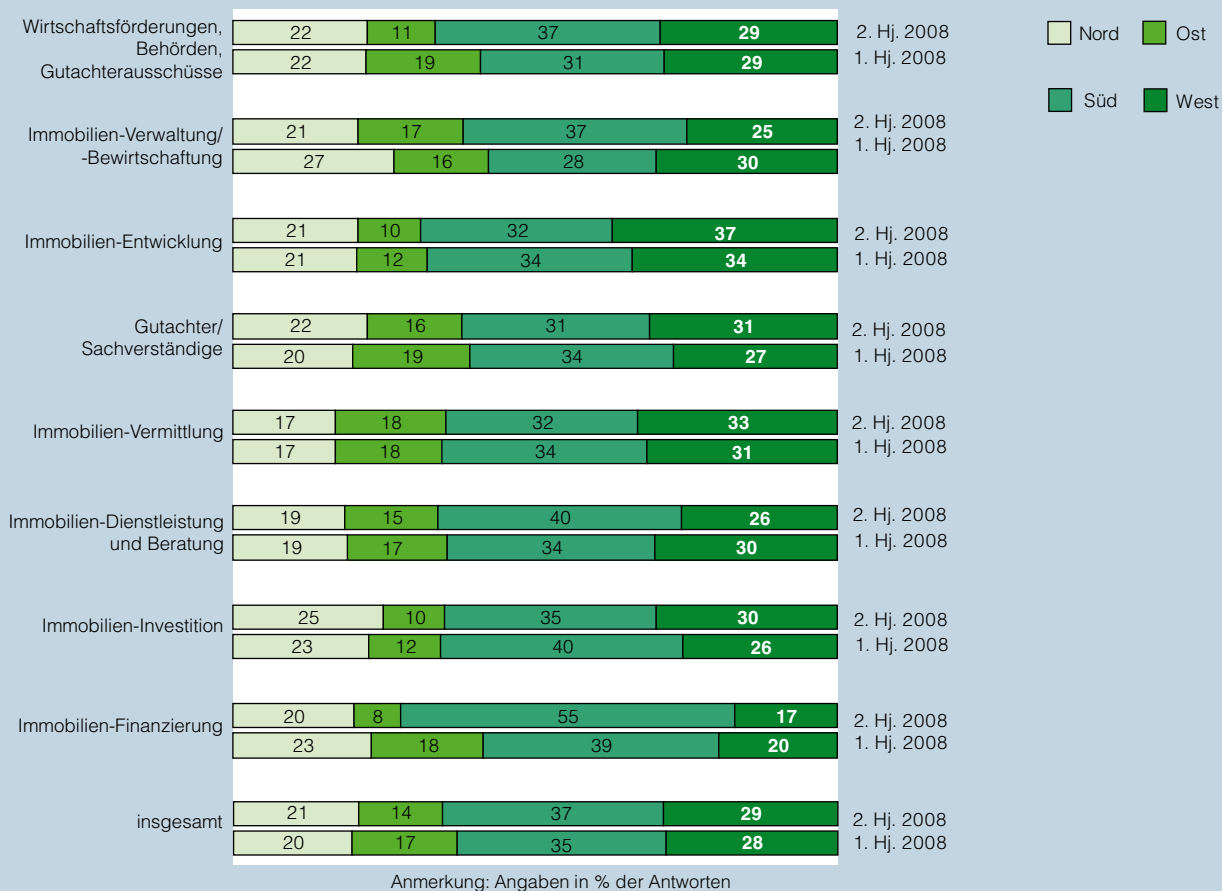
(9) Immobilienmarktregionen-Analysegruppen

Abbildung 21
Attraktivität von Regionen differenziert nach Tätigkeitsbereichen und IMR-Gruppen⁹



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt, 2. Hj. 2008

Abbildung 22
Attraktivität von Regionen differenziert nach Tätigkeitsbereichen und Ländergruppen



Quelle: BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

In der Verwaltungs- und Bewirtschaftungsbranche sowie den eher zum öffentlichen Sektor zählenden Wirtschaftsförderern, Behörden und Gutachterausschüssen machen die Top-Standorte zwar immer noch die Mehrheit der Nennungen aus. Jedoch erweitert sich deren Standortpräferenz zu fast einem Drittel auch auf andere städtische Regionen.

In der allgemeinen Verteilung der Attraktivitätsregionen auf die vier Ländergruppen nehmen die süddeutschen Immobilienmarktregionen unter den Befragten eine eindeutige Favoritenstellung ein. Auf sie fielen insgesamt mehr Nennungen als für die Regionen des Nordens und des Ostens zusammen.

Überdurchschnittlich häufig bekunden Immobilienfinanzierer und immobilienbezogene Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen den Attraktivitätsvorsprung der süddeutschen Regionen Ende des Jahres 2008. Dagegen liegt das Übergewicht für die Immobilienentwickler mittlerweile eher im westdeutschen Raum.

Speziell der Osten stützt sich dabei sehr einseitig auf die Anziehungskraft einer einzigen Region, Berlin: Rechnet man die Nennungen für die Hauptstadt heraus, so vermindert sich der ostdeutsche Anteil an den Attraktivitätsregionen im zweiten Halbjahr um etwa die Hälfte.

Fazit und Ausblick

Mit den vorliegenden Ergebnissen der BBSR-Expertenbefragung wird eine für die Halbjahre 2008 gegenüberstellende Abbildung der Markteinschätzungen von einem breiten Spektrum der Gewerbeimmobilienbranche geleistet.

Auch wenn dieser Analysezeitraum zum jetzigen Zeitpunkt noch überschaubar ist, so erfasst er dennoch für viele Teilaspekte des Marktes bereits ein Spiegelbild vom krisenbedingten Wandel der Branche. Allen voran trifft dies natürlich für Fragen der Konjunkturentwicklung und der Geschäftserwartung zu. Letztere präsentierte sich Ende des zweiten Halbjahres für die Immobilienakteure im Büro- und Einzelhandelsmarkt teilweise dramatisch zurückgeschraubt.

Mittelbar sehen die Experten in naher Zukunft mitunter weit reichende raum- und lagebezogene Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. So dürfte sich die räumlich-selektive Konzentration auf perspektivenreiche, wirtschaftsstarke Standorte künftig weiter intensivieren. Vornehmlich in diesen Städten und Regionen sehen etliche der Akteure noch einer relativ robusten Entwicklung und auch spekulativem Neubau entgegen, oft aber nur in bester Lage- und Standortqualität. Demgegenüber erfahren periphere, schrumpfende Standorte und/oder kleinräumig problematische Lagen und Objektqualitäten im gegenwärtigen Marktumfeld eher einen Nachfrageeinbruch bis hin zu einer Ausweitung von Leerständen.

Viele dieser indirekten Implikationen stellen sich dabei weniger als neue Trends heraus, sondern vielmehr als Katalysatoren von bereits seit Längerem in Gang gesetzten Veränderungsprozessen. Welches Ausmaß die sektoralen und globalen Verflechtungen in der momentanen Ära der Finanzkrise angenommen haben, zeigt sich im Immobiliensektor besonders deutlich. Hier spiegelt sich die jüngere Öffnung der Branche zum internationalen Investment- und Kapitalmarkt mitsamt ihren spürbaren Verwerfungen ebenso wider wie der Wettbewerb um Investoren und Arbeitsplätze auf regionaler Ebene. Eine weitere Dimension kommt hinzu, führt man sich die Notwendigkeit einer langen Perspektive für das langlebige Wirtschaftsgut Immobilie vor Augen. In diese sind langfristige demographische und gesamtwirtschaftliche Strukturveränderungen ebenso einzubeziehen wie objektbezogene nachhaltige Gebäudekonzepte.

Diese spannende Vielschichtigkeit findet sich auch wieder in den vom Teilnehmerkreis aufgegriffenen Gründen und eingeschätzten Entwicklungstendenzen bezüglich der Dauer der Krise. Im Bewusstsein der Branchenkenner standen die Zeichen für den deutschen Immobilienmarkt Ende 2008 noch in keinsten Weise auf Erholung. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Veröffentlichung mehren sich in Fachkreisen nun aber die Signale dafür, dass die Talsohle bald durchschritten wird und eine leichte Markterholung einsetzt – auch wenn dieser Blickwinkel vornehmlich noch auf den Wohnimmobilienmarkt beschränkt bleibt.

Inwieweit der Blickwinkel der Branchenakteure aber unterschiedliche Mechanismen und Marktreaktionen des Wohnimmobilienmarktes hierfür verantwortlich macht, entzieht sich momentan einer empirischen Überprüfung. Wirkt sich die Wirtschaftskrise in beiden Märkten in ihrer Intensität ähnlich aus? Existieren womöglich charakteristische Zeitverzögerungen? Eine vergleichende Betrachtung der Markteinschätzungen von Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt mit Hilfe einer vereinheitlichten Expertenbefragung könnte hierzu möglicherweise weiterführende Erkenntnisse liefern.

Die Ergebnisse der nächsten Panelbefragungen für den Gewerbeimmobilienmarkt werden einen weiteren Beitrag zur Beantwortung wichtiger Fragestellungen leisten und die Zeitreihe fortsetzen. Unter optimistischen Vorzeichen sind sie eventuell auch bereits ein Hilfsinstrument, um eine erneute Trendwende – diesmal womöglich zum Besseren – abbilden zu können.

Herausgeber

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

Bearbeitung / Ansprechpartner

Eva Korinke
eva.korinke@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

Eva Korinke
eva.korinke@bbr.bund.de

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

ISSN 1867-0547 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-381-4



Bestandsmaßnahmen stützen dauerhaft
die Baunachfrage
BBSR-Berichte KOMPAKT,
Heft 4/2009, Hrsg.: BBSR, Juli Bonn 2009

Kostenlos zu beziehen bei:
stefan.rein@bbr.bund.de oder
als Download unter www.bbsr.bund.de



Raumordnungsprognose 2025/2050
Berichte, Band 29,
ISBN 978-3-87994-079-0,
Hrsg.: BBSR, Bonn 2009

Heft 15,00 Euro
CD-ROM 55,00 Euro
Heft + CD-ROM 65,00 Euro

Alle Preise verstehen sich zuzüglich
Versand.

Zu beziehen bei:
selbstverlag@bbr.bund.de



Wohnungs- und Immobilienmärkte
in Deutschland 2006

Berichte, Band 27,
ISBN 978-3-87994-077-6
Hrsg.: BBSR, Bonn 2007
Preis: 25,00 Euro zzgl. Versand

Zu beziehen bei:
selbstverlag@bbr.bund.de