



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2022/2023

Ergebnisse des
BBSR-Expertenpanel
Immobilienmarkt 2022



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Nicole Brack
nicole.brack@bbr.bund.de
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Eva Katharina Neubrand
eva.neubrand@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Stand

August 2023

Gestaltung

Philipp Minten

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de; Stichwort: Expertenpanel Immobilienmarkt 2022

Bildnachweis

Titelbild: Harmen Jelle van Mourik auf Unsplash

S. 5: privat, S. 8: Amanda Dalbjörn on Unsplash, S. 14: Gustavo Quepón auf Unsplash, S. 26: Arno Senoner auf Unsplash, S. 28: Mika Baumeister auf Unsplash, S. 30: Sparsh Paliwal auf Unsplash, S. 34: RoseBox auf Unsplash, S. 37: Adrian Sulyok auf Unsplash

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

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

ISBN 978-3-98655-045-5

Bonn 2023

Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2022/2023

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022



Fotos: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

kaum ein anderer Wirtschaftszweig in Deutschland verzeichnete in den vergangenen drei Jahren einen derartigen Konjunkturwandel wie der Immobiliensektor. Während sich mit Einsetzen der Corona-Pandemie die Konjunkturaussichten im Markt für Büroimmobilien deutlich eintrübten und sich der Abwärtstrend des Einzelhandels noch verstärkte, gehörten Wohn- und Logistikimmobilien zunächst zu den Krisengewinnern. Mit Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine veränderten sich die Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten jedoch drastisch. Massiv gestiegene Energie- und Materialpreise trafen hier auf Materialengpässe und stark wachsende Fremdkapitalzinsen im Kontext einer restriktiveren Klimapolitik im Immobilienmarkt.

Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel zu den Immobilienmärkten Deutschlands spiegeln diese Überlagerung verschiedener Krisen wider und scheinen insbesondere den Wohnungsmarkt hart zu treffen. Dabei soll vorweggeschickt werden, dass die Unsicherheiten, mit denen sich die Märkte momentan konfrontiert sehen, nicht nur unmittelbare Folgeerscheinung der Krisen sind. Vielmehr ist auch die Informationslage mangelhaft, um die Immobilienmärkte überhaupt zuverlässig einschätzen zu können – wo wenig gebaut und transagiert wird, fehlen schlichtweg valide Daten. In puncto Immobilieneigentum zeichnet sich eine Trendwende ab, die eine verkehrte Marktlogik wiederzugeben scheint: trotz verknapptem Angebot sehen die Wohnungsakteure eine sinkende Nachfrage, steigende Mieten und nachgebende Immobilienpreise. Übergreifend lassen sich unter den „dringlichsten Themen der Immobilienbranche“ erwartungsgemäß sorgenvolle Blicke auf die Finanzierungs- und die Kostenseite beobachten. Zudem rücken unter dem Druck verordneter Nachhaltigkeitsvorgaben die Themen Energieeffizienz und Umsetzung der ESG-Kriterien auf der Agenda deutlich nach oben.

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt hat bereits eine lange Tradition. Mit dem vorliegenden Heft stellen wir Ihnen das Meinungsbild von 240 aktiven Expertinnen und Experten aus den Bereichen Wohnen, Logistik, Einzelhandel und Büro vor. Neben den Markteinschätzungen zu aktuellen Themen finden Sie auf den folgenden Seiten die Trendausblicke der einzelnen Wirtschafts- und Wohnimmobilienmärkte aus dem bewährten Fragenkanon des BBSR-Expertenpanels.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Eva Katharina Neubrand
Autorin

Nicole Brack
Autorin

Inhaltsverzeichnis

Schlusslicht Wohnungsmarkt: Die Konjunkturstimmung bricht massiv ein	8
Energetische Qualität: Fachleute sehen Anpassungsbedarf bei Immobilienwerten	12
Die dringlichsten Themen der Immobilienbranche	14
Die Krise ist im Wohnungsmarkt angekommen	19
Büromarkt: Auf die Corona-Zäsur folgen Ungewissheiten und Umbruch	26
Einzelhandelsmarkt: Die schwachen Erholungssignale sind ausgebremst	30
Logistikimmobilien: Angebot und Nachfrage kommen noch immer nicht zusammen	34
Ziel der Befragung und Zusammensetzung der Teilnehmenden	38
BBSR-Immobilienmarktregionen	40
Literatur	41



Konjunkturausblick der Immobilienakteure – momentan unter unklaren Sichtverhältnissen

Foto: Amanda Dalbjörn on Unsplash

Schlusslicht Wohnungsmarkt: Die Konjunkturstimmung bricht massiv ein

Die vergangene Dekade markierte im deutschen Immobilienmarkt eine ungewöhnlich langanhaltende Aufschwungphase mit zum Teil sehr starken Preissteigerungen seit etwa 2010 insbesondere im Wohnsegment. Aktuell ist die Unsicherheit über die weitere Marktentwicklung unter Branchenexperten groß und die Marktanalysen verschiedener Institute und Einrichtungen gehen zum Teil deutlich auseinander.

Das immobilienwirtschaftliche Klima ist derzeit stark eingetrübt, ausgelöst durch Probleme in den Lieferketten, den anhaltenden Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft, die Zinswende an den Finanzmärkten und stark gestiegene Bau- und Energiekosten unter anderem als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Derweil gehen verschiedene Institute und Verbände davon aus, dass 2023 nur noch gut 200.000 Wohnungen

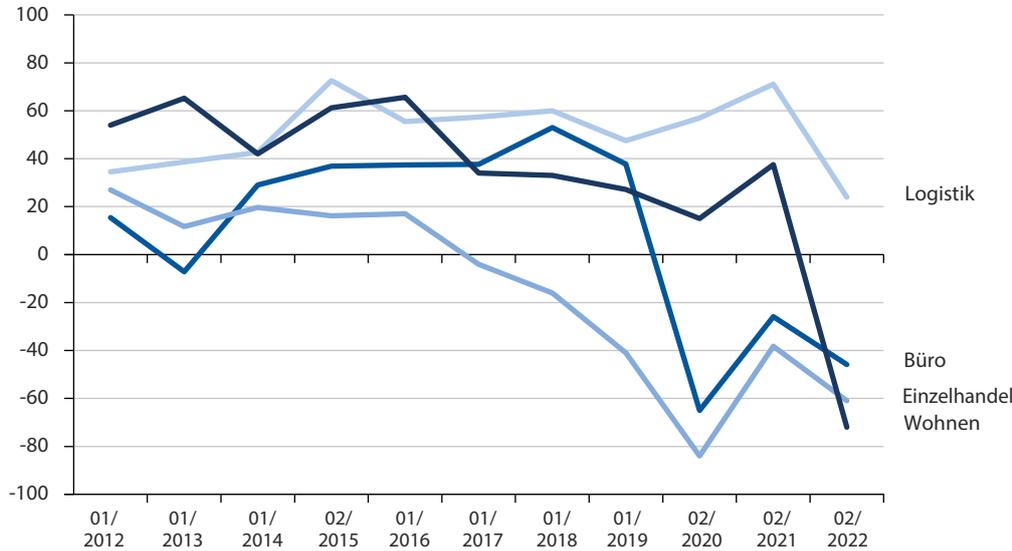
gebaut werden, für das Jahr 2024 sehen die Prognosen noch schlechter aus (vgl. u. a. Kersting 2023; IMK 2023).

Nach einem hoffnungsvollen Jahresbeginn sank der Ifo-Geschäftsklimaindex im Juni 2023 das zweite Mal in Folge, zuletzt um drei Punkte gegenüber dem Vormonat auf einen Wert von 88,5 Punkten. Mehr noch als die Geschäftslage haben sich dabei die Geschäftserwartungen verschlechtert.

Sehen Sie die Marktlage gegenwärtig insgesamt auf einem besseren, gleich gebliebenen oder schlechteren Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr?

ABBILDUNG 1

Konjunkturstimmung



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

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N = 189)

Die pessimistischsten Wirtschaftsbereiche waren dabei im ersten Halbjahr 2023 konstant das Bauhauptgewerbe und der Handel (vgl. ifo Institut 2023b).

In den vergangenen zehn Jahren hat nichts die Konjunkturstimmung unter den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten des BBSR-Expertenpanels so stark erschüttert wie die krisenhaften Entwicklungen des letzten Jahres. Der Stimmungswert stürzt im zweiten Halbjahr 2022 regelrecht ab, wohingegen das Wohnsegment im ersten Jahr der Corona-Pandemie 2020 noch einen im Vergleich sehr moderaten Abwärtstrend zeigte und während der Pandemie in 2021 sogar deutlich anstieg (siehe Abbildung 1). Auf den Seiten 19 bis 25 werden die Entwicklungen im Wohnungsmarkt näher beleuchtet.

Die Logistikfachleute sehen ebenfalls einen stärkeren Einbruch der Konjunktur

und blicken vom bisher tiefsten Stimmungspunkt aus auf das erste Halbjahr 2023. Im Vergleich der Marktsegmente überwiegen jedoch unter den Immobilienexperten der Logistikbranche die Optimisten, während für Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien eine stark negative Entwicklung wahrgenommen wird. In den Analysen wird deutlich, dass es im Logistikmarkt in erster Linie an Flächen und an Ausweisungen mangelt. Hier dürfte die Delle lediglich konjunkturell temporär sein und im „Ausharren“ münden. Die Seiten 34 bis 37 widmen sich detaillierter den Trenderwartungen im Logistikmarkt.

Im Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt, welche bislang als „Corona-Verlierer“ gesehen wurden, sank der Stimmungswert zuletzt zwar ebenfalls deutlich ab. In Relation zur aktuellen Lage war der Einbruch zu Pandemiebeginn allerdings weitaus dramatischer. Für den

Büroimmobilienmarkt zeichnet sich nach Corona- und Zinsschock zwar bei Weitem noch kein „Back to Normal“ ab. Was sich allerdings zeigt, ist im Trend eine Rückkehr zu wieder stärker auseinanderfallenden Entwicklungseinschätzungen für die verschiedenen Teilmärkte. Auf der Agenda der Handelsakteure ist der Umgang mit aktuell inflationsbedingten Nachfragedefiziten prioritär. Dies schließt die Fragestellung ein, wie ein zukunftsfähiger Einzelhandel in der Innenstadt aussehen kann? Die Seiten 26 bis 29 nehmen den Büromarkt in den Fokus, einen Detailblick auf den Einzelhandelsmarkt liefern die Seiten 30 bis 33.

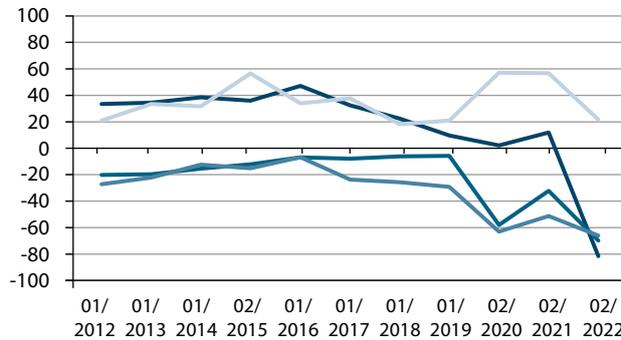
In der Gesamtschau haben die sich überlagernden Krisen in der zweiten Jahreshälfte 2022 auch den Wohnungs- und Logistikmarkt erfasst und die Konjunkturstimung auf einen Negativrekord gedrückt. Überwogen im letzten Jahrzehnt regelmäßig im Einzelhandel die Konjunkturpessimisten, so bildet nun zum ersten Mal der Wohnungsmarkt das Schlusslicht.

Die Trendeinschätzung der Nachfrage ist im Logistiksegment überdeutlich positiv, wenn auch mit nachlassender Dynamik gegenüber dem letzten Jahr. Dagegen überrascht vor allem der Mietwohnungsmarkt mit einem stark rückläufigen Wert: Nur noch etwa jeder fünfte Teilnehmende sieht die Nachfrage steigen, 2022 war es jeder zweite (siehe Abbildung 2; Angaben im Saldo). Ausgehend von diesem hohen Niveau und mit Blick auf die zuletzt sinkenden Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen verwundert die abfallende Kurve der Nachfrage nach Mietwohnungen. Eine mögliche Antwort liegt darin, dass jeder Dritte zu bedenken gibt, dass im Wohnungsmarkt keine Veränderung zu erkennen ist. Im Büro- und Einzelhandelsmarkt oszillieren die Saldowerte zur Nachfrage im stark negativen Bereich und verändern sich nur wenig im Vergleich zum Vorjahr.

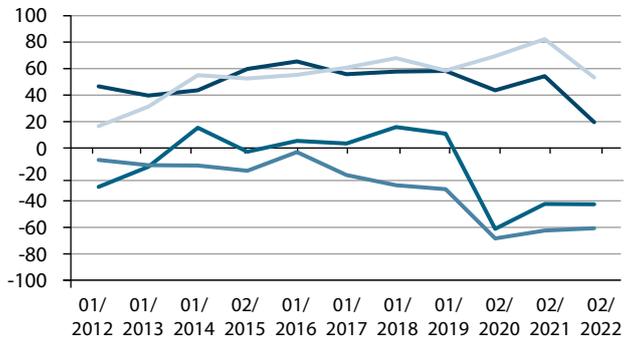
Für den Neubau lesen sich die von den Expertinnen und Experten gegebenen Signale einhelliger: Mit deutlich negativen Stimmungswerten läuft der Neubau nahezu auf einen Stillstand hinaus, einzig die Logistikfachleute sehen noch Potenziale für eine Zunahme neuer Bauprojekte. Ob diese aber den bereits seit Jahren überaus hoch eingeschätzten Flächenbedarf decken werden, bleibt abzuwarten. Für Mietwohnungen rechnen im Saldo 82 % der Befragten mit einer sinkenden Neubautätigkeit – das entspricht einem Absturz um 94 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Derartig pessimistische Einschätzungen sind seit Bestehen des Expertenpanels ein Novum. In den Segmenten Büro und Einzelhandel gehen im Saldo zwei Drittel der Befragten von sinkender Neubautätigkeit aus. Im Einzelhandel sind diese Einschätzungen insbesondere seit Beginn der Corona-Pandemie deutlich negativ ausgefallen. Und im Büromarkt lagen die Einschätzungen für Neubauten (A-Flächen ausgenommen) auch bereits seit Jahren im leicht negativen Bereich, bevor sie pandemiebedingt massiv abrutschten. Nun bilden in dem düsteren Trendausblick selbst die hochwertigen, Lage-privilegierten A-Flächen keine Ausnahme mehr.

Die Mieten der vier Marktsegmente entwickeln sich seit dem letzten Jahr gegenläufig bzw. mit unterschiedlichem Tempo. Während im Saldo jeder zweite Einzelhandelsexperte auch in diesem Jahr sinkende Mieten erwartet, ist es im Büromarkt nur jeder Zwölfte. Dies kommt im Vergleich zu den Vorjahren einer deutlichen Erholung gleich. Bedenklich stimmen die Ausblicke auf die Wohnungsmieten: Die seit Jahren kontinuierliche Wachstumsprognose gewinnt aktuell nochmals an Dynamik, so dass im Saldo knapp drei Viertel der Teilnehmenden mit weiteren Mietsteigerungen rechnen. Hierbei treffen eine weiterhin zunehmende Flächennachfrage auf den massiv eingebrochenen Neubau im Bereich der Mietwohnungen. Dass die Unsicherheiten

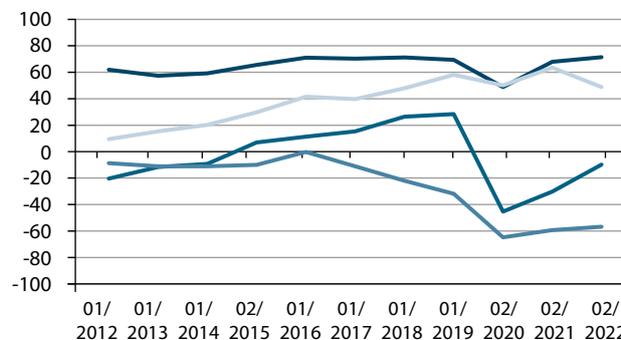
Neubau



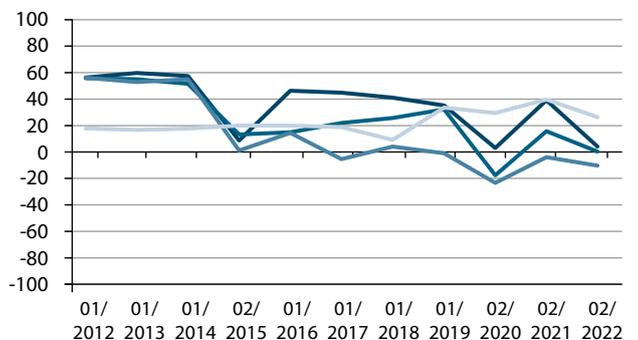
Flächennachfrage



Miete



Modernisierung/Sanierung



- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Lesbeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturlage erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen.

Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus.

„Wohnen“ bezieht sich hier ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N = 189)

im Markt weiter anhalten, zeigt sich auch in verschiedenen Analysen und Prognosen insbesondere der Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien, die in keine einheitliche Richtung weisen (vgl. u. a. Ochs 2023; Rose 2023; Interhyp 2023; ECONtribute/ IfW Kiel 2023).

Deutlich schlechter als im Vorjahr werden auch die Vorhaben von Modernisierung und Sanierung eingeschätzt. Wohnungs- und Büromodernisierungen werden sich laut Trendausblick eher auf konstantem Niveau halten, das heißt trotz des vielfach dringenden Bedarfs an energetischer Ertüchtigung sehen die Experten hier kaum Handlungsimpulse. Die meisten Befragten trauen dem Logistikmarkt eine

wachsende Sanierungstätigkeit seiner Bestände zu, die wenigsten den Handelsimmobilien. Interessant erscheint dennoch folgende Perspektive: Fasst man den Neubau und die Modernisierung und Sanierung in einem gemeinsamen Ausblick auf die Bautätigkeit zusammen, so zeigen zwar beide eine Abwärtstendenz – allerdings wirken die erheblich besser beurteilten Erwartungswerte für Sanierungsmaßnahmen als Puffer für den Zusammenbruch im Neubau. Im Zusammenhang mit der aktuellen Energiewende und entsprechender Regularien des Gesetzgebers dürften dabei insbesondere Sanierungen energetischer Art die treibende Kraft sein (vgl. Pezzei 2023).

Energetische Qualität: Fachleute sehen Anpassungsbedarf bei Immobilienwerten

Wie wirken sich die unterschiedlichen Krisen konkret auf die Immobilienmärkte aus? Für die befragten Marktakteure ist vor allem eines ziemlich klar: Zukünftig wird der Wert einer Immobilie immer mehr von seiner energetischen Qualität beeinflusst. Die gestiegenen Hypothekenzinsen werden für den Transaktions- und Investmentmarkt als eine Art Investitionsbremse wahrgenommen.

Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes hängt unter anderem von der Bauart, dem Wärmeschutz und der Art der Heizung ab. Sie wird nach Ansicht der Befragten einen stärkeren Einfluss auf künftige Immobilienpreise ausüben. 90 % der Teilnehmenden stimmen der Aussage zu, dass die energetischen Merkmale eines Gebäudes seinen Kaufpreis zunehmend beeinflussen werden (siehe Abbildung 3). Dabei macht es nur einen geringen Unterschied, ob die Marktakteure im Wohnungs- oder in einem der Wirtschaftsimmobiliensegmente tätig sind. Gleichzeitig hält lediglich ein Fünftel der Befragten die energetischen Merkmale eines Gebäudes im derzeitigen Marktwert bereits für gut eingepreist.

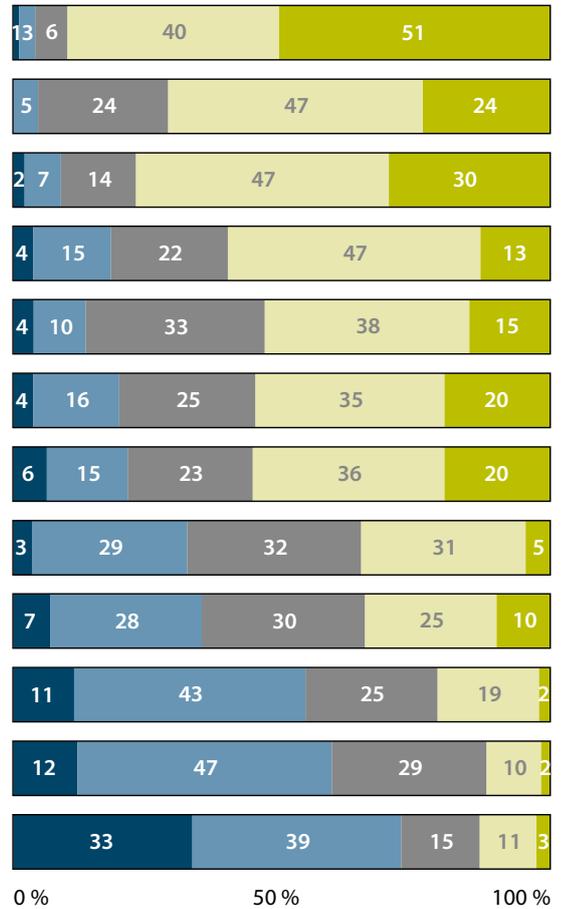
Pessimistisch schätzen die Fachleute die Bereitschaft der Immobilieneigentümer ein, in die energetische Modernisierung eines Gebäudes zu investieren: Eine deutliche Mehrheit (71 %) rechnet in der aktuellen Situation nicht damit, dass Immobilieneigentümer genügend in bauliche Maßnahmen investieren werden, um die Energiesparziele im Gebäudesektor zu erreichen. 72 % widersprechen zudem der These, dass es genügend politische Anreize und Maßnahmen gibt, um Immobilien-

besitzer zu Energieeinsparmaßnahmen zu motivieren. Nur 14 % unterstützen diese Aussage.

Als aktuell größtes Problem für Immobilieninvestitionen sehen die Branchenakteure die Entwicklung der Hypothekenzinsen (77 %). Ein deutlich geringerer Anteil der Befragten (55 %) sieht die Entwicklung der Inflation (inkl. Energiekosten) als derzeit größtes Investitionshemmnis an. 56 % der Befragten gehen davon aus, dass sich der Käufermarkt für Wohneigentum entsprechend drastisch verkleinern wird. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird sich nach Einschätzung von 53 % der Akteure in günstigere Segmente verlagern.

Insgesamt zeigen diese Ergebnisse die großen Herausforderungen auf, vor denen die Märkte durch die sich überlagernden Krisen stehen. Zum einen scheint sich eine Lücke aufzutun zwischen den Bedarfen im Sinne des Klimaschutzes und der notwendigen Investitionspraxis. Zum anderen können in der Immobilienwertermittlungspraxis aufgrund noch fehlender geeigneter Daten zu energetischen Eigenschaften von Gebäuden die konkreten Preiseffekte in der Regel noch nicht ermittelt werden.

- Die energetischen Merkmale eines Gebäudes werden auf den Kaufpreis einen immer größeren Einfluss haben.
- Die Immobilienbesitzer werden nicht genügend in bauliche Maßnahmen investieren, um die Energieeinsparziele zu erreichen.
- Die Entwicklung der Hypothekenzinsen ist aktuell das größte Problem für Immobilieninvestitionen.
- Der Wohnungsmarkt wird gut durch diese Krisen kommen und auch weiterhin attraktiv bleiben.
- Die künftige Wohnungsnachfrage verlagert sich deutlich in preisgünstigere Qualitätssegmente.
- Die Entwicklung der Inflation (inkl. Energiekosten) ist aktuell das größte Problem für Immobilieninvestitionen.
- Der Käufermarkt für Wohneigentum wird sich drastisch verkleinern.
- Der Büromarkt wird gut durch diese Krisen kommen und auch weiterhin attraktiv bleiben.
- Die Folgen der aktuellen Krisen sind lediglich eine Marktkorrektur, die wieder zu einer Normalisierung der Immobilienmärkte führt.
- Die energetischen Merkmale eines Gebäudes sind im aktuellen Marktwert bereits gut eingepreist.
- Der Einzelhandelsmarkt wird gut durch diese Krisen kommen und auch weiterhin attraktiv bleiben.
- Trotz Krieg und Krisen sind die politischen Anreize und Maßnahmen ausreichend, um Immobilienbesitzer zu energieeinsparenden Investitionen an ihren Gebäuden zu motivieren.



1 starke Ablehnung 2 3 4 5 starke Zustimmung

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (N = 203)



Die dringlichsten Themen der Immobilienbranche

Welchen größten Herausforderungen sieht sich die Immobilienbranche derzeit gegenüber? Hat sich der Blick auf die Top-Themen vor, während und nach der Pandemie verändert? Im Vergleich zum Ranking von 2020 und 2018 lässt sich gut ablesen, welche Themen noch einmal stärker an Gewicht gewinnen und welche Priorisierung nach wie vor Bestand hat.

Im „Krisenjahr 2.0“ 2022 stehen die Immobilienmärkte vor großen Herausforderungen auf mehreren Ebenen. Analog zu den Befragungen der vergangenen Jahre wirken sich die Rahmenbedingungen auf den Finanz- und Wirtschaftsmärkten sowie die regulatorischen Anforderungen je nach Immobilienmarktsegment unterschiedlich auf die Wahrnehmung von Herausforderungen bzw. drängenden Themen aus. Eine Rolle spielt in diesem Zusammenhang natürlich auch, an welcher Wegmarke im Prozess des Strukturwandels die Märkte stehen und wie stark sie durch gesellschaftliche Veränderungen beeinflusst werden.

Den **Büromarkt** treibt durch die Flexibilisierung der Arbeit ein verändertes Nutzer- und damit auch Flächennutzungsverhalten um. Zwei Jahre nach dem radikalen Umbruch in der Büroarbeitswelt, der für einen Großteil der Erwerbstätigen das hy-

bride Arbeiten von zu Hause oder im Büro zum normalen Alltag hat werden lassen, ist die Frage nach den erforderlichen Anpassungsprozessen das Top-Thema der Büromarktakteure. In der Befragung verbleibt das Thema „Homeoffice/New Work und Flächenbedarfe“ ebenso wie 2020 auf Platz eins der größten Herausforderungen für den Büroimmobilienmarkt (21% der Nennungen, siehe Abbildung 4). In diesem Kontext geht es nicht nur um die reduzierte Flächeninanspruchnahme, sondern auch um die perspektivische Bedarfsplanung für Büroflächen. Wieviel Büroraum wird in Zukunft noch benötigt? Erkennbar wird in vielen Antworten die Unsicherheit über die weitere Entwicklung und die Frage, aufgrund welcher Fundamentaldaten der zukünftige Bedarf kalkuliert werden soll.

Bereits 2018 gingen viele dieser Expertenmeinungen in abstrakterer Formulierung

in die Kategorie „Flächennutzungen und Konzepte“ ein. Hier lag der Schwerpunkt in veränderten Arbeitsanforderungen in der digitalen Gesellschaft und einen höheren Anspruch an Flexibilität für die Büroarbeit und ihre Immobilien. Beide Aspekte gewannen 2020 nochmals deutlich an Bedeutung, weshalb sie seither in separate Kategorien aufgeteilt wurden. Zusammengefasst sahen 29 % (2022) bzw. 37 % (2020) der Teilnehmenden die Themen als größte Herausforderungen des Büroimmobilienmarktes.

Die große Bedeutung des zukünftigen Flächenbedarfes an Büroimmobilien drückt sich gleichermaßen im Thema Nachfrage-defizite bzw. Leerstände aus, welches mit 11 % der Nennungen Platz drei in diesem Ranking erreicht.

Ein Thema, das in den Vorjahren eher nachrangig genannt wurde, rückte 2022 auf den zweiten Platz vor (13% der Nennungen): Umfasste die Kategorie zuvor in erster Linie die Energieeffizienz und den Klimaschutz von Gebäuden, so integriert sie nunmehr auch die Anforderungen an ein Environmental, Social and Governance oder kurz ESG-konformes Reporting (siehe Infokasten auf Seite 18). Zu den Stichworten „Nachhaltigkeit“ und „Green Building“ kamen, offenkundig veranlasst durch die 2022 eingeführte EU-Taxonomie-Verordnung sowie die 2022 beginnende Energiekrise, vermehrte Nennungen von Energieeinsparung und -effizienz, ESG-konforme Aufwertungen der Bestände bis hin zu „Angst vor ESG-Überforderung“. In dieser Hinsicht dürfte die mangelnde Datenlage zur Erfüllung der Berichtspflichten für viele der Befragten eine tragende Rolle spielen. Laut einer Studie scheitern mehr als die Hälfte der dort befragten Asset Manager an der nötigen Datengrundlage für die Messung von CO₂-Gebäudeemissionen sowie die Risikobewertung (vgl. EY Real Estate 2023).

Ein den Energiekosten verwandtes Thema findet sich auf Platz vier wieder: Die

umfassendere Benennung von „Kostenentwicklungen“ beziehen neben den Energie- auch Bau- und weitere Nebenkosten ein.

Die Kostenentwicklung stand erst in diesem Jahr als eine der Top-Herausforderungen im Fokus. Hiervon ist nicht nur der Büroimmobilienmarkt betroffen. Die dynamische Kostenentwicklung ist für alle Immobiliensegmente Grund zur Sorge, im Wohnimmobilienmarkt rangiert sie sogar auf Platz eins. Kaum verwunderlich, denn laut Statistischem Bundesamt lag die Inflationsrate 2022 im Jahresdurchschnitt bei insgesamt 7,9 % zum Vorjahr, wobei die extremen Preisanstiege von 34,7 % für Energieprodukte insbesondere durch den Ukrainekrieg angestoßen wurden (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b). Auf die Baupreise wirkten sich die „Krisen- und kriegsbedingten Sondereffekte“ zusätzlich in Form von Liefer- und Materialengpässen aus und führten nach einem 2021 bereits pandemiebedingten Anstieg in 2022 nochmals zu einer Steigerung um 14 % (Erzeugerpreise für Baumaterialien insgesamt, ohne Energie; vgl. Statistisches Bundesamt 2023c).

Hinzu kommen eine aktuell schwierige Finanzierungslage und unattraktive Renditen für Immobilieninvestitionen, die in nachweislichen Investitionszurückhaltungen münden. Die Wende in der Zinspolitik der Banken mit steigenden Hypothekenzinsen und nicht kalkulierbaren Finanzierungsherausforderungen treiben ebenfalls die Branchenakteure stärker um.

Im **Wohnungsmarkt** wurde die bisher erklärte Herausforderung Nummer eins, der Angebotsmangel an Bauland und Wohnungen, erstmalig abgelöst. Von den ersten drei Top-Themen sind gleich zwei finanzieller Art: An erster Stelle stehen die Sorgen um die steigenden Kosten für den Wohnungsbau und die Energiepreise (19 % der Nennungen). Gleichzeitig rückt auch der Zinsanstieg und die damit einhergehende Finanzierbarkeit von Bauvorhaben in den

Wohnungsmarkt

	2022	2020	2018
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	1 19 %		5 8 %
Angebotsmangel/ Knappheit an Wohnungen und Bauland	2 17 %	1 26 %	1 30 %
Finanzierung/ Zinsentwicklung	3 15 %		
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	4 12 %		
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/ Förderpolitik)	5 9 %	2 16 %	3 11 %
Miet-/Preisentwicklung	6 7 %	3 15 %	2 13 %
Bezahlbarer Wohnraum	7 7 %	4 11 %	4 9 %
Kommunal Bau- und Stadtplanung		5 6 %	7 5 %
Entwicklung von Lagen/ Standorten		6 5 %	6 6 %
Konjunktur/Wirtschaftslage		7 4 %	

Büromarkt

	2022	2020	2018
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Homeoffice/ New Work und Flächenbedarfe	1 21 %	1 23 %	
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 13 %		
Nachfragedefizite/Leerstände bzw. von Gebäuden	3 11 %	2 17 %	7 5 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4 10 %		
Finanzierung/ Zinsentwicklung	5 9 %		
Flächennutzungen & Konzepte	6 7 %	3 14 %	2 17 %
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang	7 4 %	7 4 %	1 26 %
Miet-/Preisentwicklung		4 10 %	5 7 %
Entwicklung von Lagen/ Standorten		5 7 %	3 8 %
Modernisierung der Bestände		6 5 %	4 7 %
Konjunktur/Wirtschaftslage		7 4 %	
Digitalisierung		7 4 %	6 7 %

Einzelhandelsmarkt

	2022	2020	2018
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Nachfragedefizite/Leerstände	1 13 %	2 16 %	7 4 %
Einzelhandel in Innenstädten	2 11 %	3 16 %	5 10 %
Konjunktur/Wirtschaftslage (Inflation; Konsum)	3 11 %		
Flächennutzungen & Konzepte	4 10 %	4 10 %	2 16 %
Online-Handel/ Digitalisierung	5 10 %	1 18 %	1 22 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	6 8 %		
Finanzierung/ Investmentmarkt	7 7 %		
Miet-/Preisentwicklung		5 9 %	3 12 %
Corona (ohne weitere Angaben)		6 7 %	
Entwicklung von Lagen/Standorten		7 5 %	4 11 %
Angebotsmangel			6 5 %
Kommunale Stadtplanung			7 5 %

Logistikmarkt

	2022	2020	2018
	Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang	1 26 %	1 26 %	1 31 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 11 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	3 8 %		
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit	4 7 %	5 6 %	
Stadtentwicklung/ kommunale Planung	4 7 %	4 7 %	4 8 %
Infrastruktur/Erschließung der Standorte	5 6 %	2 16 %	3 9 %
Image & Akzeptanz	6 5 %		
Letzte Meile/Urban Logistik	6 5 %	3 12 %	2 11 %
Finanzierung/ Zinsentwicklung	7 7 %		
Miet-/Preisentwicklung	7 7 %	6 5 %	7 5 %
Konjunktur/Wirtschaftslage		7 4 %	
Modernisierung der Bestände			3 9 %
Online Handel			5 7 %
Digitalisierung/ Automatisierung			6 6 %

Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten.
Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt; Angaben in % der Nennungen

Fokus (15 % der Nennungen), welche die Neubautätigkeit im aktuellen Marktumfeld für viele schwierig bis nicht mehr realisierbar erscheinen lässt.

Das Dilemma, in dem sich die Branche damit befindet, ist den Teilnehmenden sehr bewusst. Wenn die Bautätigkeit zurückgefahren wird, wird es schwierig, die nach Angaben der Bundesregierung benötigten 400.000 Wohnungen zu realisieren. Dies wirkt sich auch auf den ohnehin bereits händierend gesuchten „bezahlbaren Wohnraum“ aus (7 % der Nennungen). In der Aussage „Miethöhen sozial und immobilienwirtschaftlich gestalten“ kommt gut zum Ausdruck, dass sich die Wohnungsmarkttakteure nicht nur Gedanken um die vielfach negativen Prognosen für Immobilienpreise machen, sondern ebenfalls um die soziale Dimension weiter steigender Mieten („Miet-/Preisentwicklung“: 7 % der Nennungen).

Die Themen Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG rangieren im Wohnungssektor mit 12 % der Nennungen auf Platz vier. Dass sich dieser Themenschwerpunkt überhaupt unter den Top Ten wiederfindet, liegt vermutlich auch an dem bereits 2020 in Kraft getretenen und zum 01.01.2023 nochmals angepassten Gebäudeenergiegesetz (GEG), ebenso wie an den vor allem für Finanzierer und Investoren zunehmend zum Bewertungsmaßstab werdenden ESG-Kriterien der EU-Taxonomie.

Das in den vorausgegangenen Befragungen 2018 und 2020 auf die Ränge zwei und drei katapultierte Themencluster „Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/Förderpolitik)“ hat in dieser Befragung an Relevanz verloren (9 % der Nennungen). Aktuell wird hier insbesondere auf einen höheren und planbareren Förderbedarf verwiesen sowie für eine Reduzierung der geforderten Standards und gesetzlichen Vorgaben eingetreten.

Die augenfälligste Veränderung im **Einzelhandelsmarkt** ist, dass der Online-Handel

bzw. damit einhergehende Prozesse der Digitalisierung (in den Befragungen 2018 und 2020 jeweils auf Rang eins der Herausforderungen) gegenwärtig eine deutlich geringere Bedeutung besitzen. Mittlerweile greift nur noch jede zehnte Nennung das Thema auf, während in den vergangenen Befragungen der Fokus mit ca. jeder fünften Nennung auf dem Online-Handel lag. Derzeit wirken sich die vergleichsweise hohe Inflation und die unsicherer gewordene konjunkturelle Entwicklung in einem feststellbaren Kaufkraftschwund der Haushalte aus und drücken auf die Konsumlaune (mit knapp 11 % der Nennungen auf Rang drei).

Nach wie vor dringliche Themen und in der Priorisierung auf Platz eins und zwei vorgerückt sind zum einen die Nachfrage-defizite und Leerstände, mit denen sich der stationäre Einzelhandel verstärkt seit Beginn der Corona-Pandemie auseinandersetzen muss (13 % der Nennungen). Zum anderen erkennen analog dazu viele der Handelsexperten einen großen Umbau- und Umdenkprozess für die innerstädtischen Lagen, in denen sich der Einzelhandel für zahlreiche Betreiber teilweise nicht mehr lohnt oder grundsätzlich nicht mehr halten kann (11 % der Nennungen).

Um dem Funktionsverlust der Innenstadtstandorte entgegenzuwirken, werden unter anderem eine Förderung inhabergeführter Ladengeschäfte, ein Hinterfragen der Mietenniveaus und eine Diversifikation des Angebots in den zentralen urbanen Lagen angeführt. Insbesondere beim letztgenannten Aspekt ergeben sich Querbezüge zur Kategorie „Flächennutzungen und Konzepte“ (10 % der Nennungen). Darunter subsumieren sämtliche Überlegungen, die sich mit der Anpassung der existierenden Flächennutzungen an die vorhandenen Defizite beschäftigen: angefangen von Nach- oder Umnutzungen (z. B. für die Konzepte Warenhäuser und Shopping-Center), der strategisch geplanten Drittverwendungsfähigkeit von

Gebäuden, einem Mehr an Flexibilität für Nutzungsausweisungen bis hin zur Umsetzung von Mixed-Use-Immobilien oder ganzen Quartieren. Sieht man von den spezifischen Bezeichnungen der Immobilienarten ab, so finden sich auch unter den Büroexpertinnen und -experten zum Großteil dieselben Aspekte innerhalb dieser Kategorie wieder. Ein Unterschied ist die stärkere Bezugnahme auf Multifunktionalität und Sharing-Modelle für moderne Bürokonzepte „post Corona“.

Der **Logistikmarkt** ist das einzige Segment mit einem konstanten ersten Platz bei den Top-Themen. Mit 26 % der Nennungen und erheblichem Abstand zu Platz zwei dominiert für die Teilnehmenden der „Angebotsmangel und Nachfrageüberhang“ nochmals deutlicher als in der letzten Befragung. Die weiterhin steigende Nachfrage nach Logistikflächen scheint mit der Ausweisung von Baugebieten in keinsten Weise Schritt zu halten. Konstant rund 7 % der Nennungen üben Kritik an der kommunalen Planung und dem behördlichen Management. Sie beziehen sich zum

Beispiel auf die Verfahrensdauer oder die Ausweisung wenig geeigneter Flächen, während im Gegenzug adäquate Flächen anderen Nutzungen vorbehalten bleiben. In Zusammenhang dazu wird auch auf das oftmals negative Image und die Akzeptanzprobleme dieser Immobilienart in Teilen von Gesellschaft und Kommunalpolitik verwiesen (5 % der Nennungen).

Ebenso wie im Büromarkt erhalten energie- und Klimaschutzspezifische Inhalte dieses Mal einen Schub nach vorne und werden am zweithäufigsten thematisiert (11 % der Nennungen). Zentral sind dabei zum einen die ESG-Anforderungen, zum anderen Fragen nach den Quellen und der Effizienz der Energie. 2020 und 2018 hatten Fragestellungen dieser Art noch einen untergeordneten Stellenwert.

Analog zu den anderen Segmenten blicken die Logistiker sorgenvoll auf die Kosten, wobei hier neben den steigenden Bau- und Energiekosten für die Immobilien auch die höheren Spritpreise für den Lkw-Transport eine Rolle spielen (8 % der Nennungen).

Environmental, Social and Governance (ESG) in der Immobilienwirtschaft

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

In der Immobilienwirtschaft werden die ESG-Kriterien vor allem bei Neubau- und Renovierungsmaßnahmen sowie beim Immobilienkauf angewendet. Ein unternehmerisches Engagement für Corporate Social Responsibility (CSR) existiert bereits seit Jahren. Mit ESG sollen die Ergebnisse nun aus der Freiwilligkeit entbunden und messbar gemacht sowie vergleichbar werden.

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

Die Krise ist im Wohnungsmarkt angekommen

Im Immobilienmarkt überlagern sich aktuell unterschiedliche Krisen. Vor großen Herausforderungen steht insbesondere der Wohnungsmarkt, der bereits seit längerer Zeit von einer Unterversorgung an Wohnraum geprägt ist. Diese droht sich nach aktuellen Meldungen zur Neubaulücke in diesem und den kommenden Jahren noch zu intensivieren.

Auf dem Wohnungsmarkt zeichnet sich aktuell eine Trendwende ab: Die Mietpreise steigen stärker als die Kaufpreise (vgl. u. a. JLL 2023a). Analysiert man die Preisindizes des Statistischen Bundesamtes (vgl. Statistisches Bundesamt 2023a), so schwächt sich das Wachstum der Kaufpreise insbesondere in den Umlandkreisen und den kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten bereits seit einigen Jahren ab, während die ländlichen Kreise im Vergleich dazu aufholen. Insgesamt kann dies als Nachholeffekt der ländlichen Regionen betrachtet werden, denn das Ausgangsniveau der Preise ist dort deutlich niedriger. Erkennbar ist aber auch, dass die Kaufpreise in den Großstädten ab 500.000 Einwohnern einen nochmals stärkeren und früher einsetzenden Aufwärtstrend im Vergleich zu den übrigen Raumtypen hatten. Seit dem dritten Quartal 2022 allerdings sind diese Indizes sowie auch weitere Immobilienpreisindizes anderer Institutionen auf der Basis von Angebots- und auch von Kaufpreisen rückläufig (vgl. u. a. Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), empirica-Institut, ECONtribute/IfW Kiel).

Währenddessen entwickeln sich die Mieten gegenläufig: BBSR-Analysen zeigen, dass die Angebotsmieten seit dem dritten Quartal 2022 nochmals stärker zugelegt haben. Der sich aufbauende Druck auf den Mietmärkten speist sich dabei nicht nur aus der zurückgefahrenen Neubautätigkeit. Auch die vermehrte Zuwanderung und eine gebremste Wohneigentumsbildung zahlen auf diese Problemlage ein. Für die Angebotsmieten lassen sich er-

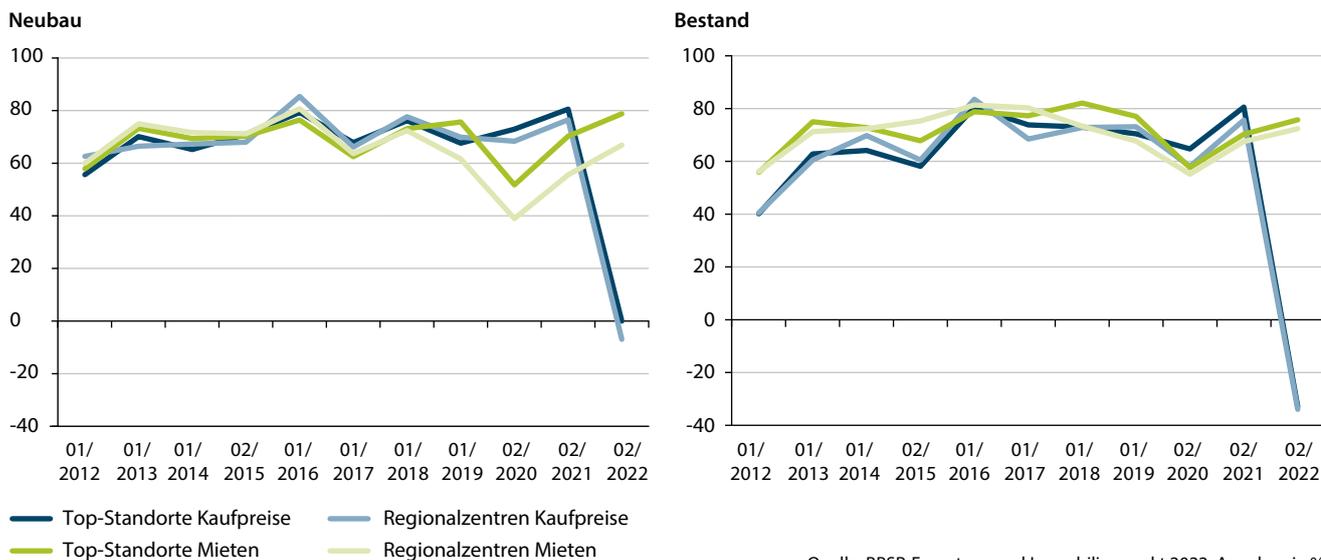
hebliche regionale Unterschiede zwischen Stadt und Umland beobachten (vgl. BBSR 2023).

Dies sehen auch die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten der Befragung: Konträr zur Prognose rückläufiger Kaufpreise im Neubau-Eigentumsmarkt erwarten die Teilnehmenden bei den Neubaumieten einen steigenden Trend (siehe Abbildung 5). Ende 2022 rechnen weiterhin deutlich mehr Befragte in den Top-Standorten mit weiteren Mietsteigerungen als in den Regionalzentren (im Saldo 79 % versus 67 %). Hinsichtlich der Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen ist die Erwartung steigender und sinkender Kaufpreise in den Top-Standorten im Saldo ausgeglichen. In den Regionalzentren gehen mehr Teilnehmende von sinkenden Kaufpreisen aus (im Saldo -7 %).

Im Wohnungsbestand rechnen die Fachleute ebenfalls mit einem anhaltenden Wachstum der Mieten. Die Kaufpreise geben allerdings deutlicherer nach als im Neubau: Im Saldo erwarten 34 % der in den Regionalzentren Tätigen bzw. 33 % der in den Top-Standorten Tätigen sinkende Bestandspreise. Insgesamt prognostizieren die Expertinnen und Experten somit für das erste Halbjahr 2023 einen Gegenlauf von fallenden Kaufpreisen und steigenden Mieten. Sollte in dieser Konstellation der Eigentumsmarkt nicht eigentlich boomen? Das Gegenteil ist der Fall: Aktuell ist eine deutliche Kauf- und Bauzurückhaltung zu beobachten. Einen entscheidenden Einfluss auf die nachweislich sinkenden Transaktionszahlen

ABBILDUNG 5

Neubau und Bestand: Entwicklung der Mieten und Kaufpreise von Eigentums- und Mietwohnungen im Vergleich



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N = 160 (Neubau), N = 236 (Bestand))

haben der Anstieg der Zinsen für Immobilienhypotheken, gestiegene Baukosten und die sinkende Kaufkraft der Haushalte.

Doch nicht nur die zunehmenden finanziellen Hürden für Wohneigentum erhöhen den Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Auch eine wachsende Zahl an Wohnungssuchenden löst Push-Effekte im bereits angespannten Mietwohnungsmarkt aus. Dies sind neben Geflüchteten aus der Ukraine und Haushalten, die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts bereits länger suchen, auch ausländische Fachkräfte, auf welche die leergefegten Arbeitsmärkte in Deutschland in immer mehr Branchen angewiesen sind (vgl. ZIA 2023b; Sagner & Voigtländer 2023).

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

Von den Teilnehmenden des Panels blicken 9 % auf Märkte mit Angebotsüberhängen (Vorjahr: 9 %), 26 % registrieren Marktanspannungen (Vorjahr: 32 %) und 37 % beobachten einerseits Regionen mit Angebotsüberhängen und andererseits weitere Regionen mit Marktanspannungen (Vorjahr: 28 %) (Abbildung 6).

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

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot an Wohnraum bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Regionen in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland. Aber auch Westfalen, Rheinland-Pfalz bzw. das Saarland, die Region Freiburg, Hessen-Nord und die Region Lüneburg sind von Leerständen betroffen. Die Intensität der Angebotsüberhänge (hier gemessen an der

Häufigkeit der Nennungen in den letzten drei Befragungen) nimmt in einigen Regionen ab, in Mecklenburg-Vorpommern, im Regierungsbezirk Franken und in Sachsen hingegen zu.

Im Gegensatz dazu stellt Abbildung 10 Regionen dar, in denen nach Einschätzung der Experten aktuell sowie in den vergangenen drei Jahren Marktanspannungen im Wohnungsmarkt auftreten bzw. auftreten, also der wahrgenommene Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt wird.

Auffällig im Vergleich zum Kartenbild der Wohnungsüberhänge ist zum einen die Konzentration und durchgängige Nennung von Anspannungen in vielen Ballungszentren und deren Umland. Dazu zählen in erster Linie und fast flächendeckend die wachstumsstarken Großstadtreionen im Süden wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz-Friedrichshafen mit ihrem Umland, sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen mit Umland, bis in die Mitte von Deutschland mit Darmstadt, Rhein-Neckar und Rhein-Main. Zum anderen fallen die deutlich stärker im Süden verorteten Anspannungen auch in den ländlichen Regionen ins Auge.

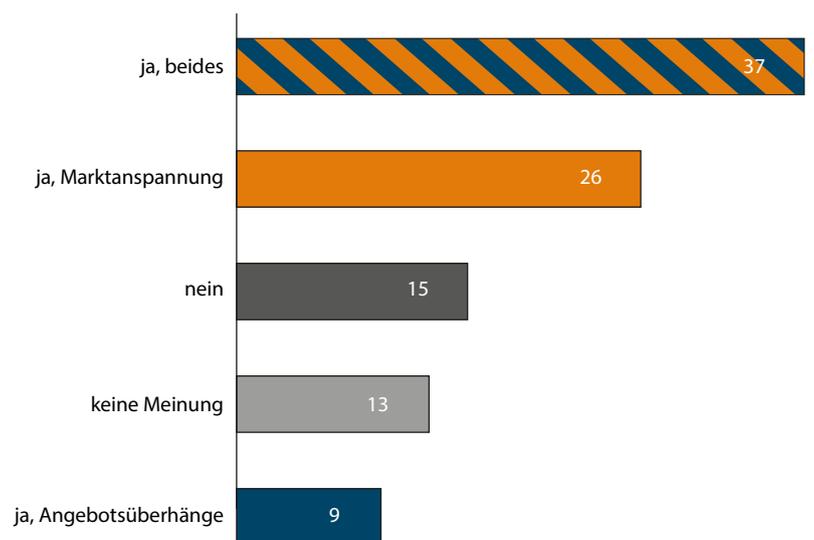
In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg und Düsseldorf-Köln-Bonn von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster, Hannover, Leipzig, Dresden und Erfurt-Jena. Im Gegensatz zum letzten Jahr wird keine Marktanspannung für die Städte Rostock, Lübeck, Kiel, Bremen/Oldenburg und die Region Franken gesehen. Auffällig ist aber die neu beobachtete Marktanspannung im Ruhrgebiet und in Sachsen-Anhalt.

Für die Darstellung in beiden Karten wurden nur Regionen ausgewählt, in denen

mindestens ein Drittel der dort tätigen Experten die Beobachtung von Angebotsüberhängen bzw. Marktanspannungen mitgeteilt hat. Liegt der Anteil bei unter einem Drittel, sind die Regionen in der Karte ausgegraut. Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nicht-Nennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Wohnungsüberhänge bzw. Marktanspannungen vorhanden sind.

Umgekehrt ist in den kartografisch blau eingefärbten Regionen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmenden deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen (Abbildung 9). Ebenso gilt für die kartografisch gelb eingefärbten Regionen, dass den Teilnehmern offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen (Abbildung 10).

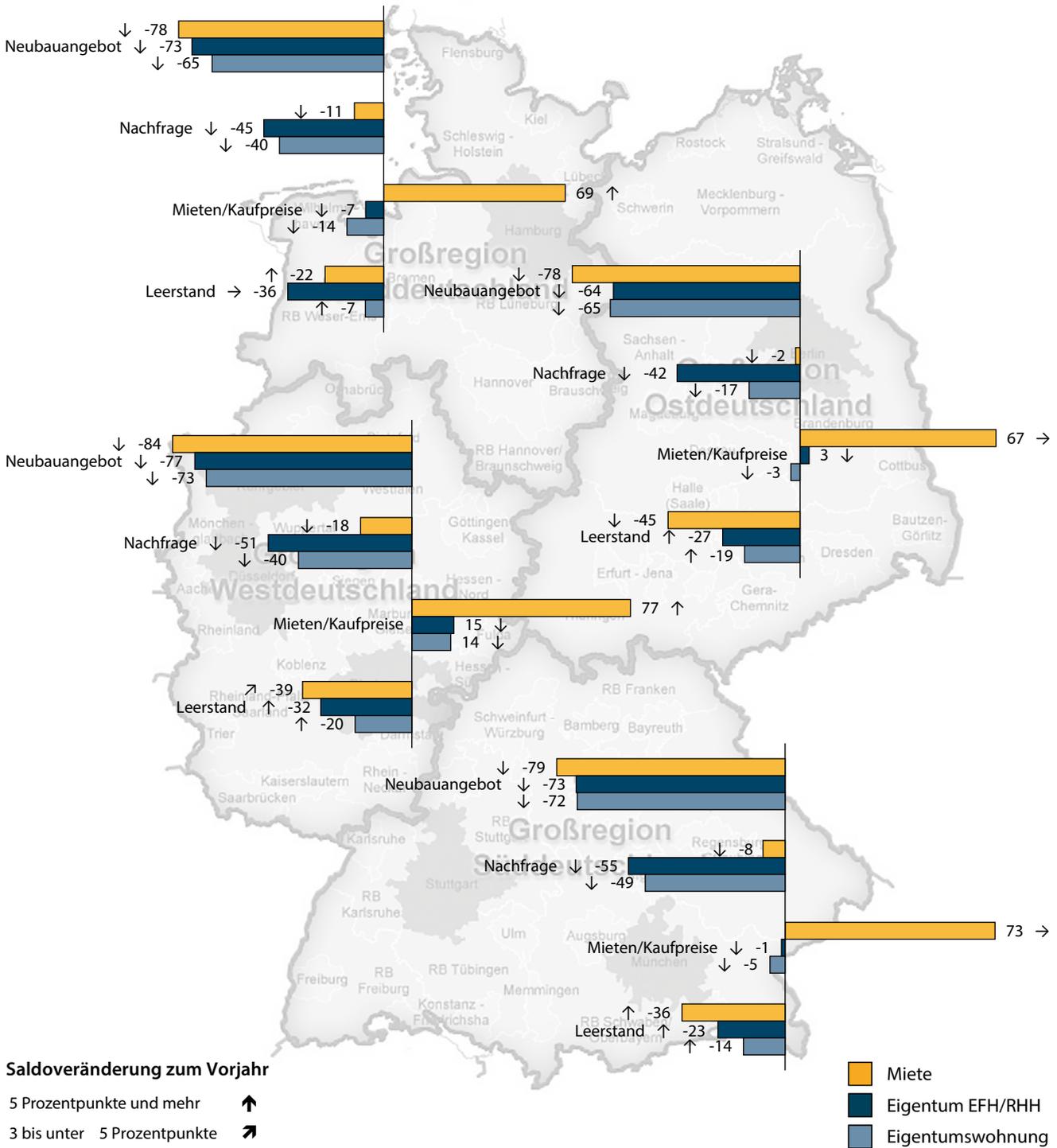
ABBILDUNG 6 Sehen Sie 2023 Angebotsüberhänge oder Marktanspannungen auf den lokalen Märkten?



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (N = 189)

ABBILDUNG 7

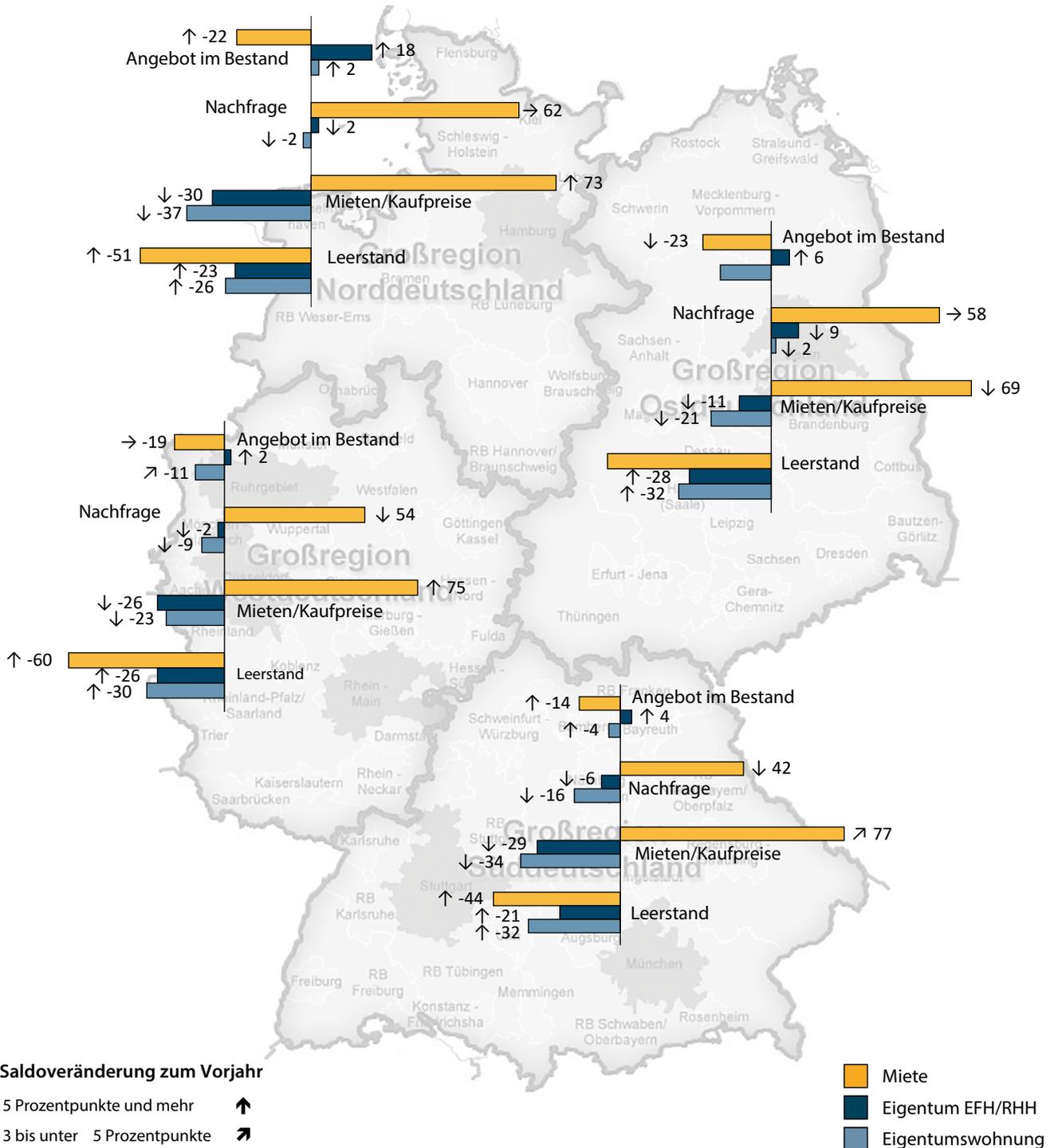
Trenderwartungen im Wohnungsneubau 2022 nach Großregionen



Lesebeispiel:

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

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022 (N = 163)



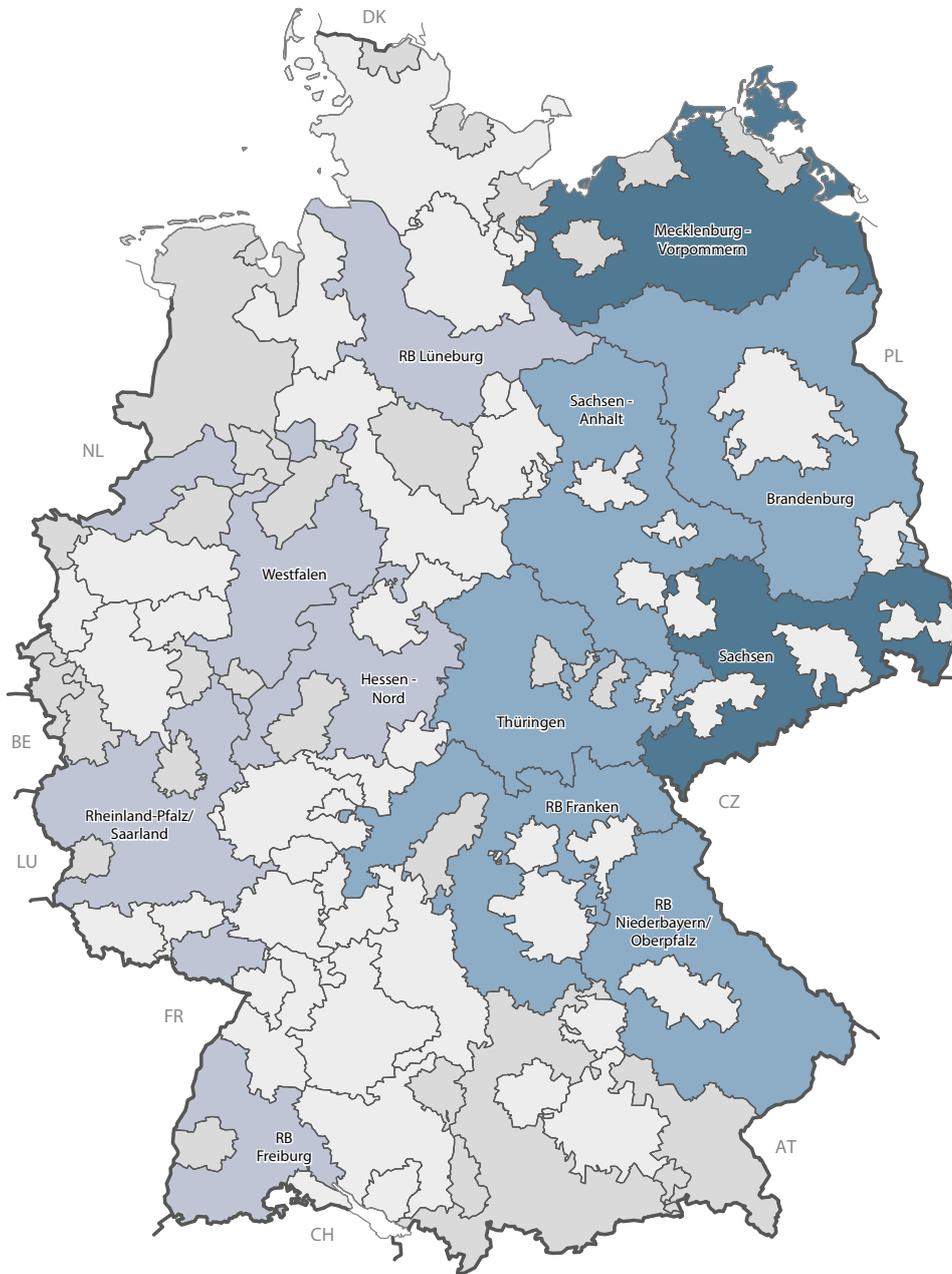
Lesebeispiel:

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

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022 (N = 163)

Wohnungsmärkte mit Angebotsüberhängen nach Einschätzung der Expertinnen und Experten (Befragungen 2020 bis 2022)

ABBILDUNG 9



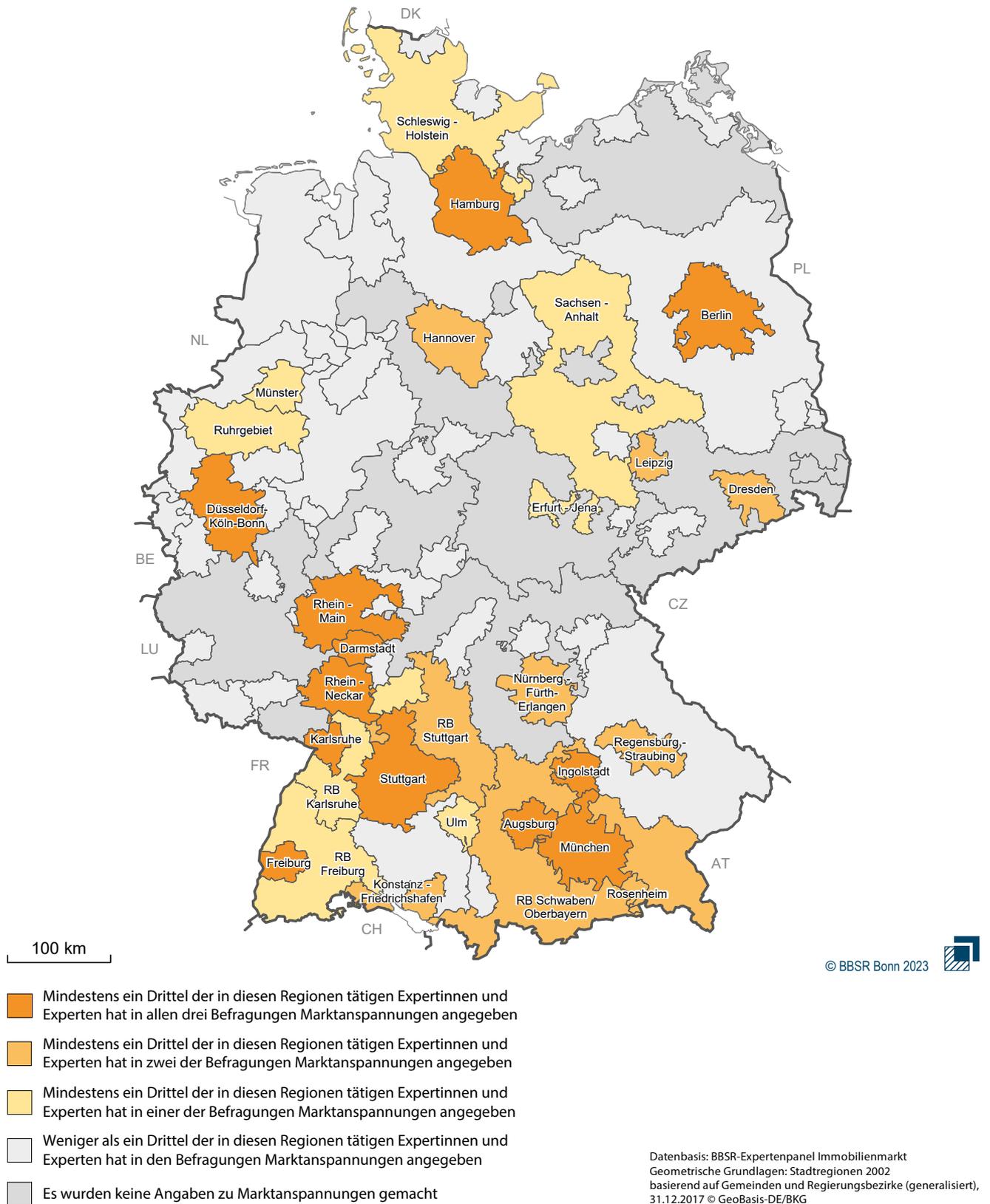
100 km

© BBSR Bonn 2023

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

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

ABBILDUNG 10





Büromarkt: Auf die Corona-Zäsur folgen Ungewissheiten und Umbruch

Der Druck auf den Büroimmobilienmärkten ist in den Trenderwartungen der Befragten deutlich zu erkennen. Mit Ausnahme der Mieterwartungen, die nach dem Schock der Pandemie in fast allen Büroflächenmärkten aufwärts tendieren, zeigt sich für das erste Halbjahr 2023 eine moderat bis stark rückläufige Gesamtschätzung. Vor allem die Prognosen für den Neubau sinken auf ein Rekordtief und folgen damit der gebremsten Erwartung der anderen Immobiliensegmente.

Das Gros der befragten Büromarktakteure beschäftigt gegenwärtig das Thema Homeoffice und die Frage, wie sich zukünftig der Anteil der ungenutzten Arbeitsplätze in den Büroimmobilien kalkulieren und sich diese Transformation der Flächenbedarfe und -zuschnitte gestalten lässt (siehe Seiten 14 ff.). Nach Zahlen des ifo Instituts hat sich der Anteil ungenutzter Büroarbeitsplätze mitt-

lerweile verdreifacht, verglichen mit der Auslastung vor der Pandemie in 2019. Unter dem Strich blieben ca. 12 % der Büros leer (vgl. ifo Institut 2023a).

Für die nahe Zukunft steht das Bürosegment entsprechend vor der Herausforderung, sich an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Mitunter werden Schrumpfungsszenarien von bis

zu 20 % des Gesamtmarktes prognostiziert, wobei zugleich auf die zunehmende Ausdifferenzierung des Marktes hinsichtlich der Kriterien Lage- und Ausstattungsqualität sowie Nachhaltigkeit hingewiesen wird (vgl. u. a. JLL 2023b und Leykam 2023b).

Ein weiteres finanzinduziertes Problem für den Büroimmobiliensektor mit seinen hohen Anteilen an fremdfinanzierten Projektentwicklungen ist die gegenwärtige Marktlage für Baukredite. Die zuletzt unvorhersehbar schnell gestiegenen Zinsen rangieren für die Büromarktakeure der BBSR-Befragung unter den sieben größten Herausforderungen ihrer Branche. Gleiches gilt für die Entwicklung der Baukosten (siehe Seiten 14 ff.).

Die Autoren des Frühjahrgutachtens der Immobilienweisen rechnen für 2023 mit einer Seitwärtsbewegung der Neubauvolumina, halten einen Rückgang jedoch erst „mittelfristig“ für wahrscheinlich. Im Zusammenspiel der aus den vergangenen Jahren noch auf den Markt drängenden Neubauobjekte und einer aktuell stagnierenden Nachfrage sehen sie zudem die Leerstände kurzfristig wieder ansteigen. Dies werde die A-Städte aufgrund des stärker spekulativen Neubaus mehr treffen als die übrigen Städtekategorien (vgl. Carstensen et al. 2023).

Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels zeigen, dass die Sorge um den Büroneubau unter den Befragten gegenüber dem Pandemie-Jahr 2020 nochmals angestiegen ist. Abbildung 11 lässt erkennen, dass sich insbesondere der erwartete Neubau Ende des Jahres 2022 negativ entwickelt. Fast 80 % der Befragten gehen von einem Einbruch der Neubauentwicklungen für die B- und C-Flächensegmente aus. Für die A-Flächen rechnet rund die Hälfte der Befragten mit einem sinkenden Neubau. Dabei unterscheiden sich die Top-Standorte und Regionalzentren nur geringfügig.

Auch für die Flächennachfrage sehen die Büromarktakeure des Expertenpanels überwiegend rückläufige Entwicklungen (siehe Abbildung 11). Während jedoch die Nachfrage für die B- und C-Flächen nochmals geringer eingeschätzt wird als im Vorjahr, lässt sich für die A-Flächen in den Top-Standorten und deutlicher noch in den Regionalzentren bei weiterhin rückläufigem Gesamttrend dennoch eine leichte Erholungstendenz ausmachen.

Ein zentrales Thema für die Entwicklung der Nachfrage im Büromarkt ist die konjunkturelle Gesamtsituation und ihre Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bzw. die Bürobeschäftigung. Die Prognosen des deutschen Wirtschaftswachstums (Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2023) zahlreicher Institute aus dem zweiten Quartal 2023 korrigieren die Vorhersagewerte aus dem ersten Quartal fast ausnahmslos nach unten und liegen zwischen +0,4 % und -0,5 % (u. a. Bundesregierung, OECD, ifo Institut, IfW Kiel, Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut; vgl. Tagesschau 2023). Aufgrund dieser tendenziellen Rezessionserwartungen und geringer Hoffnungen auf Entlastungen wird mit einer eher abwartenden Reaktion der Marktteilnehmer gerechnet – trotz stabiler Arbeitsmarktlage und einem Bürobeschäftigteniveau deutlich über jenem vor der Corona-Pandemie (vgl. Carstensen et al. 2023). Dies drückt sich in den Einschätzungen von Jones Lang LaSalle (JLL) beispielsweise in einem quantifizierten Rückgang der Büroflächennachfrage um etwa 10 % für das Gesamtjahr 2023 aus (vgl. JLL 2023b).

Gleichzeitig ändert sich das Nutzerverhalten. So nimmt zum Beispiel die Bereitschaft zur Anmietung flexibler Büroflächen rasant zu. Laut einer Umfrage unter Unternehmen mit Bürostandorten in Europa mieten aktuell rund 8 % der Unternehmen mehr als die Hälfte ihrer Flächen als Flex-Office. In den nächsten zwei Jahren beabsichtigen bereits etwa 20 %, mehr



Wieviele und welche Büroflächen werden künftig noch gebraucht?

Foto: Mika Baumeister auf Unsplash

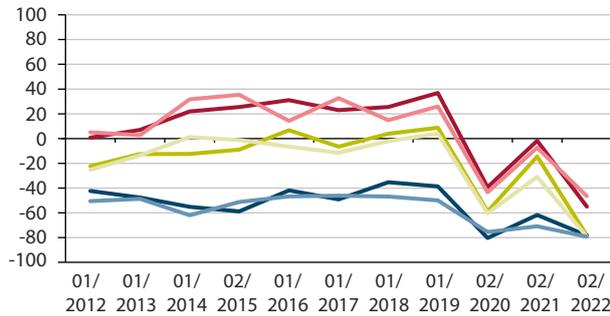
als die Hälfte ihrer Büroflächen flexibel zu mieten (vgl. CBRE Research 2023).

Bei den Büromieten im ersten Halbjahr 2023 verharren die Erwartungswerte der Panelbefragten für die B- und C-Flächen weiterhin im negativen Bereich (siehe Abbildung 11). Dabei entwickeln sich die Werte der B-Flächen in Richtung eines positiven Vorzeichens, während sich die Dynamik für die C-Flächen erneut ins Negative umkehrt. Gute Entwicklungschancen sehen die Expertinnen und Experten hingegen für die Mieten des höherwertigen Qualitätssegments: Sowohl an den Top-Standorten als auch in den Regionalzentren steigen die Erwartungswerte für A-Flächen deutlich. Aktuell rechnen hier im Saldo 37 % an den Top-Standorten (Vorjahr: -11 %) und 26 % in den Regio-

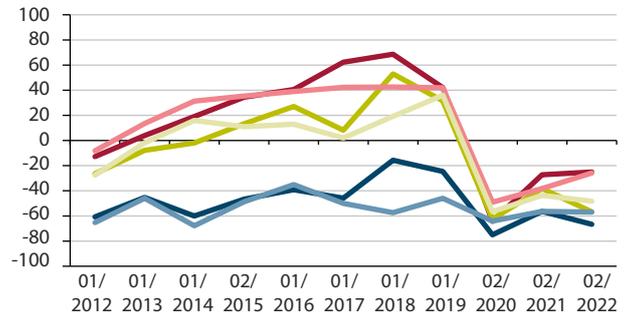
nalzentren (Vorjahr: -22 %) mit einem Aufwärtstrend für die Büromieten.

Die Prognosen der Panelteilnehmenden decken sich mit den Aussagetendenzen zahlreicher Branchenfachleute, die eine fortschreitende Ausdifferenzierung des Marktes beobachten. Für den Gesamtmarkt analysiert das IW Köln für das Jahr 2022 einen – erstmals unter der Inflationsrate liegenden – Anstieg der Büromieten um insgesamt 5,9 % (vgl. Oberst & Voigtländer 2023). Dieser Durchschnittswert überdeckt Entwicklungen in verschiedenen Teilmärkten. Dabei scheint sich eine Konkurrenzsituation um zentrale und gute Lagen sowie hochwertige und ESG-konforme Flächen herauszubilden, wodurch die Büromieten steigen. Gleichzeitig nehmen Vermietungsprobleme und Mietab-

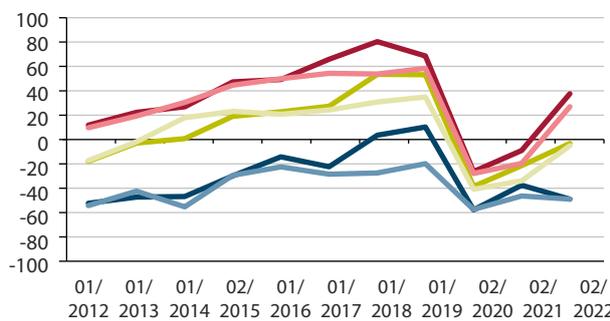
Neubauentwicklungen



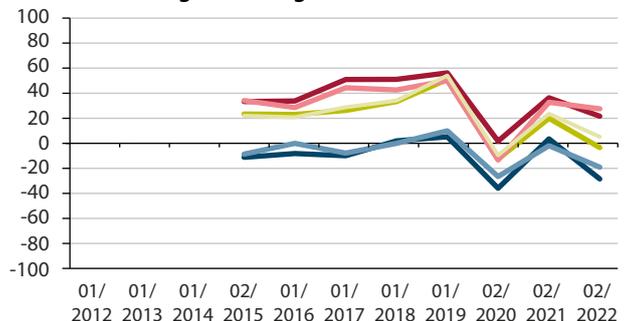
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



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

*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

TOP = Top-Standorte; RZ= Regionalzentren

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N=95)

schläge für Büros zu, die den gestiegenen Anforderungskriterien nicht mehr gerecht werden. Dazu zählen in erster Linie Randlagen, geringe Ausstattungsqualitäten, mangelnde Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsbilanz sowie unflexible Flächenkonzepte (vgl. u. a. JLL 2023b; Leykam 2023b; Carstensen et al. 2023).

Umso mehr überrascht es, dass die Befragten des Expertenpanels im Hinblick auf Modernisierungen und Sanierungen eine nachlassende Aktivität im Vergleich zum Vorjahr erwarten. Hierbei dürften die momentan unattraktiven Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten eine zentrale Rolle spielen. Erkennbar ist jedoch, dass mit zunehmenden Qualitätskriterien auch die Bereitschaft zu Investitionen in die Substanz einer Büroimmobilie

zunimmt. 28 % (Regionalzentren) bzw. 22 % (Top-Standorte) der Befragten prognostizieren im Saldo in den A-Flächen die höchste Bereitschaft zur Sanierung, Schlusslicht sind mit -28 % die C-Flächen der Top-Standorte.

Es besteht die Erwartung, dass die Sanierungsaktivitäten wieder deutlich anziehen, wenn eine Markterholung absehbar ist und die Unsicherheiten über die weitere Konjunktur- und Zinsentwicklung nachlassen. Die energetische Ertüchtigung des Bestandes wird eine Schlüsselaufgabe sein, um einerseits den Kostendruck aufgrund steigender Energiepreise einzudämmen und andererseits dem wachsenden Stellenwert der ESG-Anforderungen seitens diverser Beteiligter (Investoren, Finanziers, Mietern, ...) gerecht werden zu können.



Handel per Hub: urbanes Indiz der Digitalgesellschaft

Foto: Sparsh Paliwal auf Unsplash

Einzelhandelsmarkt: Die schwachen Erholungssignale sind ausgebremst

Der stationäre Einzelhandel ist bereits seit Langem darin geübt, mit den Herausforderungen eines strukturellen Wandels mit Marktkonsolidierungen, einem Ladensterben inhabergeführter Fachgeschäfte und Umsatzverschiebungen hin zum Online-Handel umzugehen. Nach der Zäsur durch die Corona-Pandemie schien der Tiefpunkt zunächst durchschritten. In den Fokus rückte nicht nur die Stabilisierung des Einzelhandels, sondern unmittelbar damit verknüpft auch die zukunftsfähige Innenstadt „post Corona“. Im Jahr 2022 folgten jedoch weitere Schocks durch Krieg, Inflation und Zinswende.

Diese jüngeren Hiobsbotschaften treffen den aus den vergangenen Jahren bereits angeschlagenen Einzelhandel gleich an zwei Stellen: auf der Nachfrage- und auf der Angebotsseite. Die aktuellen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind damit äußerst schwierig.

Nach den Einschränkungen der Pandemiejahre legten die Einzelhandelsumsätze in 2022 um nominal 7,8 % auf 631,4 Mrd. Euro zu. Dieser vermeintliche Rekordanstieg schrumpft jedoch auf ein Minus von 0,6 % zusammen, wenn die anhaltend hohe Inflationsrate in den Berechnungen

berücksichtigt wird (vgl. Statistisches Bundesamt 2023d). Dies heißt konkret, dass für weniger Produkte mehr bezahlt wurde. So sahen sich auf der Nachfrageseite die Haushalte zuletzt mit erheblichen Steigerungen der Verbraucherpreise insbesondere für Energieprodukte (plus 34,7 % in 2022) und Nahrungsmittel (plus 13,4 %) konfrontiert (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b).

Diese Kostensteigerungen gehen mit Kaufkraftverlusten in der Bevölkerung einher und zeigen sich in einer zunehmenden Konsumzurückhaltung. Eine Marktbefragung zum Konsumverhalten im März/April 2023 ergab, dass 81 % der Verbraucherinnen und Verbraucher ihre Kaufgewohnheiten aufgrund der Inflation anpassen haben: je geringer das Einkommen, desto stärker die Anpassung. Dabei schränken 64 % bzw. 62 % ihren Kauf von Kleidung bzw. Lebensmitteln ein, 55 % bzw. 48 % der Konsumenten kaufen weniger Elektronik und Kosmetik ein als zuvor (vgl. Bahr 2023).

Die Kombination aus Zurückhaltung der Konsumenten, gestiegenen Einkaufspreisen der Waren sowie hohen Energiekosten hat sich in letzter Zeit in einem deutlichen Umsatzrückgang für den Einzelhandel niedergeschlagen. So sank der Einzelhandelsumsatz im ersten Halbjahr 2023 preisbereinigt (real) um insgesamt 4,5 %, darunter war der Lebensmitteleinzelhandel ein Treiber der Inflation mit -5,8 % (vgl. Tagesschau 2023a nach Angaben des Statistischen Bundesamts). Als Konsequenz der anhaltend hohen Teuerungsrate senkte der Handelsverband Deutschland (HDE) seine Umsatzprognose für den Einzelhandel im Juni auf ein Minus von 4 % (real) für das laufende Jahr. Dies entspricht einem nominalen Plus von 3 % (vgl. HDE 2023a). Auch die nach unten revidierten Prognosen für das BIP-Wachstum in Deutschland (siehe Seite 27) sind vorwiegend der Schwäche des privaten Konsums geschuldet.

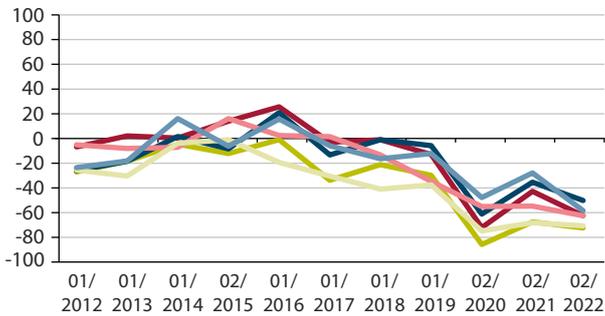
Der stationäre Einzelhandel dürfte diesen Druck überproportional zu spüren bekommen, wie auch bereits die unmittelbaren Folgen der Corona-Pandemie. Zwar kehrten sich die seit jeher wachsenden Marktanteile und Umsatzsteigerungen des Online-Handels erstmals 2022 ins Gegenteil um und resultierten in einem Umsatzminus von 8,1 % (real). Allerdings konnte der Internet- und Versandhandel in den Pandemie Jahren mit 23 % (2020) sowie 19,2 % (2021) enorme Zuwachsraten verzeichnen. Für das Jahr 2023 rechnet der HDE für den Online-Handel wieder mit einem Umsatzplus von ca. 2,0 % (real). Diesem dürfte ein Verlust von -5 % (real) für den stationären Handelsumsatz gegenüberstehen (vgl. HDE 2023a und HDE 2023c).

Im BBSR-Ranking der aktuell größten Herausforderungen für den Einzelhandelsmarkt findet sich das Themencluster Konjunktur, Inflation und Konsumlage auf Rang drei wieder (siehe Seiten 14 ff.).

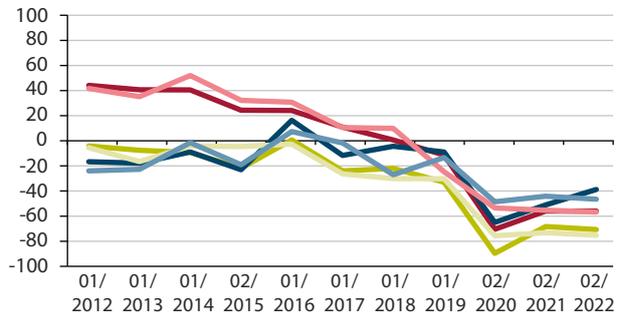
Auf der Angebotsseite leidet der Handelsimmobiliensektor ebenso wie die gesamte Immobilienwirtschaft unter den gestiegenen Produktionskosten und hohen Zinssätzen. Auch der Fachkräftemangel zahlt auf die Kostensteigerungen ein und ist im Einzelhandel besonders ausgeprägt. Nach Branchenmeldungen, die sich auf Zahlen der Bundesagentur für Arbeit stützen, sind 2022 über 50.000 Stellen unbesetzt (vgl. HDE 2023b). Infolgedessen werden Bauinvestitionen, sei es im Bereich der Revitalisierung, der Gebäudesanierung oder des Neubaus, erheblich zurückgefahren.

Die aus dem BBSR-Expertenpanel ermittelten Einschätzungen für die Neubautätigkeit sowie für Modernisierungen und Sanierungen im ersten Halbjahr 2023 spiegeln diesen Trend wider. Die im Einzelhandel tätigen Expertinnen und Experten prognostizieren erneut einen verstärkten Rückgang der Neubautwicklungen (siehe Abbildung 12). Dies trifft alle Lagen sowohl in den Top-Standorten wie auch in

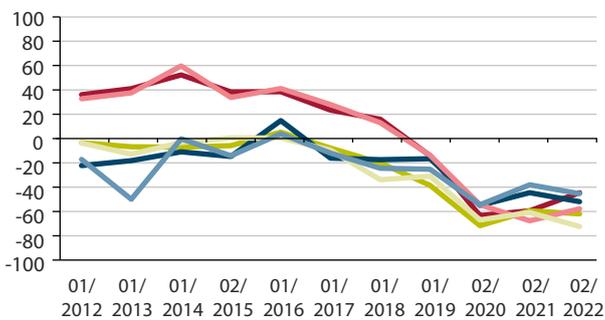
Neubauentwicklungen



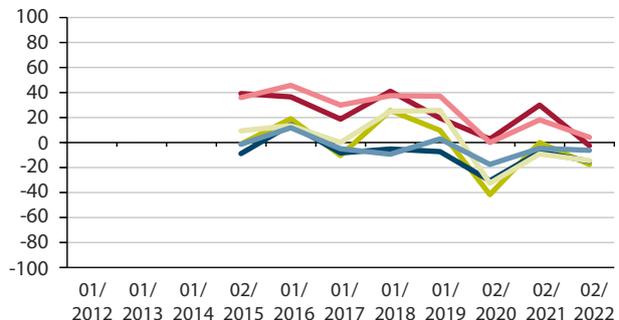
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



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

TOP = Top-Standorte; RZ= Regionalzentren

*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N = 70)

den Regionalzentren. Die Erwartungswerte liegen im Saldo bei -73 % (1-B-Lagen der Top-Standorte) bis -50 % (Stadtteillagen der Top-Standorte) und damit unter jenen des Vorjahres, in den Top-Standorten jedoch über den Werten des Corona-Jahres 2020.

Wie die Ergebnisse verdeutlichen, sehen die Akteure in der mangelnden Nachfrage und den Leerständen, mit denen der stationäre Handel seit Beginn der Coronapandemie verstärkt zu kämpfen hat, die momentan drängendsten Herausforderungen des Einzelhandels (Seiten 14 ff.).

In den Erwartungswerten für die Flächennachfrage drücken sich diese Sorgen in weiterhin negativen Salden aus, für die innerstädtischen Lagen ebenso wie für die

Stadtteillagen. Die meisten Befragten gehen in den 1-B-Lagen der Regionalzentren (-77 %) und der Top-Standorte (-73 %) von einer sinkenden Nachfrage aus. Selbst die Flächennachfrage in den 1-A-Lagen, welche bis 2018 zumindest im Saldo noch als wachsend eingestuft wurde, wird mehrheitlich im Abwärtstrend gesehen (jeweils -58 %). Lediglich in den Stadtteillagen der Top-Standorte ist die pessimistische Nachfrageerwartung zum zweiten Mal seit 2020 rückläufig und liegt im Saldo aktuell bei -40 %.

Auch die Mieterwartungen der BBSR-Panelteilnehmenden sind weiterhin stark eingetrübt. Mit Werten von -73 % (1-B-Lagen der Regionalzentren) bis -45 % (1-A-Lagen der Top-Standorte) erreichen die Prognosen ähnliche Werte wie in dem

durch Lockdowns, Kontaktbeschränkungen und Hygieneauflagen beeinträchtigen Jahr 2020. Lediglich in den 1-A-Lagen kündigt sich eine leichte Aufwärtstendenz an.

Das IW Köln analysiert für das Jahr 2022 einen Anstieg der Einzelhandelsmieten um insgesamt 6,2 % und stellt fest, dass die allgemeine Inflationsrate diese Mietenentwicklung ebenso überschreitet wie im Büromarkt. Allerdings seien die Ergebnisse noch „deutlich besser, als man dies erwarten konnte“ (Oberst & Voigtländer 2023: 18). Aktuell sind auch Indexmieten von Einzelhandelsflächen ein Thema, das in der Branche kontrovers diskutiert wird. Es wird befürchtet, dass unter den momentan ohnehin instabilen Rahmenbedingungen durch indexierte Mietsteigerungen zusätzliche Risiken für den Geschäftsbetrieb auferlegt werden (vgl. u. a. ZIA 2023b). Vor allem sollte der Blick dabei auf die mittelständischen Betriebe gerichtet sein, deren finanzielle Reserven infolge der pandemiebedingten Schließungen oftmals erschöpft sind und die zudem im Bereich der Digitalisierung massive Aufhol- und Investitionslücken zu schließen haben (vgl. HDE 2023b).

Die Erwartungshaltung der Befragten im Bereich Modernisierung und Sanierung ist ebenfalls pessimistischer als im Vorjahr. Lediglich in den Regionalzentren sind geringfügig mehr Befragte im Saldo der Überzeugung, dass in den 1-A-Lagen steigende Investitionen in die Verbesserung der baulichen Substanz erfolgen werden (im Saldo 4 %). Für alle anderen Lagen wird davon ausgegangen, dass die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten abflauen. Dabei unterscheiden sich die Erwartungswerte für die 1-B-Lagen nur marginal zwischen den Akteuren in den Top-Standorten und Regionalzentren (-18 % bzw. -15 % im Saldo). Für die Stadtteillagen wird die Sanierungsfrage dagegen in den Top-Standorten negativer beurteilt (-15 % vs. -6 % im Saldo). Mit einem Minus von 33 Prozentpunkten

seit der Vorbefragung ist der Rückgang der Aufwärtstendenz insbesondere in den zentralsten A-Lagen der Top-Standorte beachtlich.

Für die Ziele des Klimaschutzes und der Energiewende sind diese Ergebnisse keine gute Nachricht. Die energetischen Anforderungen und die damit verbundenen Umstellungen im Energiemanagement werden auch den Einzelhandel vor große Herausforderungen stellen (vgl. ZIA 2023b).

Aus den vorliegenden Ergebnissen der befragten Handelsexpertinnen und -experten gibt es für den Einzelhandel keine sehr hoffungsvolle Aussicht. Schienen sich in 2021 nach dem Rekordtief des Vorjahres leichte Erholungstendenzen anzukündigen, macht sich in den Erwartungswerten Ende 2022 erneut Pessimismus breit. Mit Blick in die Zukunft und auf ein besseres immobilienwirtschaftliches Umfeld lässt immerhin der Kurvenverlauf im Geschäftsfeld der Gebäudesanierungen vor allem für die A-Lagen auf wieder steigende Marktchancen hoffen.

Eine große städtebauliche wie gesellschaftliche Aufgabe liegt darin, einem Funktionsverlust der Innenstadtstandorte entgegenzuwirken. Dies wird auch von den Handelsexperten selbst als eines der vordringlichen Themen gesehen (siehe Seiten 14 ff.). Dabei wird es zum einen um die Modernisierung von Handelsgebäuden und Handelskonzepten gehen. Zum anderen wird aber auch entscheidend sein, die innerstädtischen Flächen, in denen die Einzelhandelsnutzung über lange Dekaden dominierte, in maßvoller Weise umzunutzen und umzudenken. Möglicherweise mit einer vielfältigeren, flexibleren Gestaltung des Stadtraumes, die horizontale und vertikale Mixed-Use-Konzepte integriert – da, wo sie praktikabel sind und die positiven Synergien bewirken können, die eine zukunftsfähige Innenstadt dringend braucht.



Der Online-Handel ist ein starker Treiber der Logistikbranche

Foto: RoseBox auf Unsplash

Logistikimmobilien: Angebot und Nachfrage kommen noch immer nicht zusammen

Die externen Rahmenbedingungen infolge von Energiekrise, Inflation und Lieferengpässen treffen den Logistikmarkt an einer empfindlichen Stelle. Während die bewältigten Pandemiejahre der Logistikbranche einen Aufschub bescherten, wirkten sich die Entwicklungen des letzten Jahres eher gegenläufig aus. Auch die 2022 eingeläutete Zinswende dürfte dem bislang stärksten Einbruch der Bau- und Nachfrageerwartungen in der Befragung einen Vorschub geleistet haben. Ist also der Boom gestoppt?

In den aktuellen Befragungsergebnissen reagiert der Logistikmarkt beachtlich sensitiv auf die zuletzt umschwenkende Konjunkturstimmung. Erkennbar wird dies nicht nur in den regelrecht abstürzenden Erwartungswerten für den Neubau von Logistikflächen, sondern auch in den abknickenden Kurvenverläufen der Mieterwartungen, der Entwicklungspotenziale für Modernisierung und Sanierung sowie überraschenderweise ebenfalls der erwarteten Flächennachfrage (siehe Abbildung 13). Im abgebildeten Zeitraum seit 2012 hat im Mittel ein deutlicher Aufwärtstrend bei der Nachfrageentwicklung stattgefunden, wenngleich dieser temporär – vor al-

lem in den Jahren 2015 und 2019 – auch leichtere Rückgänge aufwies.

In der Vergangenheit war eher die Mobilisierung geeigneter Grundstücke und Immobilien das zentrale Wachstumshemmnis für die ungebrochen boomende Nachfrage. Die Pandemie machte die hohe Relevanz des Logistiksektors für den globalen Warenverkehr und für reibungslose Lieferketten nochmals deutlich und löste damit einen Push-Effekt für die Logistikbranche aus.

In 2021 und 2022 wurden auf dem Investmentmarkt neue Rekordsummen in

Logistikbauten investiert: Beide Jahre zeigten den zweithöchsten Flächenumsatz der vergangenen Dekade. Die größten Nachfrageanteile besitzen Logistikdienstleister, die Industrie- und Produktionsbranche sowie Handelsunternehmen in dieser Reihenfolge (vgl. GARBE Industrial Real Estate 2023; BNP Paribas Real Estate 2023). Auch das Fertigstellungsvolumen neuer Logistikflächen erreichte nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 in den beiden Folgejahren neue Höchstwerte (vgl. Carstensen et al. 2023). Allerdings war die Neubaufäche besonders im letzten Quartal 2022 stark rückläufig, worin sich nach Branchenmeinungen bereits die Unsicherheit über die weitere Wirtschaftslage infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine mit einer Zurückhaltung beim Baubeginn widerspiegelt (vgl. u. a. BFW 2023; Bulwiengesa 2023).

Unter den BBSR-Befragten stieg der Nachfragesaldo 2021 auf einen Spitzenstand von 82 %, die Trenderwartung für den Neubau erreichte ein ebenfalls verhältnismäßig hohes Niveau von 57 % (siehe Abbildung 13). Aktuell sinkt jedoch die erwartete Flächennachfrage um 29 Prozentpunkte auf einen Saldo von nur noch 53 %, mit sehr ähnlichen Werten in den Top-Standorten und den Regionalzentren. Damit scheint die starke Dynamik der letzten drei Jahre nachzulassen.

Die Neubauerwartungen geben nochmals stärker nach: Das Minus von 35 Prozentpunkten über alle Befragte ist der stärkste Rückgang in der zehnjährigen Zeitreihe (22 % im Saldo). In den Regionalzentren sieht immerhin noch ein Drittel der Expertinnen und Experten den Neubau florieren, gegenüber dem Vorjahr ist der Abwärtstrend jedoch ähnlich hoch. Besonders pessimistisch zeigen sich die Akteure in den Top-Standorten, für die sich die Neubauerwartungen seit dem letzten Jahr um 47 Prozentpunkte dezimiert haben (23 % im Saldo). Es bleibt abzuwarten, ob diese Trendeinschätzung ein kurzlebiges Phäno-

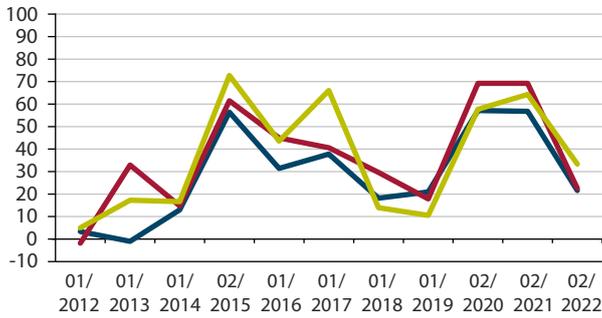
men bleibt, das möglicherweise vor allem der schwierigen Finanzierungs- und Zinslage geschuldet ist. Dabei ist das aktuelle Marktumfeld als besonders ungünstig zu werten, wenn berücksichtigt wird, dass der Logistikmarkt vornehmlich ein Mietermarkt ist, in dem die Immobilieninvestition als Renditeobjekt eine große Rolle spielt und oftmals ein entsprechend hoher Fremdkapitalaufwand ausgeübt werden muss.

Wenngleich das hohe Niveau der Vorjahre nicht mehr erreicht wird, legen aktuelle Marktstudien aus dem ersten Halbjahr 2023 nahe, dass die Projektentwicklungen im Logistikmarkt keineswegs zum Stillstand gekommen sind. In einer Befragung unter Projektentwicklern waren Logistikimmobilien die einzige Assetklasse, in der zuletzt, das heißt gegenüber dem Stand von Ende 2022, überhaupt noch ein Zuwachs stattfand. In erster Linie fokussieren sich die Projektentwicklungen dabei auf periphere Standorte außerhalb der großen städtischen Regionen (D-Städte und übrige Standorte, vgl. Bulwiengesa 2023). Der Trend zu solchen Standorten aus der „zweiten Reihe“ deutete sich bereits im Vorjahr an. Die Autoren sehen als mögliche Erklärung die Flächenknappheit und die in den Top-Regionen restriktivere Genehmigung für Logistikflächen.

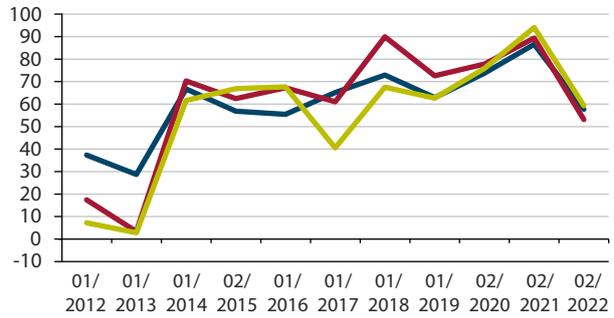
Die Mietentwicklung zeigt momentan zwar „Bremsspuren“, allerdings ist eine steigende Tendenz vorauszusehen, unter anderem da zu den gegenwärtigen Kapitalmarktkonditionen das Mietniveau kaum mehr zu halten sein wird (vgl. Bulwiengesa 2023). Weiterhin besteht ein nach wie vor unausgeglichenes Verhältnis von in vielen Standorten erschöpftem Angebot zu weiter wachsendem Bedarf, so dass auch der Nachfragedruck die Mieten treiben dürfte.

Die Einschätzung steigender Mieten teilt ebenfalls gut die Hälfte der Befragten des Expertenpanels (51 % im Saldo). Nachdem im zweiten Corona-Jahr 2021 ein deutlicher

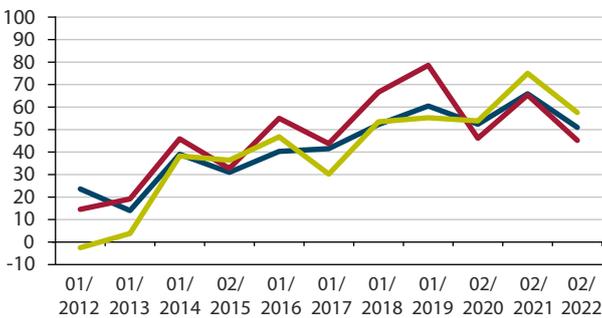
Neubauentwicklungen



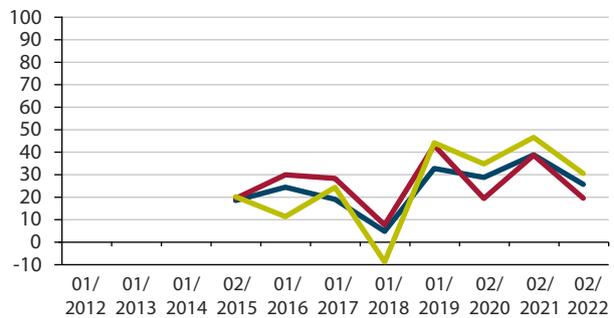
Flächennachfrage



Mieten



Modernisierung/Sanierung*



*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung.

— alle Befragten — Regionalzentren — Top-Standorte

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2022: N = 51)

Erwartungsschub in Richtung Mietsteigerungen stattfand (66 % im Saldo), fallen die Mietwerte Ende 2022 so stark wie nie im zeitlichen Verlauf um insgesamt 15 Prozentpunkte. Dieser Rückgang ist in den Top-Standorten dynamischer ausgeprägt als in den Regionalzentren (minus 20 Prozentpunkte auf einen Saldo von 45 %; Regionalzentren minus 17 Prozentpunkte auf 58 %).

Unter der Prämisse zunehmender Nachhaltigkeitsperspektiven und ESG-konformer Gebäudekriterien gewinnen viele Aspekte für den Logistikbau an Bedeutung, die auch bereits für den Neubau in anderen Nutzungssegmenten „State of the Art“ sind. Insbesondere trifft dies auf einen Umgang mit den massiv gestiegenen und auch absehbar auf nicht mehr auf das Ausgangsniveau vor 2022 sinkenden Energiepreise zu. So setzen die fünf größten der 2023

im Bau befindlichen Objekte beispielsweise auf Photovoltaikanlagen und eine hohe Energieeffizienz, welche sich auch nach außen sichtbar in einer angestrebten DGNB-Gold-Zertifizierung ausdrücken soll (vgl. BFW 2023). Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zeichnet bereits seit 2009 besonders nachhaltige Gebäude je nach Erfüllungsgrad mit den Zertifikaten Bronze, Silber, Gold und Platin aus.

Um die Logistikprozesse zu verbessern und den Flächenmangel zu überwinden, werden in Fachkreisen auch Strategien wie der Einsatz von Automatisierungstechniken und die Einrichtung von Multi-User-Lagern diskutiert (vgl. DIP 2023).

Dass der Verbrauch bislang unverbauter Flächen (Greenfield) in der Konstellation

von erklärtem Flächenmangel und Klimaschutzzielen keine Lösungsstrategie im großen Stil sein kann, liegt auf der Hand. Vielmehr geht eine verstärkte Tendenz im Logistikmarkt hin zu Brownfield-Entwicklungen, mittels derer Industriebrachen oder Konversionsflächen saniert bzw. revitalisiert und dem Flächenkreislauf so wieder zugeführt werden. Aber nicht nur durch die Flächenknappheit, auch durch die ungewisse Finanzierungs- und Kostensicherheit in puncto Bau- und Energiekosten sehen viele Marktanalysten einen Trend zum Bedeutungsgewinn der Bestandsimmobilien (vgl. u. a. BFW 2023) – sofern diese Altbestände auch energetisch überzeugen oder mittels Modernisierung und Sanierung auf akzeptable Verbrauchswerte aufgewertet werden können. Dabei sollte „aus ökologischer Sicht (...) das meist billigere Szenario Abriss/Neubau vermieden werden, wo immer es möglich ist“ (Carstensen et al. 2023: 120). Gleichwohl geben die Fachleute zu bedenken, dass die Wiederbelebung alter Bestände allein nicht ausreichen wird.

Für die seit 2015 erhobene Konjunkturerwartung in der BBSR-Befragung im Bereich Modernisierung und Sanierung stehen die Zeichen momentan allerdings nicht zum Besten. Seit dem Rekordwert von 39 % in der Vorbefragung sank der Anteil der Befragten, die im kommenden Halbjahr mit steigenden Sanierungstätigkeiten bei Logistikimmobilien rechnen, aktuell auf einen Saldo von lediglich 25 % (minus 13 Prozentpunkte).

Im Fazit und im Ausblick auf dieses und das kommende Jahr 2024 rechnen die Branchenexperten mit einer eher verhaltenen und vor allem den hinausgezögerten Baustarts geschuldeten Neubautentwicklung. Zu berücksichtigen gilt dabei dennoch, dass sich die prognostizierte Stagnation auf hohem Niveau vollzieht. Die steigende Bedeutung nachhaltiger Produktions- und Arbeitsstandorte entwickelt sich zunehmend zu einer Forderung, die auch nachgewiesen werden muss. Sie könnte dem von den Befragten des BBSR-Expertenpanels thematisierten Imageproblem des Logistiksektors zudem überaus zuträglich sein (siehe hierzu Seite 16 ff.).



Arbeitende in einer Logistikimmobilie

Foto: Adrian Sulyok auf Unsplash

Ziel der Befragung und Zusammensetzung der Teilnehmenden

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

In die jährliche Befragung fließt die Expertise von Fachleuten der Immobilienwirtschaft aus einem breiten Tätigkeitspektrum und verschiedenen Tätigkeitsregionen des deutschen Marktes ein.

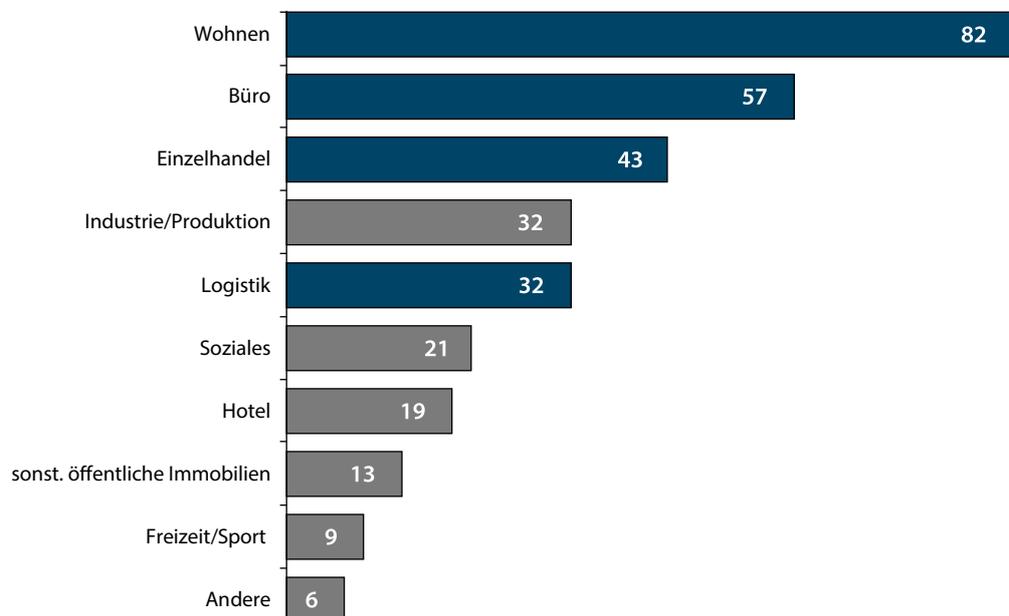
Das Expertenpanel ist ein flankierendes Instrument der Immobilienmarktbeobachtung des BBSR. In sinnvoller Ergänzung zu objektiven, „harten“ Rahmendaten wie Mieten, Renditen oder Baufertigstellungen stehen hierbei subjektive Markteinschätzungen, die Erfahrungen und das

Know-how der Branchenexpertinnen und -experten im Vordergrund. Die hohe Praxisnähe der Teilnehmenden liefert einen fundierten Zugang zu statistisch nicht „beobachtbaren“ Daten.

Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilien-teilmärkte abdeckt. Mit den Assetklassen der Industrie-/Produktions- sowie auch der Hotel- und Gastronomieimmobilien fehlen

ABBILDUNG 14

Teilnehmende nach Marktsegmenten



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

Die grauen Segmente sind standardmäßig nicht Gegenstand der Befragung.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (N = 240)

gleichwohl noch weitere wichtige Teilsegmente.

An der aktuellen Befragung beteiligten sich 240 Immobilienexpertinnen und -experten. 73 % der Befragten nehmen zum wiederholten Mal teil. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (82 %), gefolgt vom Bürosegment mit 57 % und dem Einzelhandel mit 43 %. Im Marktsegment Industrie/Produktion sowie im Logistiksektor sind jeweils 32 % beschäftigt (siehe Abbildung 14).

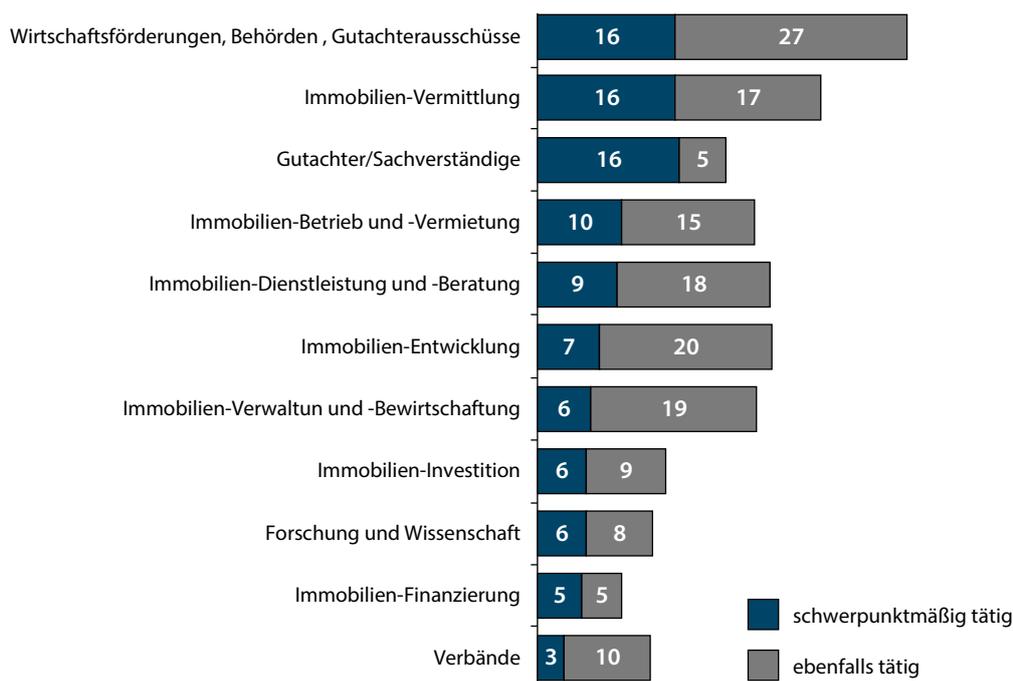
Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der

schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilienvermittler, Gutachter und Immobiliensachverständige sowie die Gruppen der amtlichen Akteure aus den Bereichen Gutachterausschüsse, Behörden und Wirtschaftsförderungen die drei stärksten Teilnehmergruppen aus (siehe Abbildung 15). Die letztgenannte Gruppe stellt auch in der Summe die meisten Expertinnen und Experten: 43 % der Befragten sind entweder schwerpunktmäßig oder zumindest in geringerem Umfang in diesem Geschäftsbereich tätig.

Eine Vergleichbarkeit zu vorangegangenen Ergebnissen ist gegeben, da die Zusammensetzung der Teilnehmenden insgesamt geringen Schwankungen unterliegt.

ABBILDUNG 15

Teilnehmende nach Geschäftsbereichen



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

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten (N = 240)

BBSR-Immobilienmarktregionen

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

Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne städtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um gegebenenfalls vorhandene Unterschiede in den Einschätzungsmustern hervortreten zu lassen. Innerhalb der städtischen Regionen

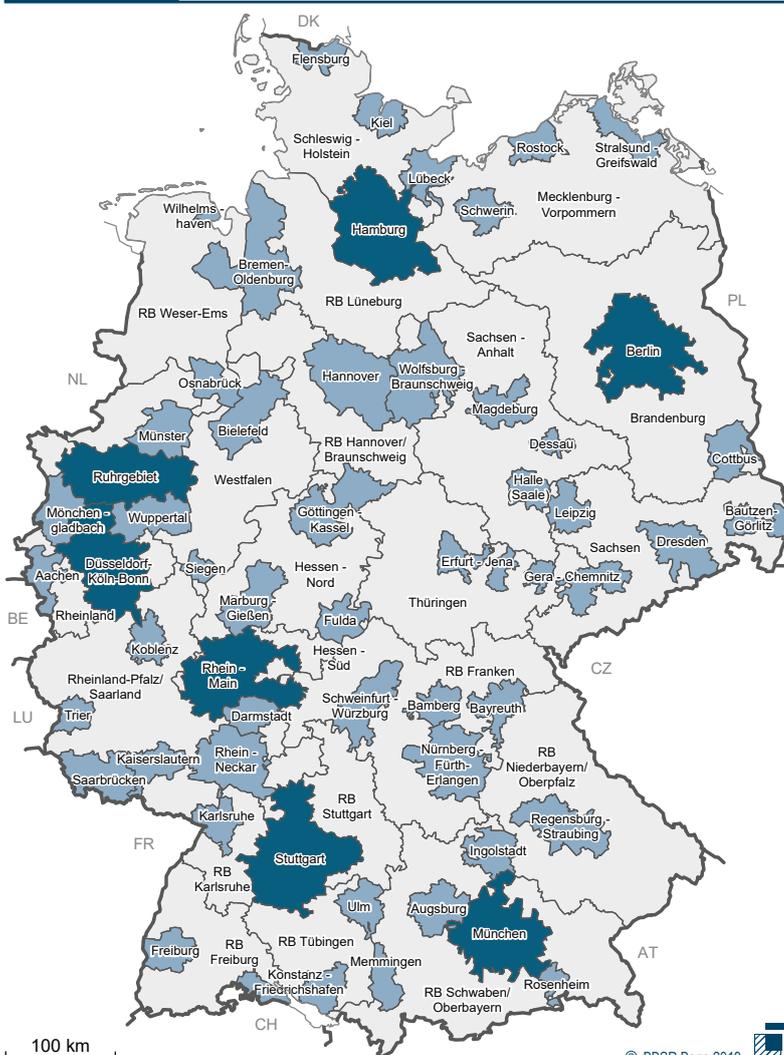
werden die Top-Standorte als Regionen mit der höchsten Marktaktivität unterschieden.

Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgeschehens von Groß- und Mittelstädten. Im Wesentlichen orientiert sich die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobilienmärkten berücksichtigt. Gleichwohl sind die Grenzen der Immobilienmärkte fließend und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten können immer nur Tendenzen aufzeigen.

Drei Viertel der Befragten geben in der aktuellen Befragung als Tätigkeitsstandort(e) einen der sieben Top-Standorte an. Ebenso viele sind in weiteren Städten bzw. den Regionalzentren tätig, nur 37 % in ländlichen Regionen. Die geschäftliche Tätigkeit konzentriert sich für die meisten der befragten Akteure auf die lokalen Immobilienmärkte: 46 % sind in nur einer Immobilienmarktregion tätig. Gut jeder Vierte ist in mehreren, aber unter zehn Regionen tätig (26 %), ein ähnlich hoher Anteil ist bundesweit oder nahezu bundesweit aktiv (24 %). 4 % der Teilnehmenden haben eine ausgedehntere regionale Geschäftstätigkeit in mehr als zehn Regionen.

ABBILDUNG 16

BBSR-Immobilienmarktregionen



- Top-Standorte
- Regionalzentren
- Ländliche Regionen

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

Literatur

- Bahr, I., 2023:** Studie zum veränderten Konsumverhalten aufgrund der Inflation. Zugriff: <https://www.capterra.com.de/blog/3647/veraendertes-konsumverhalten-inflation> [abgerufen am 16.06.2023].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2023:** Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede. Top-Meldung vom 01.03.2023. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/angebotsmieten-2022.html> [abgerufen am 03.07.2023].
- BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.), 2023:** Logistikkommobilienmarkt – Neubauvolumen im ersten Halbjahr 2023 auf niedrigem Niveau. BFW News vom 12.07.2023. Zugriff: <https://www.bfw-newsroom.de/logistikkommobilienmarkt-neubauvolumen-im-ersten-halbjahr-2023-auf-niedrigem-niveau/> [abgerufen am 18.07.2023].
- BNP Paribas Real Estate, 2023:** Logistikmarkt Deutschland. At a Glance Q4 2022. Zugriff: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> [abgerufen am 18.07.2023].
- Bulwiengesa, 2023:** Development Monitor – was baut Deutschland? Webinar am 27. Juli 2023 zur Vorstellung des Berichtes zum deutschen Projektentwicklermarkt im 1. Halbjahr 2023.
- Bulwiengesa, 2022:** Pressemitteilung Studie Logistik und Immobilien 2022. Schwerpunkt Logistik in Deutschland und Europa. Logistikkommobilien: Auf Rekordkurs in der Krise. Pressemitteilung vom 05.10.2022. Zugriff: https://logistik-und-immobilien.de/wp-content/uploads/2022/10/2022_10_05_pm_bulwiengesa_logistikstudie.pdf [abgerufen am 18.07.2023].
- Carstensen, S. et al., 2023:** Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik und Hotelimmobilien 2023. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S. 81–140. Berlin.
- CBRE Research, 2023:** European Office Occupier Sentiment Survey. Zugriff: <https://www.cbre.co.uk/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/european-office-occupier-survey-2023/european-office-occupier-sentiment-survey-2023.pdf> [abgerufen am 13.07.2023].
- Dietz, P., 2023:** Weniger Neubauten in der Logistik. In: Immobilien Zeitung vom 02. Februar 2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-weniger-neubauten-in-der-logistik-2000013796> [abgerufen am 23.06.2023].
- DIP – Deutsche Immobilien-Partner (Hrsg.), 2023:** Markt und Fakten. Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt 2023. Zugriff: https://dip-immobilien.de/wp-content/uploads/sites/17/2023/03/Markt-und-Fakten-2023_final.pdf [abgerufen am 18.07.2023].
- ECONtribute/IfW Kiel, 2023:** Deutliche Korrektur der deutschen Immobilienpreise. Zugriff: <https://greix.de/#:~:text=GREIXGerman%20Real%20Estate%20Index&text=Im%20ersten%20Quartal%202023%20gingen,9%20%25> [abgerufen am 07.06.2023].
- empirica ag, 2023:** empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 2/2023. Zugriff: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22023.pdf [abgerufen am 3.7.2023].
- EY Real Estate, 2023:** Asset Management-Studie 2023. Zugriff: https://www.ey.com/de_de/forms/download-forms/2023/05/ey-real-estate-asset-management-studie-2023 [abgerufen am 23.06.2023].
- GARBE Industrial Real Estate, 2023:** Europäische Logistikkommobilienmärkte – Geht der Boom weiter? Zugriff: https://www.garbe-industrial.de/wp-content/uploads/2023/02/20230202_GARBE_PYRAMID_2023_webinar_DE.pdf [abgerufen am 3.7.2023].
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V. (Hrsg.), 2023a:** HDE Pressekonferenz: Preisbereinigtes Minus von vier Prozent im laufenden Jahr. Weiterhin hohe Inflation: HDE passt Jahresumsatzprognose für den Einzelhandel an. Presseinfo und Charts vom 30.06.2023. Zugriff: <https://einzelhandel.de/hdepk> [abgerufen am 14.07.2023].
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V. (Hrsg.), 2023b:** HDE-Prognose für 2023: Preisbereinigt gehen die Umsätze im Einzelhandel um drei Prozent zurück. Pressemeldung vom 31. Januar 2023. Zugriff: <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/14050-hde-prognose-fuer-2023-preisbereinigt-gehen-die-umsaetze-im-einzelhandel-um-drei-prozent-zurueck> [abgerufen am 14.07.2023].
- HDE – Handelsverband Deutschland e.V. (Hrsg.), 2023c:** Online Monitor 2023. Zugriff: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10735 [abgerufen am 14.07.2023].
- Ifo Institut, 2023a:** Dreimal mehr ungenutzte Büros als vor Corona. Pressemitteilung vom 15. Mai 2023. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-05-15/dreimal-mehr-ungenutzte-bueros-als-vor-corona>. [abgerufen am 25.05.2023].
- Ifo Institut, 2023b:** ifo Geschäftsklima Deutschland – Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Juni 2023. ifo Geschäftsklimaindex sinkt. Zugriff: 26. Juni 2023. [abgerufen am 18.07.2023].
- IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (Hrsg.), 2023:** Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau: 2024 könnte Zahl der fertiggestellten Wohnungen unter 200.000 sinken. Pressemeldung vom 18.07.2023. Zugriff: https://www.boeckler.de/pdf/pm_imk_2023_07_17.pdf [abgerufen am 18.07.2023].

- Interhyp**, 2023: Interhyp-Index zeigt: Immobilienpreise stabilisieren sich – mit regionalen Unterschieden; Pressemitteilung vom 21.07.2023. <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/immobilienpreise-stabilisieren-sich-mit-regionalen-unterschieden/> [abgerufen am 07.06.2023].
- JLL** – Jones Lang LaSalle (Hrsg.), 2023a: Wohnungsmarktüberblick Q4 2022, Trendwende auf dem Wohnungsmarkt – Mieten steigen stärker als Kaufpreise. Zugriff: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/wohnungsmarktueberblick> [abgerufen am 01.03.2023].
- JLL** – Jones Lang LaSalle (Hrsg.), 2023b: Büromarktüberblick Q4/2022 – Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche. Zugriff: <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Buervermietungsmarkt-zeigt-2022-keine-Anzeichen-von-Schwaech> [abgerufen am 01.03.2023].
- Kersting**, S., 2023: GdW rechnet nur noch mit 200.000 Wohnungen jährlich. In: Handelsblatt vom 04.07.2023. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilien-gdw-rechnet-nur-noch-mit-200-000-wohnungen-jaehrlich/29235594.html> [abgerufen am 16.07.2023].
- Leykam**, M., 2023a: Asset-Manager tun sich schwer mit der Umsetzung von ESG. In: Immobilien Zeitung vom 23. Mai 2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-asset-manager-tun-sich-schwer-mit-der-umsetzung-von-esg-2000016646> [abgerufen am 24.05.2023].
- Leykam**, M., 2023b: Ulrich Höller erwartet Schrumpfung des Büromarkts um bis zu 20%. In: Immobilien Zeitung vom 20. Juli 2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-ulrich-hoeller-erwartet-schrumpfung-des-bueroeromarkts-um-bis-zu-20-2000018140> [abgerufen am 20.07.2023].
- Oberst**, C.; Voigtländer, M., 2023: Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien. IW-Report 21/2023. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2023/IW-Report_2023-Mietpreisentwicklung-Gewerbeimmobilien.pdf [abgerufen am 04.04.2023].
- Ochs**, J., 2023: Gutachterausschüsse der Metropolen erwarten für Wohnpreise Seitwärtsbewegung. In: Immobilien Zeitung vom 25. Januar 2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-gutachterausschuesse-der-metropolen-erwarten-fuer-wohnpreise-seit-waertsbewegung-2000013637> [abgerufen am 25.01.2023].
- Pezzei**, K., 2023: EY Parthenon erwartet Durststrecke für den Hochbau bis 2025. In: Immobilien Zeitung vom 2. August 2023. Zugriff: https://www.iz.de/maerkte/news/-ey-parthenon-erwartet-durststrecke-fuer-hochbau-bis-2025-2000018336?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl1490-abonnent&utm_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7 [abgerufen am 02.08.2023].
- Rose**, C., 2023: Rekorderinbruch bei den Wohnimmobilienpreisen. In: Immobilien Zeitung vom 23. Juni 2023. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-rekorderinbruch-bei-den-wohnimmobilienpreisen-2000017453> [abgerufen am 23.06.2023].
- Sagner**, P.; Voigtländer, M., 2023: Neue Herausforderung für die Wohneigentumsbildung, Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit. Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Herausgeber: Institut der deutschen Wirtschaft. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/IW-Gutachten-Neue-Herausforderungen-Wohneigentumsbildung.pdf [abgerufen am 13.05.2023].
- Statistisches Bundesamt**, 2023a: Dashboard Deutschland – Wohnen. Zugriff: https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen [abgerufen am 17.8.2023].
- Statistisches Bundesamt**, 2023b: Inflationsrate im Jahr 2022 bei +7,9%. Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html [abgerufen am 20.05.2023].
- Statistisches Bundesamt**, 2023c: Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 1. Februar 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html [abgerufen am 20.05.2023].
- Statistisches Bundesamt**, 2023d: Einzelhandelsumsatz 2022 real um 0,6% niedriger als 2021. Pressemitteilung Nr. N 039 vom 31. Januar 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_039_45212.html [abgerufen am 23.06.2023].
- Tagesschau**, 2023a: Hohe Nahrungsmittelpreise. Einzelhandel setzt deutlich weniger um. Artikel vom 31.07.2023. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandelsumsaetze-halb-jahr-100.html> [abgerufen am 06.08.2023].
- Tagesschau**, 2023b: Konjunkturprognosen – Forscher erwarten 2023 schrumpfende Wirtschaft. Meldung vom 15.06.2023. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/deutsche-wirtschaft-rezession-prognosen-100.html#:~:text=Tats%C3%A4chlich%20ist%20das%20Bruttoinlandsprodukt%20im,-Volkswirtschaft%20in%20einer%20technischen%20Rezession> [abgerufen am 3.7.2023].
- vdp** – Verband deutscher Pfandbriefbanken, 2023: vdp-Immobilienpreisindex. Zugriff: https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/statistik/statistik/statistik_immobilienpreisindex.html [abgerufen am 3.7.2023].
- ZIA** – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2023a: Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien – Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zweck der Marktbeobachtung und Wertermittlung: 3. Ergebnisbericht (2023). Berlin.
- ZIA** – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.), 2023b: Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen. Berlin.

