

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von



Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von



Mit Unterstützung von:

ADVANT Beiten

Allianz 

APLEONA

 **aurelis**

 **Bayern LB**
Wir finanzieren Fortschritt.

Berlin Hyp

 **Berliner Sparkasse**

 **BVI** Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Die Immobilienverwalter Deutschlands

 **CATELLA**

CBRE

 **COLUMBIA
THREADNEEDLE**
INVESTMENTS | REAL ESTATE PARTNERS

 **Deka**
Immobilien

DKB
Deutsche Kreditbank AG

 **Deutschland Immobilien**

 **DONNER & REUSCHEL**
PRIVATBANK SEIT 1798

DREES & SOMMER

 **DZ HYP**

ECE

ehret+klein
CAPITAL MARKETS

GARBE.
Immobilien-Projekte

 **HAGEDORN**

 **Hamburg Commercial Bank**

 **HAUCK
AUFHÄUSER
LAMPE**

Helaba | 

HIH

INVESTMENT  **expo**

 **Kaufland**

 **LIDL**
Immobilien

 **MVGM**

PASSION FOR
PEOPLE AND
PROPERTY

 **RUECKER
CONSULT**

SCHÜCO

 **wealthcap**
real asset & investment
manager

 **wisag**

Redaktion: Dr. Michael Hellwig, Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer und Simone Scheurer)
Druck: Beltz Bad Langensalza

Copyright © 2024
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Bildquellen sind die beteiligten Unternehmen und Personen sowie: S. 3: Laurence Chaperon (Dr. Andreas Mattner), S. 6: Adele Marschner (Dr. Joachim Wieland), Tobias Haase (Bernd Mayer), Nadine Stegemann (Sascha Klaus), S. 9: ©Leif Piechowski (Steffen Szeidl), angela pfeiffer fotografien hamburg (Sabine Barthauer), S. 10: Edzard Probst (Sebastian Hartrott), S. 12: MVGM Deutschland/©Kristina Geeske Berlin (Dirk Tönges), S. 13: Frank Peterschröder (Andreas Engelhardt), S. 208: GROPYUS AG (Abb. 5.14). Montage Cover: stock.adobe.com / leszekglasner / Avector / iamchamp / Simone Scheurer

Bei Personen, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird in diesem Werk zur besseren Lesbarkeit i.d.R. das generische Maskulinum verwendet. Die weibliche Form ist stets mitgemeint.

Liebe Leserinnen und Leser,



die Lage war finster, wurde immer finsterer und wird noch finsterer werden? So einfach ist die Sache nicht. Das Frühjahrsgutachten zeigt, dass trotz geopolitischer Risiken und ökonomischer Unsicherheit gesamtwirtschaftliche Aufhellung möglich ist. Und an diesem Prozess kann auch die Immobilienwirtschaft teilhaben. Präziser: Sie muss. Denn sie legt – buchstäblich – entscheidende Fundamente für ökonomische Stärke

und für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Und der braucht zwingend Stabilität. Im Jahr 2024 mehr denn je.

Mit dem weit verbreiteten „Modell Mehltau“ jedenfalls wird die überfällige Wende nicht gelingen.

Die Bauwirtschaft ist durch Lieferengpässe, inflationär gestiegene Preise, Fachkräftemangel und hohe Zinsen schwer belastet. Doch die Immobilienweisen zeichnen auf vielen Feldern auch Erholungschancen auf. Nur: Damit eine tiefgreifende Wende für die Branche, die fast 20 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung „liefert“, zur realistischen Option wird, ist Luft zum Atmen unverzichtbar.

Das Frühjahrsgutachten belegt in schmerzhafter Eindeutigkeit: Regulierung bedeutet allzu oft Strangulierung.

So wird sich auch die Aufhellung, die die Weisen vorhersagen, nicht so selbstverständlich einstellen wie das Wetter. Eine Zahl spricht Bände: Mit 37 Prozent staatlich bedingten Kosten beim Wohnungs-Neubau nimmt Deutschland einen europäischen Spitzenplatz ein, der definitiv verzichtbar ist. Gerade die Rücknahme einiger Vorgaben „von Staats wegen“ – bei Auflagen und direkten Kosten, die Bund, Länder und Kommunen der Immobilienbranche aufbürden – verspricht riesiges Veränderungspotenzial.

Neue Dynamik durch Zurückhaltung sozusagen.

Dies kann nicht nur mehr Wohnungen bringen, sondern staatliche Zurückhaltung beim Abschöpfen birgt auch hohe Potenziale für niedrigere Mieten. Diese Haltung des ZIA bestätigen die Weisen. Unsere Lösungswege: Regulierungsstopp, degressive AfA und KfW-Zinsprogramm.

Unbestritten: Bund und Länder haben sich auf einen Beschleunigungs-Pakt für Planungs- und Genehmigungsprozesse verständigt. Doch beschleunigen kann man nur etwas, was überhaupt in Gang kommt, also finanzierbar ist. Der Kampf des ZIA um einen Mentalitätswechsel hat erste positive Signale erreicht. Das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ verspricht mit einer Milliarde Euro in diesem Jahr Lichtblicke. Mit der Summe von drei Milliarden könnte eine grundlegende Aufhellung, der Bau von 100.000 Extra-Wohnungen, angestoßen werden. Es könnten gern auch mehr sein, weil der so aktivierte Bau diese Ausgaben (und noch viel mehr!) durch volkswirtschaftliche Effekte wieder einspielt. Neue Wohnungen also sind essenziell für die gesellschaftliche Stabilität im Land.

Meine Prognose: Der neue Champion sind Handelsimmobilien. Vermietungserfolge und Stabilisierungstendenzen zeigen, dass sie als erste aus der Krise kommen könnten. Natürlich auch, weil sie durch Corona als erste betroffen waren. Konsumzurückhaltung ist dabei nicht hilfreich und die Politik muss die innenstädtische Transformation weiter unterstützen. Aber der erste Lichtblick für die Gesamtbranche auf dem Weg zu Survive till 25 ist sichtbar. Auch können Umzüge in neue Wohnungen und deren Ausstattung den Handel unterstützen.

Auf den folgenden Seiten finden sich eine Reihe von Hinweisen, die als dringende Zukunftsaufgaben zu werten sind. So bleibt auch das Angebot an Pflegeplätzen klar hinter dem Bedarf zurück; Defizite werden deshalb die Nutzungsklasse Pflegeimmobilien weiter bestimmen. Heimkapazitäten müssen stetig ausgebaut, Fachkräfte gesichert werden. Personalnot herrscht auch im sich wieder erholenden Hotelbereich – immerhin: Der Tourismus kehrt zurück. Weitere Schlaglichter: Im neuen Top-Segment Logistikimmobilien sind Flächen weiterhin rar, dabei werden vielfach Lagerkapazitäten aus Konjunktur-, aber auch Resilienzgründen aufgebaut. Und, ja, die Büromärkte in Deutschland stehen vor der Herausforderung einer sich flexibilisierenden Arbeitsorganisation. Schließlich: über allem stehen drei Buchstaben: E, S und G.

Die Lage der Immobilienwirtschaft insgesamt also erfordert zu Jahresbeginn 2024 den rigorosen Abschied vom Routine-Modus. Detaillierte Infos zum Status quo und mögliche Antworten finden Sie in diesem Frühjahrsgutachten. In über 20 Jahren ist dieses Kompendium zum entscheidenden Gradmesser der Branche geworden. Für die wertvollen Analysen ein ganz großer Dank – auch all unseren Unterstützerinnen und Unterstützern, die auf den folgenden Seiten zu Wort kommen.

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Mattner', with a stylized flourish at the end.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

„Das Frühjahrsgutachten macht seit nun mehr als zwei Jahrzehnten deutlich, dass die Immobilienwirtschaft eine der bedeutendsten und dynamischsten Branchen in Deutschland ist. Die immense Wertschöpfung des Sektors für unsere Volkswirtschaft muss bewahrt werden, und dazu sind die Daten und Analysen aus dem Gutachten unerlässlich. In einer Zeit immer neuer Herausforderungen stellt der ZIA der Branche wichtige Informationen – auch zum Krisenmanagement – zur Verfügung. Deshalb sind wir als Wirtschaftskanzlei aus Überzeugung als Unterstützer dabei.“



Klaus Beine,
Rechtsanwalt und Notar, Partner, Leiter Sektor Real Estate, ADVANT Beiten

„Die Allianz Handwerker Services, ein Geschäftsbereich von Allianz Partners Deutschland, freuen sich, das Frühjahrsgutachten zu unterstützen. Wir schätzen die fundierten Informationen über die Marktentwicklung in der Immobilienwirtschaft und nutzen die Analysen, um unsere Services und Dienstleistungen entsprechend den aktuellen Markterfordernissen auszurichten und unser Geschäftsfeld Immobilienwirtschaft weiter auszubauen. Die aktuellen Herausforderungen und Chancen wie hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und die Notwendigkeit der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes haben entsprechende Auswirkungen auf unser Geschäft in den Bereichen Umbau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung. Das Gutachten hilft uns, die Bedürfnisse des Marktes frühzeitig zu erkennen und uns entsprechend aufzustellen.“



Rüdiger Kahde,
Geschäftsführer, Allianz Partners Deutschland GmbH,
Global Head of Real Estate Business,
Allianz Partners LoB Home

„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft liefert valide Informationen und Analysen zu aktuellen Marktentwicklungen und Trends für die wichtigsten Nutzungsarten von Immobilien. Es hat sich längst als seriöse und wichtige Informationsquelle für immobilienwirtschaftliche Entscheider in vielen Industrien und der öffentlichen Verwaltung etabliert. Damit trägt es wesentlich zur Wahrnehmung der Branche in der Öffentlichkeit bei. Auch Apleona als führender Immobiliendienstleister in Europa greift gerne auf das Gutachten zurück, um strategische Entscheidungen für unsere Kunden und uns als Unternehmen vorzubereiten und zu begleiten. Gründe genug, das Frühjahrsgutachten regelmäßig als Sponsor zu unterstützen.“



Dr. Jochen Keysberg FRICS,
CEO, Apleona



„In herausfordernden Marktphasen wie der jetzigen sind fundierte Analysen sowie vielfältige Meinungen und Einschätzungen essenziell. Ein wichtiger Baustein: das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen. Es liefert die erforderlichen Analysen für alle Teilmärkte und ermöglicht eine strategische Ausrichtung entlang der dynamischen Marktentwicklung. Gerade jetzt benötigen wir diese Orientierungspunkte, um Chancen zu erkennen und nachhaltige Strategien zu entwickeln. Es ist deshalb für mich selbstverständlich, dass wir seit Jahren als Unterstützer dieses wegweisenden Gutachtens dabei sind.“

Dr. Joachim Wieland,
CEO, Aurelis Real Estate GmbH



„Das Jahr 2024 wird weiter durch geopolitische Konflikte, Unsicherheiten um Konjunktur, Inflation und Geldpolitik sowie Korrekturen am Immobilienmarkt bestimmt sein. Als Akteur an den deutschen und internationalen Immobilienmärkten erwarten wir auch 2024 noch keine Normalisierung der Transaktionsmärkte. Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen gibt der Branche fundierte Entscheidungs- und Orientierungshilfe und dient als qualifizierte Informationsquelle, um richtungsweisende Prognosen und Entscheidungen zu treffen. Deshalb gehört die BayernLB traditionell zu den Unterstützern des ZIA und dieses wichtigen Gutachtens.“

Bernd Mayer,
Bereichsleiter Immobilien, BayernLB



„Die hohe Inflation ist spürbar zurückgegangen, der Zinserhöhungszyklus der Notenbanken ist beendet. Verhaltener Optimismus auf eine leichte Besserung der Marktsituation macht sich breit. Damit der Markt wieder Fahrt aufnehmen kann, müssen sich bietende Chancen konsequent ergriffen werden. Information und Transparenz sind daher ganz besonders wichtig, um Opportunitäten zu erkennen und konsequent zu nutzen. Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft analysiert und informiert seit Jahren kompetent über das Marktgeschehen und die Markterfordernisse. Daher unterstützen wir das Projekt auch in diesem Jahr sehr gern.“

Sascha Klaus,
Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



„Nach Jahren des stetigen Wachstums im gewerblichen Immobilienmarkt haben sich das steigende Zinsniveau, steigende Inflation allgemein sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten im Besonderen auf den Markt ausgewirkt. Im Zusammenspiel mit einer stagnierenden Nachfrage sorgen sie für eine erhebliche Marktabschwächung. Entsprechend steigt bei uns die Spannung, wie die Prognose der Immobilienweisen für das neue Jahr ausfallen wird. Als regionaler Immobilienfinanzierer ist es für die Berliner Sparkasse besonders wichtig, neben unseren sehr guten Kenntnissen am Berliner Immobilienmarkt eine gute Übersicht über die Lage des gesamten deutschen Immobilienmarktes zu haben. Dabei ergänzt das Frühjahrsgutachten unsere eigenen Marktanalysen seit Jahren als qualifizierte Informationsquelle.“

Marcus Buder,
Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung, Berliner Sparkasse

„Bei der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich kommt Immobilienverwaltern eine kaum zu unterschätzende Rolle zu. Umso wichtiger ist es, unsere Themen politisch voranzubringen. Dafür nutzen wir das exzellente Netzwerk des ZIA und bringen überdies unsere Expertise als Fachverband in die Arbeit der Ausschüsse des ZIA ein.“



Thomas Meier,
Präsident, BVI

„Dass eine starke Stimme in Berlin wichtiger ist denn je, zeigt sich in vielen Aspekten in den letzten Jahren mit Blick auf politische Vorgaben für die Immobilienwirtschaft bzw. Fondsbranche. Wir als Catella Real Estate AG unterstützen dabei den ZIA nicht nur auf der ideellen Seite – unser Engagement in den Arbeitskreisen eröffnet auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die einmalige Möglichkeit, hier gestalterisch aktiv zu werden. An der Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Politik. Als langjähriger Unterstützer des Frühjahrsgutachtens nutzen wir die Marktdaten und Positionen immer gerne im Abgleich mit unserem Inhouse Research. Beides versetzt uns in die Lage, fundierte Entscheidungen vorzubereiten und umzusetzen.“



Prof. Dr. Thomas Beyerle,
Head of Group Research, Catella Real Estate AG

„Mit Eintreten der Zinswende steckt die Branche seit 2022 in einer Umbruchphase. Positive Signale, wie sinkende Zinssätze, bestärken die Aussicht auf eine langsame Kehrtwende der Situation. Zugleich ist jedoch der Repricing-Prozess noch im vollen Gange. Die Preiserwartungen decken sich immer noch nicht mit der Realität des Marktumfeldes, aber die Lücke schließt sich. Auch 2024 fordert uns also eine komplexe Gemengelage, in der wir trotzdem Entscheidungen treffen müssen und auch die langfristig wichtigen Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung, New Work und den demografischen Wandel nicht aus den Augen verlieren dürfen. Umso mehr brauchen wir als Branche fundierte und klare Analysen, die uns Orientierung bieten. Fakten sind gegenwärtig ungleich wichtiger als Vermutungen. Dafür ist das Frühjahrsgutachten bekannt – und wir von CBRE unterstützen es auch dieses Jahr wieder gerne.“



Peter Schreppel,
Interim-CEO, CBRE GmbH

„Die Immobilienbranche geht durch herausfordernde Zeiten, doch die kommenden zwei Jahre werden uns wieder Opportunities aufzeigen. In der aktuell oft noch diffus scheinenden Lage hilft das Frühjahrsgutachten 2024 mit seiner datenbasierten Sachlichkeit beim Erkennen dieser neuen Gelegenheiten. Die fundierten Analysen und Prognosen sind ein guter Kompass für die „Trüffelsuche“, sie tragen zur Entwicklung faktenorientierter Strategien bei und liefern wichtige Argumente für die Gewinnung unserer Investoren. Daher freuen wir uns, auch in diesem Jahr wieder unseren Beitrag zur Unterstützung des Frühjahrsgutachtens zu leisten.“



Iris Schöberl,
Managing Director Germany, Head of Institutional Clients,
CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG



„Der Immobiliensektor unterlag schon immer verschiedenen Einflüssen und dynamischen Entwicklungen, allerdings selten so vielen auf einmal, wie es aktuell der Fall ist. Die Entwicklungen zu erfassen und ihre Zusammenhänge zu bewerten, ist für den Einzelnen so gut wie unmöglich. Hier gibt das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft einen sehr guten Überblick über die aktuelle Situation und wertvolle Orientierung für Entscheidungsträger, Verbände und die Politik. Als Deka Immobilien unterstützen wir das Gutachten sehr gern, da es nicht nur unser Handeln zielgerichtet unterstützt, sondern auch die wichtigen aktuellen Themen und Herausforderungen der Immobilienwirtschaft in den Fokus rückt.“

Burkhard Dallosch,
Geschäftsführer, Deka Immobilien Investment GmbH,
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH



„Wenn die See rauer wird, sind genaue Karten und ein klarer Kompass wichtig. Die Immobilienbranche befindet sich in einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld. Kosten und Zinsen sind gestiegen, Preise erstmals seit vielen Jahren gefallen und politische Anforderungen an die Branche nehmen zu. Einige Marktteilnehmer sprechen vom perfekten Sturm. In diesem Marktumfeld ist es für alle Akteure wichtig, ein fundiertes Bild von der Lage und dem Ausblick zu bekommen, um kurzfristige Effekte von langfristigen Entwicklungen zu unterscheiden. Diese Aufgabe erfüllt das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA, weshalb wir auch 2024 die Erstellung dieses Gutachtens sehr gern unterstützen.“

Adeline Schumacher,
Bereichsleiterin Geschäftskunden, Deutsche Kreditbank AG



„Das Frühjahrsgutachten, das der Zentrale Immobilien Ausschuss als Organ der Immobilienwirtschaft herausgibt, bietet eine fundierte Sicht auf alle Marktsegmente und stellt somit eine hervorragende Orientierung für potenzielle Anlegerinnen und Anleger dar, die den Sachwert Immobilie trotz aktueller Verwerfungen am Immobilienmarkt als renditestarke Kapitalanlage und zur Kombination im Portfolio weiterhin zu schätzen wissen. Für Projektgesellschaften, deren Schwerpunkt wie bei der DI AG auf Konzept-Immobilien in den Segmenten Betreutes Wohnen und Pflege liegt, sind die Gutachten des ZIA somit auch ein unverzichtbares Analyse-Instrument. Immobilie ist nicht gleich Immobilie. Die verschiedenen Anlageklassen anhand der relevanten Kriterien voneinander abzugrenzen und den jeweiligen USP herauszustellen, kann im Beratungsgespräch von hohem Nutzen sein. Auf diese Expertise können wir uns u.a. bei den Gutachten des ZIA zu 100% verlassen.“

Marc-Philipp Unger,
Vorstandsvorsitzender, DI Deutschland.Immobilien AG

„Die drastischen Zinserhöhungen der Zentralbanken und die inflationsbedingten Preissteigerungen, einhergehend mit dem abrupten Rückgang an Transaktionen durch fehlende Nachfrage, haben den Immobilienmarkt extrem unter Druck gesetzt. Viele Projektentwickler und Marktteilnehmende gerieten in Schieflage, Insolvenzen waren die Folge. Besonders in diesen turbulenten Zeiten benötigen die Marktteilnehmenden einen zuverlässigen Anker, der für Seriosität, Solidität und Expertise steht. Mit einer empirisch nachgewiesenen und verlässlichen Datengrundlage unterstützt das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen die Marktteilnehmenden und gibt damit die notwendigen Leitplanken. Diese Daten sind auch für uns die Grundlage unserer qualifizierten Beratung.“



Stefan Schneider,
Geschäftsführer, DONNER & REUSCHEL Finanz-Service GmbH

„Auf wenige Worte lässt sich das Jahr 2023 für den Immobilienmarkt verdichten: unklare Rahmenbedingungen, Unsicherheit und dadurch ein hohes Maß an Orientierungslosigkeit. Für das Finden der richtigen Stellschrauben für Veränderung kommt dem Frühjahrsgutachten eine wichtige Funktion zu: eine fundierte Status-quo-Analyse, die Orientierung – insbesondere auch für politische Entscheider und Entscheiderinnen – gibt. Orientierung ist allerdings kein Selbstzweck, sie sollte immer an Werte gebunden sein. Hierzu gehören vor allem Eigenschaften wie Verlässlichkeit, Ehrlichkeit im Umgang miteinander, aber auch Standfestigkeit, selbst bei starkem Widerstand zu seinen Überzeugungen zu stehen. Nur dann kann die grüne Transformation des Immobiliensektors gelingen!“



Steffen Szeidl,
Vorstand, Drees & Sommer SE

„Die Immobilienwirtschaft befindet sich in der Transformation. Ungünstige Rahmenbedingungen und Unsicherheiten haben die Märkte geschwächt. Zeitgleich bietet eine solche Phase uns Marktakteuren Chancen, besonders im Hinblick auf die zentralen Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Gerade jetzt sind zuverlässige Analysen und Orientierungshilfen elementar wichtig für die Entscheidungsfindung. Das vorliegende Frühjahrsgutachten liefert diese wie kaum eine andere Publikation. Mit seinen detaillierten Untersuchungen der einzelnen Segmente und den fundierten Einschätzungen zu den Schlüsselthemen der Immobilienwirtschaft ist es längst als Standardwerk für die Branche etabliert. Wir freuen uns sehr, erneut zu seinen Unterstützern zu zählen.“



Sabine Barthauer,
Vorsitzende des Vorstands, DZ HYP



„Die aktuelle Lage mit hohen Inflationsraten und gleichzeitig steigenden Zinsen sowie stark gestiegenen Preisen für Materialien, Bauleistungen und Energie ist für die gesamte Immobilienwirtschaft in vielerlei Hinsicht sehr herausfordernd und von Unsicherheiten geprägt – zumal sie mit weiteren Faktoren wie den Folgen eines nicht für möglich gehaltenen Krieges in Europa, den Auswirkungen der Corona-Krise und den zu Recht steigenden Anforderungen nach klimafreundlichem Bauen und Betrieb zusammentreffen. Gerade in solchen dynamischen Zeiten braucht es vorausschauendes unternehmerisches Handeln, finanzielle Stärke und langfristig orientierte Investitionen mit Blick nach vorne – und fundierte Analysen als Basis für gute Entscheidungen, wie sie das Frühjahrsgutachten auch im zwanzigsten Jahr seines Bestehens verlässlich liefert.“

Alexander Otto,
CEO, ECE Group



„Durch ihre ganzheitliche Herangehensweise hat sich die Ehret+Klein-Gruppe mit ihren Kerngesellschaften Ehret+Klein, der ehret+klein Capital Markets sowie der e+k Upcycle im Immobilienmarkt etabliert. Innovation und Forschung sowie das Verständnis der Bedürfnisse von Nutzern und Investoren sind uns dabei besonders wichtig. Deshalb unterstützen wir als Mitglied des ZIA gerne das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen, das den Marktteilnehmern in dieser herausfordernden Zeit Orientierung bietet und den Blick in die Zukunft der Immobilie ermöglicht.“

Sebastian Hartrott,
Geschäftsführer, ehret+klein Capital Markets



„Die Immobilienbranche durchlebt gerade einen starken Wandel. Viele Geschäftsmodelle geraten ins Wanken und müssen neu justiert werden. Die größten Herausforderungen der Branche liegen in der Transformation des Bestandes. Das Frühjahrsgutachten bietet trotz aller Marktunsicherheiten einen hohen Informationsgehalt.“

Fabian von Köppen,
Geschäftsführer, Garbe Immobilien-Projekte GmbH



„Wir blockieren den Weg in eine nachhaltige Zukunft, wenn wir nicht aufhören, den Flächenfraß einzudämmen – und dies gelingt uns nur, wenn wir Brachflächen nutzen. Denn parallel zur Nachfrage nach Bauflächen steigt die Anzahl der Brachflächen. Mit der Aufbereitung alter Industrieareale sowie dem richtigen Ansatz, starken Partnern und der nötigen Unterstützung von Politik schaffen wir neue Perspektiven für Kommunen und können selbst als aussichtslos geltende Flächen wieder zum Leben erwecken. Das ist nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll. Die Revitalisierung von Brownfield-Standorten zählt zu unseren Kernkompetenzen, und wir freuen uns, an der notwendigen Entwicklung unseres Landes mitzuwirken. Das Frühjahrsgutachten dient der Immobilienbranche als Orientierung und im Rahmen unserer zunehmenden Verantwortung sind wir stolz, das Projekt auch in diesem Jahr zu unterstützen.“

Thomas Hagedorn,
Geschäftsführender Gesellschafter, Hagedorn Unternehmensgruppe

„Nachdem es rund ein Jahrzehnt stetig bergauf ging an den Immobilienmärkten, haben die steigenden Energie- und Baupreise, die schwächelnde Wirtschaft und besonders die Zinswende zu fallenden Objektwerten und einem immensen Einbruch des Transaktionsvolumens geführt. Die gesamte Branche sucht nach Orientierung und Antworten auf die Frage, wie lange diese Entwicklung noch anhält und wann es endlich am Markt wieder aufwärts geht. Gerade in dieser herausfordernden Phase sind die Prognosen des Rats der Immobilienweisen besonders gefragt und die Expertenmeinungen ein wichtiger Seismograf für die Stimmung in der Branche – und das nun schon seit mehr als zwei Jahrzehnten!“



Peter Axmann,
Leiter Immobilienkunden, Hamburg Commercial Bank AG

„In einer Zeit des Umbruchs und der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten ist das Frühjahrsgutachten ein unverzichtbarer Leitfaden. Es ermöglicht uns, in diesem dynamischen Marktumfeld Herausforderungen und Chancen im Immobilienmarkt präzise zu erfassen. Die Informationen des Gutachtens bieten Orientierung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – von der Administration und Verwahrung von Immobilienfonds, über das Real Estate Investment Management bis hin zur Asset Allocation im Bereich Private Banking. Deshalb freuen wir uns auch in diesem Jahr, wieder Sponsor der für uns und andere Marktteilnehmer bedeutenden Markteinschätzung zu sein.“



Dr. Holger Sepp,
Mitglied des Vorstands, Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

„Das Jahr 2024 hält für uns als Immobilienbranche weiterhin große Herausforderungen bereit. Das Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen gibt uns auch bei schwerer See immer Orientierung und hilft dabei, Kurs zu halten. Es ist gerade in der jetzigen Zyklusphase wichtig, langfristig zu denken und – neben den aktuell notwendigen Manövern – einen klaren Blick und freie Sicht in Richtung Zukunft zu haben. Die Analysen und Prognosen des Rats der Immobilienweisen leisten hier einen wesentlichen Beitrag.“



Christian Schmid,
Mitglied des Vorstands, Helaba

„Auch wenn die Zinsseite sich etwas zu entspannen scheint, bleiben die Anpassungsprozesse der Immobilienmärkte das zentrale Thema für 2024. Um vorausschauend auf neue Anforderungen reagieren und Veränderungen antizipieren zu können, sind fundierte Marktdaten substanziell. Mit den Analysen zur Gesamtwirtschaft und zu den Teilmärkten bietet das Frühjahrsgutachten einen verlässlichen Überblick zu den Entwicklungen der deutschen Immobilienmärkte. Wir freuen uns, die Arbeit der Immobilienweisen auch in diesem Jahr zu unterstützen.“



Erik Marienfeldt,
Geschäftsführer, HIH Real Estate



„Inmitten von herausfordernden Zeiten, die auch in der Handels- und Handelsimmobilienwelt spürbar sind, fungiert das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen mehr denn je als wertvoller Ratgeber. Durch sorgfältige Analysen und als fundierter Wegweiser setzt es auch für 2024 Maßstäbe. Die präzisen Einschätzungen sowie die ganzheitliche Betrachtung des Immobilienmarktes sorgen für Orientierung und bieten eine zuverlässige Informationsquelle. Wir schätzen die Bewertungen und Trendanalysen zum Handels- und Handelsimmobilienmarkt und erachten das Frühjahrsgutachten als unverzichtbaren Ratgeber. Durch die praxisnahe Expertise leistet es einen wesentlichen Beitrag, dass lebendige und zukunftsfähige Handelsimmobilien geschaffen werden und erhalten bleiben.“

Susanne Gehle,
Geschäftsführerin Immobilien, Kaufland Deutschland



„Die Immobilienaktivitäten der Unternehmen von Lidl in Deutschland sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich komplexer geworden. Mit der Neugründung der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG können wir interne Potenziale vollumfänglich ausschöpfen und uns als wichtiger Innovator am Immobilienmarkt positionieren. Daten und Analysen bilden dabei in einer sehr spannenden Zeit am Immobilienmarkt eine wichtige Grundlage für wirtschaftlich sinnvolle Investitionsentscheidungen. Dank der großen Institute wird das dynamische Marktgeschehen strukturiert erfasst, analysiert und interpretiert. So werden Standorte und Objekte vergleichbar, Trends bei Mieten, Kaufpreisen und Renditen besser nachvollziehbar. Das Frühjahrsgutachten nimmt dabei eine besondere Stellung ein. Daher freuen wir uns als Entwickler von reinen Handels-, Mixed-Use- und Logistikimmobilien die Studie erneut zu unterstützen.“

Jan Brenn,
Geschäftsleitung, Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG



„Selten waren die Zeiten für unsere Branche so herausfordernd wie heute. Steigende ESG-Anforderungen, höhere Finanzierungskosten, sinkende Immobilienwerte und Personalmangel betreffen uns alle. Innovationsbereitschaft, Professionalität und Qualität setzen sich jetzt durch. Aussagekräftige Daten und fundierte Einschätzungen über die Entwicklungen der einzelnen Assetklassen sind umso wichtiger geworden. Diese liefert uns das Frühjahrsgutachten. Davon profitieren auch wir als europaweit tätiger Immobilienverwalter: Wir erhalten Hinweise, welche neuen und innovativen Wege wir beschreiten müssen, um mit den aktuellen Entwicklungen Schritt halten zu können. Und so bleibt das Frühjahrsgutachten für mich seit mehr als 20 Jahren eine Pflichtlektüre, die ich auch meinen Mitarbeitenden stets ans Herz lege.“

Dirk Tönges,
Managing Director, MVGM Germany

„Der ZIA hat mit dem Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen Zeichen und Standards für eine der volkswirtschaftlich bedeutendsten Branchen in Deutschland gesetzt. Er hat damit maßgeblich zur politischen Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft beigetragen. Dies fördern wir gerne.“



Thomas Rücker,
Geschäftsführender Gesellschafter, RUECKERCONSULT GmbH

„Die Baubranche steht unter Druck. Einerseits ist der Wohnraumbedarf groß und Sanierungen von Bestandsimmobilien dringend notwendig. Andererseits führen monatelange Diskussionen um Wärmepumpen, der Fachkräftemangel, die hohen Materialpreise sowie hohe Zinsen zu einer großen Verunsicherung – und damit zu deutlichen Rückgängen bei den Bauinvestitionen. Gerade in diesen angespannten Zeiten gibt uns die Analyse der deutschen Immobilienmärkte wertvolle Informationen. Das Gutachten schafft Transparenz und bietet uns Orientierung für die Zukunft, damit wir mit neuen Produkten und Lösungen den Herausforderungen und Bedürfnissen unserer Partner und Kunden begegnen können.“



Andreas Engelhardt,
persönlich haftender Gesellschafter, Schüco

„Dieses Jahr startet mit mehr Fragen als Antworten: Wann senkt die Europäische Zentralbank erstmals die Zinsen? Haben die Neubewertungen bei Immobilien bereits den Boden erreicht? Werden weitere Insolvenzen wie die von Signa folgen? Nach all den Jahren des Wachstums in unserer Branche macht sich nun eher Verunsicherung breit. Gut, wenn es dann eine Institution gibt, die für Klarheit sorgt. Das Frühjahrsgutachten wird auch in diesem Jahr Orientierung in einem schwierigen Marktumfeld bieten. Denn die Branche wird unserer Meinung nach sich zunächst vor allem um die Konsolidierung ihrer Bestandsportfolios kümmern – beispielsweise auch, um den immer schärferen ESG-Kriterien Genüge zu tun. Dabei werden die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft eine wichtige Rolle spielen.“



Frank Clemens,
Geschäftsführer, Wealthcap

„Seit mehreren Jahren darf sich die WISAG nun schon zu den Unterstützern des Frühjahrsgutachtens zählen – und wir freuen uns, diese wichtige Publikation auch weiterhin zu begleiten. In einer von Unsicherheiten geprägten Zeit gibt das Gutachten Orientierung, wie sich der Markt und der Bedarf der verschiedenen Akteure entwickeln werden. Fundierte Analysen zu Trends und Entwicklungen sind eine wichtige Grundlage, um richtige Weichen stellen zu können – auch was die ökologisch nachhaltige Ausrichtung von Immobilien betrifft. Denn der Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit darf auch in herausfordernden wirtschaftlichen Zeiten nicht verlassen oder vernachlässigt werden. Deshalb kommt es jetzt mehr denn je darauf an, nicht nur die Dinge richtig zu machen – sondern auch die richtigen Dinge zu machen.“



Martin Riebschläger,
Geschäftsführender Direktor, WISAG Facility Service Holding SE

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 3

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens 5

Inhaltsverzeichnis 15

Abbildungsverzeichnis 18

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024:

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld – Albert-Ludwigs-Universität Freiburg
und Walter Eucken Institut

Anna Meister – Walter Eucken Institut 23

1.1 Einleitung 25

1.2 Aktuelle Entwicklung 26

1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung 26

1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren 40

1.2.3 Monetäre Entwicklung 46

1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft 65

1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 75

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2024

Sven Carstensen, Alexander Fieback, Andreas Brode-von Mühlenfels, Oliver Rohr,
Felix Werner, Daniel Sopka und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG

..... 83

2.1 Investmentmarkt 85

2.2 Büromarkt 90

2.2.1 Einleitung 90

2.2.2 Rahmenbedingungen 90

2.2.3 Aktuelle Entwicklungen 92

2.2.4 Transaktionsmarkt 103

2.2.5 Ausblick 105

2.3 Unternehmensimmobilien 107

2.3.1 Einleitung 107

2.3.2 Rahmenbedingungen 109

2.3.3 Aktuelle Entwicklungen 110

2.3.4 Ausblick 115

2.4 Logistikimmobilien	116
2.4.1 Rahmenbedingungen	116
2.4.2 Ausblick	121
2.5 Hotelimmobilien	123
2.5.1 Einleitung	123
2.5.2 Rahmenbedingungen	124
2.5.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	128
2.5.4 Aktuelle Entwicklungen	130
2.5.5 Transaktionsmarkt	133
2.5.6 Ausblick und Prognose	134
2.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft	136
 3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2024	
Michael Gerling und Lena Knopf – EHI Retail Institute unter Mitwirkung von Jan Schwarze – CBRE GmbH	139
3.1 Einleitung	141
3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	142
3.3 Aktuelle Entwicklungen	148
3.3.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt	148
3.3.2 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel	158
3.4 Regionale Retail- und Immobilienmarkttrends	168
3.5 Ausblick und Prognose	174
3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft	176
 4 Frühjahrsgutachten Gesundheits- und Sozialimmobilien 2024	
Carolin Wandzik – GOS mbH unter Mitarbeit von Joel Prang – GOS mbH	177
4.1 Einleitung	179
4.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen	179
4.2.1 Demografischer Wandel – Veränderungen auf der Nachfrageseite	179
4.2.2 Gesundheits- und Sozialimmobilien als Marktsegment	185
4.3 Ausblick	189
4.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft	191

5	Frühjahrgutachten Wohnimmobilien 2024	
	Prof. Dr. Harald Simons – empirica ag	
	unter Mitarbeit von Hannah Dietsche – empirica ag	195
5.1	Deutschland insgesamt	197
5.1.1	Wohnungsnachfrage	197
5.1.2	Wohnungsangebot	201
5.2	A-Städte	212
5.2.1	Nachfrage	212
5.2.2	Entwicklung der Mietpreise	213
5.2.3	Angebot	214
5.2.4	Entwicklung der Kaufpreise	216
5.3	Fazit	217
6	Frühjahrgutachten Zukunft der Innenstadtentwicklung 2024	
	Carolin Wandzik und Joel Prang – GOS mbH	221
6.1	Einleitung	223
6.2	Aktuelle Lage und Entwicklungstrends in den deutschen Innenstädten	223
6.3	Herausforderungen und Lösungsansätze	228
6.4	Empfehlungen für Politik und Wirtschaft	236
	Glossar	239
	Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft	244
	Unterstützer des Frühjahrgutachtens	249

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2023	27
Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2023	28
Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2023	29
Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2023	31
Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2023	34
Abbildung 1.6: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2023	37
Abbildung 1.7: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2008 – III 2023	39
Abbildung 1.8: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2011 – III 2023	41
Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2010 – III 2023	42
Abbildung 1.10: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2010 – III 2023	43
Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe nach Art der Bauten, I 2010 – III 2023	44
Abbildung 1.12: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2010 – 2023	45
Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2010 – 2023	46
Abbildung 1.14: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 1991 – 2023	47
Abbildung 1.15: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2023	48
Abbildung 1.16: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2022	49
Abbildung 1.17: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2023	50
Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien in Deutschland, I 2010 – III 2023	53
Abbildung 1.19: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2023	55
Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2023	56
Abbildung 1.21: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2023	57
Abbildung 1.22: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2023	61
Abbildung 1.23: Entwicklung der öffentlichen Finanzen, 2022 – 2024	64
Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2024 – 2025	66
Abbildung 1.25: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit in Deutschland und weltweit, 2000 – 2023	67
Abbildung 1.26: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2022 – 2024	68
Abbildung 1.27: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2022 – 2024	70

Abbildung 1.28: Inflationsprognosen für Deutschland und den Euroraum (Veränderung der Verbraucherpreise)	72
Abbildung 1.29: Verpflichtungsrahmen, zugewiesene Finanzhilfen und aktueller Mittelabfluss im Sozialen Wohnungsbau der Länder nach Programmjahren 2020 – 2023	79
Abbildung 1.30: Umsetzung der Maßnahmen im Bündnis bezahlbarer Wohnraum im Bereich Bauordnungsrecht in den 16 Ländern	80

Abbildungen in Kapitel 2:

Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2023	85
Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobilien-Investments in den A-Städten, 2023	88
Abbildung 2.3: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2024	91
Abbildung 2.4: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023	93
Abbildung 2.5: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2023	94
Abbildung 2.6: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023	97
Abbildung 2.7: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023	99
Abbildung 2.8: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023	100
Abbildung 2.9: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2023	101
Abbildung 2.10: Kostenanteile an den Betriebskosten für Investoren, 2022	102
Abbildung 2.11: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2023	103
Abbildung 2.12: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, 2023	104
Abbildung 2.13: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrendite nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023	105
Abbildung 2.14: Büromärkte der A-Städte, Kennziffern und Trends, 2022 – 2024	107
Abbildung 2.15: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2019 – 2023	109
Abbildung 2.16: Investmentvolumen von Unternehmensimmobilien nach Objektkategorie, 2017 – 2023	110
Abbildung 2.17: Bruttoanfangsrenditen (Spitze) Unternehmensimmobilien, 2013 – 2023	112
Abbildung 2.18: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2016 – 2023	112
Abbildung 2.19: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2016 – 2023	113
Abbildung 2.20: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2016 – 2023	114
Abbildung 2.21: Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, 2021 – 2023	117
Abbildung 2.22: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2023	117
Abbildung 2.23: Flächenumsätze Logistikimmobilien in ausgewählten Logistikregionen, 2023	118
Abbildung 2.24: Fertigstellungsvolumen Neubau-logistikfläche, 2017 – 2024	119
Abbildung 2.25: Investmentvolumen von Logistikimmobilien im Zeitverlauf, 2017 – 2023	120

Abbildung 2.26: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Logistikimmobilien nach Stadtklassifikation, 2016 – 2023	121
Abbildung 2.27: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2023	125
Abbildung 2.28: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2019 – 2023	126
Abbildung 2.29: Übernachtungsentwicklung 2021, 2022, 2023, je im Vergleich zu 2019	127
Abbildung 2.30: Touristische Nachfrage in Zielgebieten, 2020 – 2023	128
Abbildung 2.31: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2023	134
Abbildung 2.32: Immobilienklima nach Segmenten, 2016 – 2023	134

Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: Umsatz im Einzelhandel in Deutschland, 2014 – 2023	143
Abbildung 3.2: Umsatz im E-Commerce, Marktzahlen und Entwicklungsszenarien, 2014 – 2023	144
Abbildung 3.3: Frequenzen im Weihnachtsgeschäft, 2019 – 2023	145
Abbildung 3.4: GfK-Konsumklima-Index, Januar 2022 – Januar 2024	146
Abbildung 3.5: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2021 – III 2023	147
Abbildung 3.6 : Große Einzelhandelsinvestments in Deutschland 2023 (Auswahl)	149
Abbildung 3.7: Große Einzelhandelstransaktionen 2023 (Auswahl) – Single Deals	150
Abbildung 3.8: Große Einzelhandelstransaktionen 2023 (Auswahl) – Portfolio-Deals	150
Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen Retail-Investment, 2018 – 2023	151
Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Nutzungsart, 2018 – 2023	153
Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käufertyp, 2023	154
Abbildung 3.12: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käuferherkunft, 2017 – 2023	155
Abbildung 3.13: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Standort, 2018 – 2023	156
Abbildung 3.14: Nettoanfangsrenditen von Einzelhandelsimmobilien, 2018 – 2023	157
Abbildung 3.15: Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen	159
Abbildung 3.16: Verkaufsstellen Lebensmitteleinzelhandel nach Unterbranchen, 2023	160
Abbildung 3.17: Entwicklung der Anzahl der Standorte, 2019 – 2023	163
Abbildung 3.18: Favorisierte Lagen für neue Handelsfilialen	164
Abbildung 3.19: Shoppingcenter-Eröffnungen nach Lagekategorie, 1964 – 2023	165
Abbildung 3.20: Stromverbrauchsentwicklung Food und Nonfood, 2017 – 2023	166
Abbildung 3.21: A-Städte (Stadtkreisebene), Einwohnerzahl und Kaufkraft, 2024	168
Abbildung 3.22: Marktdaten Handelsimmobilien, 2023	168
Abbildung 3.23: Transaktionsvolumen nach Lage, 2016 – 2023	173

Abbildungen in Kapitel 4: Gesundheits- und Sozialimmobilien

Abbildung 4.1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, 2013 – 2022	180
Abbildung 4.2: Altersstruktur in Deutschland, 2013 und 2022	181
Abbildung 4.3: Altenquotient in Deutschland 2022 auf Kreisebene	183
Abbildung 4.4: Betreiberstrukturen im Pflegemarkt, 2011 und 2021	185
Abbildung 4.5: Auslastung der Pflegeheime auf Kreisebene (stationäre Pflege), 2021	186
Abbildung 4.6: Transaktionsvolumen für die Assetklasse Pflegeimmobilien, 2014 – 2023	187
Abbildung 4.7: Pflegevorausberechnung, Zunahme Pflegebedürftige, 2035 und 2055 (Ausgangsjahr 2021)	189

Abbildungen in Kapitel 5: Wohnimmobilien

Abbildung 5.1: Ukrainische Kriegsflüchtlinge, Asylbewerber, 2010 – 2023	197
Abbildung 5.2: Bevölkerungsentwicklung, natürlicher Saldo und Wanderungssaldo, 2005 – 2023	198
Abbildung 5.3: Anzahl der Haushalte und Personen in Deutschland, Prognose 2011 – 2045	199
Abbildung 5.4: Marktaktiver Leerstand in Deutschland, 2005 – 2022	200
Abbildung 5.5: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2023	200
Abbildung 5.6: Regionale Verteilung der ukrainischen Bevölkerung je 10.000 Einwohnenden	201
Abbildung 5.7: Baufertigstellungen in Deutschland, 2001 – 2022	202
Abbildung 5.8: Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2023	202
Abbildung 5.9: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite, Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP & Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite (10 Jahre anfängliche Zinsbindung), I 1991 – III 2023	203
Abbildung 5.10: Kostenmiete bei unterschiedlichen Bau- oder Bodenkosten und 4% Zins	204
Abbildung 5.11: Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2022	205
Abbildung 5.12: Baupreise in Deutschland, I 1959 – III 2023	206
Abbildung 5.13: Geschäftslage und Erwartungen in der Bauwirtschaft, 1/1991 – 11/ 2023	206
Abbildung 5.14: Fertigungsanlage für seriellen Wohnungsbau	208
Abbildung 5.15: Entwicklung Laminat und Marktanteil Laminat, 2009 – 2023	209
Abbildung 5.16: Entwicklung Wohnfläche und Wohnräume je Wohnung, 2001 – 2022	209
Abbildung 5.17: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2023	211
Abbildung 5.18: Preisverhältnis Neubau/Bestandswohnungen, A-Städte 2005 – 2023	211
Abbildung 5.19: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den A-Städten, 2009 – 2023	212
Abbildung 5.20: Saldo der Binnenwanderung in den A-Städten, 2005 – 2022	213
Abbildung 5.21: Marktaktiver Leerstand in den A-Städten, 2005 – 2022	213
Abbildung 5.22: Entwicklung der Mietpreise in den A-Städten, I 2004 – IV 2023	214
Abbildung 5.23: Baufertigstellungen in den A-Städten, 2008 – 2022	215
Abbildung 5.24: Baugenehmigungen in den A-Städten, 2005 – 2022	216
Abbildung 5.25: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den A-Städten, I 2004 – IV 2023	217

1

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut

Anna Meister

Walter Eucken Institut

1.1 Einleitung

Die Corona-Pandemie und die Energiekrise, ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, haben die deutsche Wirtschaft spürbar getroffen. So belasteten die Auswirkungen dieser Krisen im Jahr 2023 weiterhin die deutsche Konjunktur und führten zu einer Schrumpfung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3%. Die hohen Inflationsraten zu Beginn des Jahres ließen die Reallöhne privater Haushalte sinken. Dies hatte einen Kaufkraftverlust zur Folge, der die Konsumausgaben privater Haushalte dämpfte. Im Laufe des Jahres konnte die Inflation sukzessive im Zuge der geldpolitischen Straffung der Europäischen Zentralbank (EZB) reduziert werden. Die restriktive Geldpolitik, mit über das Jahr hinweg gestaffelten Leitzinserhöhungen, führte zu einem nachteiligen Finanzierungsumfeld und bremste die Investitionstätigkeit spürbar ab. Trotz der erschwerten Bedingungen zeigte sich der Arbeitsmarkt über das Jahr hinweg aber robust.

BIP-Rückgang
um 0,3%

Leitzinserhöhungen
reduzieren Inflation

Besonders betroffen vom höheren Zinsniveau waren zinssensitive Investitionen, darunter vor allem die Bauinvestitionen. Die Kombination von höheren Baupreisen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen machte viele Bauprojekte unattraktiv und führte zu einer Stornierungswelle bestehender Projekte. Dementsprechend verschlechterte sich die Erwartungshaltung der Bau- und Immobilienbranche für die nähere Zukunft. Innerhalb der Baubranche zeigten sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während der Tiefbau auf einem stabilen Niveau verharrte, sah sich der Hochbau mit einer abnehmenden Investitions- und Bautätigkeit konfrontiert. Vor allem im Bereich der Wohnungsbauten waren deutliche Zeichen der Eintrübung erkennbar. Die verschlechterten Finanzierungsbedingungen verstärkten zudem Preisrückgänge bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Überbewertungen, die sich über die Niedrigzinsphase aufgebaut hatten, wurden damit teilweise abgebaut, lösten zugleich jedoch Sorgen um die Finanzstabilität aus, die sich bislang nicht bestätigten.

höheres Zinsniveau
führt zu rückläufigen
Bauinvestitionen

Trotz einer wohl weiterhin restriktiv ausgelegten Geldpolitik der EZB dürfte es im laufenden Jahr allmählich zu einer gesamtwirtschaftlichen Aufhellung kommen. Für das Jahr 2024 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine Erholung des BIP, resultierend in einer Wachstumsrate von 0,7% und einer deutlich niedrigeren durchschnittlichen Inflationsrate von 2,6% im Vergleich zum Vorjahr. Die Finanzpolitik der Bundesregierung wird nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 etwas restriktiver ausfallen, sodass sich ein noch niedrigeres Wirtschaftswachstum einstellen könnte. Weiterhin bestehen große Transformationsaufgaben im Bereich der Dekarbonisierung, der Digitalisierung und des demografischen Wandels, die insgesamt mehr Risiken als Chancen für die deutsche Wirtschaft bereithalten. Zudem bleibt im Jahr 2024 ein hohes Maß an geopolitischen Risiken und wirtschaftspolitischer Unsicherheit bestehen.

Erholung des BIP
und niedrigere
Inflation erwartet

1.2 Aktuelle Entwicklung

1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung

Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Die deutsche Wirtschaft sah sich im Jahr 2023 mit einem sinkenden realen Bruttoinlandsprodukt konfrontiert und schrumpfte gegenüber dem Vorjahr um 0,3%. Dabei fielen viele Prognosen zu Beginn des Jahres 2023 noch deutlich positiver aus. So erwartete der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner Frühjahrsprognose ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,2%,¹ revidierte diese Prognose dann jedoch im Herbst in seinem Jahresgutachten auf -0,4%.² Begründet wurde dies mit dem Rückgang des öffentlichen Konsums, ausgelöst durch das Auslaufen coronabedingter Hilfen etwa den Ausgaben für Impfstoffe, die im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen.³

Nachwirkungen der Corona-Pandemie größer als erwartet

Des Weiteren hemmten die Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise die deutsche Wirtschaft länger als angenommen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zu Beginn des Jahres sah sich die Wirtschaft mit hohen Inflationsraten konfrontiert, welche die Kaufkraft der privaten Haushalte drückten. Neben einer Verteuerung der Energie seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine lasteten im Jahr 2023 vor allem die restriktivere Geldpolitik und, damit verbunden, die höheren Zinsen auf der Investitionstätigkeit. Bei den Bruttoinvestitionen verzeichneten die Bauinvestitionen aufgrund der hohen Kredit- und Baukosten über das Jahr hinweg den ausgeprägtesten Rückgang. Im Vergleich zum Vorjahresquartal schrumpften diese im ersten Quartal um beachtliche 3,3% und setzten somit den negativen Trend fort, der seit dem zweiten Quartal 2022 besteht. Nur die Ausrüstungsinvestitionen, die von staatlichen Ausgaben im Rahmen des Sondervermögens für die Bundeswehr profitierten, verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen starken Anstieg, am ausgeprägtesten im ersten Quartal mit 7,2% im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Bauinvestitionen wegen hoher Kredit- und Baukosten zurückgegangen

Konsumenten halten sich zurück

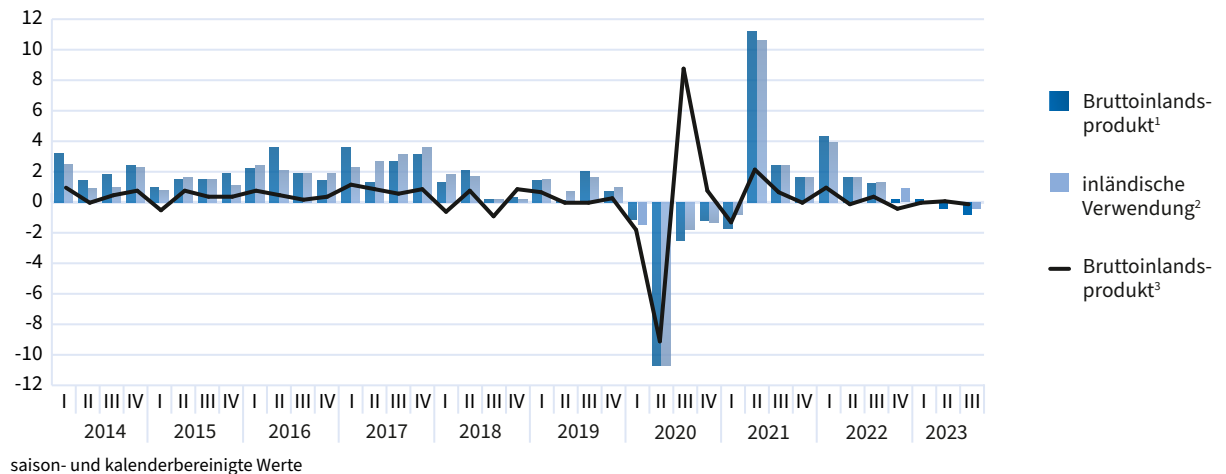
Während der private Konsum im Jahr 2022, nicht zuletzt dank Ersparnissen und Nachholeffekten aus der Corona-Pandemie, die deutsche Konjunktur trotz hoher Inflationsraten stützen konnte, fiel dieser im Jahr 2023 preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr zurückhaltender aus. So sanken die privaten Konsumausgaben im dritten Quartal um 2%. Realeinkommenseinbußen, ausgelöst durch die Inflation, führten zu Kaufkraftverlusten, und gestiegene Zinsen regten das Sparverhalten privater Haushalte an.

1 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Aktualisierte Konjunkturprognose 2023 und 2024 vom 22.3.2023, Wiesbaden.

2 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

3 Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2023, Pressemitteilung Nr. 451 vom 24. November 2023, Wiesbaden.

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2023



saison- und kalenderbereinigte Werte

1 Veränderung zum Vorjahresquartal in %

2 Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in Prozentpunkten

3 Veränderung zum Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Ähnlich wie im Vorjahr war im Jahr 2023 ein hohes Maß an geopolitischen Risiken zu verzeichnen. So prägte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine weiterhin die wirtschaftspolitische Unsicherheit, insbesondere in Europa. Zusätzlich war der Terrorangriff der Hamas auf Israel im Oktober 2023 Auslöser für den Israel-Gaza-Krieg, der je nach Verlauf weitere Unruhen im Nahen Osten auslösen könnte. Bei einer Verwicklung von Erdöl exportierenden Ländern in diesen Konflikt dürfte es zu Verwerfungen auf den Rohöl- und Erdgasmärkten kommen. Weltwirtschaftliche Risiken gehen zudem von den geopolitischen Spannungen zwischen den USA und China aus. So erreichte der globale wirtschaftspolitische Unsicherheitsindex für Deutschland im Jahr 2023 einen weiterhin hohen Jahresdurchschnittswert und bleibt somit seit Ende des Jahres 2021 deutlich über den Werten der Vorjahre (siehe Abbildung 1.25).

hohe geopolitische Risiken

Die anhaltenden Unsicherheiten und Konflikte in der Welt verstärkten die schwache Entwicklung der Weltwirtschaft. Demnach zeichnete sich in den Volkswirtschaften anderer europäischer Länder ein ähnliches Bild ab und führte zu einer weitestgehend stagnierenden Wirtschaftsentwicklung im Euro-Raum. Der Sachverständigenrat prognostizierte in seinem Jahresgutachten für das Jahr 2023 einen Zuwachs von 0,6% für den Euro-Raum.⁴ Die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft hatte sich laut Prognose des Sachverständigenrates gegen Ende des Jahres ebenfalls etwas abgekühlt und resultierte in einem globalen Wirtschaftswachstum von voraussichtlich 2,7% für das Jahr 2023.⁵ Durch die schwache Entwicklung der Weltwirtschaft ergab sich eine zusätzliche Belastung für die deutsche Exportindustrie und somit für den au-

Stagnation im Euro-Raum

4 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

5 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

ßenwirtschaftlichen Wachstumsbeitrag. Zwar entwickelte sich der Außenbeitrag zu Beginn des Jahres 2023 mit einem Zuwachs der Exporte von 1,1% und einem Rückgang der Importe um 0,5% gegenüber dem Vorjahresquartal positiv; diese Entwicklung konnte sich jedoch im Verlauf des Jahres nicht fortsetzen. So führten sinkende Exporte in Kombination mit steigenden Importen ab dem zweiten Quartal über das Jahr gesehen zu einer Abnahme des preisbereinigten Außenhandelsvolumens im Vergleich zum Vorjahr. Neben der schrumpfenden inländischen Verwendung sank mit dem Außenbeitrag die zweite Komponente des Bruttoinlandsprodukts (siehe Abbildung 1.1).

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2023

	Beiträge in Prozentpunkten		
	I 2023	II 2023	III 2023
Inländische Verwendung	-0,9	0,6	-0,4
Konsumausgaben	-0,7	0	-0,1
private Konsumausgaben	-0,4	0,1	-0,1
Konsumausgaben des Staates	-0,3	-0,1	0,1
Bruttoinvestitionen	-0,3	0,7	-0,3
Bruttoanlageinvestitionen	0,4	-0,1	0,1
Ausrüstungsinvestitionen	0,1	0,1	0,1
Bauinvestitionen	0,3	-0,1	0,1
sonstige Anlageinvestitionen	-0,1	0	0
Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen	-0,6	0,7	-0,4
Außenbeitrag	1	-0,5	0,2
Exporte	-0,1	-0,4	-0,4
Importe	1,1	-0,1	0,6
Bruttoinlandsprodukt¹	0,0	0,1	-0,1

saison- und kalenderbereinigte Werte

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Quartalswachstumsbeiträge der deutschen Wirtschaft zeigten sich demnach sehr verhalten und vermittelten einen nahezu stagnierenden Zustand des BIP (siehe Abbildung 1.2). Dabei waren innerhalb der Quartale unterschiedliche Bestandteile für diese Entwicklung verantwortlich. So beeinflusste im ersten Quartal die inländische Verwendung das BIP negativ. Hierfür waren hauptsächlich die niedrigeren Konsumausgaben verantwortlich. Diese reduzierten das BIP um 0,7 Prozentpunkte. Die Bruttoinvestitionen verzeichneten einen Beitrag am BIP von -0,3 Prozentpunkten. Lediglich die Verbesserung des Außenbeitrags, ausgelöst durch eine Abnahme der Importe, konnte der Entwicklung der inländischen Verwendung entgegenwirken und führte zu einem Wachstumsbeitrag von 1,0 Prozentpunkten, sodass das BIP im ersten Quartal stagnierte. Im zweiten Quartal drehte sich dann das Verhältnis, so führte die inländische Verwendung zu einem positiven Wachs-

tumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten, ausgehend von Vorratsänderungen und dem Nettozugang an Wertsachen, die den Wachstumsanteil der Bruttoinvestitionen am BIP um 0,7 Prozentpunkte steigerte. Gleichzeitig führten gestiegene Importe zu einem Rückgang des Außenbeitrags, der von den Exporten verstärkt wurde und in einem Wachstumsbeitrag des Außenhandels von -0,5 Prozentpunkten resultierte. Somit konnte das BIP nur einen leichten Anstieg von 0,1 Prozentpunkten verzeichnen. Im dritten Quartal kehrte sich dann erneut die Zusammensetzung um, was in eine Abnahme des BIP von 0,1 Prozentpunkten im Vorquartalsvergleich mündete. Dabei konnte die Verminderung des Konsums und der Bruttoinvestitionen nicht vollständig vom Außenhandel aufgewogen werden, da der Wachstumsbeitrag der Exporte, anders als im ersten Quartal, erneut um 0,4 Prozentpunkte sank.

Bei der tiefergehenden Betrachtung der Bruttoanlageinvestitionen (siehe Abbildung 1.3) wird deutlich, wie sich die Investitionstätigkeit über das Jahr hinweg in ihren Bestandteilen entwickelt hat. Erstaunlich war der starke Anstieg der Ausrüstungsinvestitionen, der unter anderem auf den Kauf von Maschinen, Geräten, Fahrzeugen und der positiven Entwicklung der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen zurückzuführen war.⁶ So wuchsen die Bruttoanlageinvestitionen dank der Ausrüstungsinvestitionstätigkeit im ersten Halbjahr trotz schwacher restlicher Investitionstätigkeit um 0,2% im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2023

	Veränderung zum Vorjahresquartal in %		
	I 2023	II 2023	III 2023
Bruttoanlageinvestitionen	0,2	0,4	-0,2
Ausrüstungsinvestitionen	7,2	4,6	1,1
Bauinvestitionen	-3,3	-1,8	-1,0
Wohnbauten	-4,0	-2,1	-1,9
Nichtwohnbauten	-2,3	-1,2	0,4
Hochbau	-3,1	-2,1	0,5
Tiefbau	-0,7	0,1	0,3
sonstige Anlageinvestitionen	-0,8	-0,8	-0,6

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Vor allem die Bauinvestitionen, die in der Vergangenheit eine der wichtigsten Stützen der Konjunktur darstellten, waren im Jahr 2023 stark betroffen. So setzte sich der bereits im zweiten Halbjahr 2022 einsetzende negative Trend bei den Bauinvestitionen fort. Im ersten Quartal war in allen Baube-

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2023, Pressemitteilung Nr. 203 vom 25. Mai 2023, Wiesbaden.

Bauinvestitionen
vor allem bei
Wohnbauten
rückläufig

reichen eine Dämpfung der Investitionstätigkeit zu spüren, am ausgeprägtesten bei den Wohnbauten mit -4,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Unter den Nichtwohnbauten war die Abnahme der Investitionen hauptsächlich auf den Hochbau mit 3,1% zurückzuführen. Im zweiten und dritten Quartal kam es bei den Bauinvestitionen zu einer weniger stark ausgeprägten Minderung von 1,8% beziehungsweise 1,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Weiterhin waren die Wohnbauten am stärksten vom Investitionsrückgang mit 2,1% beziehungsweise 1,9% betroffen. Die Investitionen in Nichtwohnbauten zeigten nach einer weiteren Abnahme im zweiten Quartal um 1,2% gegenüber dem Vorjahresquartal einen kleinen Aufschwung im dritten Quartal und konnten dort einen Zuwachs von 0,4% verzeichnen.

Tiefbau relativ
stabil

Der Tiefbau hielt sich im Vergleich zum Hochbau und Wohnungsbau über das Jahr hinweg relativ stabil. Nach einem Rückgang von 0,7% im ersten Quartal konnte die Investitionstätigkeit im Tiefbau in der zweiten Jahreshälfte mit 0,1% und 0,3% sogar zulegen. Dabei beeinflusste die restriktive Geldpolitik der EZB die zinsreagiblen Bauinvestitionen im Jahr 2023 besonders stark. Mit dem Leitzinsanstieg folgte eine Anpassung der Marktzinsen, die steigende Finanzierungskosten auslöste und so die Nachfrage und Vergabe von Krediten minderte. Zusätzlich belastete die im Jahr 2023 anhaltende Zunahme der Baukosten die Bauinvestitionstätigkeit. Die Bau- wie die Ausrüstungsinvestitionen waren dabei von der sinkenden Investitionstätigkeit betroffen und befanden sich im Spannungsfeld zwischen hohen Restbeständen an Aufträgen und geringen Neuaufträgen.⁷ Die sonstigen Anlageinvestitionen nahmen weitestgehend konstant über das Jahr hinweg zwischen 0,6% und 0,8% ab.

Zahl der Baugenehmigungen stark
eingebrochen

Die erteilten Baugenehmigungen sind ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bautätigkeit (siehe Abbildung 1.4). Bereits im Jahr 2022 zeigte sich ein Rückgang, der hinter dem Ziel von 400.000 Wohnungen zurückblieb. Im Jahr 2023 ergab sich eine weitere deutliche Abnahme der Anzahl der Baugenehmigungen. So sind die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen im ersten Halbjahr 2023 um 30,8% gesunken. Dies bedeutete eine Abnahme um 49.600 Baugenehmigungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022. Somit wurden in der ersten Jahreshälfte nur 111.500 neue Wohnungen genehmigt. Der Rückgang war über alle Gebäudearten hinweg stark ausgeprägt. So nahm die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um über ein Drittel (-35,4% und -14.800 Wohnungen), diejenige der Zweifamilienhäuser um mehr als die Hälfte (-53,4% und -8.900 Wohnungen) und der Mehrfamilienhäuser um mehr als ein Viertel (-27% und -26.700 Wohnungen) ab.⁸ Im zweiten Halbjahr setzte sich diese Diskrepanz weiter fort; dies resultierte in den ersten drei Quartalen in einem erschreckenden Einbruch der Baugenehmigungen um 31,7% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.⁹ Grund dafür wa-

7 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

8 Vgl. Statistisches Bundesamt, Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im 1. Halbjahr 2023 um 27,2% gesunken, Pressemitteilung Nr. 329 vom 18. August 2023, Wiesbaden.

9 Vgl. Statistisches Bundesamt, Baugenehmigungen für Wohnungen im September 2023: -29,7% gegenüber Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 445 vom 17. November 2023, Wiesbaden.

ren hauptsächlich die gestiegenen Baukosten und ungünstige Finanzierungsbedingungen. Somit verschärfte sich die angedeutete Trendwende aus dem Vorjahr im Jahr 2023 deutlich und verdeutlicht die getrübbten Aussichten für das Bauhauptgewerbe.

Die Baufertigstellungen im Jahr 2022 befanden sich im Vergleich zum Vorjahr gleichwohl auf einem hohen Niveau (siehe Abbildung 1.4). Im Jahr 2022 wurden insgesamt 295.000 Wohnungen fertiggestellt, was einem leichten Anstieg von 0,6% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Trotz des Rückgangs der Baugenehmigungen im Jahr 2022 wurden wie in den vergangenen Jahren deutlich mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt. Ohne dass dafür bereits Daten vorlägen, ist für das Jahr 2023 weiterhin von einem Auseinanderfallen von Genehmigungen und Fertigstellungen auszugehen. Jedoch dürfte das Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr weit verfehlt werden.

noch kaum
Auswirkungen der
sinkenden Baugenehmigungszahlen
auf die Baufertigstellungen

Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2023

	Baugenehmigungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Baufertigstellungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	187.632	5,7	159.832	0,5
2011	228.311	21,7	183.110	14,6
2012	241.090	5,6	200.466	9,5
2013	272.433	13,0	214.817	7,2
2014	285.079	4,6	245.325	14,2
2015	313.296	9,9	247.722	1,0
2016	375.388	19,8	277.691	12,1
2017	347.882	-7,3	284.816	2,6
2018	346.810	-0,3	287.352	0,9
2019	360.493	3,9	293.002	2,0
2020	368.589	2,2	306.376	4,6
2021	380.736	3,3	293.393	-4,2
2022	354.162	-7,0	295.275	0,6
2023 ¹ (bis November)	238.889	-25,8		

1 Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Demnach ergab sich für das Jahr 2022 ein Zuwachs von mehr als 38.000 Wohnungen zum derzeitigen Bauüberhang, der zum Ende des Jahres 2022 somit auf fast 885.000 Wohnungen anwuchs. Die Baudauer, also die Zeit zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung, stieg in den vergangenen Jahren immer weiter an. Das wirkte sich auf den Bauüberhang aus, da Wohnungs-

Rückgang des Bauüberhangs und der Fertigstellungszahlen zu erwarten

bauprojekte immer länger in der Statistik des Bauüberhangs verweilen.¹⁰ Zusätzlich bestand zwischen 2017 und 2019 eine hohe Auslastung in der Baubranche, wovon vor allem der Wohnungsbau betroffen war. Zwar ging die Auslastung in den vergangenen Jahren wieder etwas zurück, jedoch liegt sie weiterhin auf einem durchaus hohen Niveau. Die zusätzliche Belastung durch Lieferengpässe und gestiegene Baupreise als Folge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie der bestehende Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft, steigende Inflation und Zinssätze belasteten die Baubranche seit dem Jahr 2022 zusätzlich. Demnach führte die Verteuerung der Bau- und Kreditkosten zu einem Auftragsrückgang. Das dürfte die Kapazitätsauslastung zwar weiter sinken lassen, zudem aber eine Abnahme der Realisierungsrate im Wohnungsbau erzeugen und den Rückgang des Bauüberhangs und der Fertigstellungen folgen lassen.¹¹

Stornierungen im Wohnungsbau auf Höchststand

zunehmender Auftragsmangel in der Bauwirtschaft

Zusätzlich zu den angebotsseitigen Problemen der Bauwirtschaft belastete eine sinkende Nachfrage die Baubranche. So spricht das ifo Institut von einer wachsenden Stornierungswelle im Wohnungsbau, die sich nun auf einem neuen Höchststand befindet. Im Jahr 2023 berichteten 20,7% der Unternehmen von stornierten Projekten, was zu einer großen Unsicherheit unter den Bauunternehmen führte. Aufgrund erhöhter Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten, ausgelöst durch das höhere Zinsniveau, sind viele Bauvorhaben nicht mehr rentabel und werden zurückgezogen. Dies führt dazu, dass Bauunternehmen immer häufiger von einem Auftragsmangel berichteten. Während im Juni 2022 nur 13,8% der Unternehmen im Wohnungsbau einen Auftragsmangel verzeichneten, lag dieser Wert im Juli 2023 bereits bei 40,3%. Zum Ende des Jahres war es fast jedes zweite Unternehmen, das einen Auftragsmangel meldete. Damit stieg die Gefahr für Liquiditätsausfälle. Bereits 11,9% der Bauunternehmen beklagten laut ifo-Umfrage Finanzierungsschwierigkeiten – ein Höchstwert der vergangenen 30 Jahre.¹² Das verstärkte Zurückziehen von Bauaufträgen belastet den Bausektor daher enorm. Obwohl es zum Teil noch hohe Auftragsbestände gibt und ein Bauüberhang existiert, verdunkeln sich also die Rahmenbedingungen für das Bauhauptgewerbe durch die schwache Konjunktur sowie durch hohe Finanzierungs- und Baukosten.

höhere Anreize für energetische Sanierungen

Um den Strukturwandel hin zur Klimaneutralität voranzubringen, spielt die energetische Sanierung von Wohnungen eine entscheidende Rolle. Die gestiegenen Energiekosten sowie die Anhebung des CO₂-Preises von 35 Euro auf 45 Euro je Tonne ab Januar 2024 bietet neue Anreize für eine energieeffiziente Gebäudesanierung. Das Ausbaugewerbe konnte im zweiten Quartal 2023 in der Tat von einer gestiegenen Nachfrage im Bereich energetischer Sanierung profitieren. Dort erreichten die nominalen Umsätze für die

10 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Struktur und Gründe des Bauüberhangs, BBSR-Online-Publikation 07/2023, Bonn.

11 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Struktur und Gründe des Bauüberhangs, BBSR-Online-Publikation 07/2023, Bonn.

12 Vgl. ifo Institut, Ifo Konjunkturumfrage, Stornierungswelle im Wohnungsbau markiert neuen Höchststand, 12. September 2023, München.

Installation von Elektro, Gas, Wasser und Heizung zweistellige Wachstumsbeträge im Vergleich zum Vorjahr.¹³ Förderprogramme können zusätzliche Investitionsanreize setzen und dem Rückgang der Investitionstätigkeit entgegensteuern.¹⁴ Ab dem Jahr 2024 wird es durch die Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG-EM)“ zu einer weiteren staatlichen Förderung bei energetischen Maßnahmen an Gebäuden oder Wohnungen kommen.

Außenhandel

Der internationale Handel war, wie bereits in den vorherigen Jahren, erschwerten Rahmenbedingungen ausgesetzt. Die Weltwirtschaft entwickelte sich im Jahr 2023 verhalten und die Aussicht auf das Jahr 2024 bleibt eingetrübt. Trotz der in vielen Ländern auftretenden rückläufigen Inflationsraten verweilte die Kerninflation auf einem hohen Niveau und beeinflusst weiterhin den globalen Konsum. Das Wachstum des Welthandels schwächt sich laut Sachverständigenrat ab und ging von 3,2% im Jahr 2022 wohl auf -1,4% im Jahr 2023 zurück.¹⁵

trübe Aussichten
für internationalen
Handel

Verantwortlich hierfür ist neben dem Rückgang der globalen Nachfrage die Verschiebung hin zu einer verstärkten Nachfrage nach inländischen Dienstleistungen. Die chinesische Wirtschaft erholte sich nach dem Ende der Null-COVID-Politik aufgrund einer schwachen Auslandsnachfrage und Unsicherheiten schleppender als angenommen. Auslöser sind die Immobilienkrise im eigenen Land sowie die steigende Einflussnahme durch die Kommunistische Partei.¹⁶ Zudem hemmten die verzögerte Wirkung der Aufwertung des US-Dollar sowie die Zunahme von Handelsbeschränkungen das Wachstum des globalen Handels. Vor allem die Volkswirtschaften im europäischen Raum waren weiterhin von den Konsequenzen des russischen Angriffskriegs betroffen. Mit den Terrorangriffen der Hamas auf Israel stieg zudem die Unsicherheit über die Entwicklungen auf den Energiemärkten. Die hohe Unsicherheit über geopolitische Rahmenbedingungen führte demnach zu einer Investitionszurückhaltung. Diese Investitionsmüdigkeit belastete die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2023 spürbar. Abwärtsrisiken blieben über das Jahr hinweg hoch und prägen die Erwartungen der Weltwirtschaft und dementsprechend die Prognosen für das laufende Jahr.¹⁷

geopolitische
Unsicherheit

Die exportorientierte deutsche Wirtschaft schwächelte somit über das gesamte Jahr 2023 hinweg. Der Sachverständigenrat begründet dies mit der

13 Vgl. Statistisches Bundesamt, Energetische Sanierung als Umsatztreiber: Elektro-, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallation nominal mit zweistelligem Plus zum Vorjahr, Pressemitteilung Nr. N057 vom 26. Oktober 2023, Wiesbaden.

14 Vgl. DIW, Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich, Wochenbericht 1 + 2, Berlin.

15 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

16 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

17 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Verhaltene Entwicklung der Weltwirtschaft, Online-Version vom 23.08.2023, Berlin und Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die Weltwirtschaft stabilisiert sich auf niedrigem Niveau, Online-Version vom 28.11.2023, Berlin.

durch die geldpolitische Straffung ausgelösten reduzierten Nachfrage nach Investitionsgütern. Des Weiteren wirkte sich die im internationalen Vergleich hohe Inflation Deutschlands negativ auf die preisliche Wettbewerbsfähigkeit aus und erschwerte die Bedingungen auf dem Weltmarkt. Der Gesamtwert der Ausfuhren in den ersten drei Quartalen 2023 belief sich nominal auf 1.177,6 Mrd. Euro und lag damit um 0,5% unter den Exporten des Vorjahreszeitraums (siehe Abbildung 1.5). Die höchste prozentuale Abnahme machten die Ausfuhren nach Russland mit einem Einbruch von 39,3% aus. Abgesehen von dieser sanktionsbedingten Reaktion auf den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine war vor allem ein Rückgang der Exporte in die EU-Staaten erkennbar. So gingen die Ausfuhren in die Eurozone zwischen Januar und September um 1,8% und in die übrigen EU-Mitgliedstaaten sogar um 2,4% zurück. Dennoch zeigten sich beim Handel mit einzelnen EU-Staaten positive Signale. So konnten sich beispielsweise die Ausfuhren nach Spanien um 7,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern. Eine positive Entwicklung mit einem Zuwachs von 1,4% war bei den Drittstaaten zu sehen. Verstärkte Ausfuhren in Länder wie die USA und das Vereinigte Königreich konnten hier die um 8,7% verringerte Nachfrage Chinas nach deutschen Waren und Dienstleistungen kompensieren.

Ausfuhren: einzelne
EU-Staaten mit
positiven Signalen

Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2023

	Ausfuhren Jan. – Sept. 2023 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %	Einfuhren Jan. – Sept. 2023 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %
Gesamt	1.177,6	-0,5	1.025,8	-8,9
Euroraum	451,1	-1,8	359,6	-5,3
Frankreich	88,2	0,6	52,1	0,1
Italien	64,2	-3,6	53,7	-1,3
Niederlande	84,5	2,2	78,7	-8,5
Spanien	39,8	7,9	29,1	3,9
übrige EU	190,4	-2,4	179,4	5,3
Drittländer	536,1	1,4	486,7	-15,4
China	73,6	-8,7	117,1	-18,5
USA	117,9	2,1	70,4	3,2
Russland	7,0	-39,3	3,1	-90,1
Vereinigtes Königreich	57,3	5,6	28,1	-8,9

Quelle: Statistisches Bundesamt

Einfuhren: starke
Rückgänge

Stärker noch als bei den Exporten war eine Verringerung des Außenhandels der Bundesrepublik bei den Einfuhren zu spüren. Einschließlich des dritten Quartals 2023 lagen die Einfuhren um 8,9% unter dem Vorjahreszeitraum. Vor allem Einfuhren aus Drittländern, insbesondere aus China (-18,5%) und Russland (-90,1%), nahmen stark ab und verzeichneten einen Rückgang von insgesamt 15,6%. Die enorme Abnahme an Importen aus Russland ist dabei

auf den verzögerten Verzicht fossiler Energieträger als Sanktionsmittel zurückzuführen. Im Vorjahr stiegen im Vergleichszeitraum die nominalen Importe aus Russland noch deutlich um fast 30%, was auf einen besonders ausgeprägten Anstieg der russischen Gaspreise zurückzuführen war. Die länderübergreifende deutliche Abnahme der deutschen Importe zu Beginn des Jahres 2023 basierte auf der gesunkenen Kaufkraft, ausgelöst durch hohe Inflationsraten, und einer schwachen Produktionstätigkeit in der Bundesrepublik, welche die Nachfrage nach Vorprodukten sinken ließ. Die Aufwertung des Euro, Einkommenszuwächse und sinkende Importpreise stabilisierten die Situation im Laufe des Jahres wieder etwas.¹⁸ Im dritten Quartal reduzierten sich die Einfuhren aufgrund gesunkener Warenimporte, insbesondere bei mineralischen Brennstoffen, wieder stärker.¹⁹

Nach den steigenden Importpreisen in den ersten zwei Monaten des Jahres 2023 verzeichneten diese seit März im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang. In der zweiten Jahreshälfte lag der Preisrückgang fast durchgehend im zweistelligen Prozentbereich. Diese Minderung der Preise ist hauptsächlich mit dem Basiseffekt hoher Preise aufgrund von Lieferengpässen des Vorjahres zu erklären. Die Stabilisierung der Lieferketten in Kombination mit sinkenden Inflationsraten führte dementsprechend im Laufe des Jahres 2023 zur Abnahme der Importpreise. So lag der Preisrückgang im Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei insgesamt 13,0%. Der Rückgang verteilte sich unterschiedlich stark auf die einzelnen Einfuhren: Energieeinfuhren (-43,5%), Vorleistungsgüter (-8,6%), Konsumgüter (-0,6%) und landwirtschaftliche Güter (-1,8%). Ohne die Berücksichtigung von Energie fiel der Rückgang der Importpreise im Oktober gegenüber dem Vorjahr mit nur 3,3% fast 10 Prozentpunkte geringer aus.²⁰ Die Importpreise für Investitionsgüter verzeichneten im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar einen Anstieg um 1,8%. Die Exportpreise erhöhten sich in der ersten Jahreshälfte und gingen im zweiten Halbjahr zurück. Im Oktober 2023 sanken vor allem Preise der landwirtschaftlichen Exporte (-13,8%) und Vorleistungsgüter (-5,1%), wohingegen Investitionsgüter mit steigenden Ausfuhrpreisen (3,1%) im Vergleich zum Vorjahr belastet waren.²¹

Importpreise:
Basiseffekte sorgen
für starke Rückgänge

Die ifo Exporterwartungen des deutschen Verarbeitenden Gewerbes an das Auslandsgeschäft zeigten sich im Jahr 2023 mit durchschnittlich -2,6 Indexpunkten stark eingetrübt und lagen somit mehr als 4 Punkte unter dem Jahresdurchschnitt. Dabei hellten sich die Erwartungen gegen Ende des Jahres 2022 auf und ließen Hoffnungen auf eine entsprechende positive Entwicklung im Jahr 2023 aufkommen. Im April 2023 (+5,3 Indexpunkte) führte die robuste Konjunkturentwicklung der USA und Chinas zu positiven

Exporterwartungen
stark eingetrübt

18 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

19 Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2023, Pressemitteilung Nr. 451 vom 24. November 2023, Wiesbaden.

20 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im Oktober 2023: -13,0% gegenüber Oktober 2022, Pressemitteilung Nr. 457 vom 29. November 2023, Wiesbaden.

21 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im Oktober 2023: -13,0% gegenüber Oktober 2022, Pressemitteilung Nr. 457 vom 29. November 2023, Wiesbaden.

Erwartungen des exportierenden Gewerbes.²² Die Stimmung legte sich dann jedoch aufgrund der sinkenden Nachfrage durch die weltweiten Zinserhöhungen und erreichte im Juni einen deutlich negativen Wert (-6,1 Indexpunkte), gefolgt von einem Tiefstand (-10,5 Indexpunkte) im September. Im Oktober und November erholte sich die Stimmung wieder etwas. Viele Unternehmen zweifeln jedoch weiterhin und fürchten eine sinkende Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exportindustrie auf internationalen Märkten.²³ Da viele Unternehmen, insbesondere in den energieintensiven Branchen, zum Jahreswechsel eine getrübbte Erwartungshaltung hatten, schlossen die ifo Exporterwartungen das Jahr 2023 mit schwachen -6,7 Indexpunkten ab.²⁴

Arbeitsmarkt

Trotz der schwachen Konjunktur und gemäßigter Prognosen blieb der Arbeitsmarkt im Jahr 2023 beständig. Zum Jahresbeginn lag die Anzahl der Erwerbstätigen noch um 1,0% über dem Vorjahreswert. Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg über das Jahr 2023 dann weiter an, jedoch bremste sich der Aufwärtstrend über das Jahr hinweg konstant ab und stagnierte gegen Ende des Jahres sogar (siehe Abbildung 1.6). Insgesamt zeigte sich der Arbeitsmarkt aber wenig dynamisch. Gegenüber dem jeweiligen Vorquartal wuchs die Anzahl der Erwerbstätigen nur minimal um 0,3% im ersten Quartal und stagnierte im letzten Quartal dann nahezu. Im September wurde erstmals die 46-Millionen-Schwelle an Erwerbstätigen mit deutschem Wohnort überschritten.²⁵ Über das Jahr gesehen resultierte laut erster Schätzung des Statistischen Bundesamts ein Anstieg der Anzahl der Erwerbstätigen um 333.000 (+0,7%) Personen.²⁶ Damit fällt der Zuwachs deutlich geringer als noch im Vorjahr aus und deutet Anzeichen einer gedämpften zukünftigen Entwicklung des Arbeitsmarktes an. Dennoch überwogen im Jahr 2023 die positiven Effekte der Zuwanderung ausländischer Erwerbstätiger in den deutschen Arbeitsmarkt sowie eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung gegenüber den drückenden Effekten des demografischen Wandels.

Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote, d.h. der Anteil aller Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen nach der Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), schwankte im Jahr 2023 zwischen 2,9% und 3,2%. Laut vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamts ging sie damit im Jahresdurchschnitt 2023 im Vergleich zum Vorjahr leicht um 9.000 Personen und 0,7% auf 1,3 Millionen Personen zurück und ließ die Erwerbslosenquote somit von 2,9% im Vorjahr auf 2,8% im Jahr 2023 sinken.²⁷

beständig, aber
wenig dynamisch

Anzeichen für
gedämpfte zukünftige
Entwicklung

22 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen (April 2023), ifo Exporterwartungen im Aufschwung, München 2023.

23 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen (Oktober 2023), ifo Exporterwartungen leicht aufgehellt, München.

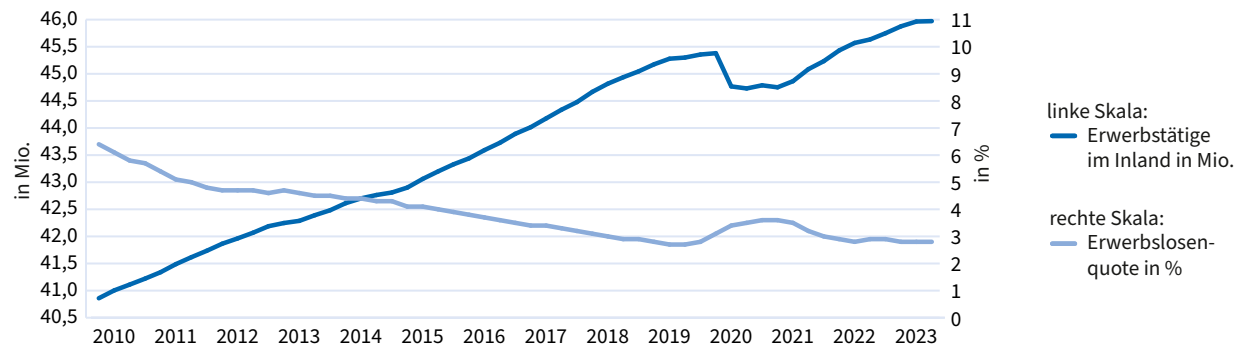
24 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen (Dezember 2023), ifo Exporterwartungen gefallen, München.

25 Vgl. Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigkeit im September 2023 auf neuem Höchststand, Pressemitteilung Nr. 424 vom 2. November 2023, Wiesbaden.

26 Vgl. Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigkeit erreicht im Jahr 2023 neuen Höchststand, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2024, Wiesbaden.

27 Vgl. Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigkeit erreicht im Jahr 2023 neuen Höchststand, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2024, Wiesbaden.

Abbildung 1.6: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2023



saison- und kalenderbereinigte Werte

Abgrenzung der Erwerbslosen nach den Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Arbeitslosenzahlen der Bundesagentur für Arbeit, die auf monatlicher Basis und mit geringerer Zeitverzögerung vorliegen, zeigen jedoch Signale der Eintrübung. Im Dezember 2023 waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,64 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren etwa 183.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor.²⁸ Somit erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 5,7% verglichen mit 5,3% ein Jahr zuvor. Dennoch blieb die Arbeitslosigkeit, trotz der konjunkturellen Schwäche, über das Jahr 2023 hinweg weitestgehend stabil und stieg angesichts der höheren Anzahl an Geflüchteten aus der Ukraine nur begrenzt. Die Arbeitsagenturen hatten lange Zeit getrübe Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitslosigkeit, was das IAB-Arbeitsmarktbarometer, das als Frühindikator der Arbeitsmarktentwicklung dient, über das Jahr 2023 hinweg sinken ließ. Im November befand sich das Barometer auf dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 2020. Erst im Dezember konnten positive Signale vom IAB-Arbeitsmarktbarometer ausgehen. Mit einem Wert von 99,9 Punkten und mit einem Anstieg um 0,4 Prozentpunkte zum Vormonat befindet es sich im Dezember 2023 nur noch marginal unter dem neutralen Wert von 100 Punkten. Die Komponente, die sich durch eine Prognose der Arbeitslosigkeit ergibt, liegt mit 97,6 Punkten aber deutlich im negativen Bereich und trübt die Hoffnung auf eine positive Entwicklung des Arbeitsmarkts im Jahr 2024.²⁹

positive Entwicklung des Arbeitsmarkts im Jahr 2024 fraglich

Der Erwerbstätigenzuwachs in Deutschland verteilte sich laut Schätzung des Statistischen Bundesamts unterschiedlich auf die verschiedenen Branchen, wobei es bei vereinzelten Sektoren zu Rückgängen der Anzahl an Erwerbspersonen kam. Den größten absoluten Anstieg verzeichneten die Dienstleistungssektoren mit 295.000 Personen (+0,9%). Darunter fielen im Bereich der Öffentlichen Dienstleister, Erziehung, Gesundheit, Heime und dem Sozialwesen 116.000 Personen (+1,0%), im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe 87.000 Personen (+0,9%), bei Unternehmensdienstleistern 47.000 Per-

28 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktbericht Dezember 2023, Presseinfo vom 3.1.2024, Nürnberg.

29 Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, IAB-Arbeitsmarktbarometer: Ausblick nach Talfahrt für 2024 wieder verbessert, Presseinformation vom 29.12.2023, Nürnberg.

sonen (+0,8%) und im Bereich Information und Kommunikation 39.000 Personen (+2,6%). Im Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe existierten schwache Zuwächse mit 25.000 Personen (+0,3%). Das Baugewerbe verzeichnete im Jahr 2023 trotz weiter steigender Krisenanzeichen einen Anstieg von 15.000 Personen (+0,6%). Obwohl das Produzierende Gewerbe einen Erwerbspersonenzuwachs ausmachen konnte, bleibt es weit entfernt vom Niveau der Boom-Phase zur Jahreswende 2017/18. Im Bereich der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei ging die Anzahl der Erwerbspersonen um 2.000 Personen (-0,4%) zurück und setzte somit den Abwärtstrend der Vorjahre fort.³⁰

mehr SVP-
Beschäftigte, ...

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse konnten sich im Dezember im Vergleich zum Vorjahreswert insgesamt um 0,7% steigern.³¹ So war im Oktober 2023 bei der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigung ein Zuwachs von 0,4% und bei den Teilzeitbeschäftigten von 1,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu erkennen. Somit ergab sich in Summe ein Zuwachs von 195.000 Personen auf rund 35,09 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Anzahl der Selbstständigen war hingegen mit einem Rückgang von 56.000 Personen (-1,4%) auf 3,9 Mio. Menschen gesunken. Die Anzahl der ausschließlich in geringfügiger Beschäftigung arbeitenden Personen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 51.000 (-1,2%) auf 4,19 Mio. Menschen.³²

... weniger Selbst-
ständige und
geringfügig
Beschäftigte

deutlich weniger
Kurzarbeit

Anfang 2022 spiegelten sich noch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie in den Zahlen der Kurzarbeit wider, wohingegen Ende 2022 die Energiekrise sowie saisonale Effekte die Anzahl der Personen in Kurzarbeit steigen ließen.³³ Der Rückgang der Kurzarbeit nach Corona wurde demnach durch die Energiekrise Ende des Jahres 2022 etwas gedämpft. Dennoch nahm das Kurzarbeitsniveau saisonbereinigt über das Jahr 2023 hinweg wieder ab und resultierte in einem deutlichen Rückgang der Personen in Kurzarbeit. Die Nutzung von Kurzarbeit belastet die Einkommenssituation privater Haushalte im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren also kaum noch. Vielmehr lastete Anfang des Jahres 2023 die Inflation weiter auf der Reallohnentwicklung und somit auf der Kaufkraft der privaten Haushalte. Nach stark sinkenden Reallöhnen im Jahr 2022 war im zweiten Quartal 2023 erstmals ein leichter Anstieg der Reallöhne um 0,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal zu verzeichnen, der sich im dritten Quartal mit 0,6% fortsetzte (siehe Abbildung 1.7). Zurückzuführen war dies auf den Anstieg der Nominallöhne, während sich die Inflationsentwicklung verringerte. Dabei zeigten die Auszahlung der Inflationsausgleichsprämie und der im Oktober 2022 auf 12 Euro erhöhte Mindestlohn im Jahr 2023 Wirkung. Geringfügig Beschäftigte spürten mit

30 Vgl. Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigkeit erreicht im Jahr 2023 neuen Höchststand, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2024, Wiesbaden.

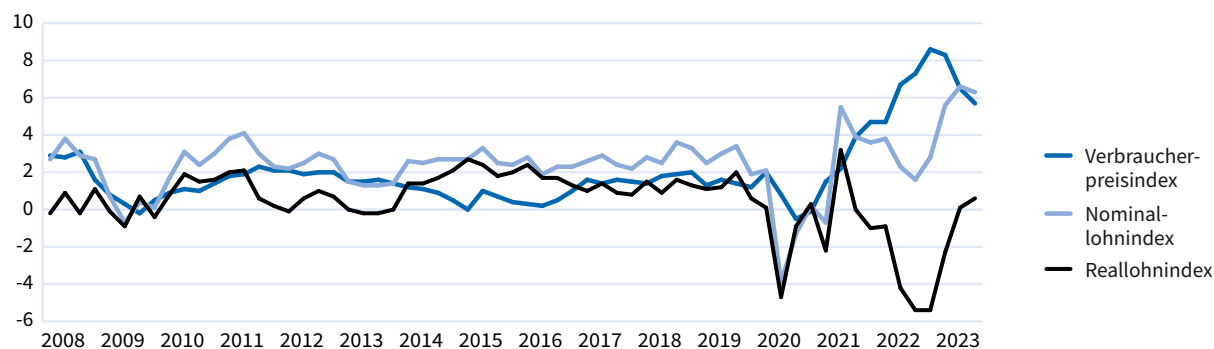
31 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Aktuelle Eckwerte, Beschäftigung – Die aktuellen Entwicklungen in Kürze – Dezember 2023, Zugriff: 10.1.2024, Nürnberg.

32 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2023, Nürnberg.

33 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistiken, Fachstatistiken, Leistungen SGB III, Kurzarbeit, Zeitreihen, Stand: 7.1.2024, Nürnberg.

9,7% den stärksten Anstieg im Nominallohn. In der Gruppe der Vollzeitbeschäftigten verzeichneten Einkommen in den unteren zwei Perzentilen die größten Anstiege des Nominalverdienstes mit 11,8%.³⁴

Abbildung 1.7: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2008 – III 2023



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die gemeldete Nachfrage nach Arbeitskräften ging im Jahr 2023 jedoch deutlich zurück. Im Dezember 2023 lag die Anzahl der gemeldeten offenen Stellen bei knapp 713.000 und somit mehr als 68.000 Stellen unter dem Vorjahr, was einem Rückgang von 8,7% entspricht.³⁵ Die Trendwende hält somit seit dem zweiten Halbjahr 2022 an. Dennoch dürften die demografische Entwicklung und der anhaltende Fachkräftemangel dieser Entwicklung entgegenwirken. Dieser führt weiterhin zu Engpässen, die es Unternehmen schwerfallen lassen, offene Stellen mit qualifizierten Arbeitskräften zu besetzen. Nach Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit betrug die durchschnittliche abgeschlossene Vakanzzeit, also die Zeitspanne zwischen gewünschtem Besetzungstermin und Stellenabgang, im Jahr 2023 rund 152 Tage. Sie liegt damit 7 Tage über dem Vorjahr.³⁶ Die hohe Vakanzzeit deutet auf die Schwierigkeit vieler Arbeitgeber hin, trotz Unterbeschäftigung zeitnah passende Arbeits- und Fachkräfte zu finden. Die deutlichsten Anspannungen zeigten sich dabei in Pflegeberufen, im Bereich der medizinischen Berufe, in Bau- und Handwerksberufen, in IT-Berufen, unter den Berufskraftfahrern sowie den Erzieherinnen und Erziehern.

Arbeitskräfte- und
Fachkräftemangel
hält an

34 Vgl. Statistisches Bundesamt, Reallöhne im 2. Quartal 2023 um 0,1% höher als im Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 340 vom 29. August 2023, Wiesbaden; Statistisches Bundesamt, Reallöhne im 3. Quartal 2023 um 0,6% höher als im Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 456 vom 29. November 2023, Wiesbaden.

35 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Fachstatistik, Gemeldete Arbeitsstellen, Aktuelle Eckwerte, Dezember 2023, Zugriff: 4.1.2024, Nürnberg.

36 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2023, Nürnberg.

1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

Gegenwartsbezogene Indikatoren

Für die genauere Betrachtung einzelner Wirtschaftssektoren eignet sich die Bruttowertschöpfung, da diese die Entwicklung der wirtschaftlichen Aktivität in den einzelnen Sektoren der Wirtschaft aufzeigt. Somit kann sie als Ergänzung der Analyse des BIP und seiner Komponenten auf der Entstehungsseite dienen. Im dritten Quartal 2023 sank die preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttowertschöpfung insgesamt um 0,36% gegenüber dem Vorjahresquartal, konnte sich mit 0,12% gegenüber dem Vorquartal jedoch leicht verbessern. Die einzelnen Sektoren weisen dabei sehr unterschiedliche Trends auf (siehe Abbildung 1.8).

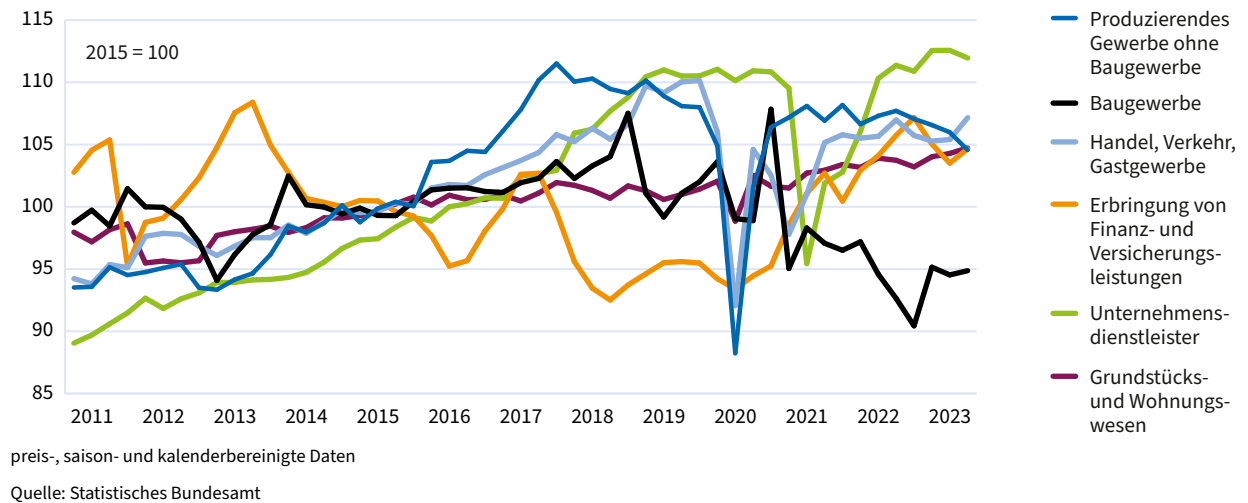
deutlicher Rückgang der Bruttowertschöpfung in der Industrie

Bedenklich ist der deutliche Rückgang der Bruttowertschöpfung in der für die deutsche Wirtschaft mit einem Anteil von knapp einem Viertel an der gesamten Bruttowertschöpfung so wichtigen Industrie. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) lag im dritten Quartal 2022 rund 2,92% unter dem Vorjahresquartal. Damit war die Bruttowertschöpfung der Industrie nach wie vor weit unter dem Rekordniveau aus der Boom-Phase zur Jahreswende 2017/18. Die Industrierezession der vergangenen Jahre setzte sich demnach weiter fort und verschärfte sich sogar. Dies ist vor allem auf den hohen Anteil der energieintensiven Industrie zurückzuführen, die mit höheren Energiepreisen zu kämpfen hat. Das führte zu steigenden Produktionskosten und damit zu einer Verschlechterung der internationalen preislichen Wettbewerbsfähigkeit. Die relativ hohen Inflationsraten in Deutschland minderten diese zusätzlich. Umfangreiche wirtschaftspolitische Maßnahmen, wie die Strom- und Gaspreisbremsen, konnten einen stärkeren Einbruch der Industrie im Jahr 2023 verhindern, jedoch geht der Sachverständigenrat mittelfristig weiterhin von deutlichen Wachstumshemmnissen als Folge der gestiegenen Energiepreise aus.³⁷

Zusätzlich zum Produzierenden Gewerbe erfuhren die Erbringung von Finanz- und Versicherungsleistungen (-1,02%) einen Rückgang der Bruttowertschöpfung, wohingegen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+0,16%), Grundstücks- und Wohnungswesen (+0,95%) sowie die Unternehmensdienstleister (+0,45%) im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht dazugewinnen konnten und so den Rückgang der Bruttowertschöpfung insgesamt etwas abfederten. Bemerkenswert ist zudem die Entwicklung im Baugewerbe. Nach dem Einbruch im vierten Quartal 2022 erholte sich die Wertschöpfung Anfang 2023 wieder etwas. Mit einem Zuwachs von 2,4% im dritten Quartal konnten, nach deutlichen Einbußen im Vorjahr, somit erstmals wieder positive Impulse im Vergleich zum jeweiligen Vorjahreszeitraum gesetzt werden.

³⁷ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

Abbildung 1.8: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2011 – III 2023



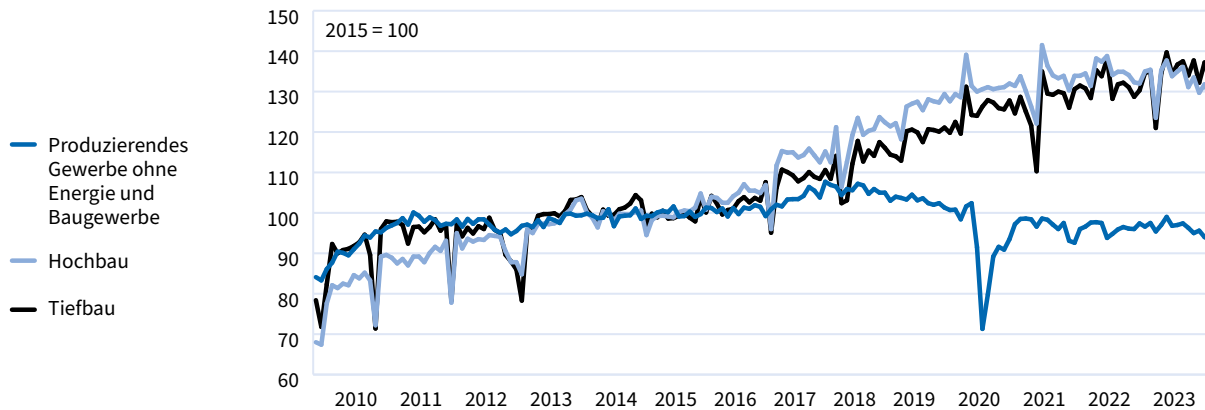
Als ein weiterer Indikator zur Beurteilung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung bietet der Produktionsindex mit seiner tieferen Untergliederung nach Wirtschaftszweigen innerhalb des Produzierenden Gewerbes detaillierte Informationen. Mit seiner monatlichen Frequenz lassen sich zudem feinere Aussagen innerhalb der Entwicklung des Jahres tätigen. Der Produktionsindex zeigte sich in den einzelnen Monaten des Jahres 2023 volatil. Im Oktober 2023 lag der Index der Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe) um 3,1% unter dem Niveau des Vorjahres (siehe Abbildung 1.9). Im Produzierenden Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe setzte sich somit der Abwärtstrend der vergangenen Jahre weiter fort. Vor allem die energieintensiven Industriezweige, in Deutschland geprägt durch Chemie- und Metallindustrie, waren zu Beginn des Jahres stark durch die weiterhin hohen Energiepreise belastet und verzeichneten im Januar einen Rückgang von 13,2% zum Vorjahresmonat.³⁸ Die Energiepreisminderung im weiteren Verlauf des Jahres, unterstützt durch die Strom- und Gaspreisbremsen, führte zwar zu einer spürbaren Entlastung, konnte die Abnahme der Produktion jedoch nur verlangsamen. Demnach war der energieintensive Industriezweig im Oktober (-7,1%) weiterhin mit einem rückläufigen Produktionsindex gegenüber dem Vorjahresmonat konfrontiert.³⁹

Produktionsindex:
besonders starke
Rückgänge in
energieintensiven
Industriezweigen

38 Vgl. Statistisches Bundesamt, Produktion im Januar 2023: +3,5% zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 088 vom März 2023, Wiesbaden.

39 Vgl. Statistisches Bundesamt, Produktion im Oktober 2023: -0,4% zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 465 vom 7. Dezember 2023, Wiesbaden.

Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2010 – III 2023



saison- und kalenderbereinigte Daten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Abwärtstrend im
Bauhauptgewerbe

Der Produktionsindex für das Bauhauptgewerbe zeigte über das Jahr eine starke Fluktuation. Zwar kam es im Bauhauptgewerbe immer wieder zu Zuwächsen des Produktionsindexes, jedoch war über das Jahr gesehen ein Abwärtstrend gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Im Oktober 2023 lag der Produktionsindex des Bauhauptgewerbes mit 3,8% deutlich unter dem Vorjahresmonatswert. Mit dem anhaltenden Abwärtstrend des Produktionsindexes seit dem Ende des Jahres 2022 wurde die Produktionsausweitung im Bausektor der vergangenen Jahre beendet. Die häufig erläuterten Probleme der steigenden Baupreise, des Fachkräftemangels und der steigenden Finanzierungskosten dürften sich kurz- und mittelfristig deutlicher bemerkbar machen und den Bausektor zunehmend belasten. Innerhalb des Baugewerbes ließen sich dennoch unterschiedliche Entwicklungen der einzelnen Baubereiche beobachten. So ergab sich im Hochbau im Vergleich zum Tiefbau eine deutlichere Eintrübung mit einem durchschnittlichen Rückgang des Produktionsindexes um 1,4% zwischen Januar und Oktober und der stärksten Abnahme im Oktober mit 4,6%. Im Tiefbau konnte in demselben Zeitraum ein positiver Trend mit einem durchschnittlichen Anstieg von 2,5% verzeichnet werden. Somit stützte der Tiefbau das Bauhauptgewerbe und verhinderte noch stärkere Einbußen der Produktion im Jahr 2023.

Zukunftsbezogene Indikatoren

Zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung lohnt es sich, die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe zu betrachten. Diese setzten den generellen Abwärtstrend des Vorjahres im Jahr 2023 fort (siehe Abbildung 1.10). Mit einem Rückgang von preis- und kalenderbereinigten 7,2% im Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat erreichten die Auftragseingänge den niedrigsten Stand seit Mitte 2020. Dabei gehen die Auftragseingänge aus dem Inland stärker zurück als diejenigen aus dem Ausland. Unter den Auslandsaufträgen war aus der Eurozone ein weniger stark ausgeprägter

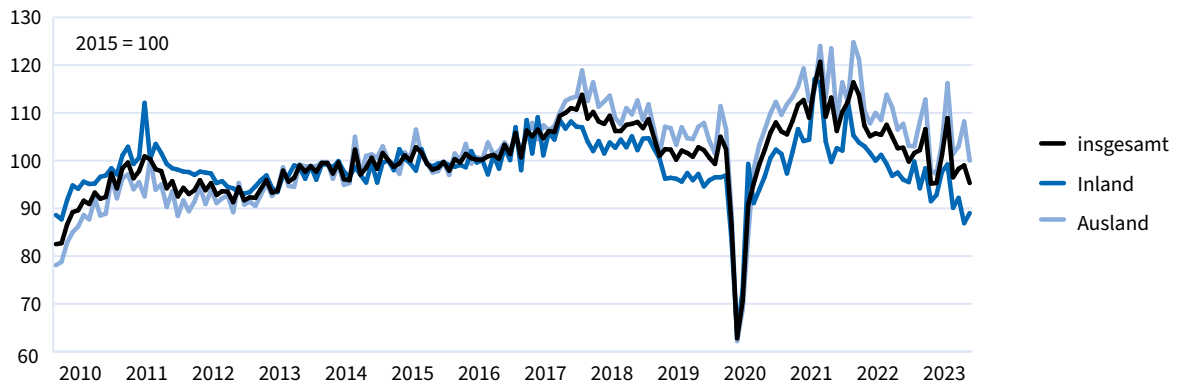
Auftragseingänge
auf niedrigstem
Stand seit Mitte
2020

Rückgang zu spüren als von Ländern außerhalb der Eurozone. Von Januar bis Oktober nahmen die Auftragseingänge aus allen Regionen – dem Inland (-7,2%), dem Ausland (-6,4%), darunter der Eurozone (-4,3%) und der Nicht-Eurozone (-7,6%) – gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Insgesamt ergab sich so ein Rückgang der Auftragseingänge um 6,7%. Diese Entwicklung ließ den Auftragsbestand laut Statistischem Bundesamt im Oktober 2023 auf eine Reichweite von 6,9 Monaten sinken. Der Rückgang ging maßgeblich auf die Bereiche Maschinenbau und die Automobilindustrie zurück. Hier hatten sich zwischen den Jahren 2020 und 2022 aufgrund der durch die Corona-Krise entstandenen Lieferengpässe historisch hohe Auftragsbestände angestaut.⁴⁰ Demnach befindet sich die Reichweite der Aufträge im längerfristigen Betrachtungszeitraum, trotz des starken Rückgangs im Jahr 2023, weiterhin auf einem hohen Niveau.

Maschinenbau und
Autoindustrie am
stärksten betroffen

Das Bauhauptgewerbe war im Jahr 2023 ebenfalls von dem Abwärtstrend betroffen. Nach durchgängig rückläufigen Auftragseingängen im Hoch- und Tiefbau in der ersten Jahreshälfte stiegen diese in der zweiten Jahreshälfte gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch wieder. Die Entwicklung der Auftragseingänge innerhalb des Bauhauptgewerbes verhielt sich äußerst unterschiedlich, je nach Bausegment (siehe Abbildung 1.11).

Abbildung 1.10: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2010 – III 2023



Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt

Quelle: Statistisches Bundesamt

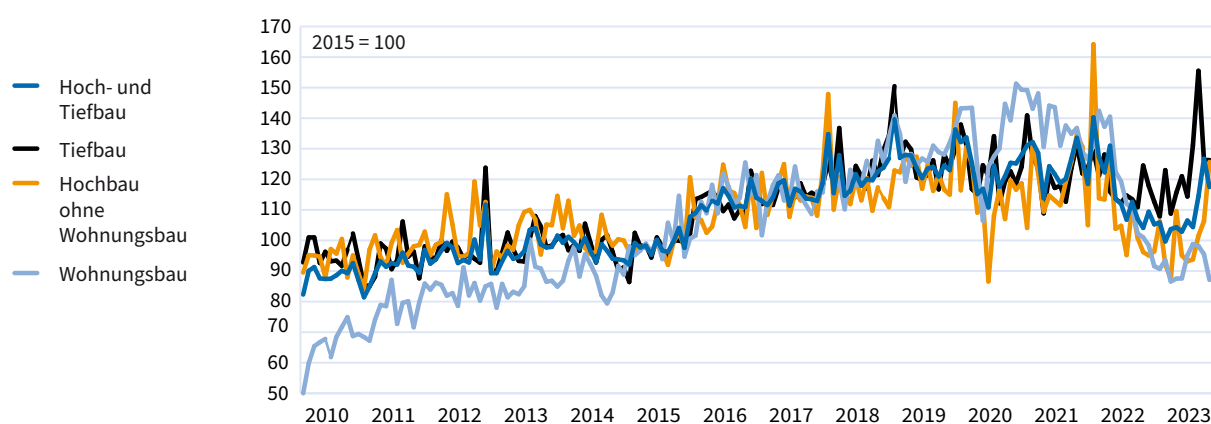
Während der Wohnungsbau über das gesamte Jahr 2023 abnehmende Auftragseingänge verzeichnete, war der Hochbau ohne Wohnungsbau mit variierenden Auftragseingängen innerhalb des Jahres konfrontiert. Der Tiefbau konnte hingegen überwiegend eine höhere Anzahl an Auftragseingängen verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale lagen die Auftragseingänge im Hoch- und Tiefbau insgesamt um 4,6% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Ein besonders ausgeprägter Einbruch lässt sich im Wohnungsbau erkennen, der in diesem Zeitraum um 22,3% abstürzte. Der Hochbau

Auftragseingänge
im Wohnungsbau
eingebrochen

⁴⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im Oktober 2023: -0,6% zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 488 vom 19. Dezember 2023, Wiesbaden.

ohne Wohnungsbau sank weniger stark um 5,5%, während der Tiefbau um 6,8% gestiegene Auftragseingänge verzeichnete. Grundsätzlich lässt sich nach einem starken Einbruch der Auftragseingänge zum Jahresbeginn im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine weniger ausgeprägte Minderung über den Rest des Jahres erkennen. Dennoch war vor allem die Entwicklung der Auftragseingänge im Bereich des Wohnungsbaus äußerst alarmierend. Gerade hier spiegelt sich die Zurückhaltung der Investitionen von privaten Haushalten und Unternehmen wider, die wegen gestiegenen Baukosten und ungünstigeren Finanzierungsbedingungen im Jahr 2023 weniger Bauaufträge erteilten.

Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe nach Art der Bauten, I 2010 – III 2023



Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt
Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen

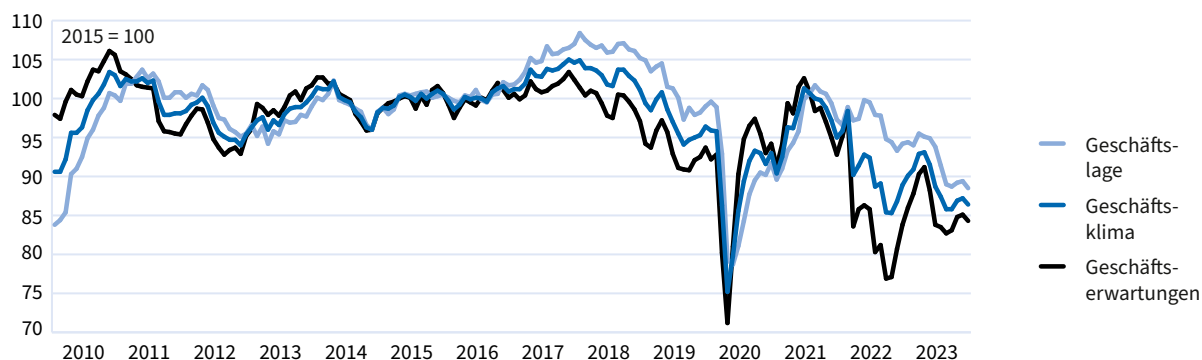
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft setzte zu Beginn des Jahres 2023 die Verbesserung des Vorjahres fort, wurde jedoch im Mai 2023 erstmals durch pessimistischere Erwartungen und eine steigende Unzufriedenheit gegenüber den laufenden Geschäften getrübt (siehe Abbildung 1.12). Das sinkende Geschäftsklima setzte sich bis Oktober fort und stagnierte bis zum Jahresende dann nahezu. Mit 86,4 Punkten im Dezember 2023 befand sich der Geschäftsklimaindex damit auf einem niedrigeren Niveau als zum Ende des Vorjahres. Diese Entwicklung war branchenübergreifend im Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe erkennbar, wobei die Verschlechterung des Geschäftsklimas je nach Sektor unterschiedlich stark ausgeprägt war.

Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, dem vierten im Index erfassten Bereich der gewerblichen Wirtschaft, verhielt sich ähnlich zu den anderen Branchen. So stiegen das Geschäftsklima, die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen zu Beginn des Jahres, doch ab Mai verzeichnete der Geschäftsklimaindex der Baubranche abnehmende Werte (siehe Abbildung 1.13).

Geschäftsklima
verschlechtert sich
im Jahresverlauf
2023

Abbildung 1.12: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2010 – 2023



Mit einem Wert von -30,8 Punkten im Oktober 2023 verschlechterte sich das Geschäftsklima im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich. Die pessimistischen Erwartungen setzten sich bis Ende des Jahres fort. So signalisierte der Geschäftsklimaindex die alarmierende Lage des Baugewerbes und beendete das Kalenderjahr 2023 auf dem niedrigsten Wert seit September 2005. Der Index zur Geschäftslage untermauerte den Zustand im Bauhauptgewerbe und rutschte auf -18,4 Punkte ab. Ein ähnlich niedriger Wert wurde zuletzt im Januar 2011 gemessen. Die Geschäftserwartungen fielen nach dem Anstieg zu Beginn des Jahres deutlich und befanden sich zum Jahresabschluss mit -46,7 Punkten auf dem niedrigsten Niveau unter den drei Indikatoren. Damit erwarten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes für das Jahr 2024 keine Besserung. Verantwortlich dafür sind weiterhin hohe Baupreise, der Fachkräftemangel und vor allem die erschwerten Finanzierungsbedingungen, die viele Bauprojekte unrentabel werden ließen und zu einer Stornierungswelle führten. Diese könnte sich im Jahr 2024 weiter fortsetzen, da die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen vorerst ungünstig bleiben dürften. Innerhalb des Bauhauptgewerbes zeigte sich vor allem im Hochbau und Wohnungsbau ein getrübttes Geschäftsklima. Hier lagen die Werte im Oktober 2023 bei schwachen -44,9 und -54,6 Punkten. Damit war das Geschäftsklima im Wohnungsbau auf dem historischen Tiefstand seit Beginn der Erhebung 1991.⁴¹ Die Geschäftserwartungen verzeichneten in allen Bereichen negative Werte, besonders stark im Hochbau und Wohnungsbau. Der Auftragsbestand in Monaten sank im Bauhauptgewerbe über das Jahr hinweg von 4,5 Monaten im Januar zu einem Wert von nur 3,7 Monaten im Dezember. Zudem sank die Kapazitätsauslastung weiter von 77,5% auf 68,7%.⁴² Demnach verstärkten sich die negativen Signale für die kurz- und mittelfristige Entwicklung des Bauhauptgewerbes über das Jahr 2023 hinweg deutlich.

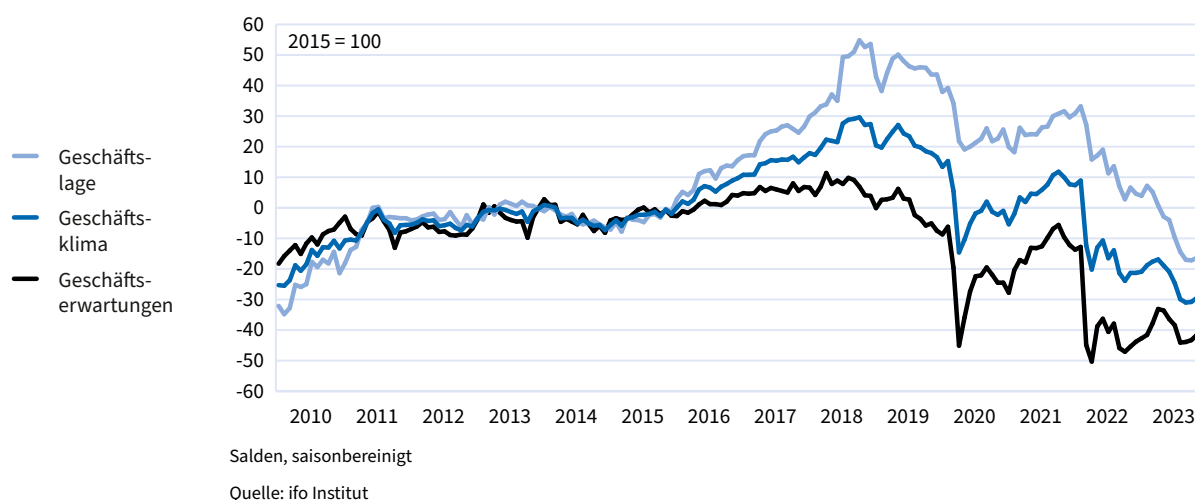
Lage des Baugewerbes alarmierend

Stornierungswelle hält voraussichtlich auch 2024 an

41 Vgl. ifo Institut, Düstere Perspektiven für den Wohnungsbau, Pressemitteilung vom 11. Dezember 2023, München.

42 Vgl. ifo Institut, Konjunkturperspektiven 12/2023, München.

Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2010 – 2023



1.2.3 Monetäre Entwicklung

Preisentwicklung

Inflation rückläufig

Nach einer weiterhin hohen Inflation von 8,7% zu Beginn des Jahres 2023 im Januar und durchschnittlich mehr als 7% im ersten Halbjahr zeigte sich über das Jahr hinweg ein rückläufiger Inflationstrend (siehe Abbildung 1.14). Im Oktober 2023 fiel die Inflationsrate auf 3,8% im Vergleich zum Vorjahresmonat und somit erstmals zurück auf ein Inflationsniveau wie vor dem Beginn des russischen Angriffskriegs im Februar 2022. Somit reduzierte sich die Inflationsrate fünfmal in Folge, bevor sie im Dezember einen leichten Anstieg auf 3,7% erfuhr. Dieser Anstieg der Inflationsrate im Dezember lässt sich hauptsächlich durch Basiseffekte infolge der Soforthilfe-Maßnahmen der Bundesregierung im Dezember 2022 erklären. Im Rahmen der Soforthilfe kam es für private Haushalte zu einmaligen Monatsabschlägen bei Gas und Wärme, was nun im Dezember 2023 zu einem Zuwachs der Inflationsrate für Energie von 4,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat führte.⁴³ Dennoch lässt sich eine günstigere Preisentwicklung feststellen. So lag die Inflationsrate laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,9% und damit deutlich unter der Teuerung des Vorjahres von 7,9%, die sich auf einem so hohen Niveau wie zuletzt in den 1970er Jahren befand.⁴⁴

43 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im Dezember 2023 voraussichtlich +3,7%, Pressemitteilung Nr. 003 vom 4. Januar 2024, Wiesbaden.

44 Vgl. Statistisches Bundesamt, Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihen ab 1948, Wiesbaden.

Abbildung 1.14: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 1991 – 2023



HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex

Quelle: Statistisches Bundesamt, Eurostat

Vor dem Anstieg der Inflation im Jahr 2021 über das angestrebte Ziel der EZB von 2% hinaus war die niedrige Inflation oder die Disinflation als Problem deutlich präsenter. So lag die Inflation zwischen 2000 und 2020 in Deutschland durchschnittlich bei 1,4%. Es herrschte Preisstabilität. Zu den Hauptursachen für die hohen Inflationsraten ab 2021 zählten vor allem die Folgen der Pandemie. Aufgrund gestörter Wertschöpfungs- und Lieferketten war die Angebotsseite gesamtwirtschaftlich beschränkt. Die gesamtwirtschaftliche Nachfrage wurde hingegen durch expansive Fiskal- und Geldpolitik auf einem relativ hohen Niveau stabilisiert. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine befeuerte durch höhere Energiepreise und verteuerte Gasimporte den Inflationsdruck ab Februar 2022. Erst durch die restriktivere Geldpolitik der EZB setzte im Jahr 2023 ein Rückgang der Inflationsraten ein.

Insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel waren Anfang des Jahres 2023 weiterhin stark von der Teuerung betroffen. Demnach lagen die Preise für Energieprodukte im Januar 2023 trotz der Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung, wie der Mehrwertsteuersenkung für Gas und Fernwärme und der Strom- und Gaspreisbremse, 23,1% über dem Niveau des Vorjahresmonats.⁴⁵ Die Teuerung der Nahrungsmittel im Vergleich zum Vorjahresmonat erreichte im März mit einem Anstieg von 22,3% einen Höhepunkt.⁴⁶ Erhöht wurden die Verbraucherpreise Anfang des Jahres zudem durch bestehende Lieferengpässe und die Teuerung von Vorleistungsgütern. In der zweiten Jahreshälfte war die Kerninflation, also der Preisanstieg aller Güter ohne Energie und Nahrungsmittel, der bestimmende Faktor für die weitere Inflationsentwicklung. Die Kerninflation schwächte sich langsam, aber sukzessive ab und fiel im November 2023 mit 3,8% erstmals seit August 2022 auf unter 4%.⁴⁷ Bei den Dienstleistungen führten Basiseffekte durch den Wegfall

hohe Preisanstiege
für Energie und
Nahrungsmittel

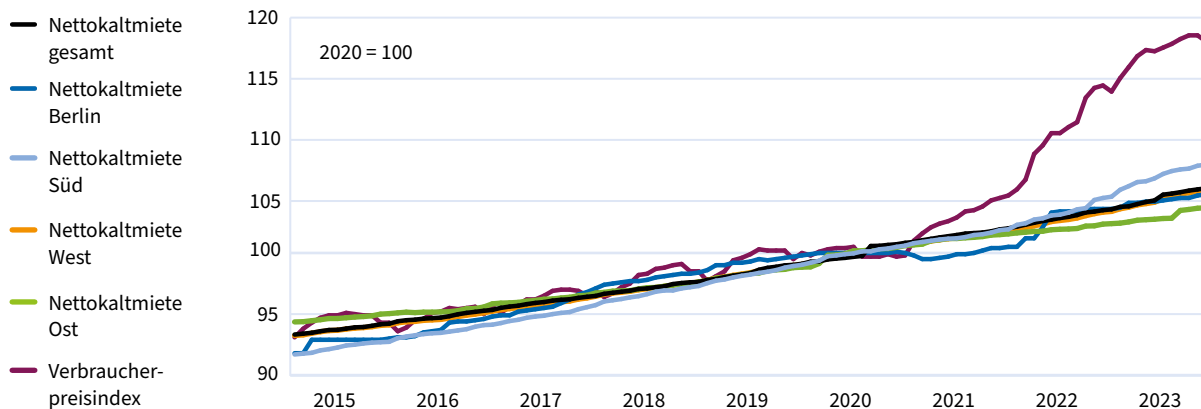
45 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im Januar 2023 bei +8,7%, Pressemitteilung Nr. 069 vom 22. Februar 2023, Wiesbaden.

46 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im März 2023 bei +7,4%, Pressemitteilung Nr. 145 vom 13. April 2023, Wiesbaden.

47 Vgl. Statistisches Bundesamt, KORREKTUR: Inflationsrate im November 2023 bei +3,2%, Pressemitteilung Nr. 466 vom 8. Dezember 2023, Wiesbaden.

des 9-Euro-Tickets zwischen Juni und August zur verstärkten Preisentwicklung, wobei das Deutschlandticket wieder preisdämpfend wirken konnte.

Abbildung 1.15: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2023

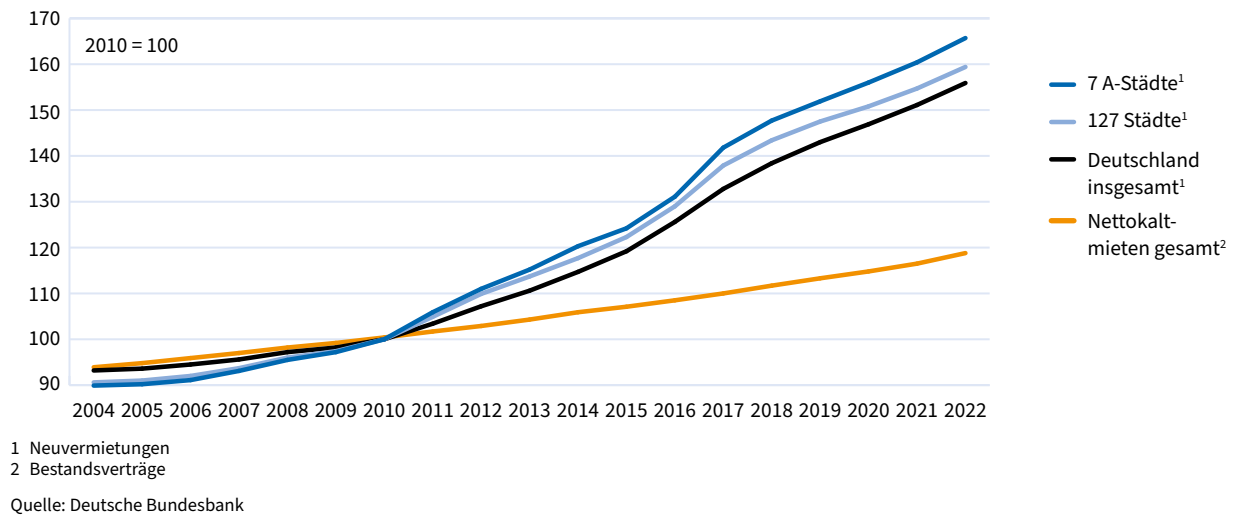


Ost: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen
 West: Bremen, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein
 Süd: Bayern, Baden-Württemberg, Hessen
 Jeweils ungewichtete Durchschnitte der Nettokaltmieten einschließlich des Mietwerts von Eigentümerwohnungen.
 Quelle: Statistisches Bundesamt

Die hohe Abhängigkeit Europas, insbesondere einzelner Länder – darunter Deutschland – von Energieimporten aus Russland, erwies sich im Vorjahr als äußerst problematisch und beeinflusste die Inflationsraten im Jahr 2023 nachhaltig. Dennoch erwartet der Sachverständigenrat für die Eurozone eine sinkende Inflationsrate von noch 8,4% im Jahr 2022 auf voraussichtlich 5,6% im Jahr 2023. Ähnlich wie in Deutschland wurden im Euro-Raum seit Mitte des Jahres 2023 sinkende Inflationsraten verzeichnet. Weiterhin ist ein stark abweichendes Niveau der Teuerungsraten je nach Land erkennbar, da sich die Mitgliedstaaten unterschiedlich schnell von ihren stark variierenden Inflationsraten erholen konnten. Generell ist aber ein deutlicher Trend hin zu dem von der EZB angestrebten Ziel von einer Inflationsrate von 2% zu erkennen. Die Kerninflation zeigte sich allerdings in der Eurozone hartnäckiger und wich nur leicht von 5,3% im Januar auf 4,2% im Oktober 2023 zurück, nachdem sie im März ihren Höhepunkt mit 5,7% erreicht hatte. Demnach wirkten Binnennachfrage und steigende Nominallöhne nach Abklingen der Lieferengpässe und der Erholung des Energieschocks preistreibend. Gleichwohl ist die geldpolitische Straffung durch den höheren Leitzins erfolgreich und wirkte über das Jahr inflationssenkend.

Kerninflation bleibt
hartnäckig

Abbildung 1.16: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2022

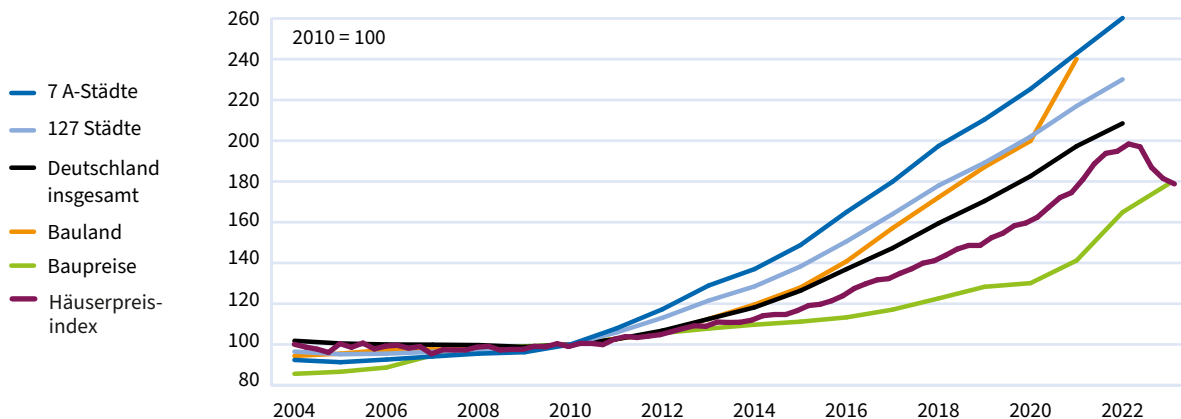


Bei der Zusammensetzung des Verbraucherpreisindexes stellen Nettokaltmieten und fiktive Mietwerte von selbst genutztem Wohneigentum den größten Einzelposten dar. Die realen Mietkosten für viele Haushalte als Bestandsmieter konnten im Laufe des Jahres aufgrund höherer Inflationsraten deutlich zurückgehen. Im Jahr 2023 stiegen die Nettokaltmieten mit rund 1,72% etwas stärker als in den Jahren zuvor (2021: 1,27%; 2022: 1,42%). Dennoch fielen die Mietanstiege geringer aus als die Zuwächse des Verbraucherpreisindexes (siehe Abbildung 1.15). Im Vergleich zum Basisjahr 2020 lag der Verbraucherpreisindex im Jahr 2023 deutlich über dem Index der nominalen Nettokaltmieten aller Regionen. Im Jahr 2023 bleiben regionale Unterschiede in der Dynamik der Mietpreisentwicklung weiterhin bestehen. Zwar entwickelten sich die Nettokaltmieten im Westen und in Berlin nahezu im Einklang mit dem Bundesdurchschnitt, die Divergenz zwischen dem Süden und Osten zeigte sich jedoch weiterhin. Demnach fiel der Anstieg der Nettokaltmieten seit dem Basisjahr 2020 im Süden überdurchschnittlich und im Osten unterdurchschnittlich stark aus.

Mietpreisanstiege
geringer als
Inflation

Die Neuvertragsmieten zeigen sich im Vergleich zu den Bestandsmieten deutlich dynamischer, allerdings reicht der Mietpreisindex der Deutschen Bundesbank nur bis zum Jahr 2022 (Abbildung 1.16). Die Mietpreise für neue Verträge stiegen im Jahr 2022 in Gesamtdeutschland mit 3,18% im Vergleich zum Vorjahr weiter an. In den 127 größten deutschen Städten fiel der Anstieg mit 3,04% etwas geringer aus, wohingegen der Mietindex in den A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart mit 3,30% stärker zunahm. Somit wuchsen die Neuvertragsmieten dynamischer als in den Vorjahren, jedoch geringer als zwischen 2011 und 2018.

Abbildung 1.17: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2023



Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt, transaktionsbezogene Objekt- und Regionalgewichtung

Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

stärkerer Anstieg
der Neuvertrags-
mieten im Vergleich
zu Bestandsmieten
wegen hoher
Nachfrage

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen, lag im Jahr 2022 bei 27,8%.⁴⁸ In Großstädten nahm sie mit 28,9% einen noch höheren Einkommensanteil in Anspruch. Zusätzlich bestehen große Unterschiede der Mietbelastungsquoten je nach Einzugsdatum. Das hängt mit der dynamischen Entwicklung der Neuvertragsmieten zusammen. So müssen Mieter mit späterem Einzugsdatum eine höhere Mietbelastung stemmen. Bei einem Einzug im Jahr 2019 oder später lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei 29,5% und in Großstädten bei 30,8%. Der deutlich stärkere Anstieg der Neuvertragsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten ist dabei ein Resultat eines Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen. Dieser entstand aufgrund einer angebotsseitigen Entschleunigung im Bausektor durch Materialengpässe, eine hohe Kapazitätsauslastung sowie lange Planungs- und Genehmigungsverfahren. Gleichzeitig sorgten restriktivere Finanzierungsbedingungen für steigende Kreditkosten, die Eigentumswohnungen oder das Eigenheim unerschwinglicher werden ließen. Für viele wird das Mieten zur besseren Alternative. Zudem ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren weiter gewachsen. Die Migration durch geflüchtete Menschen aus der Ukraine erhöhte den Nachfragedruck auf dem Mietmarkt zusätzlich. In Kombination mit dem generellen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person ergibt sich somit eine deutliche Ausweitung der Nachfrage nach Wohnraum, was den Preisdruck auf dem Mietmarkt erhöht und den Anstieg der Neuvertragsmieten zur Folge hat. Für das Jahr 2023 wird die Nachfrage auf den Mietmärkten wohl über dem Angebot liegen, was zu weiter steigenden Neuvertragsmieten führen dürfte. Durch die hohe Inflation kann es bei neuen Mietverhältnissen zusätzlich zu Anpassungen kommen.

Bei der Preisentwicklung für Wohnimmobilien und Bauland sowie den Baupreisen ließ sich im Jahr 2022 erneut ein starker Anstieg erkennen. Dabei

⁴⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8% ihres Einkommens für die Miete auf, Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023, Wiesbaden.

stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt um weitere 5,7% im Vergleich zum Vorjahr. In den Städten war der Anstieg mit 6,0% und 7,1% unter den A-Städten stärker ausgeprägt. Zwar verhielten sich die Zuwächse in der Preisentwicklung schon moderater als im Vorjahr, doch ließ sich noch keine Trendwende erkennen. Diese Entwicklung wird erst beim Betrachten der Quartalsdaten deutlich. Nach den Daten des vierteljährlichen Wohnimmobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der Teil des Indikatorensystems der Deutschen Bundesbank ist, zeigten sich gegen Ende des Jahres 2022 erstmals fallende Preise. Die Entwicklung verstärkte sich bis zu den aktuell vorliegenden Quartalsdaten und war eine Reaktion auf gestiegene Baupreise und Finanzierungsbedingungen. Die Abnahme der Wohnimmobilienpreise spiegelt dabei eine Preisanpassung überbewerteter Immobilien wider. Die Überbewertungen hatten sich in der Phase der Niedrigzinspolitik der EZB der vergangenen Jahre aufbauen können. Laut Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) betrug der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im dritten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal 6,3%. In den A-Städten zeigt sich eine ähnlich negative Entwicklung mit einem Rückgang um 5,7%, der somit etwas geringer als im Bundesdurchschnitt ausfällt.⁴⁹ Die Bemessung des Statistischen Bundesamts zeigt einen noch schärferen Einschnitt des Häuserpreisindex. Im ersten Quartal 2023 entstand hier eine Abnahme der Preise von 6,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Im zweiten Quartal setzte sich der Rückgang mit 9,6% fort und rutschte im dritten Quartal weiter um 10,2% ab. Somit ergab sich zuletzt die stärkste Minderung des Häuserpreisindex seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, während zwei Jahre zuvor noch ein Höchststand erreicht worden war.⁵⁰ Auch beim EPX-hedonic der Hypoport AG spiegelte sich der Preisrückgang der Wohnimmobilien wider. Wohnimmobilienpreise fielen demnach Ende des Jahres 2023 auf einen Wert von Oktober 2021 zurück. Eigentumswohnungen (-5,3%) und Bestandshäuser (-5,84%) waren davon besonders stark betroffen, wohingegen die Preise für Neubauhäuser (+3,3%) im November 2023 über den Preisen des Vorjahresmonats lagen.⁵¹

Häuserpreisindex:
scharfer Einschnitt

Als Standardindikatoren zur Beurteilung der Wohnimmobilienpreise bieten sich zusätzlich der Vergleich vom Kaufpreis zur Jahresmiete sowie das Verhältnis von Kaufpreis zum Haushaltseinkommen an. Es zeigt sich, dass das Kaufpreis-Jahresmietverhältnis seit dem Jahr 2022 für Wohnimmobilien in Deutschland stark abnimmt. Das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresmiete bei Eigentumswohnungen stieg im Jahr 2022 dennoch weiter auf einen Kaufpreis von rund 31 Jahresmieten im Bundesdurchschnitt an. In deutschen Städten liegen die Kaufpreise mit 32 Jahresmieten in den 127 größten Städten und sogar mehr als 36 Jahresmieten in den A-Städten noch höher.⁵² Im Jahr

starke Rückgänge
beim Kaufpreis-
Jahresmieten-
Verhältnis ...

49 Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Immobilienpreisindizes, vdp-Immobilienpreisindex: Rückgang der Immobilienpreise hält weiter an, 10. November 2023, Berlin.

50 Vgl. Statistisches Bundesamt, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2023: -10,2% zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 498 vom 22. Dezember 2023, Wiesbaden.

51 Vgl. Europace, Indizes – Baufinanzierung unter der Lupe, EPX hedonic, Zugriff: 28.12.2023, Berlin.

52 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main.

2010 lag der Kaufpreis noch bei gut 20 bzw. 22 Jahresmieten. Für das Jahr 2023 liegen noch keine Daten vor. Jedoch dürfte der anhaltende Anstieg der Mieten bei sinkenden Wohnimmobilienpreisen dazu führen, dass das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei den Eigentumswohnungen zum ersten Mal seit langem sinken wird.

... und beim
Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis

Das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis als weiterer Standardindikator für Wohnimmobilienpreise unterlag ebenfalls einem starken Abwärtstrend, der sich fast identisch zum Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis entwickelte. Gestützt wurde diese Entwicklung anfangs von einem Anstieg des Nominallohns, der zu Beginn des Jahres 2022 einsetzte. Der Rückgang der Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal beschleunigte diesen Trend dann im Jahr 2023. Nach Schätzungen der Deutschen Bundesbank waren Wohnimmobilien vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie in Städten zwischen 15% und 30% überbewertet.⁵³ Trotz der Krisen stieg die Überbewertung vieler Wohnimmobilien weiter an. Damit baute sich über die Jahre eine hohe Überbewertung am Immobilienmarkt auf und bietet nun ein entsprechendes Korrekturpotenzial. Durch Preisrückgänge am Wohnimmobilienmarkt dürften diese in den kommenden Jahren teilweise abgebaut werden.⁵⁴

Abkühlung
der Baupreisentwicklung

Bei näherer Betrachtung der Baupreise zeigte sich im Jahr 2023 eine Abkühlung der Preisentwicklung. Nach dem Anstieg der Baupreise seit Ende des Jahres 2020 stagnierte der Baupreisindex für Wohngebäude ab dem zweiten Quartal 2023 nahezu. Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal kam es im zweiten Quartal (+0,8%) und dritten Quartal (+0,2%) nur zu leichten Zuwächsen. Der Blick auf die Quartalszahlen zeigte also eine Abkühlung im Anstieg der Baupreise, der sich durch die sinkende Baunachfrage wohl weiter fortsetzen dürfte. Diese Entwicklung ist in Abbildung 1.17 jedoch nicht erkennbar, da der Baupreisindex im ersten Quartal 2023 noch um 2,7% zum Vorquartal anstieg und die Baupreise somit weiterhin über dem Vorjahresniveau lagen. Demnach befand sich der Baupreisindex für Wohngebäude im ersten Quartal noch 15,0%, im zweiten Quartal 8,8% und im dritten Quartal 3,8% über dem jeweiligen Vorjahrespreisen. Innerhalb der Baupreise war die Preisentwicklung für Baumaterialien im ersten Halbjahr 2023 unterschiedlich. Mineralische Baustoffe wie Zement verzeichneten den stärksten Preisanstieg mit +41,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, wohingegen Materialien aus Holz wie Konstruktionsvollholz einen Preisrückgang von 28,0% erfuhren.⁵⁵ Instandhaltungskosten von Wohnungen verhielten sich ähnlich zum Baupreis und stiegen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr weiter, wobei sich die Teuerungsrate abmilderte. Zudem verringerte sich die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe im vierten Quartal 2023 auf 69,5% um 0,6 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresquartal.⁵⁶

53 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2020, Frankfurt am Main.

54 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

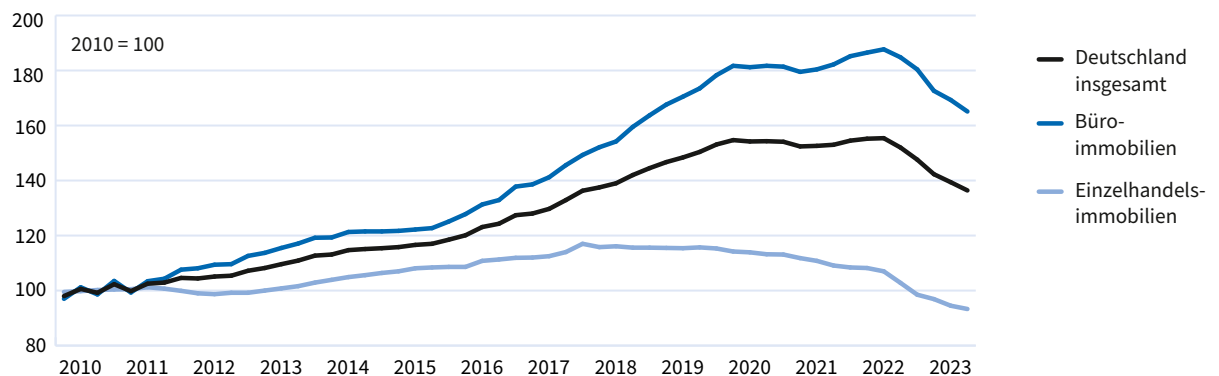
55 Vgl. Statistisches Bundesamt, Preise für Baumaterialien im 1. Halbjahr 2023 größtenteils auf hohem Niveau, Pressemitteilung Nr. N 055 vom 17. Oktober 2023, Wiesbaden.

56 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung, Kapazitätsauslastung im Baugewerbe gesunken, Fachbeitrag vom 27.11.2023, Bonn.

Die Entwicklung der Wirtschaftsimmobilienpreise zeigte schon früher als die der Wohnimmobilienpreise Zeichen der Eintrübung (siehe Abbildung 1.18). Seit Anfang des Jahres 2020 stagnieren die Preise hier und fielen im dritten Quartal 2022 erstmals, bevor sie im Jahr 2023 quartalsübergreifend deutlich stärker zurückgingen. Somit fiel der Rückgang bei den Wirtschaftsimmobilien mit 10,6% im Vorjahresvergleich kräftiger als bei den Wohnimmobilien mit 6,3% aus. Im Vorjahr waren unter den Wirtschaftsimmobilien nur die Einzelhandelsimmobilien von sinkenden Preisen betroffen, ausgelöst durch die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels und eine verschlechterte Konsumentenstimmung. Die Preisminderung bei Büroimmobilien setzte erst später ein, war im Jahr 2023 aber ähnlich stark ausgeprägt wie bei den Einzelhandelsimmobilien.⁵⁷ Generell korrelieren die Preise für Wirtschaftsimmobilien stärker als diejenigen der Wohnimmobilien mit der Wirtschaftsentwicklung und reagieren demnach ausgeprägter auf Krisen. Zudem verschlechterte sich durch die gestiegenen Zinsen das Finanzierungsumfeld für Wirtschaftsimmobilien, was die Nachfrage sinken ließ und den Preisrückgang verstärkte. Ähnlich wie bei Wohnimmobilien ist bei den Wirtschaftsimmobilien ein Kontrast zwischen der Preisentwicklung und der Mientwicklung zu sehen. Demnach steigen die Mieten seit dem Jahr 2022 für Büroimmobilien und seit dem Jahr 2023 für Einzelhandelsimmobilien wieder an.⁵⁸

starke Preisrückgänge bei Wirtschaftsimmobilien

Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien¹ in Deutschland, I 2010 – III 2023



1 Die Deutsche Bundesbank verwendet den Begriff Gewerbeimmobilien. Im Gegensatz dazu wird in der Branche vermehrt von Wirtschaftsimmobilien gesprochen, etwa vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, um sich vom eher planungsrechtlich geprägten Begriff der Gewerbeimmobilien abzugrenzen und der Heterogenität der Nichtwohn-Immobilien Rechnung zu tragen. Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss: Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 3. Ergebnisbericht (Mai 2023), Berlin.

Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Nettoanfangsrendite von Wirtschaftsimmobilien, also dem Verhältnis von Nettajahresmiete zum Bruttokaufpreis, sank in den 2010er Jahren immer weiter von durchschnittlich 6% im Jahr 2010 auf 4,2% im Jahr 2020. Erst im Jahr 2022 stieg die Nettoanfangsrendite wieder auf 4,5%. Die Nettoan-

57 Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Immobilienpreisindex, Rückgang der Immobilienpreise hält weiter an, 03.2023, Berlin.

58 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, Frankfurt am Main.

Investitionen in
Wirtschaftsimmobilien
seit Ende der
Niedrigzinsphase
weniger attraktiv

fangsrenditen der 127 größten deutschen Städte und der A-Städte zeigten einen vergleichbaren Trend und verzeichneten im Jahr 2022 5,1% bzw. 3,3%. Seit dem Ende der Niedrigzinsphase verlieren Investitionen in Wirtschaftsimmobilien jedoch an Attraktivität, da verschlechterte Finanzierungsbedingungen und Instandhaltungskosten zu sinkenden Renditen, niedrigeren Gewinnmargen oder sogar zu Verlusten führen. In den Jahren vor und während der Corona-Pandemie wurden diese Risiken von Investitionen in Wirtschaftsimmobilien durchaus unterschätzt, was nun einigen Unternehmen Schwierigkeiten bereitet und zu einem Anstieg in den Unternehmensinsolvenzen beiträgt. Anders als bei Wohnimmobilien stiegen die Mieten für Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2022 nur unter den Büroimmobilien. Erst im Jahr 2023 setzte ein Anstieg der Mieten bei Einzelhandelsimmobilien ein. Dennoch näherte sich das Verhältnis von Nettojahresmiete zum Kaufpreis für Wirtschaftsimmobilien an, was im Jahr 2022 für einen leichten Anstieg der Nettoanfangsrenditen sorgte.⁵⁹ Im Jahr 2023 dürften die Nettoanfangsrenditen weiter steigen und Investitionen in Wirtschaftsimmobilien etwas attraktiver machen. Dennoch überschatten ungünstige Finanzierungsbedingungen die Aussichten auf dem Wirtschaftsimmobilienmarkt.

Zins- und Kreditentwicklung

Fortsetzung der
restriktiveren
Geldpolitik

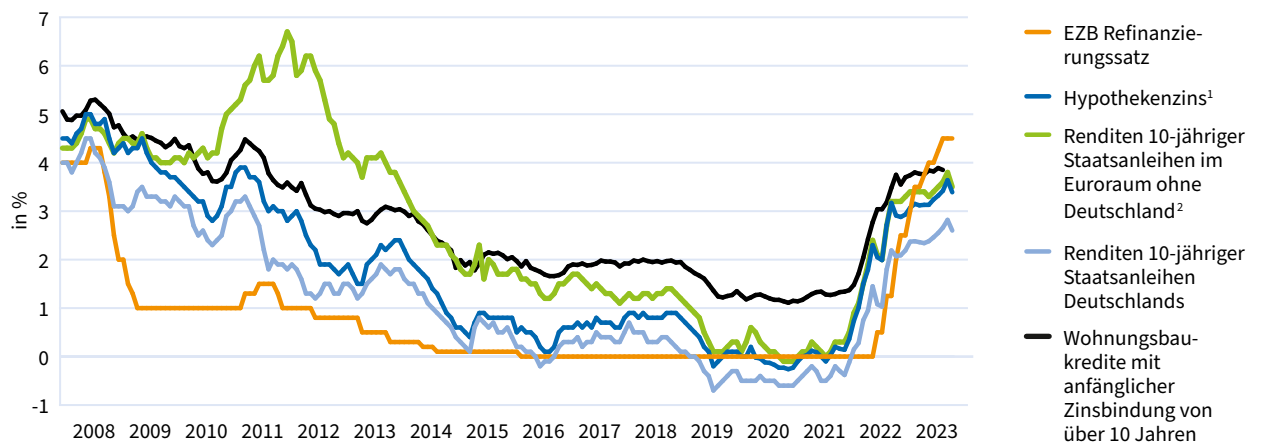
Die restriktivere Geldpolitik der EZB zur Senkung der Inflation wurde im Jahr 2023 fortgeführt. Im Februar sah sich die EZB gezwungen, den Zinssatz erstmalig im Jahr 2023, nach der letzten Zinserhöhung im Dezember 2022, von 2,50% auf 3,00% anzuheben. Im März 2023 folgte bereits eine weitere Erhöhung auf 3,50%, worauf im Mai eine kleinere Anpassung auf 3,75% veranlasst wurde. Nach weiterhin hohen Inflationsraten wurde der restriktive Kurs der EZB mit der schrittweisen Hebung des Zinssatzes im Juni auf 4,00% und August auf 4,25% um jeweils 25 Basispunkte verschärft. Über das Jahr hinweg wurde der Zins demnach durchgehend gesteigert, bis sich im September die vorerst letzte Anhebung für das Jahr 2023 auf einen Leitzins von 4,50% etablierte. Damit ergeben sich seit dem 20. September 2023 die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagenfazilität von jeweils 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%. Der EZB-Rat ist seither davon überzeugt, den Leitzins auf ein vorerst ausreichend hohes Niveau angehoben zu haben, um die Inflation mittelfristig zum Inflationsziel von 2% zurückzuführen. Die EZB hält sich aber offen, die Leitzinsen weiter zu erhöhen, falls das Inflationsziel gefährdet sein sollte. Im Januar 2024 wurde vorerst keine Änderung der Leitzinsen durch die EZB veranlasst.

Zusätzlich zu den Leitzinsen bietet der Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme, APP) eine Möglichkeit, die Inflation zu beeinflussen. Hier wurden seit Juli 2022 keine zusätzlichen Anleihenkäufe getätigt, wobei es bis Februar 2023 noch zur vollständigen Reinvestition fälliger werdender

59 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, Frankfurt am Main.

Anleihen kam. Ab März wurden diese nur noch teilweise und ab Juli 2023 dann nicht weiter reinvestiert. Somit kam es über das Jahr 2023 zu einer Abnahme der APP-Bestände. Diese dürften im Jahr 2024 weiter sinken.⁶⁰ Die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP) entstehenden Tilgungsbeträge der erworbenen Wertpapierbestände werden noch bis Ende des Jahres 2024 flexibel über Anlageklassen und Mitgliedstaaten hinweg reinvestiert werden.⁶¹ Die konsolidierte Bilanz des Eurosystems sank zum Jahresabschluss 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die restriktive Ausrichtung der Geldpolitik zeigt sich zudem im Geldmengenwachstum (M3), das zum ersten Mal seit Mitte des Jahres 2010 negativ war. Realzinsen, also die Nominalzinsen abzüglich der erwarteten Inflation, konnten zudem deutlich ansteigen.

Abbildung 1.19: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2023



bis November 2023

- 1 Der deutsche Hypothekenzins entspricht der Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und Hypothekendarlehen bei mittlerer Restlaufzeit von über 9 bis einschließlich 10 Jahren.
- 2 Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen des Euroraums ohne Deutschland wurden berechnet als ungewichtetes Mittel der Renditen der Staatsanleihen der Euroländer in ihrer jeweils wechselnden Zusammensetzung. Für Estland sind keine Daten verfügbar.

Quelle: Deutsche Bundesbank, Eurostat

Laut Prognose der EZB dürfte die Inflation in der Eurozone somit schrittweise zurückgehen und das Inflationsziel im Jahr 2025 mit 2,1% annähernd und im Jahr 2026 mit 1,9% wohl wieder erreicht werden, nachdem es im Jahr 2024 mit einer Teuerung der Preise von 2,7% noch deutlich verfehlt werden wird.⁶² Weiterhin bleibt es die Priorität der EZB, ihr Inflationsziel mittelfristig zu erreichen, ohne einen schweren Konjunkturerinbruch herbeizuführen. Die Herausforderung einer sanften Landung der Wirtschaft bleibt im Jahr 2024 bestehen. Bisher stehen die Chancen jedoch gut, dass keine scharfe Rezession im Euro-Raum verursacht wird.

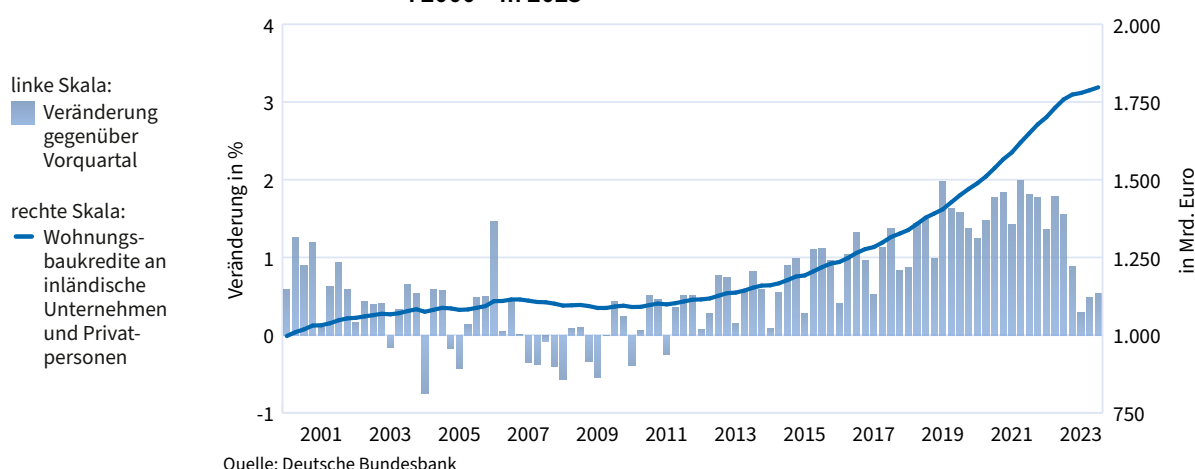
60 Vgl. Europäische Zentralbank, Asset purchase programmes, URL: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/implement/app/html/index.de.html> (Stand: 30.12.2023), Frankfurt am Main.

61 Vgl. Europäische Zentralbank, Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP), URL: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/implement/pepp/html/index.de.html> (Stand: 30.12.2023), Frankfurt am Main.

62 Vgl. Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 14.12.2023, Frankfurt.

Die Entwicklung der Zinsen und Renditen war schon vor den Leitzinserhöhungen der EZB dynamisch (siehe Abbildung 1.19) und spiegelte seit geraumer Zeit die hohen Inflationsraten und die gestiegenen Inflationserwartungen wider. So war die Rendite deutscher Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit im Januar 2022 noch leicht negativ und stieg dann bis November 2023 auf 2,82%. Die Entwicklung der Staatsanleihen im Euro-Raum ohne Deutschland verhielt sich nahezu identisch, jedoch mit einer deutlich höheren Rendite von etwa 100 Basispunkten über dem Zins der deutschen Staatsanleihen, die aufgrund geringerer Verschuldung im Vergleich zu vielen weiteren Mitgliedstaaten als sicherer gilt.

Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2023

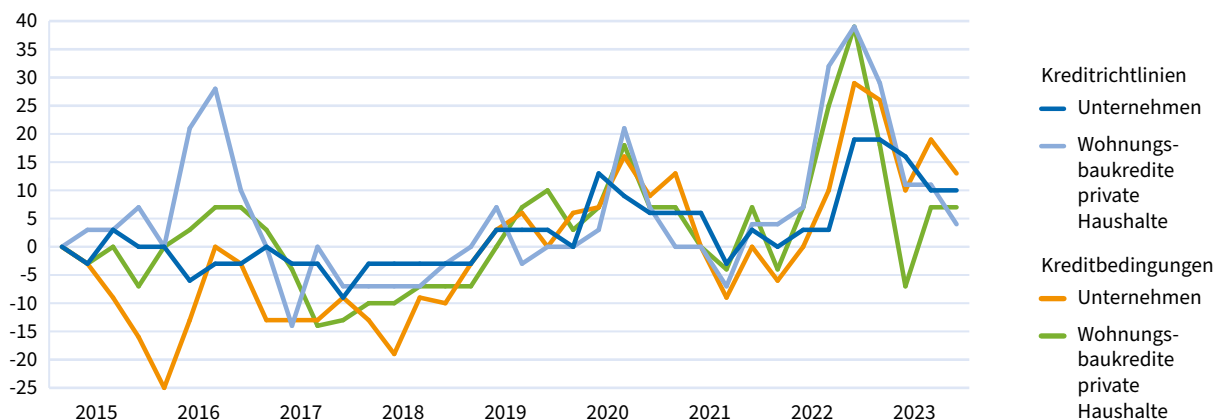


Im Gleichklang stiegen die Hypothekenzinsen und die Zinsen für Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von 10 Jahren im Jahr 2023 weiter an, wobei die Wohnungsbaukredite einen deutlich geringeren Anstieg von nur 0,15 Prozentpunkten zwischen Januar und September verzeichneten. Hypothekenzinsen verhielten sich in diesem Zeitraum ähnlich wie deutsche Staatsanleihen, da sie als vergleichbar sicher angesehen werden. Die Fortsetzung des Anstiegs der Zinsen und Renditen war im Jahr 2023 dennoch keineswegs mit der enormen Erhöhung des Vorjahres vergleichbar. Im Dezember 2023 nahmen die Renditen und Zinsen sogar wieder etwas ab. Hier spiegelt sich die Erwartung des Marktes wider, der mit einer weiteren Inflationssenkung rechnet und von einer baldigen Senkung der Leitzinsen durch die EZB ausgeht.

Die höheren Zinsen wirkten sich auf das Volumen der Wohnungsbaukredite aus. Während sich die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte im Jahr 2022 weiterhin dynamisch mit einem Wachstum von 6,6% im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr entwickelte, brach der Trend im Jahr 2023 ab. So kam es im Jahr 2023 zu einem deutlich geringeren Wachstum in der Kreditvergabe im Vergleich zum Vorjahr. Die Antizipation steigender Zinsen führte im Jahr 2022 noch zu einem Vorziehen der Wohnimmobilienfinanzierung und kaschierte die Auswirkungen der restriktiveren Finanzbedingun-

gen.⁶³ Mit einem Wachstum von 2,2% gegenüber dem Vorjahresquartal stieg die Vergabe von Wohnungsbaukrediten an Unternehmen und Haushalte im Jahr 2023 weiter an. Im Vergleich zum Vorquartal belief sich die Zunahme in den ersten drei Quartalen 2023 im Durchschnitt jedoch auf unter 0,5%. Insgesamt resultierte im dritten Quartal 2023 ein nominales Volumen der ausstehenden Wohnungsbaukredite von knapp 1.800 Mrd. Euro (siehe Abbildung 1.20).

Abbildung 1.21: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2023



Nettosalden aus gewichteten Antworten (Diffusionsindizes)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Trotz der weiterhin hohen Vergabe von Wohnungsbaukrediten hat sich die Nachfrage der privaten Haushalte deutlich abgeschwächt. Die hohen Zinsen und die generelle Konjunkturschwäche belasten die privaten Haushalte und machen kreditfinanzierte Immobilienkäufe für viele weniger erschwinglich. Zusätzlich erschwert die strengere Kreditvergabepolitik der Banken den Zugang zu Wohnungsbaukrediten.⁶⁴ So wurden im ersten Halbjahr 2023 nur halb so viele Wohnimmobilienkredite an private Haushalte vergeben als noch im Vorjahr.⁶⁵ Trotzdem dürften viele Kreditnehmer aufgrund des hohen Anteils langfristiger Zinsbindungen in der privaten Wohnungsbaufinanzierung noch einige Zeit von niedrigeren Zinsen aus den Vorjahren profitieren.

weniger Wohnimmobilienkredite für private Haushalte

Die Ergebnisse des umfragebasierten „Bank Lending Survey“ (BLS) der EZB, den die Deutsche Bundesbank jedes Quartal bei den in Deutschland ansässigen Banken durchführt, deutet eine Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und -bedingungen auf der Angebotsseite an (siehe Abbildung 1.21). Bereits im ersten Quartal 2023 verschärfen sich die Vergaberichtlinien für Unternehmenskredite und private Wohnungsbaukredite weiter. Die Banken begründeten die Straffung hauptsächlich mit dem gestiegenen Kreditrisiko. Die Kreditbedingungen, also die tatsächlich in den Verträgen vereinbarten

⁶³ Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

⁶⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2023, Frankfurt am Main.

⁶⁵ Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

Konditionen, wurden im ersten Quartal für Unternehmen ebenfalls restriktiver. Hingegen wurden die Bedingungen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte etwas gelockert, was sich in einer Verengung der Margen äußerte.⁶⁶ Gleichwohl ging die Nachfrage nach Krediten zurück, besonders stark für private Baufinanzierungskredite. Der Trend hin zu konservativen Kreditrichtlinien und -bedingungen setzte sich im zweiten Quartal fort, wobei dort die Kreditbedingungen für private Haushalte strikter wurden. Insgesamt waren die Anpassungen der Kreditrichtlinien jedoch nicht mehr so stark ausgeprägt wie noch im ersten Quartal, wohingegen die Kreditbedingungen für Unternehmen deutlich restriktiver wurden.⁶⁷

schärfere Kredit-
vergaberichtlinien

Die befragten deutschen Banken verschärfen im dritten Quartal ihre Vergaberichtlinien für Unternehmenskredite und private Wohnungsbaukredite, obwohl sie im Vorquartal noch angegeben hatten, keine weitere Richtlinienstraffung mehr vornehmen zu wollen. Der Nettoanteil der Banken, die ihre Anforderungen erhöhten, stieg im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 10% bei Unternehmenskrediten und 4% bei Wohnungsbaukrediten. Die Banken befolgten mit den gestrafften Vergaberichtlinien damit weiterhin die Auflagen des makroprudenziellen Maßnahmenpakets der BaFin. Diese Maßnahmen veranlassten die Banken, bei der Vergabe von Wohnungsbaukrediten besonders umsichtig vorzugehen und konservative Standards anzulegen, um die Finanzstabilität durch Kreditausfälle nicht zu gefährden.

Die Kreditnachfrage ging zurück, jedoch nicht so intensiv wie in den Vorquartalen.⁶⁸ Dies ist auf das hohe Zinsniveau zurückzuführen, das die Finanzierungskosten steigen lässt und somit die Nachfrage nach Krediten reduziert. Besonders stark erkennbar war der Rückgang der Kreditnachfrage im Bereich der Wohnimmobilienkredite. Eingetrübte Aussichten in der Baubranche und sinkende Wohnimmobilienpreise verstärkten diese. So erwarteten im Vergleich zum Vorjahr immer mehr Privatpersonen, dass die Immobilienpreise in den kommenden 12 Monaten sinken werden. Während im Januar 2022 noch nahezu keine Privatperson einen Preisrückgang erwartete, sind es Ende 2023 ungefähr 30%.⁶⁹ Währenddessen rechnen die befragten Personen zum Großteil (mehr als 65%) weiterhin mit einem Anstieg und einige Personen mit einer Stagnation der Mieten (mehr als 30%) in den kommenden 12 Monaten.

66 Vgl. Deutsche Bundesbank, April-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 2.5.2023, Frankfurt am Main.

67 Vgl. Deutsche Bundesbank, Juli-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 25.7.2023, Frankfurt am Main.

68 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 24.10.2023, Frankfurt am Main.

69 Vgl. Deutsche Bundesbank, Immobilienpreiserwartungen, Studie zu Erwartungen von Privatpersonen in Deutschland vom 15.12.2023, Frankfurt am Main.

Finanzstabilität

Die Risiken für die Finanzstabilität erhöhten sich im Jahr 2023 deutlich. Die geschwächte Konjunktur und die weiterhin hohe Inflation zu Beginn des Jahres 2023 sowie der restriktivere Kurs der EZB wirkten sich negativ auf die Finanzstabilität aus. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank liegt der Gesamtindikator zur Beurteilung der finanziellen Bedingungen als Risikoindikator für die Finanzstabilität zwar unter den Werten vergangener Finanzkrisen, jedoch über den Werten während der Corona-Pandemie. Damit befindet sich der Gesamtindikator weiterhin auf einem hohen Niveau, wobei der Anstieg im Jahr 2023 verhaltener als noch im Vorjahr ausfiel und über das Jahr hinweg weiter abnahm.⁷⁰ Demnach ist trotz der erschwerten Rahmenbedingungen eine hohe Stabilität des deutschen Finanzmarkts zu erkennen.

deutlich höhere Risiken

Die geldpolitische Phase des vergangenen Jahrzehnts, die von niedrigen Leitzinsen und Risikoprämien geprägt war, resultierte in einer hohen Bewertung von Vermögenswerten, nicht zuletzt von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Zudem bewirkte das niedrige Zinsniveau die Ausweitung der Kreditvergabe über die Corona-Pandemie hinweg, da die Kosten von Kreditaufnahmen gering und für viele private Haushalte und Unternehmen erschwinglich waren. Dies führte zum Aufbau einer Kredit-BIP-Lücke und damit einhergehend zum Aufbau von zyklischen Vulnerabilitäten im Finanzsystem, also der Verwundbarkeit hinsichtlich negativer realwirtschaftlicher Entwicklungen. Gegenüber der Corona-Pandemie ist die Kreditvergabe seit der restriktiveren Geldpolitik spürbar zurückgegangen, wodurch die Dynamik relativ zum BIP abgenommen hat und die Kredit-BIP-Lücke zurückging.⁷¹ Eine generelle Abschwächung des Finanzzyklus birgt jedoch Risiken für die Finanzstabilität, da Banken die Kreditvergabe übermäßig beschränken und somit die realwirtschaftliche Entwicklung weiter verschlechtern könnten. Gleichzeitig ist es jedoch wichtig, die Kreditvergabe zu beschränken und angemessene Vergabestandards zu erhalten, damit das Ausfallrisiko von Krediten nicht zu stark ansteigt. Wichtig ist es also, eine Balance zu finden, die weder zu restriktiv noch zu locker ist, da beides zu einer zusätzlichen Belastung der Finanzmärkte führen kann.

niedrige Zinsen führten zu einer hohen Bewertung von Immobilien

In der Vergangenheit konnte sich eine Überbewertung von Vermögenswerten durch die lange Zeit niedrigen Zinsen aufbauen. In den Städten waren Wohnimmobilien laut Bundesbank gemessen an ihren Preisen im Jahr 2021 zwischen 25% und 40% überbewertet.⁷² Zwar verzeichneten Immobilien laut Statistischem Bundesamt und Verband deutscher Pfandbriefbanken seit dem zweiten Halbjahr 2022 sinkende Preise, jedoch wurden die Überbewertungen nicht vollständig abgebaut, sodass das Risiko von weiteren Preiskorrekturen bestehen bleibt. Dennoch ist nicht von einem Platzen einer Immo-

Überbewertung noch nicht vollständig abgebaut

70 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

71 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

72 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2022, Frankfurt am Main.

Preiskorrekturen
sorgen für Abbau
von Überbewer-
tungen

makroprudenzielle
BaFin-Maßnahmen
bisher ohne
negative Auswir-
kungen auf das
Kreditangebot

lienblase auszugehen, da der Anstieg der Kreditvergabe für Wohnimmobilien in der Vergangenheit nicht auf einer Lockerung der Kreditvergabestandards seitens der Banken basierte, wie vor der Finanzkrise 2008/09 in den USA. Vielmehr haben die Banken, wie beim Bank Lending Survey zu erkennen ist, ihre Kreditvergabestandards in den zurückliegenden Jahren verschärft.⁷³ Der Preisrückgang bei Wohnimmobilien ist vielmehr auf die gesunkene Nachfrage zurückzuführen, die durch gestiegene Finanzierungskosten und höhere Lebenshaltungskosten ausgelöst wurde. Vor diesem Hintergrund sind die derzeit zu beobachtenden Preisrückgänge nicht überraschend. Vielmehr sorgt die Korrektur der Preise für einen Abbau von Überbewertungen bei Immobilien und führt zu einer Senkung des Risikos stärkerer Preisrückgänge in der Zukunft.⁷⁴ Demnach wären gravierende finanzstabilitätsgefährdende Auswirkungen und demzufolge gesamtwirtschaftliche Konsequenzen erst bei einem massiven Preisverfall zu erwarten. Ein solches Szenario bleibt äußerst unwahrscheinlich. Wie sich die Wohnimmobilienpreise in den kommenden Jahren genau entwickeln werden, bleibt aber unsicher.⁷⁵

Seit Februar 2023 besteht für deutsche Banken die Pflicht, dem makroprudenziellen Maßnahmenpaket der BaFin zur Stärkung der Resilienz nachzukommen. Banken werden dazu aufgefordert, den antizyklischen Kapitalpuffer von 0% auf 0,75% der Eigenmittelanforderungen für inländische Risikopositionen zu erhöhen und somit mehr Eigenkapital zu hinterlegen. Für Wohnimmobilienkredite wurde ein sektoraler Systemrisikopuffer eingeführt, sodass durch Wohnimmobilien besicherte Kredite mit zusätzlich 2,0% Eigenkapital unterlegt werden müssen. Bereits im ersten Halbjahr 2023 wurden so 23,9 Mrd. Euro an Kernkapital konserviert, das bei einer übermäßigen Einschränkung des Kreditangebots von der BaFin freigegeben werden kann.⁷⁶ Negative Auswirkungen des makroprudenziellen Maßnahmenpakets auf das gesamtwirtschaftliche Kreditangebot konnten bisher weder von der Deutschen Bundesbank noch vom Ausschuss für Finanzstabilität festgestellt werden. Der Ausschuss für Finanzstabilität hält die makroprudenzielle Maßnahmen weiterhin für angemessen, da ein anhaltendes Risiko im Finanzsystem besteht, und weist zudem auf die Notwendigkeit hin, zukünftige Entwicklungen zu beobachten und, wenn notwendig, das Maßnahmenpaket der BaFin anzupassen.⁷⁷

Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dennoch sehr unterschiedlich auf deutsche Banken aus. Viele Banken verzeichnen seit der Zinswende hohe Zinsgewinne, da sie die höheren Zinsen bei Geldeinlagen nicht vollständig an die Unternehmen und Haushalte weitergaben.⁷⁸ Diese neuen Gewinnaussichten

73 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 24.10.2023, Frankfurt am Main.

74 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

75 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Zehnter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Juni 2023, Berlin.

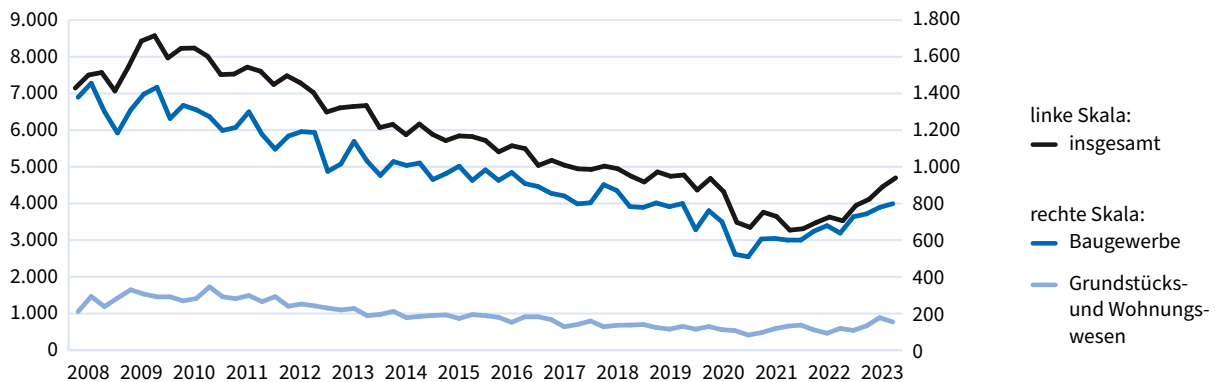
76 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

77 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Zehnter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Juni 2023, Berlin.

78 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

ermöglichen den Banken, ihr Kernkapital und somit die Widerstandsfähigkeit gegenüber Schocks zu verbessern. Der Zinsanstieg birgt jedoch zugleich ein Risiko für die Banken, die in den vergangenen Jahren im Rahmen der Fristentransformation langfristige Kredite zu niedrigen Zinsen vergeben haben und nun in der Refinanzierung selbst höhere Zinsen zahlen müssen.⁷⁹

Abbildung 1.22: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Neben den privaten Haushalten entsteht durch die verschlechterten Finanzierungsbedingungen mit höheren Zinsen seit dem Ende der Niedrigzinsphase eine Belastung für viele Unternehmen. Staatliche Hilfen drückten die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen während der Corona-Pandemie auf einen historischen Tiefstand. Nun steigen die Unternehmensinsolvenzen seit dem zweiten Halbjahr 2022 deutlich an (siehe Abbildung 1.22). Die Anzahl der beantragten Unternehmensinsolvenzen in Deutschland ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zwischen Januar und September 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 24,7% gestiegen. Die Forderungen der Gläubiger gegenüber den Unternehmensinsolvenzen belief sich dabei auf rund 21,1 Mrd. Euro, während es im Vorjahreszeitraum 10,8 Mrd. Euro waren.⁸⁰ Demnach ergibt sich ein Anstieg des Forderungsvolumens bei Insolvenzen um fast 100% zum Vorjahreszeitraum. Die Insolvenzdichte war im Verkehr und der Lagerhaltung mit 79,5 Fällen pro 10.000 Unternehmen und den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit 63,8 Fällen pro 10.000 Unternehmen besonders ausgeprägt.

Besonders stark von Unternehmensinsolvenzen betroffen war das Baugewerbe. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen im Baugewerbe im ersten Quartal um 14,5%, im zweiten Quartal um 14,6% und im dritten Quartal 2023 sogar um 24,8%. Durch rückläufige Auftragseingänge und Stornierungen früherer Aufträge sind die Aussichten in der Baubranche weiterhin getrübt. Steigende Finanzierungskosten und Baukosten belasten die Angebotsseite. Im Grundstücks- und

auslaufende staatliche Hilfen, Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, ...

... vor allem im Baugewerbe

⁷⁹ Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

⁸⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, 18,8% mehr beantragte Regelinsolvenzen im November 2023 als im November 2022, Pressemitteilung Nr. 472 vom 12. Dezember 2023, Wiesbaden.

Wohnungswesen, einer Branche, die besonders vom Zinssatz abhängt, zeigte sich ein überdurchschnittlicher Anstieg der Insolvenzen mit 19,0% im ersten, 85,7% im zweiten und 28,2% im dritten Quartal.

höhere Kreditausfallrisiken

Trotz dieses auffälligen Anstiegs bewegten sich die Insolvenzverfahren noch immer auf einem niedrigen Niveau, ähnlich wie zu Zeiten vor der Corona-Pandemie. Mit der Zunahme der Insolvenzen stiegen aber die von Unternehmen ausgehenden Kreditrisiken. Da Kredite an Unternehmen oftmals kürzeren Zinsbindungen als solche an private Haushalte unterliegen, sind diese schneller von höheren Zinsaufwendungen betroffen. Insgesamt dürften die gestiegenen Finanzierungskosten für viele Unternehmen zwar verkraftbar sein, stark verschuldete und ertragsschwache Unternehmen könnten jedoch zunehmend in Zahlungsverzug kommen. Das höhere Kreditausfallrisiko kann bei einer Häufung der Ausfälle für die Finanzstabilität problematisch werden. Zusätzlich belasten Unsicherheiten hinsichtlich politischer Rahmenbedingungen des Strukturwandels im Bereich Dekarbonisierung, Digitalisierung und De-Globalisierung der Wirtschaft viele Unternehmen. Durch den Strukturwandel dürften Kreditrisiken im Unternehmenssektor weiter zunehmen, da diese noch unvollständig in bisherigen Risikomodellen abgebildet sind.⁸¹

Belastung der Staatshaushalte

Neben den Unternehmen und privaten Haushalten belastet die Zinswende die Staatshaushalte vieler Mitgliedstaaten in der Europäischen Währungsunion, wobei hoch verschuldete Länder einer verstärkten Problematik ausgesetzt sind. Mit dem Anstieg der Zinsen steigen die Kosten für die Neuverschuldung und die Refinanzierung bestehender Staatsschulden. Gerade bei einer schwachen Konjunktur verschlechtert sich die Staatsschuldenquote vieler Mitgliedsstaaten weiter, da es zu zusätzlichen Staatsausgaben zur Krisenbewältigung kommt.⁸² Gleichzeitig werden die Steuereinnahmen durch die konjunkturelle Entwicklung gedämpft und können die Staatsausgaben oftmals nicht decken. Bei einer hohen Schuldenquote und hoher Neuverschuldung kann das Vertrauen der Marktteilnehmer in die Refinanzierungsfähigkeit eines Staates sinken und im schlimmsten Fall in einer Staatsschuldenkrise resultieren. Hierbei ergeben sich Risiken für die gesamte Eurozone. In Situationen, in denen es zu ungünstigen Marktentwicklungen oder uneinheitlichen geldpolitischen Transmissionen im Euroraum kommt, kann die EZB seit Juli 2022 mit dem „Transmission Protection Instrument“ (TPI) eingreifen und Staatsanleihekäufe für Mitgliedstaaten des Euro-Raums tätigen. Dennoch sollte die EZB die Risiken dieses geldpolitischen Instruments, das die Preis-, Wirtschafts- und Finanzstabilität durchaus gefährden könnte, nicht unterschätzen. Vielmehr ist der Abbau der Staatsverschuldung in vielen Mitgliedstaaten in der Eurozone unabdingbar, um eine nachhaltige Finanzstabilität zu sichern.

⁸¹ Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

⁸² Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Zehnter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Juni 2023, Berlin.

Die Deutsche Bundesbank bewertet die Adaption des deutschen Finanzsystems an den Zinsanstieg bisher trotz schwieriger Rahmenbedingungen als solide. So konnten deutsche Banken einen vergleichsweise hohen Kapitalpuffer von rund 4,7% der risikogewichteten Aktiva oder 1,7% der Bilanzsumme oberhalb der regulatorischen Mindeststandards von jeweils 0,7% und 0,2% vorweisen.⁸³ Der Internationale Währungsfonds (IWF) bewertete das deutsche Finanzsystem im Jahr 2022 ebenfalls als widerstandsfähig und stabil, wobei gewisse Verwundbarkeiten, ausgehend von der generell niedrigen Bankprofitabilität, den möglichen Preiskorrekturen am Wohnimmobilienmarkt und der operationalen Abhängigkeit der BaFin bestehen.⁸⁴

Entwicklung der öffentlichen Finanzen

Die Fiskalpolitik der Bundesregierung war im Jahr 2023 als Reaktion auf die Energiekrise noch leicht expansiv ausgerichtet, um so die Auswirkungen der Krise abzumildern. Demnach wurden diskretionäre fiskalpolitische Maßnahmen wie die Inflationsausgleichsprämie und die Strom- und Gaspreispbremse zur Unterstützung der Bevölkerung veranlasst. Dies führte abermals zu einer Belastung des Staatshaushalts. Während die Defizitquote im Jahr 2022 bei 2,5% des BIP lag, entstand im Jahr 2023 ein etwas geringeres Defizit. Der Sachverständigenrat schätzte dieses auf 2,2% des BIP (siehe Abbildung 1.23). Laut Projektion der Deutschen Bundesbank dürfte das Defizit mit 2,0% sogar etwas geringer ausgefallen sein.⁸⁵

Staatshilfen ...

Die Fiskalpolitik startete im Jahr 2023 sehr expansiv, wodurch der öffentliche Haushalt bereits im ersten Halbjahr mehr als 11% an Ausgaben und nur 6% höhere Einnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielte.⁸⁶ Somit ergab sich für das erste Halbjahr bereits ein Finanzierungsdefizit von 76,1 Mrd. Euro der Kern- und Extrahaushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung, wobei auf allen Ebenen Einbußen festzustellen waren. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 gingen die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbsteuer um rund ein Drittel (33,5%) zurück. Zudem kam es in der ersten Jahreshälfte durch die Zinswende zu einem erhöhten Zinsaufwand, der den Bund besonders stark mit einem Anstieg von 411,5% zum Vorjahreszeitraum mit 29,3 Mrd. Euro belastete.⁸⁷

... und erhöhter
Zinsaufwand
belasten Staats-
haushalt

83 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

84 Vgl. International Monetary Fund, Financial System Stability Assessment Germany: IMF Country Report No. 22/231, Washington D.C.

85 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2023, Frankfurt am Main.

86 Vgl. Statistisches Bundesamt, Öffentliches Finanzierungsdefizit steigt im 1. Halbjahr 2023 auf 76,1 Milliarden Euro, Pressemitteilung Nr. 396 vom 6. Oktober 2023, Wiesbaden.

87 Vgl. Statistisches Bundesamt, Öffentliches Finanzierungsdefizit steigt im 1. Halbjahr 2023 auf 76,1 Milliarden Euro, Pressemitteilung Nr. 396 vom 6. Oktober 2023, Wiesbaden.

Abbildung 1.23: Entwicklung der öffentlichen Finanzen¹, 2022 – 2024

	2022	2023 ²	2024 ²
Einnahmen			
in Mrd. Euro	1.821,2	1.897,8	2.008,2
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	6,4	4,2	5,8
Ausgaben			
in Mrd. Euro	1.918,1	1.988,8	2072,0
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	3,9	3,7	4,2
Finanzierungssaldo			
in Mrd. Euro	-96,9	-91,0	-63,8
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	-2,5	-2,2	-1,5
Schuldenstand³			
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	66,1	64,4	63,7
Nachrichtlich:			
Inflationsrate der harmonisierten Verbraucherpreise in %	8,7	6,1	2,6

1 In der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (nominale Angaben)

2 Prognosen

3 Bruttoschulden des Staates in der Abgrenzung gemäß dem Vertrag von Maastricht

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2023/2024, eigene Berechnungen

Nach der Prognose des Sachverständigenrats stiegen die nominalen Staatsausgaben im Jahr 2023. Die Ausgaben sollen im Vergleich zum Vorjahr um 3,7% zugenommen haben. Zwar fallen die coronabedingten Ausgaben aus dem Jahr 2022 weg, jedoch steigt die Ausgabenlast zur Bekämpfung der Auswirkungen infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Als Reaktion verabschiedete die Regierung im Jahr 2022 unter anderem drei Nebenhaushalte, den Klima- und Transformationsfonds, den Wirtschaftsstabilitätsfonds und das Sondervermögen Bundeswehr. Der Wirtschaftsstabilitätsfonds wurde im Jahr 2023 zur Finanzierung der Strom- und Gaspreisbremse genutzt. Die veranschlagten Soll-Ausgaben aller Sondervermögen werden im Jahr 2023 rund 36% der Bundeshaushaltsausgaben beanspruchen, was einer deutlichen Zunahme im Vergleich zum Vorjahr entspricht, als diese sich auf 10% beliefen.⁸⁸ Neben dem deutlichen Anstieg der Ausgaben durch Sondervermögen trug die Erhöhung des Kindergelds und die Einführung des Bürgergelds zum Ausgabenanstieg bei.

Die nominalen Einnahmen erhöhten sich laut Schätzungen des Sachverständigenrates im Jahr 2023 ebenfalls. Im Vergleich zum Vorjahr war hier ein Anstieg von 4,2% auszumachen. Dennoch gehen die Einnahmen relativ zum BIP gegenüber dem Vorjahr zurück, wofür die geringeren Lohnsteuereinnahmen, ausgelöst durch das Inflationsausgleichsgesetz, und die steuerfreie Inflationsausgleichsprämie verantwortlich sind. Zusätzlich drückt die konjunkturelle Schwäche die Einnahmen und führt zu einem geringen Zuwachs der Steuereinnahmen. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sanken

88 Vgl. Bundesrechnungshof, Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an das Bundesministerium für Finanzen über die Sondervermögen des Bundes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Haushaltstransparenz sowie die Funktionsfähigkeit der Schuldenregel, 25. August 2023, Bonn.

zudem aufgrund der Rezession im Bausektor. Dem entgegenwirken konnten die Sozialbeiträge, bei denen es zum Jahresbeginn 2023 zu Erhöhungen, bei der Arbeitslosenversicherung (um 0,2 Prozentpunkte), den Zusatzbeiträgen vieler Krankenkassen (um durchschnittlich 0,3 Prozentpunkte) und zur Jahresmitte bei den Pflegeversicherungen (um 0,35 Prozentpunkte, für Kinderlose um 0,6 Prozentpunkte), kam.⁸⁹

Bei der Betrachtung der Staatsschuldenquote zeigt sich ein Rückgang von 66,1% des BIP im Jahr 2022 auf prognostizierte 64,4% des BIP für das Jahr 2023. Der strukturelle Finanzierungssaldo, also der um konjunkturelle und temporäre Effekte bereinigte Finanzierungssaldo in Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, wird vom Sachverständigenrat für das Jahr 2023 auf -1,8% des BIP geschätzt. Das Finanzierungsdefizit von prognostizierten 91,0 Mrd. Euro im Jahr 2023 war nicht mit der Regelgrenze der Schuldenbremse vereinbar. Durch das abermalige Aussetzen der Schuldenbremse im Jahr 2023 war dies verfassungskonform. Der Unabhängige Beirat des Stabilitätsrats hält insbesondere die für das Jahr 2023 projizierte Defizitquote für deutlich zu hoch. Zudem äußerte er sich bereits vor dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November zum zweiten Nachtragshaushalt 2021 kritisch, da die Einhaltung der europäischen Vorgaben zum strukturellen gesamtstaatlichen Defizit gefährdet seien.⁹⁰ Im kommenden Jahr plant die Bundesregierung, im Rahmen der Regelgrenze der Schuldenbremse zu bleiben.

Finanzierungsdefizit führt zu erneuter Aussetzung der Schuldenbremse

1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft

Projektion des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Die weiterhin hohe Unsicherheit spiegelt sich in den Prognosen für die Jahre 2024 und 2025 wider. Gemäß den Projektionen verschiedener Institute und Institutionen wird das BIP-Wachstum für das Jahr 2024 in einem Bereich zwischen -0,5% bis 1,3% verordnet (siehe Abbildung 1.24). Durchschnittlich erwarten die betrachteten Institute und Institutionen eine leichte Erholung des BIP im Vergleich zum Vorjahr mit einem Wachstum von 0,6%. Dabei sind die im Zuge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen noch nicht berücksichtigt, sodass ein noch geringeres Wirtschaftswachstum resultieren könnte. Generell ist die Erwartungshaltung jedoch leicht positiver als im Vorjahr. Dem-

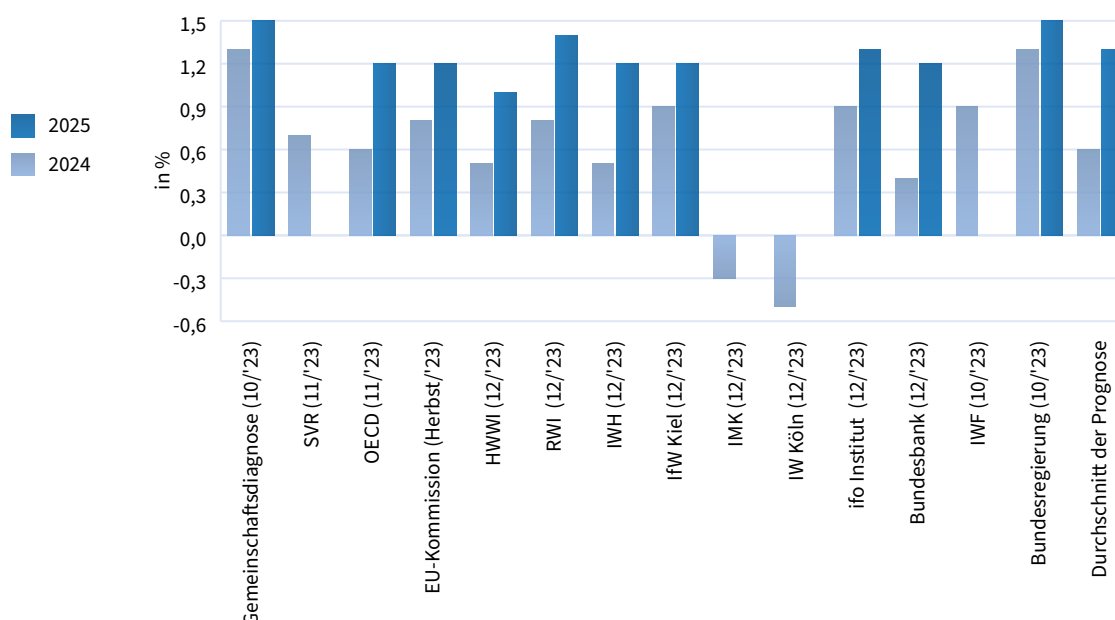
leicht positivere Erwartungshaltung als im Vorjahr

⁸⁹ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

⁹⁰ Vgl. Unabhängiger Beirat des Stabilitätsrats, Stellungnahme des unabhängigen Beirats des Stabilitätsrats, Frühjahr 2023, Berlin.

nach sind die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel dank der gesunkenen Inflation und der Erwartung, dass der Leitzins durch die EZB möglicherweise früher wieder gesenkt werden könnte, etwas besser.

Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland
(Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2024 – 2025



Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

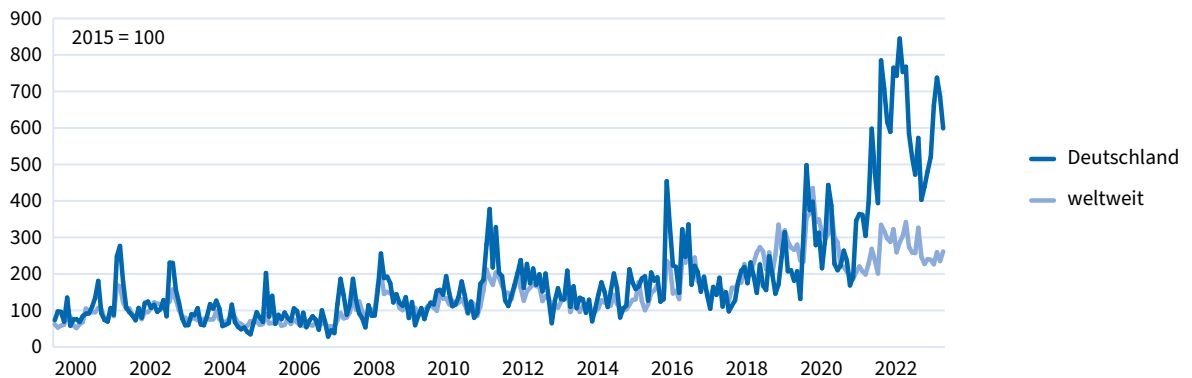
Das Produktionspotenzial, welches das langfristige Wachstum der Wirtschaftsleistung bei einer Normalauslastung der Produktionskapazitäten widerspiegelt, wird gleichwohl in den kommenden Jahren nicht ausgeschöpft werden. Die mittelfristige Projektion des Produktionspotenzials durch den Sachverständigenrat ergibt ein Potenzialwachstum von nur 0,4% pro Jahr in den kommenden 10 Jahren, wenn bestehende Dynamiken aufrechterhalten bleiben.⁹¹ Gebremst wird es von höheren Energiekosten seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, vor allem aber durch den demografischen Wandel. Somit schließt sich die Produktionslücke nur langsam. Die Deutsche Bundesbank erwartet nach 0,6% im Jahr 2023 ein Potenzialwachstum von 0,4% im Jahr 2024, 0,5% im Jahr 2025 und 0,7% für das Jahr 2026.⁹² Die bestehenden Transformationsaufgaben im Bereich der Digitalisierung und Dekarbonisierung bieten jedoch die Chance, das Produktionspotenzial auszuweiten.

hohe Energiekosten
und demografischer Wandel
bremsen Produktionspotenzial

⁹¹ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

⁹² Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2023, Frankfurt am Main.

**Abbildung 1.25: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit
in Deutschland und weltweit, 2000 – 2023**



Quelle: Baker, Bloom und Davis, Economic Policy Uncertainty

In den vergangenen Jahren erhöhte sich die wirtschaftspolitische Unsicherheit in Deutschland laut Unsicherheitsindex deutlich (siehe Abbildung 1.25). Dieser bemisst sich an der relativen Anzahl der Zeitungsartikel mit Bezug auf politikbezogene wirtschaftliche Unsicherheit. Trotz der im Vergleich zum Vorjahr 2022 niedrigeren wirtschaftspolitischen Unsicherheit verweilten die Werte im Jahr 2023 auf einem sehr hohen Niveau. Somit lag der Unsicherheitsindex für Deutschland weiterhin deutlich höher als noch während der Corona-Pandemie und beeinflusste die deutsche Volkswirtschaft auf mikro- und makroökonomischer Ebene. Generell wirkt sich eine hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit auf Konsum- und Investitionsentscheidungen von Unternehmen und Haushalten negativ aus und kann sich daher in einem Rückgang des Produktionsvolumens und einem Anstieg der Arbeitslosigkeit widerspiegeln. Weltweit liegt der Unsicherheitsindex auf einem niedrigeren Niveau, jedoch ist auch hier ein Trend hin zu einer höheren wirtschaftspolitischen Unsicherheit erkennbar. Demnach werden im Jahr 2024 weiterhin Abwärtsrisiken, ausgelöst durch ein hohes Maß an Unsicherheit, die unter anderem von Faktoren wie dem Klimawandel, dem Strukturwandel und geopolitischen Konflikten wie dem Ukraine-Krieg oder dem Nahost-Konflikt ausgeht, bestehen bleiben.

wirtschaftspolitische Unsicherheit bleibt hoch, ...

... mit negativen Folgen für Konsum- und Investitionsentscheidungen

Abbildung 1.26 Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2022 – 2024

	Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in %-Punkten		
	2022	2023 ¹	2024 ¹
Inländische Verwendung	3,0	-0,8	0,9
Konsumausgaben	2,3	-0,9	0,9
Private Konsumausgaben ²	1,9	-0,4	0,6
Konsumausgaben des Staates	0,3	-0,5	0,3
Bruttoanlageinvestitionen	0,0	0,0	-0,1
Ausrüstungsinvestitionen ³	0,3	0,2	0,1
Bauinvestitionen	-0,2	-0,2	-0,3
Außenbeitrag	-1,2	0,3	-0,2
Exporte	1,6	-0,6	0,2
Importe	-2,8	0,9	-0,5
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,8	-0,4	0,7

1 Prognose des Sachverständigenrats

2 Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck

3 Einschließlich militärischer Waffensysteme

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2023/2024

weiterer Rückgang
der Bauinvesti-
tionen

Laut Sachverständigenrat wird für das Jahr 2024 eine Zunahme des BIP von 0,7% erwartet. Zwar dürften nach Schätzung des Sachverständigenrates die Exporte im Jahr 2024 zunehmen, die Importe werden aber vermutlich stärker steigen und somit zu einem negativen Wachstumsbeitrag des Außenhandels von -0,2 Prozentpunkten führen. Demnach wird das steigende BIP im Jahr 2024 wohl ausschließlich auf einem Zuwachs der inländischen Verwendung aufbauen. Das Wachstum der realen Einkommen dürfte im Jahr 2024 den privaten Konsum stärken und somit zu einem Wachstumsbeitrag des realen BIP von 0,6 Prozentpunkten beitragen, während die Bruttoanlageinvestitionen einen negativen Wachstumsbeitrag von -0,1 Prozentpunkten auf das BIP haben werden. Hier zeigt sich weiterhin die Eintrübung bei den Bauinvestitionen. Aufgrund anhaltend hoher Kreditkosten werden die Bauinvestition weiter zurückgehen. Trotz der Verbesserung der Konjunktur verschlechtert sich der Wachstumsbeitrag bei den Bauinvestitionen laut Prognose weiter auf -0,3 Prozentpunkte. Generell wirkt, zusätzlich zum restriktiven Finanzumfeld, die Unsicherheit über zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Bezug auf den Strukturwandel, die Dekarbonisierung und die Digitalisierung dämpfend auf die Investitionstätigkeit.⁹³ Die

93 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

Ausrüstungsinvestitionen werden das BIP im Jahr 2024 positiv beeinflussen, nicht zuletzt aufgrund des Sondervermögens Bundeswehr, und einen Wachstumsbeitrag von 0,1 Prozentpunkten ausmachen. Wegen des Vorhabens, die Schuldenbremse 2024 wieder einzuhalten, dürften die Konsumausgaben des Staates allenfalls einen geringen positiven Wachstumsbeitrag ausmachen. Während der Sachverständigenrat noch von 0,3 Prozentpunkten ausging, dürfte die Anpassung im Zuge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts diesen partiellen Effekt reduzieren.

Der Sachverständigenrat geht zudem von einer Verbesserung der Wirtschaftsdynamik in der Eurozone aus und erwartet eine sinkende Inflation bei steigenden Nominal- und Reallöhnen, die zur Erholung der realen Kaufkraft beitragen dürfte. Demzufolge sei im Jahr 2024 mit einer Ausweitung des privaten Konsums zu rechnen. Unterstützt von einer steigenden Auslandsnachfrage dürfte das Wirtschaftswachstum in der Eurozone somit um 1,1% steigen.⁹⁴ Dennoch werden wohl weiterhin zinssensitive Wirtschaftsbereiche, wie das Baugewerbe, stärker von den hohen Leitzinsen gehemmt bleiben und daher Länder mit hohem Wertschöpfungsanteil solcher Industrien weniger stark wachsen. Die EZB rechnet erst im Jahr 2026 mit einer Stabilisierung des Wachstums von 1,5% in der Eurozone und erwartet für das Jahr 2024 ein reales Wachstum von nur 0,8%.⁹⁵ Dabei werden die restriktiven Finanzierungsbedingungen das BIP-Wachstum im Jahr 2024 weiterhin negativ beeinflussen, der Effekt dürfte jedoch über das Jahr hinweg nachlassen.

sinkende Inflation
in der Euro-Zone

Projektion für den Arbeitsmarkt

Trotz der schwierigen Wirtschaftslage der vergangenen Jahre zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Im Jahr 2024 ist weiterhin mit einem robusten Arbeitsmarkt zu rechnen, wenngleich etwa in der Baubranche der erste Beschäftigungsverlust seit der Finanzkrise 2008 erwartet wird.⁹⁶ Demnach vermutet der Sachverständigenrat eine leichte Zunahme der Erwerbstätigen auf voraussichtlich mehr als 45,9 Mio. Personen, was einen Anstieg von 0,1% zum Vorjahr bedeuten würde. Darunter wird ein überproportional ausgeprägter Anstieg im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung von 0,4% gegenüber dem Vorjahr auf über 34,8 Mio. Personen erwartet. Die Anzahl der ausschließlich geringfügig entlohnnten Beschäftigten wird hingegen um voraussichtlich 1,9% zurückgehen. Des Weiteren erwartet der Sachverständigenrat einen Rückgang der Unterbeschäftigung aufgrund der Arbeitsmarktintegration vieler ukrainischer Geflüchteter. So wird im Laufe des Jahres 2024 ein großer Teil der Geflüchteten die Sprach- und Integrationskurse abschließen und danach dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Demnach

Arbeitsmarkt bleibt
robust

94 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, Wiesbaden.

95 Vgl. Europäische Zentralbank, Gesamtwirtschaftliche Euroraum-Projektion, Aussichten für das Bruttoinlandsprodukt, Dezember 2023, Frankfurt am Main.

96 Vgl. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Schaden für den Wohnungsbau unumkehrbar, Pressemitteilung vom 22.12.2023.

wird in dieser Personengruppe ein Anstieg in der Erwerbsbeteiligung erwartet, der im Jahr 2024 helfen wird, die zunehmende demografische Alterung etwas abzuschwächen und den Konsequenzen auf dem Arbeitsmarkt vorerst entgegenzuwirken. Wie bereits im Vorjahr wird vom Sachverständigenrat im Jahr 2024 ein starker Rückgang der Kurzarbeit erwartet. Im Großen und Ganzen wird sich wohl keine bedeutende Veränderung in der Dynamik des Arbeitsmarkts ergeben. Die ILO-Erwerbslosenquote bleibt im Jahr 2024 weiterhin bei voraussichtlich 3,1%, wohingegen die Arbeitslosenquote nach Berechnung der Bundesagentur für Arbeit leicht um 0,1% auf 5,5% im Vergleich zum Vorjahr sinken dürfte.

Abbildung 1.27: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2022 – 2024

	2022	2023 ¹	2024 ¹	2023 ¹	2024 ¹
	Jahresdurchschnitte in Tsd. Personen			Veränderung ggü. dem Vorjahr in %	
Erwerbspersonen (Inländerkonzept)	46.800	47.129	47.221	0,7	0,2
Erwerbstätige (Inlandskonzept)	45.596	45.904	45.971	0,7	0,1
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	34.507	34.810	34.938	0,9	0,4
geringfügig entlohnte Beschäftigte	4.125	4.144	4.067	0,5	-1,9
registrierte Arbeitslose	2.418	2.580	2.533	6,7	-1,8
Kurzarbeiter (Beschäftigungsäquivalent)	161	66	48	-59,1	-26,4
	in %			in %-Punkten	
Arbeitslosenquote ³	5,3	5,6	5,5	0,3	-0,1
ILO-Erwerbslosenquote ⁴	3,1	3,1	3,1	0,0	0,1

1 Prognose

2 Beschäftigte mit einem Arbeitsentgelt bis zu 450 Euro und ab dem 1. Oktober 2022 mit einem Arbeitsentgelt bis zu 520 Euro

3 Definiert gemäß Bundesagentur für Arbeit (Registrierte Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen)

4 Definiert gemäß des international anwendbaren Erwerbsstatuskonzepts der ILO (Erwerbslose in Relation zu den Erwerbspersonen, jeweils Personen in Privathaushalten im Alter von 15 bis 74 Jahren)

Quelle: Sachverständigenrat Jahresgutachten 2023/2024

Insgesamt wird sich der Arbeitsmarkt aufgrund der hohen Nachfrage nach Fachkräften nach wie vor mit Engpässen konfrontiert sehen. Die Arbeitslosen-Stellen-Relation, also das Verhältnis von Arbeitslosen zu offenen Stellen, wird sich über das laufende Jahr hinweg weiterhin auf einem niedrigen Niveau befinden. Zwar verbesserte sich die Problematik des Arbeitskräftemangels laut IAB-Arbeitskräfteknappheits-Index und KfW-ifo-Fachkräftebarometer Ende 2023, die Prognose der KfW fürchtet jedoch eine Verstärkung des Problems für das Jahr 2024 und die Folgejahre.⁹⁷ Grund hierfür wird der demografische Wandel sein, der zunehmend zur Verringerung der Erwerbsbevölkerung beitragen dürfte und so das Arbeitsvolumen dämpfen wird. Diese

97 Vgl. KfW, KfW-ifo-Fachkräftebarometer Dezember 2023, Schwache Konjunktur verringert Fachkräftemangel – Herausforderung bleibt, 31. Dezember 2023, Frankfurt am Main.

Effekte werden für das Jahr 2024 im Vergleich zu den Folgejahren wohl noch einen deutlich geringeren Einfluss auf den Arbeitsmarkt ausüben. Das bedeutet jedoch zugleich, dass die Aussichten für Beschäftigte in den kommenden Jahren vorteilhaft bleiben werden, da sich das Angebot an Arbeitnehmern zunehmend verknappen wird. Das dürfte zu Lohnsteigerungen führen. Der Anstieg der Reallöhne dürfte sich demnach weiter fortsetzen.

Projektion der Preisentwicklung

Für die Preisentwicklung ergab sich bei Betrachtung der Prognosen einiger Institute und Institutionen ein ähnliches Bild wie bei den Wachstumsprognosen. Hier spiegeln sich erneut die Unsicherheiten wider, die in abweichenden Vorhersagen über die Inflationsraten in der Eurozone resultieren. Die Prognosen für die Eurozone liegen demnach für das Jahr 2024 zwischen 2,3% und 4,4%, mit durchschnittlich erwarteten 2,87%. Im Jahr 2025 wird diese dann laut Prognose weiter auf im Durchschnitt 2,26% zurückgehen, wobei die Prognosen zwischen 1,7% und 3,5% liegen. Tendenziell verbesserten sich die Aussichten und resultierten in einer höheren Abnahme bei Prognosen, die später im Jahr 2023 erstellt wurden. Da sich die Inflation über das Jahr günstiger entwickelte, darf grundsätzlich optimistisch in die Zukunft geblickt werden. Dennoch dürfte für das Jahr 2024 der binnenwirtschaftliche Preisdruck, vor allem durch das Wachstum der Lohnstückkosten, erhöht bleiben. Die Kerninflation wird sich laut EZB im Jahr 2024 voraussichtlich auf 2,7% und im Jahr 2025 auf 2,3% halten.⁹⁸ Die Gesamtinflation könnte sich somit Anfang des Jahres 2024 als hartnäckiger erweisen, als viele Marktakteure erwarten.

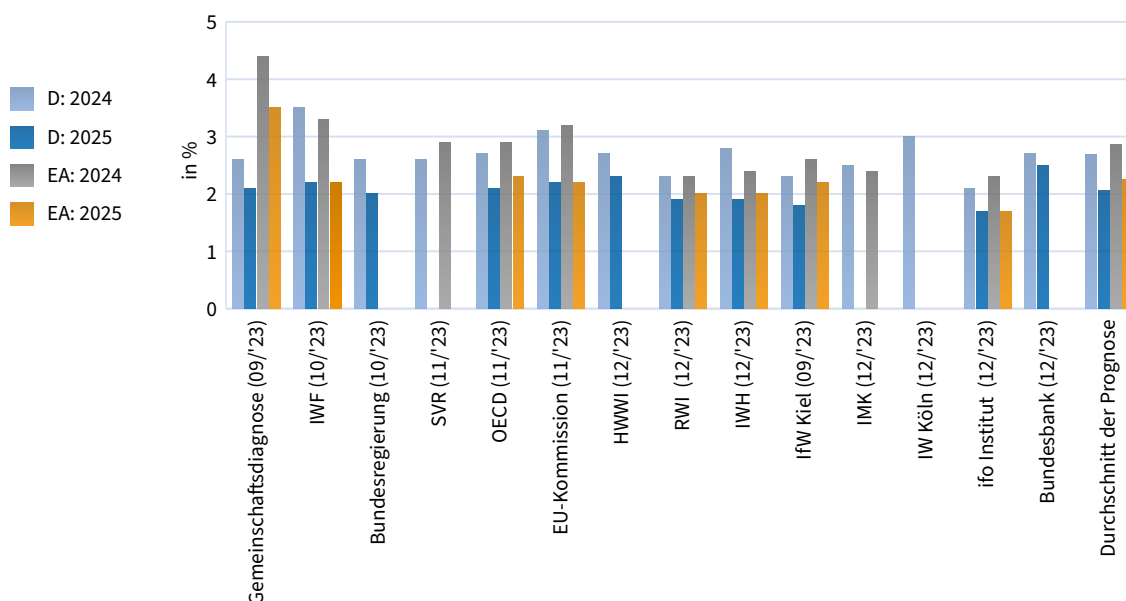
Optimismus für die weitere Entwicklung der Inflation

Für Deutschland zeichnen die Inflationsprognosen ein ähnliches Bild. Im Jahr 2024 erwartet der Sachverständigenrat laut seiner Prognose eine Inflation von 2,6%. Im Durchschnitt der Institute und Institutionen wird eine Inflation von 2,68% erwartet, die dann im Jahr 2025 weiter auf 2,06% sinken soll. Demnach wird das mittelfristige Inflationsziel im Jahr 2025 nahezu erreicht werden. Die Institute und Institutionen gehen wie bei den Prognosen für den Euro-Raum etwas auseinander. So werden Inflationsraten für 2024 von 2,1% bis 3,5% erwartet. Näher zusammen liegen die Aussichten dann für das Jahr 2025 mit Prognosen der Inflationsrate zwischen 1,7% und 2,5%. Während Deutschland im Jahr 2023 noch mit einer höheren Teuerung als die Eurozone konfrontiert war, könnte diese in den Jahren 2024 und 2025 unter diejenigen der Eurozone liegen. Grund für die Preisentwicklung im Jahr 2023 war die höhere Verflechtung und Energieabhängigkeit gegenüber Russland, von der sich Deutschland jedoch im Laufe des Jahres lösen konnte. Bisher war es noch nicht zu einer Lohn-Preis-Spirale gekommen, doch das steigende Reallohnwachstum im Jahr 2024 könnte inflationserhöhend wir-

98 Vgl. Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 14. Dezember 2023, Frankfurt am Main.

ken. Nachholeffekte mit Zweitrundeneffekten auf die Preise ausgelöst durch Lohnerhöhungen fanden zwar in manchen Ländern in der Vergangenheit seltener statt.⁹⁹ Kurzfristig ist dennoch durch den Rückgang einiger finanzpolitischer Stützungs- und Ausgleichsmaßnahmen und durch Basiseffekte bei der Energiekomponente mit einem Anstieg der Inflationsrate zu Beginn des Jahres 2024 zu rechnen.¹⁰⁰

Abbildung 1.28: Inflationsprognosen für Deutschland und den Euroraum (Veränderung der Verbraucherpreise)



Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Über das Jahr hinweg nahmen die Importpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter ab. Für das Jahr 2024 erwartet der Sachverständigenrat weiterhin fallende Import- und Erzeugerpreise. Grundsätzlich dürfte der Effekt des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine keine unerwarteten Auswirkungen auf die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr haben, da die deutsche Abhängigkeit von Russland seit dem Krieg abgebaut wurde. Nunmehr könnte es durch den Krieg im Nahen Osten zu Anspannungen auf den internationalen Energie- und Rohstoffmärkten kommen, die neue Lieferkettenstörungen im Jahr 2024 bewirken könnte.¹⁰¹ Eine Ausweitung des Krieges auf Nachbarstaaten könnte dabei den Rohölpreis ansteigen lassen und somit erneut zu einer Erhöhung der Preise beitragen und die deutsche Konjunktur belasten.

99 Vgl. Alvarez, J.A., J.C. Bluedorn, N.-J. Hansen, Y. Huang, E. Pugacheva und A. Sollaci (2022), Wage-price spirals: What is the historical evidence?, IMF Working Paper WP/22/221, Internationaler Währungsfonds, Washington, DC.

100 Vgl. Europäische Zentralbank, Gesamtwirtschaftliche Euroraum-Projektion, Inflationsaussichten, Dezember 2023, Frankfurt am Main.

101 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2023, Frankfurt am Main.

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden die Baupreise nach kräftigen Zuwächsen seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Jahr 2024 um 2,0% im Vergleich zum Vorjahr zurückgehen und dürften in den Folgejahren weiter sinken.¹⁰² Demnach wird die schwach ausfallende Baunachfrage durch anhaltend hohe Finanzierungsbedingungen in niedrigeren Baupreisen resultieren. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum dürfte im Jahr 2024 anhalten. Durch die weiterhin hohen Finanzierungsbedingungen sinkt der Anreiz, zu bauen. Demnach wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten und das Wohnungsmarktangebot weniger stark als in der Vergangenheit unterstützen sowie weiterhin den Druck auf die Mieten erhöhen.

Neubau bleibt trotz sinkender Baupreise nur wenig attraktiv

Projektion der Zinsentwicklung

In der Pressemitteilung Mitte Dezember 2023 machte die EZB erneut deutlich, dass sie eine zeitnahe Rückkehr zum mittelfristigen Inflationsziel von 2% erreichen wolle. Zwar erkannte die EZB die Auswirkungen ihrer restriktiv ausgelegten Geldpolitik auf die Konjunktur im Euro-Raum, dennoch hält sie es für notwendig, die Leitzinsen lange genug auf einem restriktiven Niveau zu halten, um den Rückgang der Inflation nicht zu gefährden.¹⁰³ Demnach machte die EZB, anders als die Federal Reserve in den USA, gegen Ende des Jahres keine Andeutungen einer baldigen Zinssenkung. Laut Aussage von EZB-Präsidentin Christine Lagarde seien Zinssenkungen noch nicht diskutiert worden, was im Kontrast zu den Markterwartungen steht. Erst auf dem Weltwirtschaftsforum in Davos deutete sie eine mögliche Leitzinssenkung für das Jahr 2024 an.

größere Zinsschritte vorerst nicht zu erwarten

Da die EZB nun das zweite Mal in Folge keine Erhöhung der Leitzinsen vorgenommen hatte, erwarten einige Marktteilnehmer eine schnellere Senkung der Leitzinsen durch die EZB als zunächst angenommen. Die Geldpolitik der Zentralbanken könnte sich demnach im Jahr 2024 etwas lockern. Dennoch wird die Priorität der Inflationssenkung im Vordergrund bleiben. Je nach Entwicklung der Inflation im Jahr 2024 kann es daher auch zu einer Aufrechterhaltung der restriktiven Geldpolitik bei gleichbleibendem Zinsniveau kommen. Jedenfalls ist die vielfach von den Märkten erwartete Leitzinssenkung in sechs Zinsschritten aller Voraussicht nach überzogen.

Das DIW hält eine erste Zinssenkung der EZB im ersten Quartal 2024 dennoch für gerechtfertigt und sogar notwendig, da die Inflationsrate bisher deutlich schneller als erwartet zurückging.¹⁰⁴ So rechnet die Deutsche Bank mit sinkenden Leitzinsen vieler Zentralbanken. Laut ihrer monatlichen Marktein-

102 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, Baupreise geben nach, Fachbeitrag vom 11.9.2023, Bonn.

103 Vgl. Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 14. Dezember 2023, Frankfurt am Main.

104 Vgl. DIW Berlin, „Die EZB sollte ab erstem Quartal 2024 die Zinsen senken“, Statement vom 14. Dezember 2023, Berlin.

schätzung dürfte der Leitzins in der Eurozone und Großbritannien in den nächsten 6 Monaten um jeweils 25 Basispunkte und in den USA sogar um 50 Basispunkte abnehmen. Die Terminmärkte erwarten eine erste Zinssenkung durch die EZB bereits im März und vermuten einen Rückgang des Leitzinses über das Jahr 2024 um insgesamt 1,5 Prozentpunkte.¹⁰⁵

Eine zu schnelle Lockerung der Leitzinsen würde jedoch wieder einen Anstieg der Inflationsraten hervorrufen. Dieser hätte abermals negative Auswirkungen auf die Konjunktur. Insofern ist eine zu schnelle Senkung der Leitzinsen durch die EZB nicht zu erwarten, da diese weiterhin auf die Preisstabilität in der Eurozone und auf das Inflationsziel von 2% hinarbeiten wird.

Für das Jahr 2024 dürfte sich die Entwicklung der Zinsen und Renditen an den Leitzinsen der EZB orientieren und zunächst auf einem hohen Niveau verharren. Dennoch dürften die Marktzinsen für Kredite mit längerer Zinsbindung etwas sinken, da die Aussichten auf eine Leitzinssenkung hier widergespiegelt werden. Zinssensitive Branchen werden im Jahr 2024 weiterhin durch die Zinsentwicklung belastet sein. Das Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite an Unternehmen und private Haushalte wird wohl auch im Jahr 2024 die ungünstigen Finanzierungsbedingungen reflektieren. Lange Zinsbindungen bestehender Wohnimmobilienkredite werden viele private Haushalte dennoch vor höheren Zinszahlungen schützen. Viele dieser Kredite wurden zu niedrigen Zinsen vergeben und müssen erst im Jahr 2028 refinanziert werden.¹⁰⁶

Projektion der öffentlichen Finanzen

Laut Bundesfinanzministerium soll es im Jahr 2024 nach einer längeren Phase der expansiven Fiskalpolitik zur Überwindung der Corona-Pandemie und Energiekrise zu einer Normalisierung und Neu-Priorisierung der Fiskalpolitik kommen, die mit der Einhaltung der Regelgrenze der grundgesetzlichen Schuldenbremse einhergeht. Laut Bundesfinanzministerium soll die Schuldenquote 2024 weiter zurückgehen.¹⁰⁷ Um die Schuldenbremse einzuhalten, muss das Defizit für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr sinken. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Schuldenbremse musste deshalb ein neuer Haushalt für 2024 beschlossen werden.

Maßnahmen zur Schließung der Finanzlücke

Zur Schließung der Finanzlücke im Kernhaushalt wurden die Ansätze einzelner Ministerien gesenkt, klimaschädliche Subventionen abgeschafft, Arbeitsmarktanreize neu gesetzt und Zahlungen in den Klima- und Transformationsfonds angepasst.¹⁰⁸ Zudem wird das Auslaufen der Strom- und

¹⁰⁵ Vgl. Deutsche Bank, Zinsbulletin, Monatliche Markteinschätzung für Unternehmenskunden, Dezember 2023, Frankfurt am Main.

¹⁰⁶ Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, Frankfurt am Main.

¹⁰⁷ Vgl. Bundesfinanzministerium, Bundeshaushalt 2024: entlasten, modernisieren, konsolidieren, BMF-Monatsbericht Dezember 2023, Berlin.

¹⁰⁸ Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Pressemitteilung Nummer 280/23 zum 19. Dezember 2023, Berlin.

Gaspreisbremse zum 31. Dezember 2023 den gesamtstaatlichen Haushalt im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich um 25 Mrd. Euro entlasten. Zudem werden die Einnahmen durch die deutlich geringere Inflation im Jahr 2024 weniger von der Inflationsausgleichsprämie gedämpft werden als noch im Vorjahr. Dennoch kommen zunehmende Belastungen auf den Bundeshaushalt zu, wie etwa die Ausgaben des Sondervermögens Bundeswehr sowie geringere Lohnsteuereinnahmen aufgrund der Anpassung der Eckwerte des Einkommensteuertarifs durch das Inflationsausgleichsgesetz. Laut Projektion der Deutschen Bundesbank dürfte das Defizit damit auf 1,3% des BIP sinken und in den Folgejahren nahezu unverändert bleiben.¹⁰⁹

Um die öffentlichen Finanzen in den weiteren Jahren im Einklang mit der Schuldenbremse zu halten, kann auf Steuererhöhungen verzichtet werden. Zwar wird der Strukturwandel der Digitalisierung und Dekarbonisierung in den künftigen Jahren weiterhin viele Investitionen von staatlicher Seite benötigen, diese sollten aber mit einer Überprüfung bestehender Ausgaben des öffentlichen Haushalts einhergehen. Um ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum zu erzielen, wird es wichtig werden, notwendige Investitionen für die Zukunft zu tätigen. Jedoch muss dies in Einklang mit einem wettbewerbsfähigen Steuersystem geschehen. Demnach bietet die Haushaltskrise die Chance des Abbaus klimaschädlicher Subventionen und anderer verzichtbarer Ausgaben.

keine Steuererhöhungen erforderlich

1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Die Analysen der wirtschaftlichen Lage, der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und der dadurch vorgezeichneten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft deuten auf ein weiteres schwieriges Jahr für die Branche hin. „Survive till 25“ gilt vielerorts als Schlagwort für die im Jahr 2024 bevorstehende Entwicklung. Zuweilen lassen sich schon Stimmen aus der Branche vernehmen, die sogar erst im Jahr 2026 einen Aufschwung in der Immobilienwirtschaft erwarten.

2024: weiteres schwieriges Jahr

Ein wesentlicher Grund für die schlechte Entwicklung sind die rasant gestiegenen Zinsen. Vorerst ist jedoch keine Erleichterung durch Leitzinssenkungen der EZB zu erwarten, und eine Subventionierung auf ein niedrigeres Zinsniveau in der Breite durch den Bund oder die KfW führt zu einer zu hohen finanziellen Belastung für den Bund. Die Zinsen bleiben also relativ hoch, selbst wenn es zu einzelnen Zinssenkungsschritten im Euro-Raum im Laufe des Jahres 2024 kommen sollte. Die mit dieser Geldpolitik verbundene

Zinsen bleiben relativ hoch

¹⁰⁹ Die Projektion der Deutschen Bundesbank ist vor der Anpassung des Bundeshaushalts entstanden, bedarf laut eigener Aussage jedoch keinen wesentlichen Revisionsbedarf, vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2023, Frankfurt am Main, S. 34.

Reduktion der Inflationsraten dürfte sich günstig auf die Baupreise auswirken, wenngleich Unsicherheiten hinsichtlich erneuter Unterbrechungen von Lieferketten im Zuge des Nahost-Konflikts bestehen.

Der Wohnungsbau wird daher noch nicht aus der Talsohle herausfinden, sodass das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wiederum verfehlt werden wird. Die strukturellen Anpassungen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien gehen in geringerem Maße auf das Zinsumfeld zurück; sie haben deutlich früher eingesetzt. Es ist davon auszugehen, dass das höhere Zinsniveau die Anpassungen dort beschleunigt hat.

bessere strukturelle
Rahmenbedingun-
gen nötig, um
Investitionen
anzuregen

Das Augenmerk der Wirtschaftspolitik muss somit auf einer Verbesserung struktureller Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft liegen, um die Investitionstätigkeit anzuregen. Dabei geht es vor allem um angebotspolitische Maßnahmen, die zugleich bei knappen öffentlichen Mitteln umsetzbar sein müssen. Dies zielt auf die Kosten der Investoren ab. Zwei Ansatzpunkte bieten sich dahingehend an: die Steuerbelastung und die Belastung durch Regulierungen.

Reduktion der Steuerbelastung

Die Investitionstätigkeit in Deutschland ist mit relativ hohen Steuerbelastungen konfrontiert. Unter den G7-Staaten steht Deutschland mit seinen tariflichen Körperschaft- und Gewerbesteuersätzen zusammen mit Japan an der Spitze. Berücksichtigt man die Unterschiede in der Bemessungsgrundlage, so liegt Japan deutlicher vor Deutschland. Gleichwohl bleiben dies die beiden höchsten effektiven Unternehmenssteuerbelastungen in der westlichen Welt. Ähnliches gilt für Personengesellschaften und Einzelunternehmen hinsichtlich der Einkommensteuerbelastung. Nach den Steuerreformen in den Vereinigten Staaten und in Frankreich ist Deutschland zurückgefallen.

Für Investitionen im Immobilienbereich lassen sich ähnliche Schlussfolgerungen ziehen, wenngleich Investitionen in Wohnimmobilien je nach Nutzungsdauer einen gewissen steuerlichen Vorteil besitzen. Insofern sind spezifische Vergünstigungen für die Immobilienwirtschaft im Bereich der Einkommen- und Körperschaftsteuer nicht unproblematisch. Gleichwohl lassen sich temporäre Verbesserungen, etwa die befristete Einführung der degressiven AfA für Wohngebäude und die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau, wie sie das Wachstumschancengesetz der Bundesregierung vorsieht, gut begründen. Zudem dürften strukturelle Verbesserungen durch dieses Gesetz, insbesondere die Erweiterungen der Verlustvor- und -rückträge sowie die Verbesserung bei der Thesaurierungsbegünstigung der Immobilienwirtschaft in gleichem Maße zugutekommen wie allen Investoren.

degressive AfA für
Wohngebäude und
Sonderabschrei-
bung für den
Mietwohnungsbau

Allerdings befindet sich das Wachstumschancengesetz noch immer im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat, der sich erneut am

21. Februar 2024 damit befassen soll. Bislang ist noch keine Einigung in Sicht; es bleibt unklar, ob die Länder einlenken und dem Gesetz in der aktuellen Fassung zustimmen werden. Und letztlich bleibt der aus dem Wachstumschancengesetz resultierende wirtschaftliche Impuls begrenzt.

Die Länder sind noch in anderer Hinsicht ein steuerpolitisches Sorgenkind. Erhoffte Verbesserungen bei der Grunderwerbsteuer, deren Tarife von den Ländern bestimmt werden und deren Aufkommen diesen zusteht, lehnen die Länder trotz der Ermahnungen des Bundesfinanzministers weiterhin ab. In Thüringen kam es im November 2023 nach einer überraschenden Entscheidung des Landtages zu einem Kompromiss zwischen der Regierung und der oppositionellen CDU-Fraktion für eine Senkung von 6,5% auf 5,0%. In Sachsen ist der Grunderwerbsteuersatz hingegen erstmals von 3,5% auf 5,5% gestiegen. Hamburg führte zum 1. Januar 2023 ebenfalls eine Anhebung um einen Prozentpunkt auf 5,5% durch. In Nordrhein-Westfalen wird über Öffnungsklauseln zur Belastungssenkung diskutiert, in Hessen über eine Senkung der Grunderwerbsteuer für den Immobilienkauf junger Familien. Eine nennenswerte Bewegung ist in dieser steuerpolitischen Frage jedoch nicht erkennbar. In Anbetracht der Situation auf dem Wohnungsmarkt wäre es gleichwohl sinnvoll, die Steuersätze der Grunderwerbsteuer für alle Marktteilnehmer zu senken.

Grunderwerbsteuer

Noch unübersichtlicher ist die derzeitige Situation bei der Grundsteuer. Nach deren Reform mussten die Steuererklärungen bis zum 31. Januar 2023 abgegeben werden. Noch immer stehen nach aktuellen Schätzungen aber mehr als eine Million Steuererklärungen aus und zahlreiche Einsprüche der Steuerpflichtigen sind anhängig. Ab dem 1. Januar 2025 ist die auf Grundlage der neuen Werte berechnete Grundsteuer eigentlich zu zahlen. Es ist jedoch fraglich, ob dieser Termin eingehalten werden kann. Jedenfalls befürchten die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu Recht höhere Belastungen, da sich bisher nicht abzeichnet, wie die Gemeinden ihre Hebesätze für die Grundsteuer B anpassen werden. Daher hat die Grundsteuerreform ein erhebliches Konfliktpotenzial. Insbesondere die Länder sollten darauf hinwirken, dass ihre jeweiligen Gemeinden keine zusätzliche Belastung verursachen, um so das Reformziel der Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Grundsteuer

Alles in allem zeichnet sich in dieser Legislaturperiode keine allzu große Steuerentlastung für die deutsche Wirtschaft, insbesondere die Immobilienwirtschaft, ab. Zwar bewirkt das Wachstumschancengesetz, wenn es denn verabschiedet wird, eine gewisse Entlastung. Bei der Grunderwerbsteuer bewegt sich jedoch wenig. Und hinsichtlich der Grundsteuer sind zusätzliche Belastungen nicht unwahrscheinlich.

Reduktion der Regulierungskosten

Umso wichtiger sind Fortschritte bei der im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vereinbarten Reduktion der Bürokratiekosten. Von Bürokratiekosten

Erfüllungsaufwand
erheblich
angestiegen

Regulierungskosten
inakzeptabel hoch

Umweltrecht und
Klimaschutz: Immo-
bilienwirtschaft
besonders
betroffen

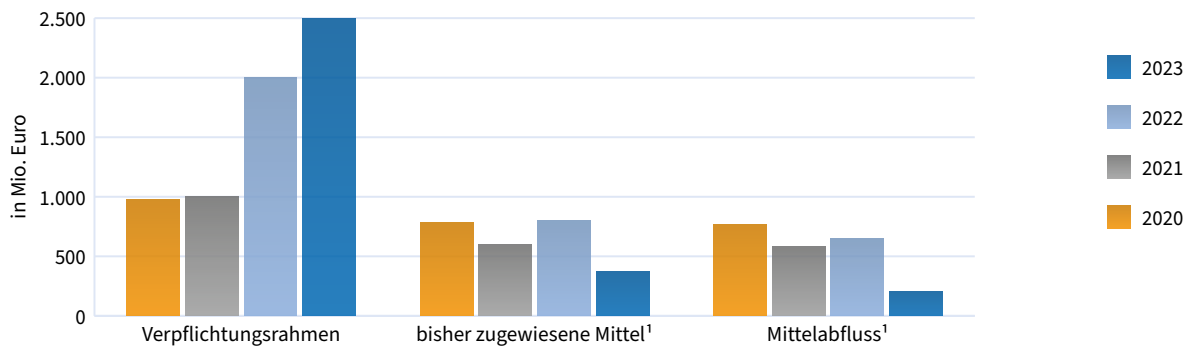
zu sprechen, ist allerdings irreführend. Wenn Regulierungen durch die unterschiedlichen Rechtsbereiche kompliziert ausgestaltet sind, dann wird Bürokratie auf Seiten der Unternehmen und der öffentlichen Hand benötigt. Das Problem liegt in der zunehmenden Komplexität der Regeln. In seinem Jahresbericht 2023 weist der Nationale Normenkontrollrat auf die zunehmende Regulierungsintensität hin.¹¹⁰ So sei der laufende Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft wie für die Bürgerinnen und Bürger durch die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes, des Mindestlohns und des Ganztagsförderungsgesetzes im Laufe dieser Legislaturperiode erheblich angestiegen. Insgesamt beläuft sich dieser Aufwand für die Wirtschaft auf 14,5 Mrd. Euro, für die öffentliche Verwaltung auf 8,2 Mrd. Euro und für die Bürgerinnen und Bürger auf 4,1 Mrd. Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft liege allein im Jahr 2022/2023 bei 20 Mrd. Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand, der sich gemäß diesen Schätzungen aus der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes für die privaten Haushalte ergibt, beträgt voraussichtlich 12,5 Mrd. Euro. Diese Beispiele belegen vor allem eines: Die Regulierungskosten in Deutschland sind mittlerweile inakzeptabel hoch.

Das Bundesjustizministerium geht nach einer eigenen Erhebung davon aus, dass rund 60% der die Wirtschaft hemmenden Regulierungen von Bund und Ländern verantwortet wird. Der Immobilienwirtschaft bereitet einerseits die Bankenregulierung Probleme. So fordert der ZIA eine Abmilderung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie des antizyklischen und sektoralen Risikopuffers.¹¹¹ Eine kontinuierliche Überprüfung des makroprudenziellen Instrumentariums ist sinnvoll. Andererseits treffen das Umweltrecht und der Klimaschutz die Immobilienwirtschaft besonders. Zwar bemüht sich die Bundesregierung mit dem Bundeshaushalt 2024 weiterhin, die Belastungen durch die Klimapolitik, etwa durch die zusätzliche Förderung klimafreundlicher Neubauten mit 1 Mrd. Euro, abzumildern. Gleichwohl sind die Belastungen erheblich. Beispielsweise bildet das deutsche Steuerrecht die aktuelle Lebenswirklichkeit bei der Energieerzeugung und -abgabe am Gebäude nicht hinreichend ab und hemmt durch die sogenannte Gewerbesteuer-Inflanzierung bei Mieterstromprojekten die Implementierung von emissionsmindernden Maßnahmen (bspw. PV-Anlagen). Nicht zuletzt fehlen nach wie vor klare Prioritätensetzungen im Zielkonflikt mit dem Umweltrecht, das Investitionen insgesamt, vor allem aber in der Bauwirtschaft hemmt.

¹¹⁰ Vgl. Nationaler Normenkontrollrat (NKR), Weniger, einfacher, digitaler. – Bürokratie abbauen. Deutschland zukunftsfähig machen. Jahresbericht für das Jahr 2023, Berlin.

¹¹¹ Vgl. Zentraler Immobilienausschuss (ZIA), Wohnimmobilienfinanzierung jetzt stärken, Berlin 2023.

Abbildung 1.29: Verpflichtungsrahmen, zugewiesene Finanzhilfen und aktueller Mittelabfluss im Sozialen Wohnungsbau der Länder nach Programmjahren 2020 – 2023



1 Stand: 31.12.2023

Zahlen für den Mittelabfluss des Jahres 2023 vorläufig

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, eigene Darstellung

Bei den sozialpolitisch motivierten Regulierungen und Auflagen zeigt sich ein gemischtes Bild. Zwar belasten Sozialquoten den Wohnungsbau für sich genommen. Dem stehen jedoch nennenswerte Finanzhilfen der Länder für den Sozialen Wohnungsbau gegenüber (siehe Abbildung 1.29). In den Jahren 2022 und 2023 ist dieses Fördervolumen auf 2,5 Mrd. Euro angestiegen. Diese Mittel werden aber nur zögerlich abgerufen. Diese Verschlechterung am aktuellen Rand dürfte Ausdruck der angesichts gestiegener Zinsen allgemein nachlassenden Bautätigkeit sein.

Bund und Länder sind schließlich in einen Prozess der Entschlackung hemmender Regulierungen für den Wohnungsbau eingetreten. Eine Zusammenstellung von avisierten Länder-Maßnahmen findet sich in Abbildung 1.30. Eine Durchsicht der einzelnen Maßnahmen in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen mag kleinteilig daherkommen. Dies ist jedoch das Merkmal solch vielfältiger Eingriffe. Es ist die schiere Vielheit von regulatorischen Einzelmaßnahmen, die den deutschen Gulliver lähmt. Gleichwohl erscheint diese länderbezogene Zusammenstellung optimistischer, als sie tatsächlich sein dürfte. Oftmals sind Regulierungserleichterungen nur teilweise umgesetzt oder gar nur geplant, hin und wieder fehlen Angaben. Daher sollte auch der Bund Beschleunigungsmöglichkeiten nutzen, etwa die Reform des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung zur Beschleunigung von Planverfahren sowie den Abbau bürokratischer Standards wie DIN-Vorgaben etc.

Insgesamt zeigt sich, dass Bund und Länder beim Abbau unnötig hemmender Regulierungen noch einen weiten Weg vor sich haben. Soll sich durch geringere Regulierungskosten ein stärkerer Anreiz für Investitionen entfalten, sind beherztere Schritte erforderlich. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Prioritätensetzung gegenüber umweltrechtlichen Auflagen.

Beschleunigung des
Regulierungsab-
baus erforderlich

Abbildung 1.30: Umsetzung der Maßnahmen im Bündnis bezahlbarer Wohnraum im Bereich Bauordnungsrecht in den 16 Ländern

Kontinuierliche Weiterentwicklung der Musterbauordnung und weitere Harmonisierung der Landesbauordnungen

Verankerung von Regelungen in allen Landesbauordnungen, dass zur Unterstützung des seriellen und modularen Wohnungsbaus bereits einmal erteilte Typengenehmigungen auch bundesweit gelten, sofern keine landesrechtlichen Aspekte (z.B. Wind-, Schnee- oder Erdbebenlasten, Regelungen zur Barrierefreiheit) dagegensprechen

Erleichterung von Neubau, Umbauten und Aufstockungen von Wohngebäuden, durch eine Fortentwicklung der Regelungen zu Kfz-Stellplatzanforderungen in der Musterbauordnung und in den Landesbauordnungen im Sinne eines intendierten Ermessens

Anpassung der baurechtlichen Auflagen und Vorgaben in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen z.B. im Bereich Abstandsregelungen, Brandschutz, Denkmalschutz, Natur- und Schallschutz, um durch optionale Abweichungen von der geltenden Regelung die Nachverdichtung und den Dachgeschossausbau zu befördern

Einführung von Innovationsklauseln z.B. im Sinne eines Bautyps E in die Musterbauordnung und Übernahme in die Landesbauordnungen, um den Wohnungsbau z.B. durch den Umbau, die Umnutzung sowie das serielle Bauen und die Nutzung von alternativen und innovativen Baumaterialien zu erleichtern

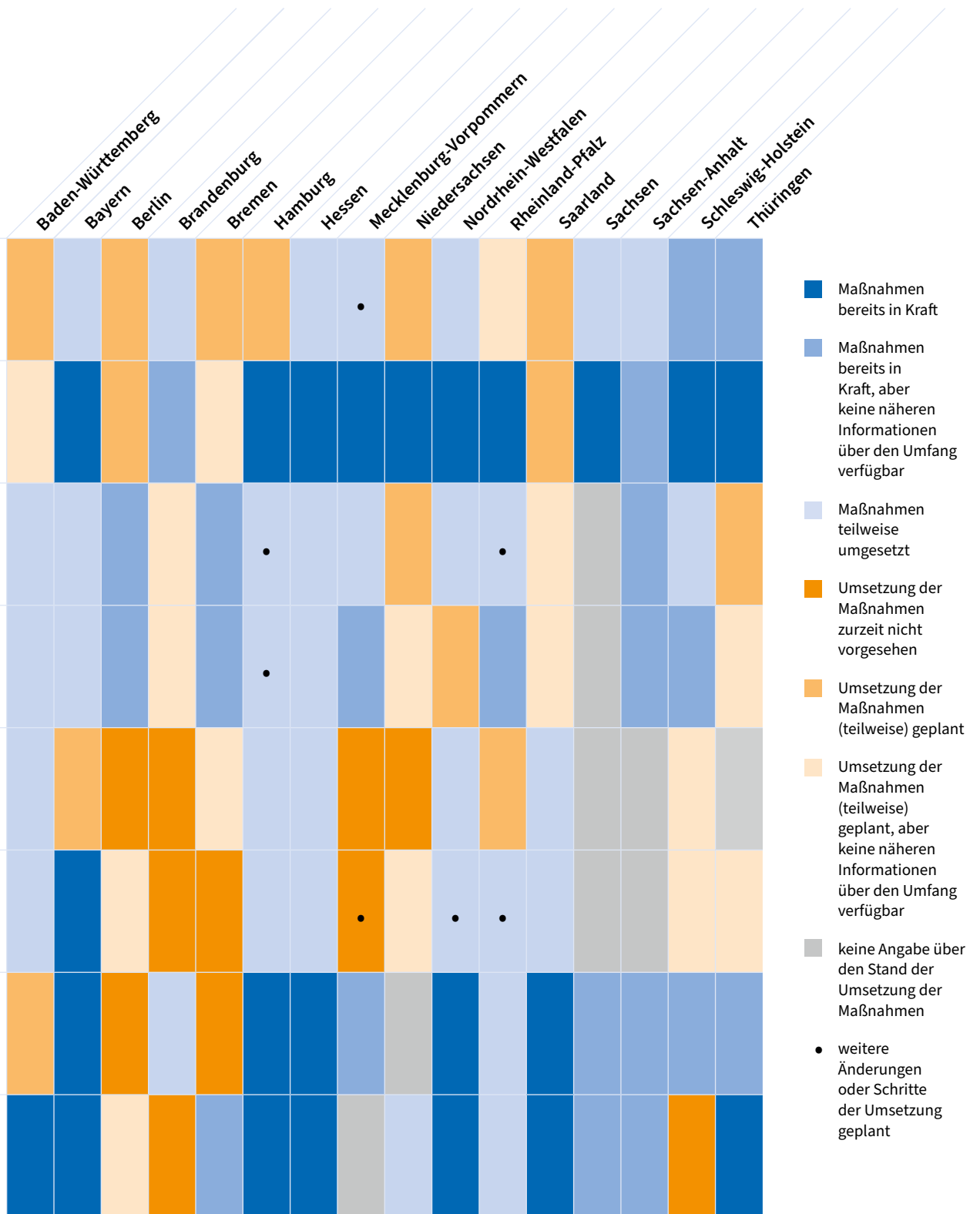
Regelung einer Genehmigungsfreiheit von Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, einschließlich der Errichtung von Dachgauben, im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1. Satz 1 BauGB unter zu definierenden Bedingungen in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen

Begrenzung der Dauer von Genehmigungsverfahren z.B. durch eine Verankerung einer Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren in der Musterbauordnung und Übernahme in die Landesbauordnungen bei gleichzeitigem Sicherstellen der für die Umsetzung notwendigen personellen Kapazitäten in den Kommunen und der Einreichung prüffähiger Unterlagen durch die Antragstellenden

Reform der Regelungen in der Musterbauordnung sowie den Landesbauordnungen für den Bau von barrierefreien Wohnungen z.B. hinsichtlich der Anzahl der barrierefreien und mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen pro Gebäude oder des Einbaus eines Fahrstuhls

Hinweis: Die Übersicht basiert auf einer vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen angeregten Abfrage unter den Ländern im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen sowie den Beratungen der Fachkommission Bauaufsicht/PG Bauordnungsrecht der Bauministerkonferenz der Länder und ferner bilateralen Gesprächen der Fachebene im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit einzelnen Ländern (Stand der Abfrage: März 2023).

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, eigene Darstellung



2

Frühjahrgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2024

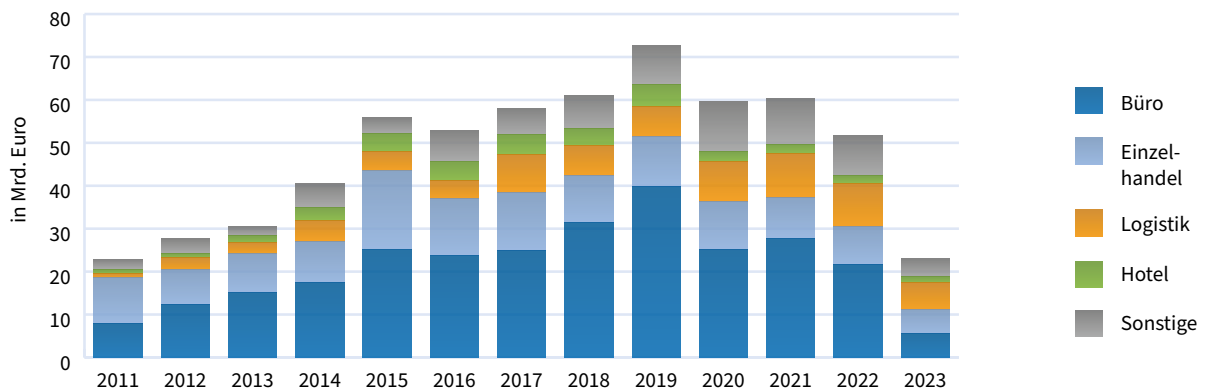
Sven Carstensen, Alexander Fieback, Andreas
Brode-von Mühlenfels, Oliver Rohr, Felix Werner,
Daniel Sopka und Andreas Wiegner
bulwiengesa AG

2.1 Investmentmarkt

Das Investmentjahr 2023 lässt die Zäsur auf den Immobilienmärkten deutlich erkennen. Zum Jahresende liegt das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten bei nur knapp 23 Mrd. Euro und damit in etwa auf dem Niveau von 2011. Das 10-Jahresmittel von rund 54 Mrd. Euro wurde deutlich unterschritten. Im Vergleich zum Vorjahr (51,8 Mrd. Euro) ist ein Rückgang von rund 56% zu verbuchen. Nach einem schwachen Beginn ist die erhoffte Erholung zum Jahresende ausgeblieben. In der zweiten Jahreshälfte konnte jedoch zumindest eine leichte Zunahme der Transaktionstätigkeit festgestellt werden, so lagen die Quartale 3 und 4 beide über 6,0 Mrd. Euro.

Zum ersten Mal entfällt der höchste Anteil des gewerblichen Investmentumsatzes auf die Assetklasse Industrial (Logistik, Light Industrial, Produktion, Gewerbeparks, Rechenzentren etc.). Mit einem Ergebnis von rund 6,1 Mrd. Euro konnte sie sich vor den Assetklassen Einzelhandel und Büro platzieren. Insgesamt entfielen 27% des Transaktionsvolumens auf Industrieobjekte. Einzelhandelsimmobilien (5,7 Mrd. Euro) landeten knapp vor Büroimmobilien (5,6 Mrd. Euro) auf dem zweiten Rang. Mit einem Rückgang von rund 74% ist das Segment Büro am deutlichsten eingebrochen.

Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Die größte Transaktion des Jahres war der Verkauf des 188 Nahversorgungsimmobilien umfassenden Bestandsportfolios von x+bricks an den kanadischen Assetmanager Slate für rund eine Milliarde Euro. Lediglich drei weitere große Portfoliotransaktionen mit einem Wert über 200 Mio. Euro konnten 2023 registriert werden. Darunter das Startportfolio des „Hansa German Logistics Impact Fund“. Hansainvest Real Assets und DFI Real Estate haben den Fonds im Joint Venture aufgelegt und als Startportfolio sechs Projektentwicklungen der DFI im Wert von rund 270 Mio. Euro ausgewählt. Zudem hat Clarion Partners Europe ein Portfolio aus fünf Logistikimmobilien von Blackstone erworben. Der Kaufpreis lag hier bei rund 264 Mio. Euro. Die Gesamtfläche der fünf Objekte des Clarion-Portfolios beläuft sich auf rund

250.000 m², das größte Objekt ist eine rund 125.000 m² große Distributionsimmobilie in Hückelhoven, die an den Logistikdienstleister Rhenus vermietet ist. Als zweitgrößtes Einzelhandelsportfolio im Jahr 2023 gilt die Übernahme von 13 Fachmarktzentren durch die CEV Handelsimmobilien und Edeka von der Hahn Gruppe.

kleinteiligere
Transaktionen,
weniger internatio-
nale Beteiligung

Insgesamt war das Transaktionsgeschehen kleinteiliger geprägt als in den Vorjahren. Der Anteil der Portfoliotransaktionen am gesamten Investmentvolumen lag mit rund 25% noch einmal unter dem Vorjahreswert (30%). Auch der Anteil internationaler Käufer war 2023 mit rund 36% des Transaktionsvolumens unter dem langjährigen Durchschnitt (41%). Investoren aus Nordamerika und aus Europa waren die mit Abstand größten ausländischen Käufergruppen mit einem Anteil von je knapp 14% am Gesamtvolumen. Asiatische Investoren auf der Käuferseite trugen rund 7% zum Umsatz bei. Die Aktivität asiatischer Investoren konnte damit im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gesteigert werden.

Büro-Transaktionen
in A-Städten
eingebrochen

Der deutliche Einbruch des Bürosegments ist insbesondere auf den eklatanten Rückgang der Transaktionstätigkeit in den A-Städten zurückzuführen, darin zeigt sich auch die Skepsis zahlreicher Investoren in Bezug auf die zukünftige Nutzernachfrage und damit die Sicherheit von Cashflows. Das hybride Arbeiten ist in vielen Unternehmen die Regel geworden und der langfristige Büroflächenbedarf ist aktuell schwer einzuschätzen. 2023 wurden gerade einmal acht klassische Bürotransaktionen in der Größenordnung über 100 Mio. Euro in den A-Städten abgeschlossen. Die größte Einzeltransaktion eines Bestandsobjekts war der Ankauf des New Work Harbour (ehem. Unilever-Haus) in der Hamburger Hafencity für rund 157 Mio. Euro durch die Hafenbehörde Hamburg Port Authority (HPA) von DWS Investment. Einer der größten Einzeldeals des Jahres (mit hohem Büroanteil) war der Anteilsverkauf der Projektentwicklung MYND in Berlin-Mitte. Die Commerz Real hat 80% der Anteile von der Signa Gruppe übernommen (Projektentwicklung MYND inkl. Bestand Galeria Weltstadthaus) und kann das Projekt nun in Eigenregie fertigstellen. Die Transaktion hat einen geschätzten Wert von über 500 Mio. Euro. Ein weiterer Großdeal betrifft lediglich ein Grundstück für eine zukünftige Büroentwicklung. Der Freistaat Bayern hat ein rund 7.200 m² großes Baugrundstück mit Altbestand in der Nähe des Münchner Hauptbahnhofs für 250 Mio. Euro an Apple Inc. verkauft. Apple will dort in direkter Nachbarschaft des langfristig von Apple angemieteten Objektes KARL einen Neubau realisieren.

Logistikimmobilien
weiterhin gefragt

Logistikimmobilien standen bei Investoren 2023 vergleichsweise hoch im Kurs. Das Transaktionsvolumen lag 2023 mit 6,1 Mrd. Euro zwar deutlich unter dem Vorjahr (10 Mrd. Euro, Rückgang 40%), insgesamt zeigte sich das Logistiksegment jedoch am robustesten und war erstmals die Top-Assetklasse. Die hohe Investorennachfrage ist durch den weiterhin relativ dynamischen Nutzermarkt begründet. Trotz schlechter Wachstumszahlen im E-Commerce sind die Bedarfe der Händler an modernen Distributionsimmo-

bilien und Fulfillmentcentern noch nicht gedeckt, ebenso benötigen die Zustelldienste und Speditionen moderne Flächen und größere Kapazitäten. Diese Gemengelage führte letztlich auch zu einer vergleichsweise hohen Nachfrage von Endinvestoren nach dieser Assetklasse.

Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien ist mit rund 5,7 Mrd. Euro um 35% zurückgegangen. Auf das Einzelhandelssegment entfielen die beiden größten Transaktionen des Jahres. Neben dem Nahversorgerportfolio von x+bricks ist dies der Anteilsverkauf des Berliner Luxuswarenhauses KaDeWe an den thailändischen Investor Central Group (Betreiber der Warenhäuser). Insgesamt lag der Investorenfokus wie bereits in den Vorjahren auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarkt- und Nahversorgungszentren. Die Zurückhaltung von Investoren gegenüber der Betriebsform Shoppingcenter hat sich auch 2023 nicht verändert, der Anteil an den Einzelhandelsimmobilieninvestments lag bei rund 10%. Die Preise haben 2023, aufgrund der hohen Zins- und Finanzierungskosten, auch bei Fachmärkten und Supermärkten nachgegeben.

Einzelhandelsimmobilien:
Nahversorgung im
Investorenfokus

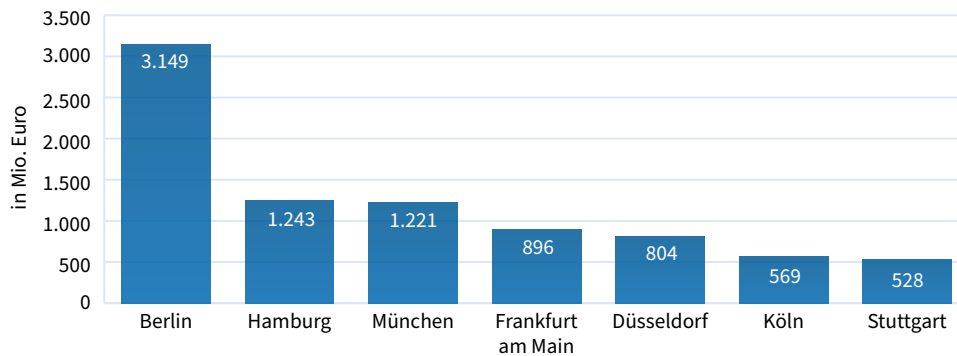
Aufgrund des anhaltenden Mietrückgangs in den meisten 1a-Lagen der Innenstädte und des damit verbundenen fehlenden Mietsteigerungspotenzials bzw. des erhöhten Nachvermietungsrisikos wurden auch Geschäftshäuser 2023 verhalten gehandelt. Im Laufe des Jahres erfolgte eine weitere Preisanpassung im Spitzensegment von durchschnittlich 50 Basispunkten in den A-Städten (nach durchschnittlich 30 Basispunkten im Jahr 2022). Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Preisanpassungen damit weitgehend abgeschlossen sind.

Der Hotelinvestmentmarkt ist prozentual am wenigsten eingebrochen, verzeichnete jedoch auch einen Rückgang um knapp 25% im Vergleich zum Vorjahr und rangierte 2023 bei rund 1,4 Mrd. Euro. Im Hotelsegment gab es eine kleine Jahresendrallye, 60% des Umsatzes entfielen auf das Schlussquartal. Das Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen summierte sich im abgelaufenen Jahr auf rund 1,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um rund 60% (2022: 2,9 Mrd.).

Hotelinvestments
am wenigsten
eingebrochen

In den sieben A-Städten prägten Großdeals in den Vorjahren das Transaktionsgeschehen, diese blieben 2023 nahezu komplett aus. Der Anteil der Investmenthochburgen am gesamtdeutschen Investmentvolumen schrumpfte drastisch auf rund 36% (2021: 58%, 2022: 49%) und betrug nur rund 8,4 Mrd. Euro. Das letzte Mal, als das Transaktionsvolumen der A-Städte unter die Marke von 10 Mrd. Euro sank, befanden wir uns auf dem Höhepunkt der Finanzkrise im Jahr 2009 (6,0 Mrd. Euro).

Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobiliens-Investments in den A-Städten, 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Im Vergleich zum Vorjahr konnte keine A-Stadt das Transaktionsvolumen halten. Am stärksten war der Rückgang in Frankfurt (-79% auf 0,9 Mrd. Euro) und Hamburg (-73% auf 1,2 Mrd. Euro). Der überdurchschnittliche Rückgang in Frankfurt ist auf die Dominanz des Bürosektors zurückzuführen, der 2023 den höchsten Rückgang verzeichnete. Die stärkste Stadt war wiederholt Berlin (3,2 Mrd. Euro, -61%), hier konnten immerhin einige vergleichsweise großvolumige Transaktionen umgesetzt werden. München erreichte ein Gesamtergebnis von lediglich 1,2 Mrd. Euro (-65%). Die Schlusslichter bilden Düsseldorf (800 Mio. Euro), Köln (570 Mio. Euro) und Stuttgart (530 Mio. Euro).

Renditeanstiege in allen Immobiliensegmenten

stärkster Anstieg
der Spitzenrenditen
für Büroimmobilien

Die Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen und Standorttypen 2023 noch einmal deutlich angestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Büroobjekte. Die Renditen sind in den A-Städten im Jahresverlauf um 80 bis 110 Basispunkte gestiegen. München liegt Ende 2023 mit 3,9% als einziger A-Standort noch unter 4,0%. In Berlin werden derzeit noch rund 4,0% ausgewiesen. Hamburg, Frankfurt und Köln liegen bei 4,1% und in Stuttgart und Düsseldorf sind derzeit 4,2% marktkonform.

Der Preisrückgang bei Logistikimmobilien verlief auf einem etwas niedrigeren Niveau und betrug in den A-Städten zwischen 30 und 60 Basispunkten. Die Nettoanfangsrenditen lagen zum Jahresende zwischen 4,0% und 4,3%. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in den A-Städten war der Renditeanstieg mit 40 bis 60 Basispunkten in einer vergleichbaren Größenordnung. Seit der Zinswende im ersten Quartal 2022 erwiesen sich insbesondere innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lage als relativ wertstabil. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Renditekompression bei Geschäftshäusern in den Vorjahren nicht so ausgeprägt war wie beispielsweise im Büro- und Logistiksegment.

Die Renditen für Objekte mit Qualitäts- oder Lagedefiziten in den Investmenthochburgen sind in allen Assetklassen seit dem ersten Quartal 2022 noch einmal deutlicher angestiegen als im Spitzensegment. Dies verdeut-

licht die aktuellen Unsicherheiten der Investoren und den Fokus auf qualitativ hochwertige Objekte.

Entwicklung und Ausblick

Aus unserer Perspektive sind die notwendigen Preisanpassungen aufgrund des veränderten Kapitalmarktumfeldes zum Jahresende 2023 weitgehend abgeschlossen. Für 2024 erwarten wir nur noch geringe Renditeanstiege und keine weiteren prägenden Zinsschritte der Notenbanken, weder Anhebungen noch Senkungen. Damit sollten die Konditionen für Immobilienkredite weitestgehend stabil bleiben bzw. nur noch geringen Schwankungen unterliegen. Ein stabiles, besser planbares Zinsumfeld ist ein wichtiges Signal an die meist langfristig orientierten institutionellen Investoren.

Preisanpassungen
weitgehend
abgeschlossen

Aufgrund der Stabilisierung der Marktrahmenparameter ist 2024 mit einer, wenn auch langsamen, Belebung an den Investmentmärkten zu rechnen. Sollte sich die Inflation, wie aktuell erwartet, im Jahr 2024 weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen, sind aufgrund der konjunkturellen Rahmenbedingungen ab Mitte/Ende 2024 sogar wieder erste Zinssenkungen der Notenbanken denkbar. Mögliche Zinssenkungen würden dem Investmentmarkt einen zusätzlichen Booster bescheren. Die aktuellen globalen konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten lassen jegliche Prognosen zur Entwicklung der Immobilien- und Investmentmärkte jedoch nur mit einer sehr hohen Unsicherheit zu.

langsame Belebung
der Investment-
märkte zu erwarten

Weitere marktbelebende Impulse werden einerseits durch die zahlreichen Insolvenzen von Projektentwicklern und andererseits durch die anstehenden Refinanzierungen erwartet. Die veränderten Finanzierungsbedingungen werden einige Bestandhalter nach der Neubewertung ihrer Objekte vor große Herausforderungen stellen. Verkäufe zur Liquiditätssicherung könnten die Folge sein. Insbesondere bei Büroimmobilien sollte das Angebot in den nächsten Jahren steigen, da in den Jahren 2018 und 2019 jeweils deutlich über 30 Mrd. Euro in Büroobjekte investiert wurden und das Preisniveau damals weit über den aktuellen Werten lag. Anstehende Refinanzierungen könnten somit häufiger scheitern. Opportunistische und Value-add-Investoren mit Manage-to-ESG-Ansätzen sollten hier verstärkt aktiv werden.

Neubewertungen,
Verkäufe zur
Liquiditätssiche-
rung

2.2 Büromarkt

2.2.1 Einleitung

Büromarkt
vor großen Herausforderungen

Die deutschen Büromärkte bewegen sich weiterhin in einem sehr herausfordernden Marktumfeld. Die wirtschaftliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2023 blieb aus. Private Konsumausgaben dürften bei rückläufigen Inflationsraten 2024 ein leichtes Wachstum produzieren, wobei zahlreiche Risiken die konjunkturelle Aufhellung gefährden. Neben dem Krieg in der Ukraine und den Konflikten im Nahen Osten sind hier ein schwacher Welt-handel, erneute Energiepreisanstiege und die unsichere deutsche Energiepolitik als Risikofaktoren auszumachen. Ohne diesen konjunkturellen Rückenwind stellen viele Unternehmen Wachstums- und Investitionsentscheidungen vorerst zurück.

Auch die Zinswende der EZB hat deutliche Spuren im Markt hinterlassen und in einigen Fällen zu Finanz- und Liquiditätsproblemen geführt. Dies äußerte sich bereits in einer Reihe von Insolvenzen von Projektentwicklern.

Gleichzeitig sieht sich das Segment mit dem Einfluss von Remote Work und einer verringerten Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere in peripheren Lagen, konfrontiert. Auch der anhaltende Prozess der Implementierung von ESG-Maßnahmen stellt das Segment vor Herausforderungen.

Diesen Einflussfaktoren stehen Büromärkte gegenüber, die durch die lange Aufwärtsphase fast flächendeckend robuste Marktparameter aufwiesen. Im Zuge der Pandemie haben die ersten Verwerfungen eingesetzt.

Für das Gesamtjahr 2023 liegen nun die ersten Marktkennnziffern vor und ermöglichen eine genaue Analyse der tatsächlichen Entwicklung der einzelnen Märkte.

2.2.2 Rahmenbedingungen

Was sich bereits 2022 in den Frühindikatoren andeutete, wurde im Verlauf des Jahres 2023 immer deutlicher: Die deutsche Wirtschaft tritt seit über zwei Jahren auf der Stelle und die Wirtschaftsleistung ist immer noch geringer als im ersten Quartal 2022 vor dem Ukraine-Krieg.

Beschäftigungs-
aufbau stockt

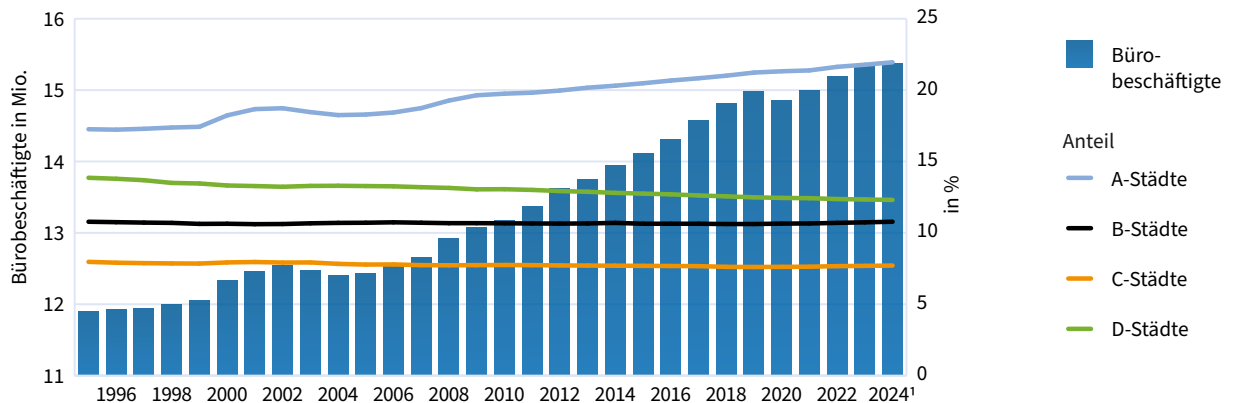
Dies spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider, wo der Beschäftigungsaufbau zunehmend ins Stocken gerät. Zwar bleibt er vor dem Hintergrund der durchwachsenen wirtschaftlichen Lage bemerkenswert robust, die Dynamik des Zuwachses nimmt aber spürbar ab. Bereits rückläufig ist die Zahl der gemeldeten Stellen. Zudem steigt die Zahl der Arbeitslosen seit einigen Monaten leicht an.

Die demografische Entwicklung wird den Arbeitsmarkt in den kommenden Jahren noch weiter unter Druck setzen. So wird die Zahl der Beschäftigten in

den kommenden Jahren zurückgehen und den Fachkräftemangel in einigen Wirtschaftsbereichen weiter verstärken.

Auch die Bürobeschäftigtenzahlen werden von diesen Rahmenbedingungen deutlich beeinflusst. So konnte gegenüber 2022 zwar ein erneuter Anstieg um rund 1% verzeichnet werden. Bereits 2024 ist aber ein deutliches Abschwächen der Dynamik absehbar.

Abbildung 2.3: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2024



1 Prognosewerte 2023 und 2024

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Was bereits in den letzten Jahren deutlich wurde, setzt sich in den Beschäftigtenstrukturen weiter fort. Demnach ist eine zunehmende Ausdifferenzierung der Märkte erkennbar, von der vor allem die deutschen Metropolen profitieren.

Besonders stark fällt das Wachstum entsprechend in den A-Städten aus, auch in den B-Städten ist ein weiterer Zuwachs zu verzeichnen. Überraschenderweise zeigen sich auch die C-Städte in Summe weiter dynamisch. Treiber dieser Zunahme sind dabei vorrangig Universitätsstädte mit starkem Bevölkerungswachstum sowie Städte im Umfeld von Metropolregionen oder mit überregional bedeutsamen Arbeitgebern.

Bei den D-Städten und Standorten außerhalb der klassischen Stadtkategorisierung hingegen sind die Anteile an der Gesamtbürobeschäftigtenzahl deutlich rückläufig. Bereits für 2024 werden hier auch absolut rückläufige Zahlen prognostiziert.

Unter den A-Städten war Berlin der mit Abstand dynamischste Standort der vergangenen Jahre. Mit einem Wachstum von 12,3% in den letzten fünf Jahren lag der Zuwachs deutlich über den nachfolgenden A-Städten München (+8,4%) und Frankfurt (+7,2%). Deutlich wird dabei, dass nach dem pandemiebedingten Dämpfer im Jahr 2020 und dem nur leichten Anstieg 2021 das Wachstum wieder deutlich an Fahrt aufgenommen hat.

In den B-Städten ist die Wachstumsdynamik geringer ausgeprägt. Während die A-Städte im Betrachtungszeitraum im Mittel um rund 8% zulegten, stieg die Bürobeschäftigung in den B-Städten durchschnittlich um rund 5%.

rückläufige
Bürobeschäftigten-
zahlen außerhalb
der Metropolen zu
erwarten

Gleichwohl existierten unter den B-Städten mit Bochum (+9,4%), Münster und Essen (jeweils +8,8%) auch Standorte mit deutlich überdurchschnittlicher Performance. Sowohl in Essen als auch in Bochum sind in den Jahren 2022 und 2023 zahlreiche Großprojekte umgesetzt worden, die zu zusätzlichem Beschäftigtenwachstum geführt haben (Bspw. in Essen die Erweiterung des opta data Campus und der Neubau des Aldi Campus, in Bochum das Mark 51°7 und der Gesundheitscampus NRW).

Das aktuell noch zu verzeichnende Wachstum der Bürobeschäftigung in Deutschland wird sich in seiner Dynamik bereits 2024 deutlich abschwächen und mittelfristig sind aufgrund des demografischen Wandels rückläufige Zahlen zu erwarten. Dies wird sich zunächst in den kleineren Marktstädten dokumentieren, was die Verteilungsmuster mit der Fokussierung auf die großen Marktstädte weiter manifestieren wird.

Der Einfluss des hybriden Arbeitens auf die künftige Büroflächennachfrage ist zwar noch nicht abschließend zu beantworten. Dennoch wird bereits deutlich, dass die Auswirkungen nur sukzessive spürbar werden und keine dramatischen Einbrüche zu erwarten sind. So liegt die Return-to-Office-Rate im Schnitt der A-Städte bereits bei 79%.¹ Zudem treffen potenziell geringe Nachfragevolumen aus der Bürobeschäftigtenentwicklung auf einen sich zunehmend verstärkenden Trend hin zu modernen, zertifizierten und flexiblen Flächen in gut positionierten Lagen. Daraus lässt sich ein gewisser Veränderungsbedarf mit entsprechenden Nachfrageimpulsen ableiten.

2.2.3 Aktuelle Entwicklungen

Nachfrage

Flächenumsatz

Flächennachfrage
flächendeckend
rückläufig

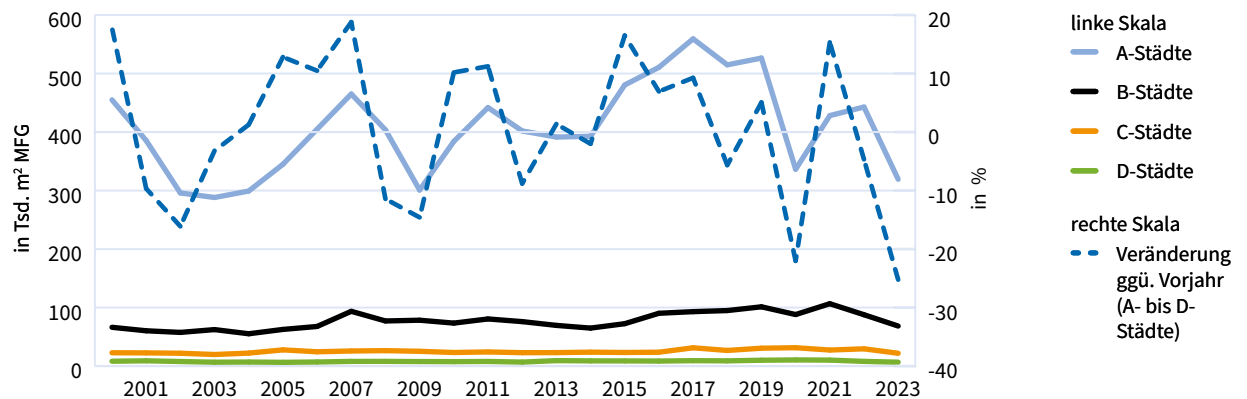
Die verschiedenen Herausforderungen für den Büromarkt schlagen sich derzeit am deutlichsten in einer verhaltenen Flächennachfrage nieder. In Krisenzeiten ist dies eine nachvollziehbare Reaktion der Unternehmen, die den konjunkturellen Unsicherheiten geschuldet ist. Hinzu kommt der noch nicht abschließend zu beurteilende Einfluss von Remote Work und deren Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf.

So ließ die Flächennachfrage gegenüber dem Vorjahr um mehr als 25% nach und lag in Summe für die von bulwiengesa kontinuierlich untersuchten 127 Büromärkte (nur reine Stadtgebiete) bei knapp 4,24 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-GIF)².

¹ JLL: „In Berlin wird der Büroarbeitsplatz am häufigsten genutzt“, Pressemeldung vom 9.10.2023.

² Die aktuelle Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023 ist eine Weiterentwicklung der gif-Richtlinie für die Vermietung von gewerblichem Raum. Sie ermöglicht die Flächenberechnung für alle Arten von

Abbildung 2.4: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auffällig ist dabei, dass die Flächennachfrage in allen Stadtkategorien rückläufig ist. Am stärksten war der Aderlass dabei in den sieben A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart), wo das Umsatzergebnis fast 30% unter dem Vorjahr lag. Das Umsatzvolumen war mit rund 2,2 Mio. m² so niedrig wie zuletzt 2009. Auch in den B-Städten fiel das Nachfragevolumen auf den niedrigsten Wert der letzten Dekade und erreichte erstmals seit 2013 weniger als 1 Mio. m².

Für die C- und D-Städte reichen vergleichbar niedrige Werte sogar noch länger zurück. In den C-Städten war es 2003, für die D-Städte wurde ein ähnliches Volumen 2005 registriert. Dass der Rückgang in den D-Städten mit -17% unter allen Stadtkategorien am geringsten war, ist auf die bereits stark nachlassende Nachfrage im vergangenen Jahr zurückzuführen.

Vor allem ausbleibende Großvermietungen und Projektentwicklungen für Eigennutzer drückten infolge der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten auf die Umsatzergebnisse.

Berlin bleibt unter den A-Städten trotz eines Rückgangs um ca. 27% im Vergleich zu 2022 mit 570.000 m² umsatzstärkster Standort. Deutlich stärkere Rückgänge wurden in Stuttgart (-55%), München und Köln (jeweils -40%) verzeichnet. Einziger Standort mit einer positiven Entwicklung war Frankfurt am Main (+5%). Hier sind aber die bereits deutlichen Einbußen im Vorjahr zu berücksichtigen, als die Nachfrage um rund 20% zurückging und Frankfurt damit der einzige Standort mit rückläufigen Zahlen war.

Auffällig war vor allem in den A-Städten die teilweise hohe Aktivität im kleinteiligen und zum Teil mittelgroßen Flächensegment. Die Anzahl der Vermietungen lag an einigen Standorten auf dem Niveau der Top-Jahre. Die fehlende Nachfrage im großvolumigen Segment konnte dadurch allerdings nicht

Umsatz bei kleinen und mittelgroßen Flächen weniger stark eingebrochen

Nutzungen, sowohl für Nichtwohngebäude (z. B. Büro, Hotel, Handel, Logistik etc.) als auch gemischt genutzte Gebäude (mixed use) und ist auch für die Ermittlung des CO₂-Fußabdrucks von Gebäuden und weltweite Flächenvergleiche geeignet. Weitere Informationen: <https://gif-ev.com/flaechendefinition/>.

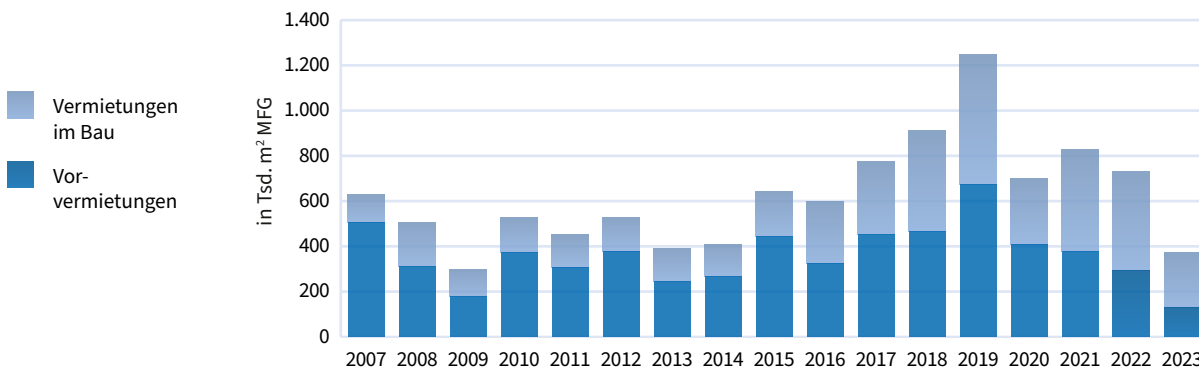
kompensiert werden. Die wenigen Großabschlüsse entfielen, wie in Krisenzeiten üblich, auf Projektentwicklungen für Eigennutzer und Abschlüsse der öffentlichen Hand.

Ein sich fortsetzender Trend ist die Fokussierung der Nachfrage auf gut positionierte Lagen und Objekte. Neben den klassischen Citylagen sind es vor allem urbane Cityrandareale, welche weiterhin nachgefragt sind. Auch periphere Lagen funktionieren in Teilen noch, wenn eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, urbane Strukturen und eine spezifische Zielgruppenansprache gegeben sind.

weniger Nachfrage
nach großen
Flächen

Der deutliche Rückgang im Vermietungsumsatz, insbesondere im großen Flächensegment, schlägt sich noch stärker bei den Vermietungen von Projektentwicklungen nieder. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Volumen der Vorvermietungen und Vermietungen von im Bau befindlichen Objekten etwa halbiert. Bei den Projektanmietungen setzt sich damit der Trend aus dem Vorjahr fort, allerdings mit deutlich gestiegener Dynamik. Nachdem bereits im Vorjahr rund 23% weniger erfasst wurden, belief sich der erneute Rückgang auf rund 55%. Während das Volumen der Vermietungen im letzten Jahr noch stabil geblieben war, verzeichnete 2023 mit einem Minus von 45% im Vergleich zum Vorjahr auch hier einen deutlichen Rückgang. Insgesamt lag das Volumen der Vorvermietungen und Vermietungen von Projektentwicklungen bei rund 370.000 m². Geringere Werte wurden letztmals 2009 registriert.

Abbildung 2.5: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den übrigen Stadtkategorien spiegelt sich die Entwicklung der Gesamtnachfrage ebenfalls spürbar bei den Vermietungen in Projektentwicklungen wider. In den B-Städten ging das Volumen nach mehr als 50% im Vorjahr erneut um rund ein Drittel zurück. Während die C-Städte 2022 noch deutliche Zugewinne verbuchten, ließ das Volumen 2023 deutlich um rund 70% nach. In den D-Städten folgte nach einem Minus von rund 75% im Jahr 2022 erneut ein leichter Rückgang um 14% im abgelaufenen Jahr.

Für das Jahr 2024 wird von einer Belebung der Nachfrageseite ausgegangen. Der positiven Bürobeschäftigtenprognose stehen dabei aber die konjunkturelle Schwächephase und Unsicherheiten über den künftigen Flächenbedarf durch die weitere Bedeutungszunahme von Remote Work gegenüber. Nachfrageimpulse könnten auch davon ausgehen, dass sich Unternehmen ihre Mitarbeitenden wieder mehr im Büro wünschen und hierzu eine Flächenveränderung nötig ist, die wieder zu mehr Präsenztagen im Rahmen eines hybriden Modells motiviert. Für das Gesamtjahr erscheinen 4,0 bis 4,5 Mio. m² als Flächenumsatz realistisch.

Die künftige Nachfrage wird sich zudem im Hinblick auf Lage und Qualitätsanspruch verändern. Vor diesem Hintergrund werden Vermietungen in Projektentwicklungen weiterhin eine wichtige Rolle spielen.

Die Verbreitung von Remote Work hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, wodurch die Notwendigkeit traditioneller Büroflächen in gewohntem Umfang in Frage gestellt wird. Insbesondere das hybride Arbeitsmodell, das eine ausgewogene Mischung aus Präsenzarbeit und flexibler Arbeit ermöglicht, hat sich in der Praxis bewährt.

Remote Work
bleibt fester
Bestandteil der
Arbeitsorganisation

Die Auswirkungen der Flexibilisierung der Arbeitsorganisation auf die künftige Büroflächennachfrage sowie die Leerstandssituation sind komplex sowie regional in Abhängigkeit der vorherrschenden Branchenstruktur differenziert zu betrachten.

Für eine perspektivisch geringere Flächennachfrage spricht eine Reihe von Faktoren. Zunächst hat die Pandemie gezeigt, dass viele berufliche Tätigkeiten erfolgreich im Homeoffice ausgeübt werden können. Ausschlaggebend hierfür waren Fortschritte in der digitalen Kommunikation, die eine effizientere Zusammenarbeit über verschiedene Standorte hinweg ermöglichten. Virtuelle Meetings und Online-Tools haben die Notwendigkeit physischer Präsenz am Arbeitsplatz verringert. Hinzu kommt der Kostendruck, mit dem sich zahlreiche Unternehmen in der wirtschaftlichen Schwächephase konfrontiert sehen. Die Implementierung von Shared Offices und hybriden Modellen kann den Bedarf an Büroflächen und damit die Mietausgaben reduzieren.

Flächennachfrage:
Homeoffice ...

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein ist ein weiterer bedeutender Faktor, der die Entwicklung der Büroflächennachfrage beeinflussen kann. Die Verringerung des Bedarfs an physischen Büroflächen trägt dazu bei, den Ressourcenverbrauch zu minimieren und den betrieblichen Umweltschutz zu fördern.

Demgegenüber deutet der Trend zu nachhaltigen und modernen Büroflächen auf eine stabile bis steigende Büroflächennachfrage hin. Wie bereits in der jüngeren Vergangenheit zu beobachten war, setzen die Unternehmen verstärkt auf Qualität. Dies zeigt sich in der Tendenz, in hochwertigere und möglichst flexible Flächen zu investieren, die den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter besser gerecht werden. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die zunehmende Wahrnehmung des Büros als Ort der Teamarbeit und

... vs. Trend zu
höherer Qualität

der sozialen Interaktion. Dabei geht es um eine Neugestaltung der Büroflächen, die die Zusammenarbeit und den sozialen Austausch fördert. Eine team- und kollaborationsfreundliche Raumgestaltung könnte daher zu einer verstärkten Nachfrage nach Büroflächen führen, die diesen sozialen und kreativen Zwecken dienen. Diese Entwicklung wird durch Studien unterstützt, die einen Zusammenhang zwischen der Gestaltung von Büroflächen und der Produktivität der Mitarbeiter aufzeigen (z.B. How to Design an Open Office That Works (2019), Harvard Business Review).

Ob die Nachfrage nach Büroflächen in Zukunft sinkt, stabil bleibt oder steigen wird, lässt sich derzeit nicht mit Sicherheit vorhersagen. Die unsichere wirtschaftliche Lage führt dazu, dass Unternehmen bestehende Mietverträge eher kurzfristig verlängern, als neue langfristige Verträge abzuschließen. Diese vorsichtige Haltung spiegelt sich im deutlichen Rückgang großvolumiger Mietabschlüsse wider.

Eine präzisere Einschätzung der künftigen Büroflächennachfrage wird erst möglich sein, wenn die Erholung der Konjunktur zu einem generellen Anstieg der Flächennachfrage führt. In diesem Fall werden Unternehmen eher geneigt sein, langfristige Mietverträge abzuschließen und ihre Büroflächen entsprechend anzupassen.

Angebot

Neubaufächenproduktion

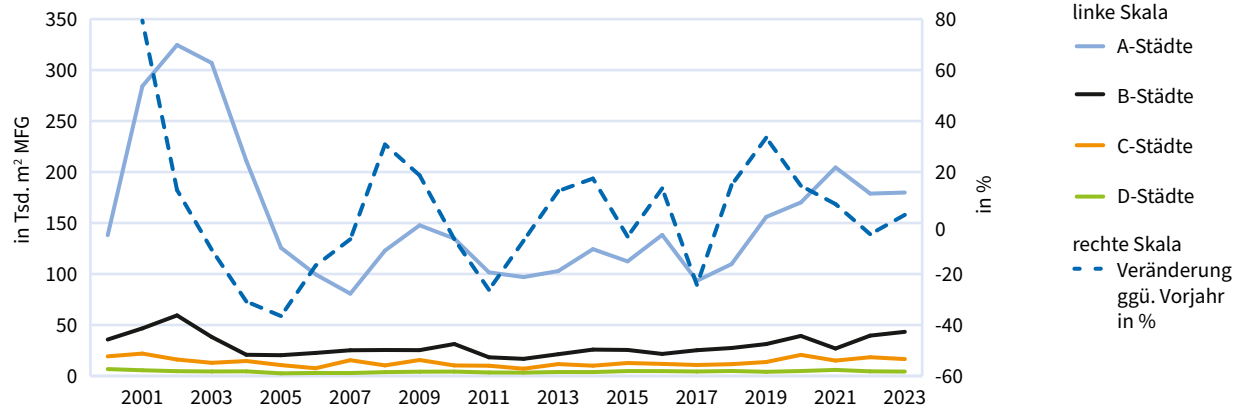
Das Volumen der Neubaufächenproduktion lag 2023 in den 127 Büromärkten bei ca. 2,6 Mio. m² MF-GIF und damit erneut auf dem stark überdurchschnittlichen Niveau der Jahre 2021 und 2022.

Treiber dieser Entwicklung waren erwartungsgemäß wieder die sieben A-Städte mit insgesamt knapp 1,3 Mio. m² Neubaufäche. Das entspricht etwa 50% des Gesamtvolumens. Im Mittel wurden pro A-Stadt ca. 180.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt.

Berlin bleibt mit rund 500.000 m² der Markt mit dem höchsten Neubauvolumen. Hervorzuheben ist zudem der sehr hohe Wert in Hamburg (310.000 m²). Auch die anderen A-Städte zeigten überwiegend überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen. Ausnahmen waren Düsseldorf und Stuttgart, die aber bereits 2024 wieder anziehende Fertigstellungszahlen erwarten lassen.

Neubauvolumen
weiter auf hohem
Niveau

Abbildung 2.6: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den 14 B-Städten wurde mit durchschnittlich 43.000 m² das hohe Volumen des Jahres 2022 noch einmal übertroffen und der höchste Wert seit 20 Jahren erreicht. Die höchsten Anteile am Gesamtvolumen von rund 605.000 m² entfielen auf Hannover (110.000 m²), Bremen und Karlsruhe (je 67.000 m²).

Wie auch in den A-Städten zeigten die Märkte fast ausschließlich Werte oberhalb des 5-Jahresmittels. In den wenigen Standorten mit unterdurchschnittlichem Niveau wie Wiesbaden, Münster und Essen zeichnet sich aber bereits kurzfristig wieder eine anziehende Neubautätigkeit ab.

Die höheren Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre in den kleineren Märkten haben sich auch 2023 fortgeschrieben. Die Märkte sind aber insgesamt größeren Schwankungen unterworfen, da sich aufgrund der geringeren Marktgröße einzelne Großprojekte deutlicher in der Fertigstellungsstatistik niederschlagen.

Wie auch in den deutschen C-Städten lag das Neubauvolumen aller D-Städte bei rund 362.000 m². Dies entspricht jeweils zwar einem überdurchschnittlichen Wert, verfehlt aber die jeweiligen Rekordwerte der Jahre 2020 bzw. 2021.

Ausgehend von den konkreten Projektpipelines der A- und B-Städte sind kurzfristig erneut sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten. Mittelfristig könnten sich eine Reihe von Insolvenzen dämpfend auf den Büroflächenneuzugang auswirken. Die Bauträger und Projektentwickler befinden sich nach wie vor im Krisenmodus. Der Höhepunkt der Pleitewelle scheint noch nicht erreicht, wird aber in den nächsten sechs Monaten erwartet. Im Bürosegment sind einige namhafte Player betroffen, die Projekte mit mittelfristigem Realisierungshorizont in der Pipeline haben.

Eine Auswertung aller Büroprojekte mit gegenwärtig unsicherem Realisierungshorizont, die ursprünglich zwischen 2024 und 2028 fertiggestellt werden sollten, summiert sich allein in den A-Städten auf rund 490.000 m². Am stärksten ist dabei Berlin betroffen, wo die Realisierung von rund 180.000 m², zumindest im ursprünglich avisierten Zeithorizont, fraglich ist.

kurzfristig weiter hohe Fertigstellungszahlen, aber mittelfristig deutliches Nachlassen

Es ist jedoch davon auszugehen, dass für im Bau befindliche Projekte mit hohen Vorvermietungsquoten kurzfristig Lösungen gefunden werden können. So kann beispielsweise die Versicherungskammer Bayern das Nürnberger Prestigeobjekt The Q, das im Rahmen eines Forward Deals von der Gerch Group erworben wurde, mit der Accumulata Immobilien als Projektsteuerer mit kurzer Verzögerung weiterbauen. Damit konnte der Stillstand auf der Baustelle kurzfristig beendet werden.

Ähnliches erhoffen sich Stadt und Mieter auch vom Projekt Alte Akademie der Signa in München. Das Objekt in 1a-Lage weist eine Vorvermietungsquote der Büro- und Einzelhandelsflächen von rund 70% auf und sollte zunächst im Laufe des Jahres 2024 fertiggestellt werden.

Hinzu kommt der Einfluss der veränderten Marktbedingungen, die ebenfalls in der Mittelfrist stärker zum Tragen kommen dürften. Derzeit werden in Folge des neuen Finanzierungsumfelds, der fehlenden und schwer abzuschätzenden Exit-Möglichkeiten sowie der hohen Baukosten weniger Projekte final angestoßen. Insgesamt sind damit ab 2026 deutlich geringere Fertigstellungszahlen absehbar.

Leerstand

spürbarer
Leerstandsanstieg

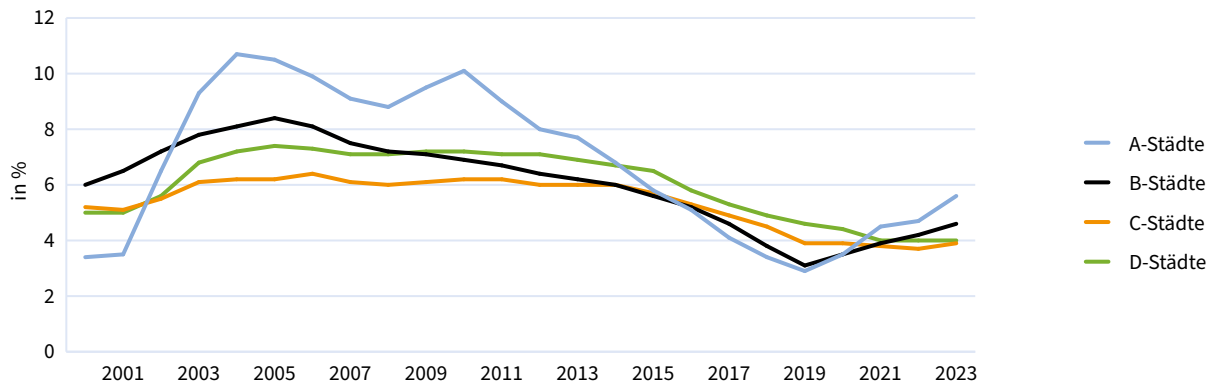
Die 127 größten deutschen Büromärkte vereinten Ende 2023 einen Leerstand von rund 9,3 Mio. m² auf sich, was den Vorjahreswert um rund 1 Mio. m² übertraf. Die Leerstandsquote von 4,8% lag rund 50 Basispunkte über dem Vorjahreswert. In der Gesamtbetrachtung ist die Angebotssituation trotz des Anstieges weiterhin als gesund einzustufen, da sie sich innerhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve befindet. Es ist jedoch eine zunehmende Ausdifferenzierung der Märkte zu beobachten, bei der größere Standorte durch höhere Leerstände und auch eine höhere Volatilität charakterisiert sind.

A-Städte
manifestieren sich
als Standorte mit
höchstem
Leerstand

Es sind vor allem die A-Städte, die gegenwärtig einen überdurchschnittlich starken Leerstandsaufbau erleben. Getrieben wird diese Entwicklung durch die nachlassende Nachfrage und hohe Fertigstellungszahlen. B- und C-Standorte zeichnen diese Entwicklung nach, allerdings mit etwas abgeschwächter Dynamik. In den D-Städten bleibt das Niveau im Allgemeinen stabil.

Durch diese Entwicklungen verfestigt sich die Verteilung des Leerstands auf die Stadtkategorien. Mit rund 5,6% mittlerer Leerstandsquote bleiben die A-Städte deutlich über den Mittelwerten der übrigen Stadtkategorien und verfügen über die höchsten Angebotsreserven. Es folgen die B-Städte mit 4,6% sowie die C- und D-Städte mit jeweils ca. 4%.

Abbildung 2.7: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auch in den A-Städten selbst zeigt sich naturgemäß eine große Bandbreite der Leerstandsquoten. So erreichen Frankfurt (9,0%) und Düsseldorf (8,8%) als Standorte mit traditionell überdurchschnittlichen Leerständen bereits wieder Werte, die nicht nur deutlich über dem Mittel der A-Städte liegen, sondern auch an die Zeiten vor oder zu Beginn der letzten Boomphase erinnern. In den übrigen A-Städten ist die Situation hingegen weiterhin noch als moderat einzustufen. Die Leerstandsquoten in Hamburg und Köln liegen noch unterhalb von 4%. Berlin, München und Stuttgart liegen im Bereich von 5%. Perspektivisch ist in allen A-Städten von steigenden Leerständen auszugehen.

In den ausgewiesenen Leerstandszahlen sind auch Untermietflächen berücksichtigt, die aktuell wieder stark an Bedeutung gewonnen haben. Hier handelt es sich auch um Flächen in modernen und kürzlich fertiggestellten Gebäuden, die nun nicht mehr in Gänze benötigt werden und zum Teil wieder dem Vermietungsmarkt zugeführt werden. Die Transparenz in diesem Segment ist jedoch sehr eingeschränkt, sodass eine gewisse Dunkelziffer angenommen werden muss.

Eine Spreizung der Leerstandsquoten zeigt sich auch in den B-Städten. Während der Leerstand in Summe über alle Märkte angestiegen ist, ist er in vielen Märkten gegenüber dem Vorjahr sogar rückläufig. Hierzu zählen Münster (1,7%), Wiesbaden (2,5%) und Dresden (2,8%). Diese Städte zählen auch insgesamt zu den Märkten mit den geringsten Leerständen und verbuchten nur geringe Fertigstellungszahlen. Auf der anderen Seite stehen Märkte wie Mannheim (6,4%), Bremen (6,1%), Karlsruhe und Hannover (je 5%), in denen die Leerstände ohnehin auf höherem Niveau liegen und durch eine sehr hohe Neubaufächenzufuhr weitere substantielle Leerstandsanstiege verzeichnet haben.

Für 2024 ist aufgrund der derzeitigen und zu erwartenden Rahmenbedingungen in den A- und B-Städten flächendeckend mit Leerstandsanstiegen zu rechnen. Ausschlaggebend hierfür sind die hohen Fertigstellungszahlen, die

vor allem in den A-Städten zum Teil auch mit relevanten spekulativen Anteilen einhergehen. Diese Neubauf Flächen sollten aufgrund ihrer Qualitäten den Leerstand nur kurzfristig beeinflussen, da von einer sukzessiven Absorption ausgegangen wird. Hingegen stellt sich die Situation für Objekte mit Lage-, Qualitäts- und ESG-Defiziten deutlich schwieriger dar. Es ist daher anzunehmen, dass sich der Anteil solcher Flächen am Gesamtleerstand perspektivisch deutlich erhöhen wird. Da Neupositionierungen für diese Objekte mit hohen Kosten verbunden sind, sind Flächenabgänge nicht unwahrscheinlich. Auch die Überführung solcher Objekte in eine Wohnnutzung wird zunehmend geprüft, ihr Anteil an der Bautätigkeit bzw. den konkreten Planungen ist allerdings gering.

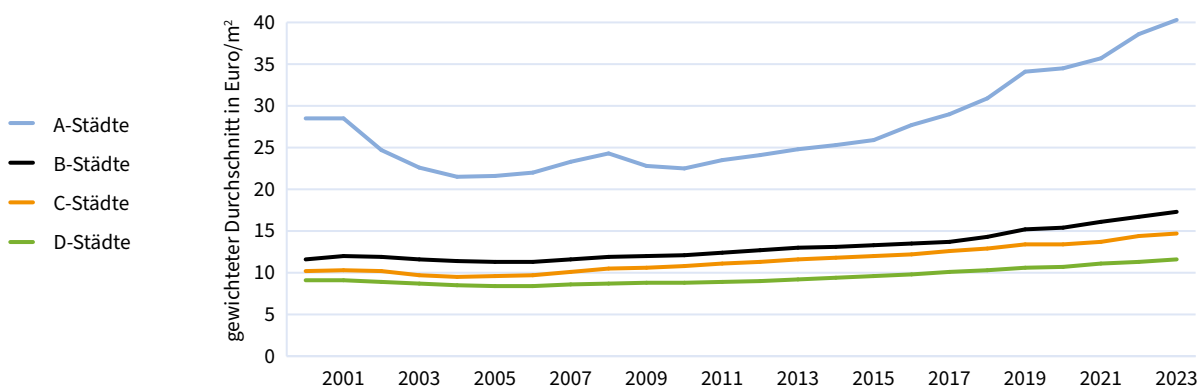
Mietentwicklung

Mietpreiswachstum hält an, vor allem in den Top-Lagen

Das Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat sich auch 2023 fortgesetzt. Dabei ist festzuhalten, dass es vor allem die Spitzenmieten sind, welche die höchste Preisdynamik aufweisen. Die Gründe hierfür liegen in den höheren Anforderungen der Nutzer an Lage und Objektqualität und der Bereitschaft, dafür auch höhere Preise in Kauf zu nehmen. Befeuert wird diese Entwicklung zudem von nach wie vor hohen Baukosten, die sich in entsprechend höheren Mietniveaus äußerten.

Das Wachstum fällt dabei in den A-Städten erneut am stärksten aus. Hier stieg der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten von 38,60 auf 40,30 Euro/m² MF-GIF. Anstiege wurden in allen Städten verzeichnet. München (46,50 Euro/m²) hat dabei Frankfurt (45,10 Euro/m²) als teuersten Standort abgelöst. Es folgt Berlin mit 44,50 Euro/m². Die größten Sprünge wurden in Köln und Düsseldorf dokumentiert. In Köln legte die Spitzenmiete von 27,50 Euro/m² auf 32,10 Euro/m² zu, in Düsseldorf von 32,50 Euro/m² auf rund 36,00 Euro/m².

Abbildung 2.8: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auch in den B-Standorten ist das Spitzenmietniveau im Mittel um 60 Cent auf nunmehr 17,30 Euro/m² gestiegen. Teuerster Standort bleibt Bonn (24,80 Euro/m²), gefolgt von Dresden und Hannover (je 19,00 Euro/m²) sowie Leipzig und Mannheim (je 18,50 Euro/m²).

In den C- und D-Städten sind Preisanstiege spürbar, wenngleich weniger deutlich. Dabei werden die Spitzenpreise vereinzelt nicht mehr in den Citylagen, sondern vielmehr in etablierten Cityrandlagen oder Bürozentren erzielt, die einen hohen Neubauanteil aufweisen. In diesen werden aufgrund der erhöhten Baukosten und der überdurchschnittlichen Qualitäten in der Regel Preise deutlich über dem bisherigen marktüblichen Niveau erzielt. Beispiele für solche Entwicklungen sind Potsdam, wo die aktuellen Spitzenpreise im Bürozentrum Babelsberg erzielt werden, sowie Leverkusen mit verschiedenen dezentralen Agglomerationen.

Wichtig ist der Hinweis, dass es sich bei den dargestellten Preisen um Nominalmieten handelt. Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbaukostenzuschüssen haben bei steigenden Angebotsreserven eine wieder wachsende Bedeutung und wirken sich entsprechend auf die Effektivmieten aus. Solche Anreizpakete für Mieter sind aktuell vor allem in den A-Städten zu beobachten.

vermehrt Anreizpakete für Mieter

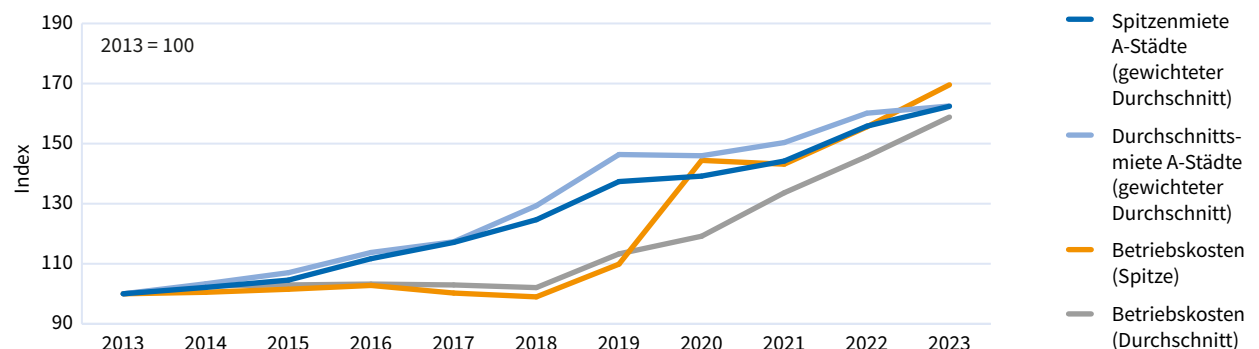
Ebenfalls anzumerken ist, dass die Mieten nicht mehr flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet anziehen. In peripheren Lagen stehen diese zunehmend unter Druck, was sich aktuell zum Teil bereits bei einigen Durchschnittsmieten widerspiegelt. Diese Auseinanderentwicklung des Marktes wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

periphere Lagen zunehmend unter Druck

Exkurs: Entwicklung der Betriebskosten

Die lange Zeit stabilen Betriebs- und Instandhaltungskosten von Bürogebäuden in Deutschland sind mit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 stärker gestiegen als in den vorausgegangenen Jahren. Der russische Angriffskrieg seit Februar 2022 und der dadurch ausgelöste Inflationsanstieg haben die Kosten zudem zusätzlich in die Höhe getrieben. Gegenüber 2013 liegen die Spitzenwerte nun mehr als 70% höher und auch die Durchschnittswerte haben sich in der letzten Dekade um fast 60% erhöht.

Abbildung 2.9: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2023¹



¹ Werte auf Basis indexbasierter Prognosedaten

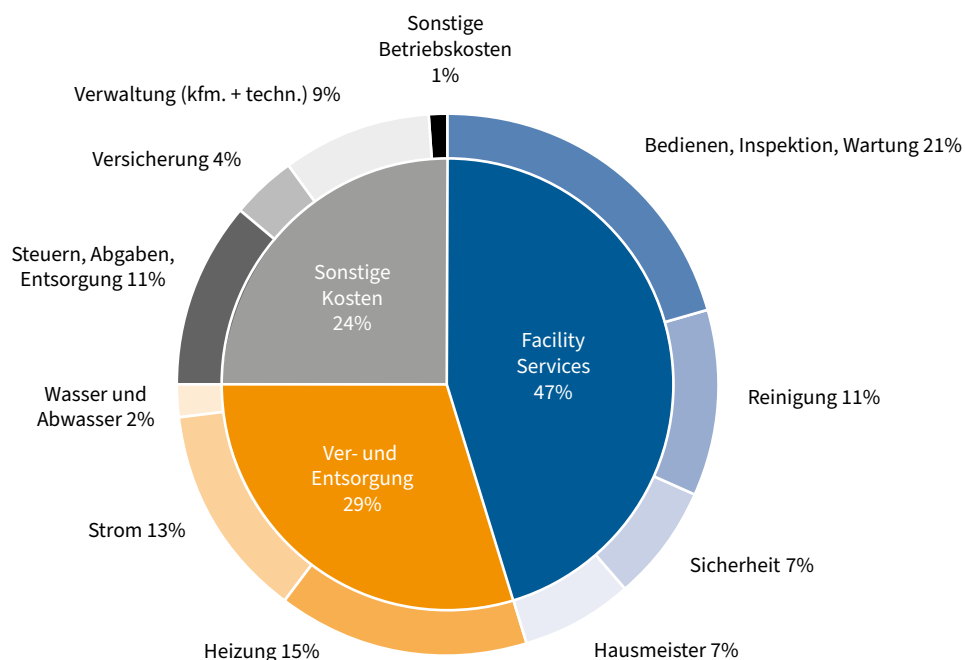
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG und Bauakademie (Hrsg.), NEO Office Impact Bench Marktbericht 2023

Die Kostensteigerungen der letzten Jahre sind hauptsächlich auf die Preisanstiege für Heizenergie und Strom sowie die Erhöhungen der Branchenmindestlöhne zurückzuführen. Ausschlaggebend für die steigenden Energiekosten war der Ausbruch des Ukraine-Kriegs, wobei auffällig ist, dass der ermittelte Anstieg der gebäudebezogenen Kosten geringer ausfällt als der teils drastische Anstieg der Strom- und Gaspreise an den Energiemärkten. Die Gründe hierfür liegen in gesunkenen Energieverbräuchen (wegen der Einsparmaßnahmen während der Energiemangellage im Winter 22/23) und auch Festpreisverträgen der Vermieter mit den Energielieferanten. Zudem wurden die inflationsbedingten Preissteigerungen von einigen Marktteilnehmern nicht eins zu eins an die Nutzer weitergeben. Sie steuerten aktiv gegen, z.B. durch Maßnahmen zur Einsparung (u.a. Umstellung auf LED, Abschalten von Fassadenbeleuchtungen und Reklame). Für das abgelaufene Jahr 2023 zeichnet sich für die Kosten für Heizung und Kühlung eine Seitwärtsbewegung ab.

Darüber hinaus sind die Lohnkosten in den letzten Jahren stark angestiegen. Das schlägt sich bei allen personalintensiven Leistungen wie Wartung, Inspektion, Reinigung, Empfang, Sicherheit und Hausmeisterservices deutlich nieder. Die Anhebung des Mindestlohns zum 1.10.2022 und dadurch in Gang gesetzte Erhöhungen von gewerkespezifischen Branchenlöhnen haben maßgeblich zur Kostensteigerung beigetragen. Möglichkeiten, hier gegenzusteuern, bieten u.a. die zeitverzögerte Weitergabe mittels Preisgleitklauseln.

Signifikante Rückgänge der Kosten wurden einzig für Wasser und Abwasser in Bürogebäuden verzeichnet. Neben dem weit verbreiteten Einsatz wassersparender Technologien wirkt sich jüngst vor allem der Rückgang der Büro-

Abbildung 2.10: Kostenanteile an den Betriebskosten für Investoren, 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG und Bauakademie (Hrsg.), NEO Office Impact Bench Marktbericht 2023

belegung durch die zunehmende Bedeutung von Remote Work auf diesen auslastungsabhängigen Parameter aus.

2.2.4 Transaktionsmarkt

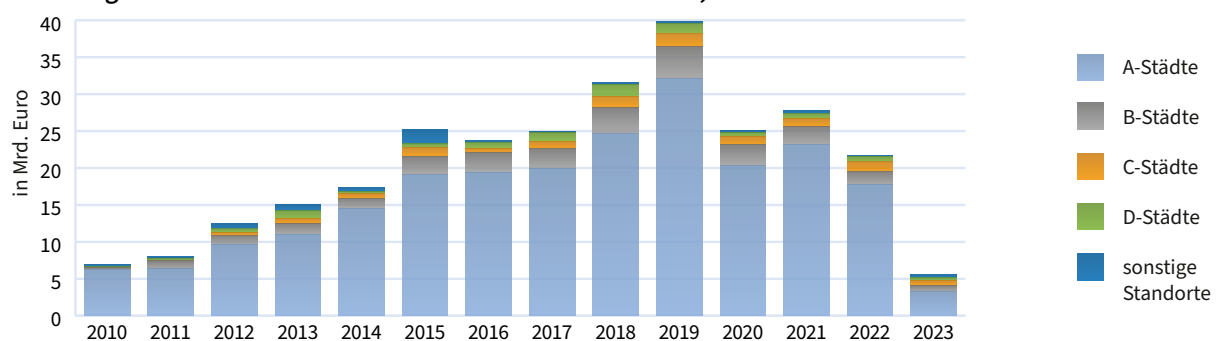
2023 erreichte das mit Büroimmobilien umgesetzte Transaktionsvolumen mit ca. 5,6 Mrd. Euro nur rund ein Viertel des Vorjahresergebnisses. Die Unsicherheiten bzgl. weiterer Zinsschritte sowie die allgemeine Skepsis der Anleger gegenüber dem Bürosegment belasteten erheblich die Investmentaktivität. Vor diesem Hintergrund verlor das Bürosegment auch seinen Status als nachgefragteste Assetklasse und landete knapp hinter Handelsimmobilien im vergangenen Jahr nur auf dem dritten Platz.

Auffällig ist der deutliche Rückgang der A-Städte bei der Verteilung der Umsatzzahlen auf die Stadtklassifikationen. Nach 82% im Vorjahr konnten die deutschen Bürometropolen 2023 nur ca. 59% bzw. 3,3 Mrd. Euro zum Umsatzergebnis mit Büroimmobilien beisteuern. Das mag auch daran liegen, dass sich die derzeitigen Unsicherheiten auf den Büroimmobilienmärkten besonders in den Marktkennziffern der üblicherweise teureren A-Städte niederschlagen. Die Gefahr von Marktverwerfungen ist in den übrigen Stadtklassen aufgrund der weniger spekulativen Bautätigkeit geringer ausgeprägt.

In den B-Städten halbierte sich das Transaktionsvolumen auf 900 Mio. Euro, C- und D-Städte konnten insgesamt rund 1 Mrd. Euro auf sich verbuchen. In Standorten außerhalb der klassischen Städtesystematik konnte das Umsatzergebnis mit 350 Mio. Euro mehr als verdoppelt werden.

In Bezug auf Büroinvestments bleibt Berlin der nachgefragteste Standort. Der Klassenprimus der letzten vier Jahre verbuchte mit ca. 1,4 Mrd. Euro allein 43% des in A-Städte investierten Kapitals. Mit deutlichem Abstand folgen München (708 Mio. Euro) und Hamburg (690 Mio. Euro). Köln, Düsseldorf und Stuttgart verzeichneten jeweils Transaktionsvolumen in einer Spanne von 350 bis 400 Mio. Euro. Den deutlichsten Einbruch verzeichnete Frankfurt, das nur ca. 180 Mio. Euro zum Umsatzergebnis beitrug.

Abbildung 2.11: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.12: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, 2023

Stadt	Objekt	Teilraum/ Stadtbezirk	Käufer	Verkäufer	Gesamtfläche in m ²	Preis in Mio. Euro	Euro/m ²
Berlin	MYND	Mitte	Commerz Real (80%)	SIGNA (80%)	41.500	>500 ¹	13.253
Berlin	BEAM	Mitte	Kühne & Nagel	SIGNA	23.000	300 ¹	6.522
München	Apple Erweiterungs- grundstück	Innenstadt	Apple Inc.	Freistaat Bayern	7.200 ²	250	34.722
Hamburg	New Work Harbour	Hafencity	Hamburg Port Authority	DWS International GmbH	25.000	157	6.280
Hamburg	Finanzbehör- de (Fritz- Schumacher- Gebäude)	Altstadt / Neustadt	Stadt Hamburg	PPS Immobilien Holding	22.400	119	5.313
Stuttgart	Calwer Passage	City	Versicherungs- kammer Bayern	Ferdinand Piëch Holding GmbH	17.100	110 ¹	6.533
Frankfurt (Eschborn)	Kö Campus 10+12	Eschborn	Advenis Germany GmbH	Investcorp	28.500	70	2.456
Düsseldorf	Medical Center Düsseldorf	Grafenberger Allee	Captiva GmbH	Tristan Capital Partners	19.700	60 ¹	3.046
München	Laim 290	Peripherie West	Values Real Estate	LaSalle Investment Management	11.000	50 ¹	4.545
Köln	Technologie- park Köln	Ehrenfeld/ Braunsfeld	Family Office	TPG Real Estate	17.800	45 ¹	2.528

alle Flächen und Preise gerundet

¹ Schätzung² Grundstücksfläche, geplante Nutzfläche 26.000 m²

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Renditeentwicklung

Preiskorrekturen in allen Städteklassen

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien sind vor dem Hintergrund weiterer Zinsschritte der EZB erwartungsgemäß im Jahresverlauf 2023 noch einmal deutlich gestiegen. Die höchsten Anstiege verzeichneten die A-Städte, die im Mittel Jahresrenditen von 4,1% ausweisen (+90 Basispunkte gegenüber 2022). In B- und C-Städten legten sie jeweils um 60 Basispunkte auf 4,8% bzw. 5,2% zu. Die geringsten Preiskorrekturen erfuhren D-Städte, in denen die mittleren Nettoanfangsrenditen mit 6,1% ca. 30 Basispunkte höher als 2022 liegen.

Die höchsten Preise werden weiterhin in München erzielt. Hier liegt die Spitzenrendite bei 3,9%. Berlin sichert sich mit 4,0% den zweiten Platz. Auf Platz drei folgen Hamburg, Frankfurt und Köln mit jeweils 4,1%. In den übrigen A-Städten beträgt sie 4,2%.

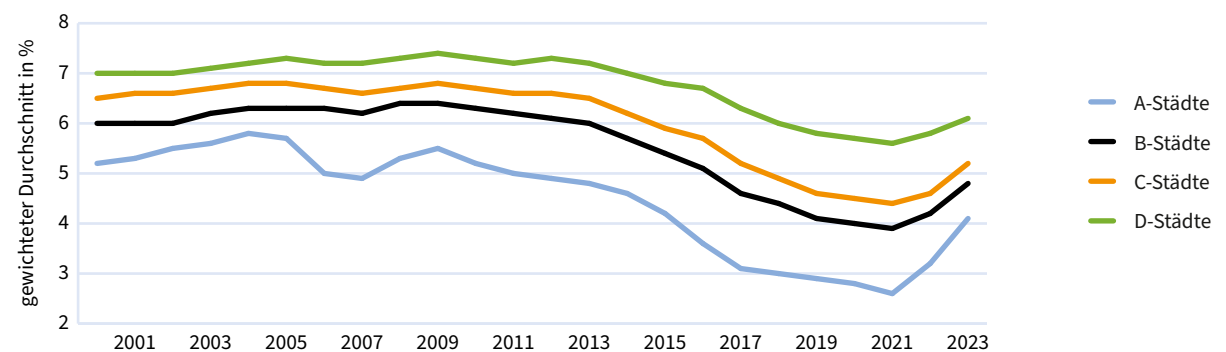
Unter den B-Städten bilden Bonn, Münster und Dresden mit 4,5% das Spitzentrio. Dahinter folgen Hannover, Mannheim, Nürnberg und Wiesbaden mit Jahreswerten von 4,6%. Ähnliche Preisstrukturen weisen prosperierende C-Städte auf. Hier stechen Freiburg (Breisgau), Heidelberg und Mainz mit 4,5% als teuerste Standorte heraus.

Die dynamischen Anstiege im Jahresverlauf spiegeln die Unsicherheiten der Marktakteure und das schwierige Finanzierungsumfeld wider. Die Verständigung von Käufer- und Verkäuferseite auf ein marktdäquates Preisniveau war weiterhin erschwert und resultierte im geringsten Transaktionsvolumen seit 2010.

2024 sollte der Preisfindungsprozess in seine finale Phase eintreten und die Preiskorrekturen dürften zum Abschluss kommen. Die Renditeanstiege sollten insgesamt aber deutlich moderater ausfallen als 2023. Entscheidend hierfür ist die Stabilisierung des Zinsniveaus, welche den Marktteilnehmern wieder die nötige Sicherheit bei der Kalkulation zurückbringt.

Vor diesem Hintergrund und angesichts des anstehenden, hohen Refinanzierungsvolumens sollten sich 2024 wieder höhere Transaktionsvolumen ergeben. Wie stark die Belebung ausfällt, hängt letztlich von der konjunkturellen Entwicklung ab und inwieweit Wachstumssignale der Wirtschaft die Nutzermärkte ankurbeln.

Abbildung 2.13: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrendite nach Stadtklassifikation, 2000 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.2.5 Ausblick

Die beschriebenen Herausforderungen und Entwicklungen erschweren eine Prognose der Marktentwicklungen für 2024. Zwar lassen sich einige Entwicklungen bereits jetzt relativ gut einordnen, dennoch bleiben die wirtschaftlichen Unsicherheiten mit den entsprechenden Auswirkungen auf der Nachfrageseite, die sich als wesentliche Unbekannte in der Gleichung darstellen.

Für die Flächennachfrage ergeben sich grundsätzlich weitere Nachfrageimpulse aus der positiven Bürobeschäftigtenprognose, allerdings stellen viele Unternehmen Wachstums- und Investitionsentscheidungen vorerst zurück, was die konkreten Anmietungsaktivitäten hemmt. Gleiches gilt für den Umgang mit Remote Work bzw. den Auswirkungen von New-Work-/Hybrid-Work-Konzepten. Hier zeichnet sich perspektivisch ein geringerer Flächen-

Büromärkte unter dem Einfluss zahlreicher Herausforderungen

bedarf ab, der sich in Abhängigkeit von der Branchenstruktur regional bzw. von Stadt zu Stadt unterschiedlich entwickeln dürfte. Vor diesem Hintergrund ist für 2024 in der Gesamtbetrachtung mit einer eher zurückhaltenden Flächennachfrage zu rechnen.

Die Nachfrage wird sich dabei zunehmend auf moderne und hochwertige Flächen in den Innenstädten oder abseits davon in Lagen mit guter Erreichbarkeit und Service-Infrastruktur fokussieren. Für Lagen und Objekte ohne entsprechende Qualitäten wird die Vermarktung deutlich schwieriger, was erhöhte Leerstandsrisiken und deutliche Abschlüsse auf das erzielbare Mietniveau mit sich bringt. Diese Entwicklung erhöht die Gefahr von Stranded Assets im Bestand, zumal die örtlichen Preisniveaus gerade an kleineren Standorten umfangreiche Investitionen nicht möglich machen. Umnutzungen solcher Objekte in Wohnobjekte stellen dabei eine denkbare Option dar, sind aber auch mit zahlreichen Herausforderungen verbunden und machen derzeit nur einen geringen Anteil am Pipelinevolumen aus.

weiterhin hohe
Fertigstellungszahlen
in A-Städten zu
erwarten

Ungeachtet aller Unsicherheiten zeichnen sich für 2024 wieder überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen ab, die ausgehend von einer nicht deutlichen Belebung der Nachfrageseite kurzfristig zu weiteren Leerstandsanstiegen führen dürften. Vor allem in den A-Städten, die aktuell noch eine größere Bugwelle an im Bau befindlichen Projekten vor sich herschieben, wird sich dies signifikant im Leerstand niederschlagen.

Für in Planung befindliche Projektentwicklungen hat sich das Marktumfeld dramatisch verändert. Neben den sehr hohen Bau- und Finanzierungskosten sind es auch die fehlenden oder schwer zu antizipierenden Exit-Perspektiven, die Projektentwickler bei neuen Bauvorhaben vorsichtiger agieren lassen. Entsprechend ist mittelfristig von einem spürbaren Rückgang der Neubauleistung auszugehen, was sich stabilisierend auf die Leerstandssituation auswirken wird.

Mieten: Spitzensegment
weiter im
Aufwind, ...

Der Trend hin zu gut positionierten Lagen und Objekten, in Verbindung mit den weiterhin hohen Baukosten und zunehmenden ESG-Anforderungen, wird das Mietpreiswachstum im Spitzensegment weiter antreiben. Die höchste Dynamik wird dabei je nach Marktstruktur vorwiegend in den Innenstädten, innenstadtnahen Lagen oder etablierten Bürozentren mit guter Durchmischung zu beobachten sein. Periphere Bürolagen mit Lagedefiziten werden hingegen mit Preisdruck zu kämpfen haben, was sich insbesondere bei den Durchschnittsmieten zeigen wird. Hier sind, gerade in Märkten mit hohem Leerstand, bereits kurzfristig Preiskorrekturen wahrscheinlich.

... Preiskorrekturen
in peripheren Lagen

Abbildung 2.14: Büromärkte der A-Städte, Kennziffern und Trends, 2022 – 2024

	2022	2023	Trend 2024
Umsatz (m² MFG)	443.000	322.000	↗
Neubau (m² MFG)	179.000	180.000	↗
Leerstandsquote (%)	4,70	5,60	↗
Spitzenmiete (Euro/m² MFG)	38,60	40,30	↗
Nettoanfangsrendite (%)	3,15	4,05	↗

gemittelte Werte

 steigend
  gleichbleibend
  fallend

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.3 Unternehmensimmobilien

2.3.1 Einleitung

Im Gegensatz zu anderen klar abgrenzbaren Assetklassen wie Büro- oder Wohnimmobilien zeichnen sich Unternehmensimmobilien durch vielseitige und hybride Nutzungsmöglichkeiten aus. Die Übergänge zu insbesondere Logistikimmobilien sind teilweise fließend, auch mit Büroflächen können (insbesondere in älteren Gewerbeparks) durchaus Überschneidungen auftreten. Viele Eigenschaften, die typischerweise auf Logistikimmobilien zutreffen, sind auch in Unternehmensimmobilien vorhanden. In einfacheren Worten ausgedrückt: Logistikimmobilien dienen hauptsächlich der großflächigen Lagerung und dem Warenumsatz, während Unternehmensimmobilien den Bedarf an kleineren Flächen decken und einen entscheidenden Teil der Wertschöpfungskette sowohl für die Produktions- als auch die Dienstleistungsbranche darstellen.

Auch wenn eine definitorische Eingrenzung in den vorherigen Frühjahrsgutachten bereits erfolgte, wird aufgrund der Komplexität dieser Assetklasse hierauf im Folgenden kurz eingegangen.

Auf den gewerblichen Immobilienmärkten Deutschlands hat sich der Immobilientypus Unternehmensimmobilien (UI) mittlerweile fest etabliert und wird von Investoren und Bestandshaltern aufgrund seiner hohen Nutzungsreversibilität und damit verbundenen Drittverwendungs- sowie Multi-Tenant-Fähigkeit gleichermaßen geschätzt. Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert. Aber auch Nutzungen für die Logistik der letzten Meile können in ihnen vorgefunden werden. Im englischsprachigen Raum werden Unternehmensimmobilien technisch oft mit dem Immobilientyp „Light Industrial“ assoziiert.

Assetklasse mit einer Vielzahl an Ausprägungen

Zu den Unternehmensimmobilien gehören übergeordnet vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

Gewerbeparks

- meist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut
- bestehend aus mehreren Einzelgebäuden als Ensemble
- Management und Infrastruktur sind einheitlich organisiert
- verfügen über alle Flächentypen (Büroanteil i.d.R. zwischen 20% und 50%)
- meist in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit

Produktionsimmobilien

- schwerpunktmäßig einzelne Hallenobjekte mit moderatem Büroanteil
- geeignet für vielfältige Arten der Fertigung
- Hallenflächen prinzipiell auch für andere Zwecke wie Lagerung (einfache Logistik aufgrund geringerer Anzahl von Andocktoren), Forschung und Services sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar
- Drittverwendungsfähigkeit in erster Linie standortabhängig

Lagerimmobilien

- schwerpunktmäßig Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und stellenweise Serviceflächen
- im Rahmen der Unternehmensimmobilien durch eine Größe von maximal 10.000 m² von modernen Logistikhallen abgegrenzt
- unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards
- verfügen meist über eine geringere Hallenhöhe als Logistikimmobilien
- in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)

Transformationsimmobilien

- umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- meist ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial
- häufig aufgrund industriekulturellen und historischen Images mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter)
- oftmals Mix aus revitalisierten historischen Gebäuden und Neubauten
- bieten i.d.R. alle Flächentypen an

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehrparteien-Strukturen aus. Dies bedeutet, die Stärke der Unternehmensimmo-

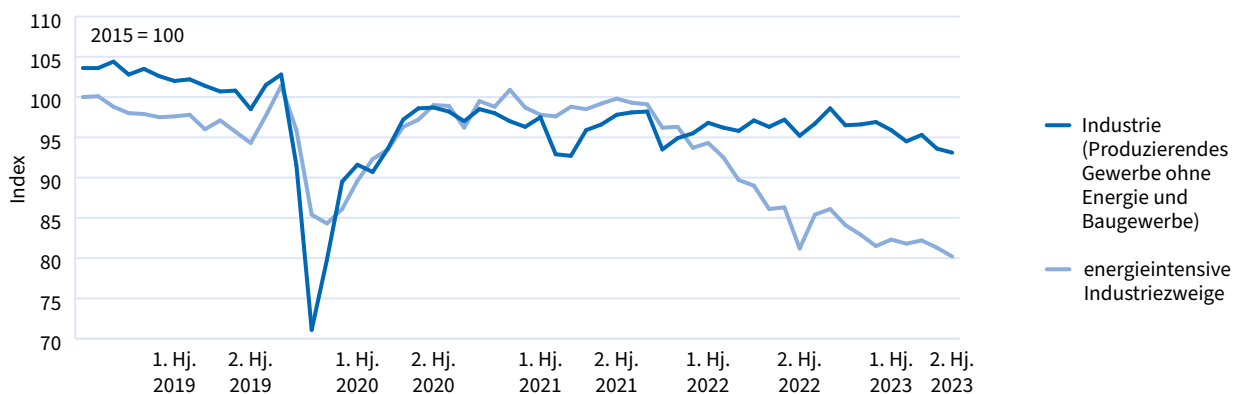
bilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur bezüglich der Nutzung, sondern auch die Nutzer betreffend.

2.3.2 Rahmenbedingungen

Die weitreichenden geopolitischen Verwerfungen und daraus resultierenden wirtschaftlichen Unsicherheiten haben vor allem auf die Assetklasse der Unternehmensimmobilien starken Einfluss. Hohe Energiepreise, Rezessionsängste und Kaufzurückhaltung bei Kunden haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe im Jahr 2023 stark geprägt. Unter dem insgesamt heterogenen Nutzerspektrum von Unternehmensimmobilien sind dies die bedeutendsten Nachfragergruppen.

Es werden dabei insbesondere Produktionsunternehmen angesprochen, die in kleineren Strukturen arbeiten und z.B. auch innovative, neue Fertigungskonzepte umsetzen. Ein solches Flächenangebot können diese in Produktionsimmobilien oder den flexibel nutzbaren Gewerbeparks vorfinden. Die Flächennachfrage von weiteren Nutzern der Unternehmensimmobilien (wie etwa aus dem Sektor Logistik, Transport) ist ebenfalls eng mit der konjunkturellen Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe verbunden.

Abbildung 2.15: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2019 – 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung der Produktionsindizes für die Industrie im Allgemeinen und die energieintensiven Industriezweige im Speziellen zeigt, dass im Jahr 2023 die Folgen der Energiekrise und der Exportschwäche durch die globalen politökonomischen Spannungen, die schon im Jahr 2022 beobachtet werden konnten, weiterhin spürbar sind. Im Verlauf des Jahres haben sich die Produktionsindizes der energieintensiven Industrie und der weniger energieintensiven Industrie nahezu identisch verhalten. Es zeigt sich trotz der Verwerfungen, dass die von der Bundesregierung ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Energieversorgung für die Industrie Wirkung gezeigt haben.

2.3.3 Aktuelle Entwicklungen

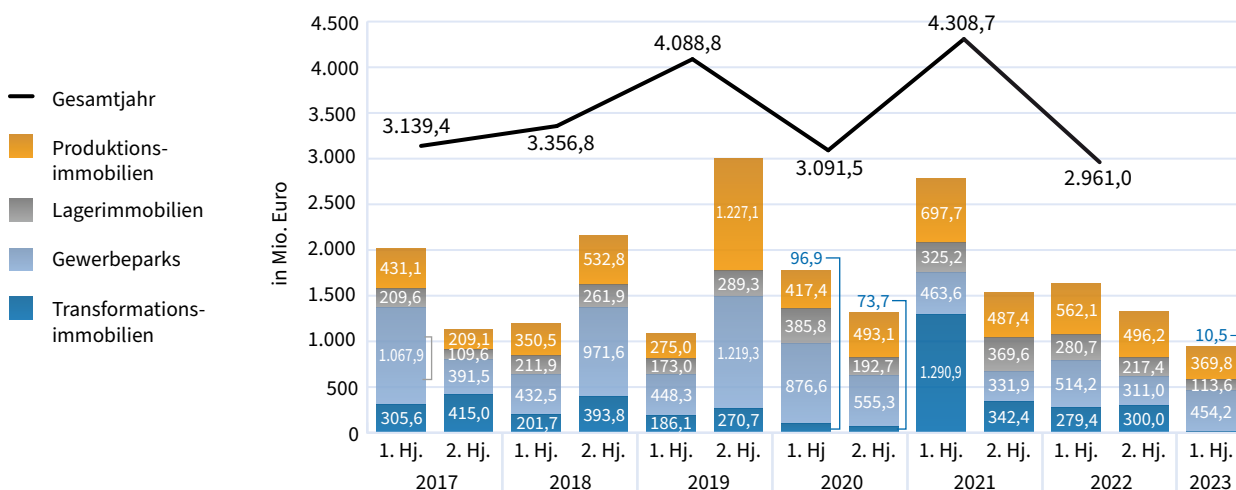
Unternehmensimmobilien werden erst seit 2014 als Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt geführt. Die *Initiative Unternehmensimmobilien* veröffentlichte zu diesem Zeitpunkt ihren ersten Marktbericht und publiziert seitdem regelmäßig. Die folgenden Beschreibungen des Marktes für Unternehmensimmobilien basieren daher im Wesentlichen auf den Veröffentlichungen der genannten Initiative. Investmentseitig ist diesbezüglich zu beachten, dass aktuell noch keine Jahresenddaten für Unternehmensimmobilien für das Jahr 2023 vorliegen, weshalb mit dem ersten Halbjahr 2023 auf den letztverfügbaren Zeitpunkt zurückgegriffen wird.

Investitionen
weiter rückläufig

Der negative Trend am Investmentmarkt hielt im ersten Halbjahr 2023 weiter an. Mit rund 950 Mio. Euro lag das Investmentvolumen rund 29% unterhalb des Ergebnisses des zweiten Halbjahres 2022.

Die veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen haben sich unter anderem in steigenden Zinsen niedergeschlagen, was weiterhin deutlichen Einfluss auf das Transaktionsgeschehen hat. Hinzu kommen seitens der Marktakteure Bedenken hinsichtlich älterer Gewerbeparks mit hohem Büroanteil und aufgrund von Rezessionsängsten insbesondere auch bei Produktionsimmobilien, was sich auch in den Zahlen des ersten Halbjahres belegen lässt.

Abbildung 2.16: Investmentvolumen von Unternehmensimmobilien nach Objektkategorie, 2017 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

So wurden in der ersten Jahreshälfte 2023 von Investoren hauptsächlich moderne Gewerbeparks nachgefragt. In Summe lag das Transaktionsvolumen dieses Objekttypus bei etwa 454 Mio. Euro und vereinte die meisten Transaktionen auf sich. Gemessen am Volumen war eine der größten Transaktionen der Kauf eines Gewerbeparks im Raum Stuttgart. Es ist jedoch anzumerken, dass die Transaktionen fast ausschließlich moderne Gewerbeparks mit einem guten und breiten Nutzungsmix und häufig auch einem nennenswerten Anteil an Labor-/Forschungsflächen umfassten. Das zweitgrößte Trans-

aktionsvolumen entfällt auf die Produktionsimmobilien, für die rund 370 Mio. Euro registriert werden konnte. Betrachtet man alle Immobilientypen, so wird deutlich, dass aus den genannten Gründen allein die Gewerbeparks ihr Investitionsvolumen gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 erhöhen konnten. Aufgrund ihrer flexiblen Nutzbarkeit sprechen sie besonders breite Nutzergruppen an und ermöglichen somit eine Risikostreuung. Moderne Gewerbeparks bleiben auch in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation ein attraktives Investment.

Gewerbeparks
bleiben gefragt

Die angesprochenen Risikofaktoren sind auch der Grund dafür, dass die Unternehmensimmobilien nicht in gleichem Maße von dem im zweiten Halbjahr wieder anziehenden Transaktionsgeschehen profitieren konnten wie beispielsweise großflächige Logistikimmobilien. Endgültige Zahlen wird erst der kommende Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilien bringen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen für Unternehmensimmobilien die Grenze von 2 Mrd. Euro nicht überschritten haben wird. Damit dürfte das Transaktionsvolumen rund 35% unter dem Vorjahr und in ähnlicher Größenordnung unter dem langjährigen Mittel bleiben.

Mit der Zinswende Mitte letzten Jahres hat auch die Bewertung der Investments von Unternehmensimmobilien eine Wende erfahren. Seitdem sind die Zinsen weiter angestiegen und haben die Finanzierungsbedingungen nochmals verschlechtert. Die Attraktivität alternativer risikoärmerer Anlageformen (bspw. Staatsanleihen) bleibt somit vergleichsweise hoch, wodurch der Renditedruck auf sämtliche Immobilienklassen, inklusive der Unternehmensimmobilien, fortbesteht.

Rendite-
dekompression
hält an

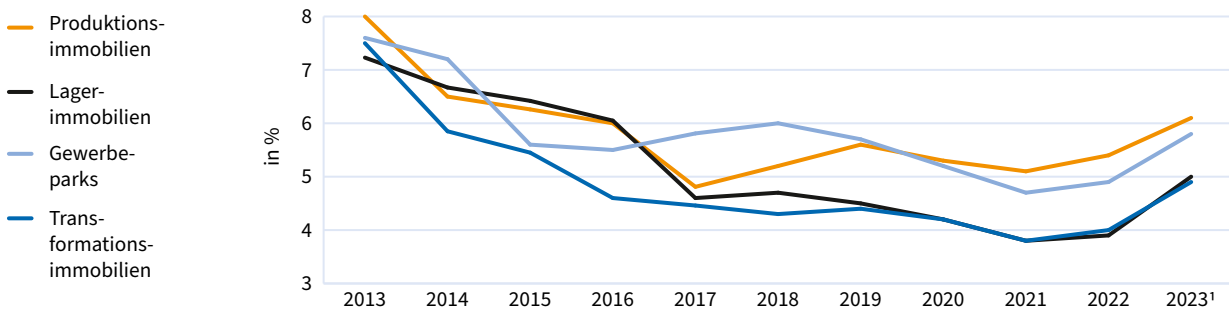
Die Dekompression der Renditen hat sich im vergangenen Jahr 2023 folglich in allen Assetklassen fortgesetzt, mit leicht abflachender Dynamik zum Ende des Jahres. Die Unternehmensimmobilien sind hier keine Ausnahme. Die Minimalrenditen für Gewerbeparks lagen im Jahresmittel, nach einem Anstieg um weitere 50 Basispunkte, bei einer Bruttoanfangsrendite von 4,7%. Dabei handelt es sich allerdings um wenige Ausreißer. Für die unteren 5% der Abschlüsse (Spitzenrendite) lag das Mittel im ersten Halbjahr bei 5,8%.

Moderne Gewerbeparks zeichnen sich durch flexible Flächeneinheiten aus und haben aufgrund ihrer sehr guten Wiedervermietbarkeit ein vergleichsweise geringeres Investmentrisiko, welches sich nahe am Niveau großflächiger Logistik bewegt. Die derzeitige Attraktivität von Gewerbeparks zeigte sich bereits anhand der Investmentvolumen.

Energiepreise haben einen direkten Einfluss auf die Produktionskosten im Verarbeitenden Gewerbe. Da sich bei der Entwicklung der Energiepreise im Verlauf des Jahres 2023 eine zwischenzeitliche Verschnaufpause einstellte, sind die Renditen für Produktionsimmobilien im ersten Halbjahr 2023 nicht stärker gestiegen als im Halbjahr zuvor. Die Minimalrenditen stiegen um 20 Basispunkte auf 5,2%.

Da die Nutzerspezifität der Objekte unter den Produktionsimmobilien deutlich höher sein kann, werden diese jedoch mit einer höheren Risikoprämie als beispielsweise die Gewerbeparks versehen. Entsprechend sind die Spitzenrenditen für Produktionsimmobilien etwas stärker angestiegen und liegen im Jahresmittel bei 6,1%. Die mögliche Spanne bei den Renditen ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Voraussetzungen (Branche, Energieintensivität etc.) der einzelnen Produktionsimmobilien allerdings ungleich höher. Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird daher der Faktor Energieeffizienz auch in Zukunft eine besonders hohe Bedeutung im Hinblick auf die Zukunftssicherheit einer Produktionsimmobilie haben.

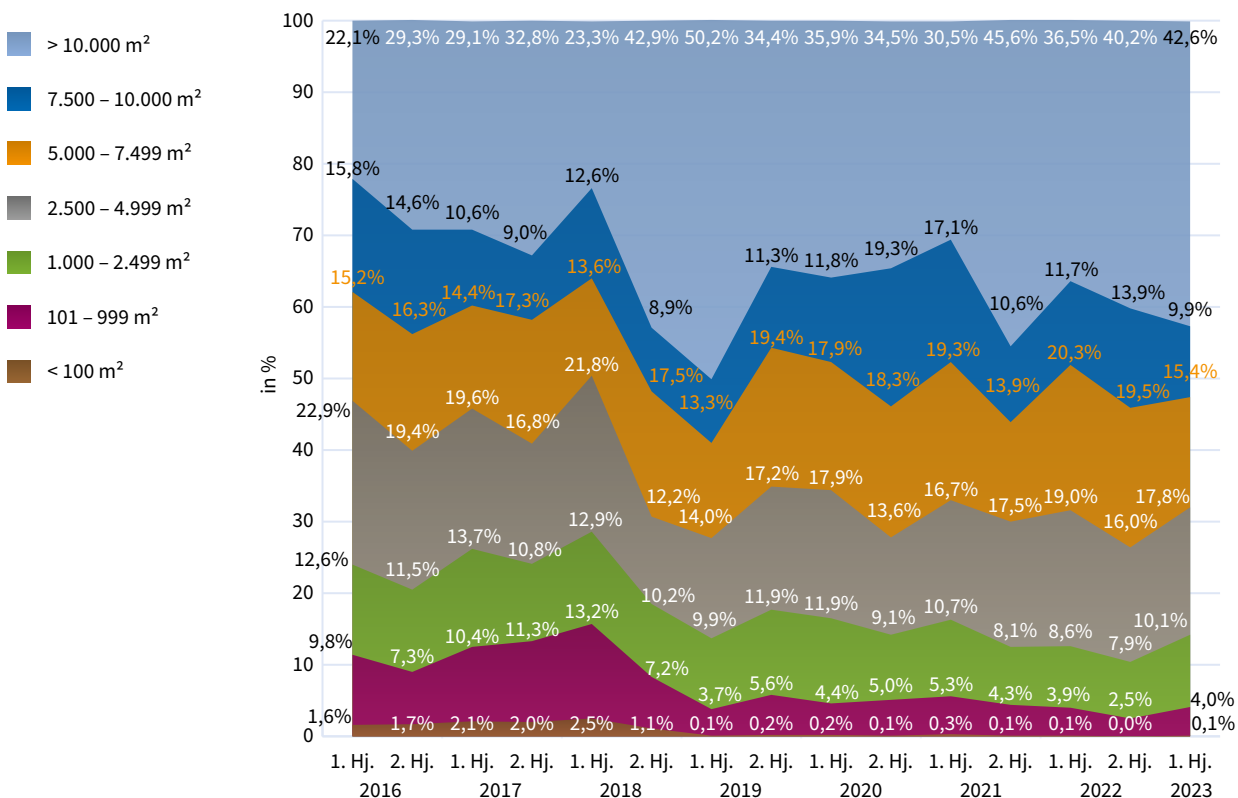
Abbildung 2.17: Bruttoanfangsrenditen (Spitze) Unternehmensimmobilien, 2013 – 2023



1 Halbjahreswert

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Abbildung 2.18: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2016 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

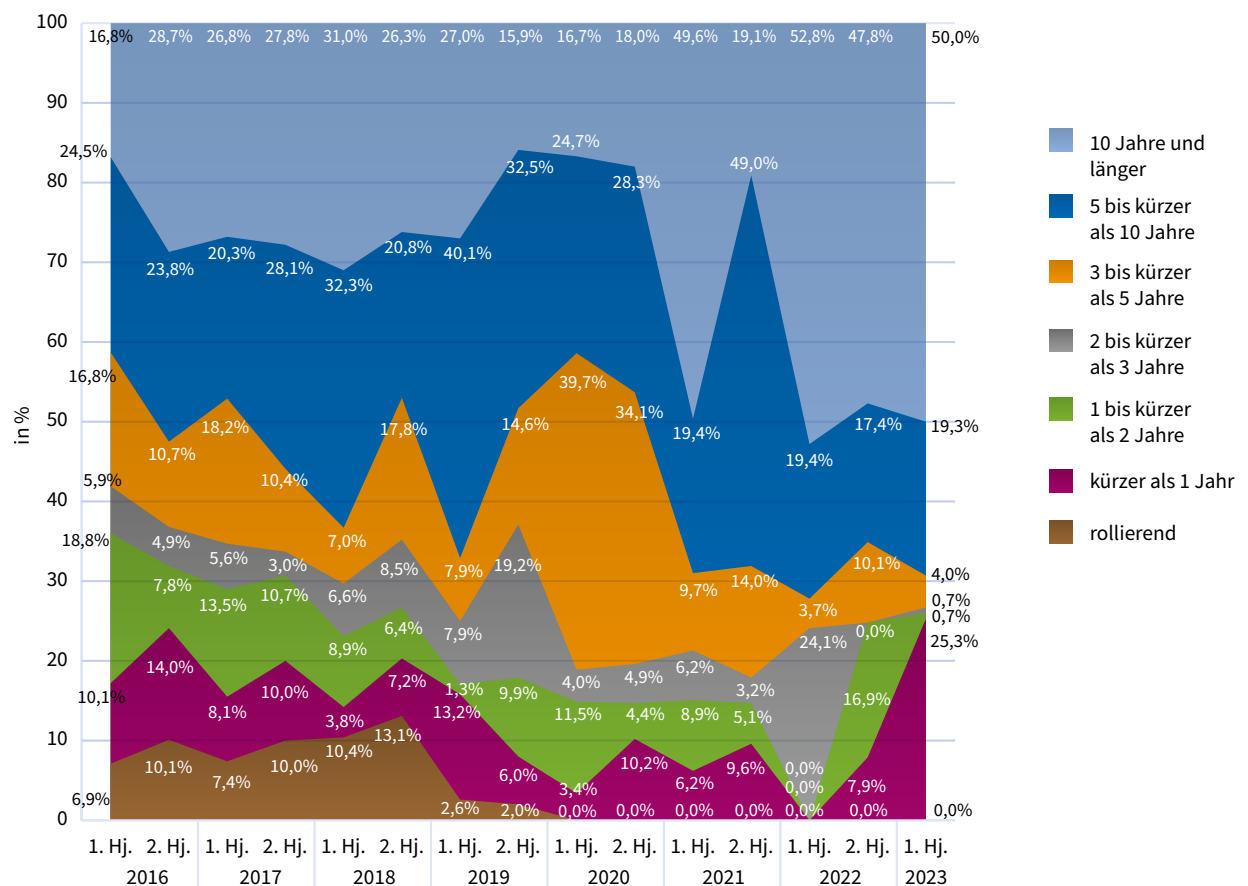
Der Flächenumsatz konnte im ersten Halbjahr 2023 erneut leicht zulegen. Diese Entwicklung ist auf ein weiteres starkes Ergebnis bei den Produktionsimmobilien zurückzuführen und damit allerdings auch zu großen Teilen durch Eigennutzungen begründet. Rückblickend kann dennoch festgehalten werden, dass der Anteil der reinen Vermietungsumsätze auf einem im Langzeitvergleich überdurchschnittlichen Niveau lag. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von rund 1,49 Mio. m² erzielt. Die dynamisch steigenden Mietpreise unterstreichen die trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten weiterhin hohe Nachfrage nach Flächen im Segment Unternehmensimmobilien.

weiter positive Vorzeichen auf dem Flächenmarkt

Bei der Betrachtung der Umsatzleistungen nach Flächengrößenklassen zeigt sich, dass die Nachfrage nach Flächen ab 10.000 m² im ersten Halbjahr 2023 erneut angestiegen ist und zuletzt 42,6% des gesamten Flächenumsatzes auf sich vereinte. Darüber hinaus konnten die Größenkategorien bis 2.499 m² ebenfalls zulegen. Folglich gingen diese Steigerungen erneut auf Kosten der mittleren Größenklassen zwischen 2.500 und 7.499 m². Trotz der leichten Anstiege der kleineren Größenkategorien bleibt ihr Anteil mit rund 14,2% insgesamt verhältnismäßig gering.

Flächen ab 10.000 m² besonders gefragt

Abbildung 2.19: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2016 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

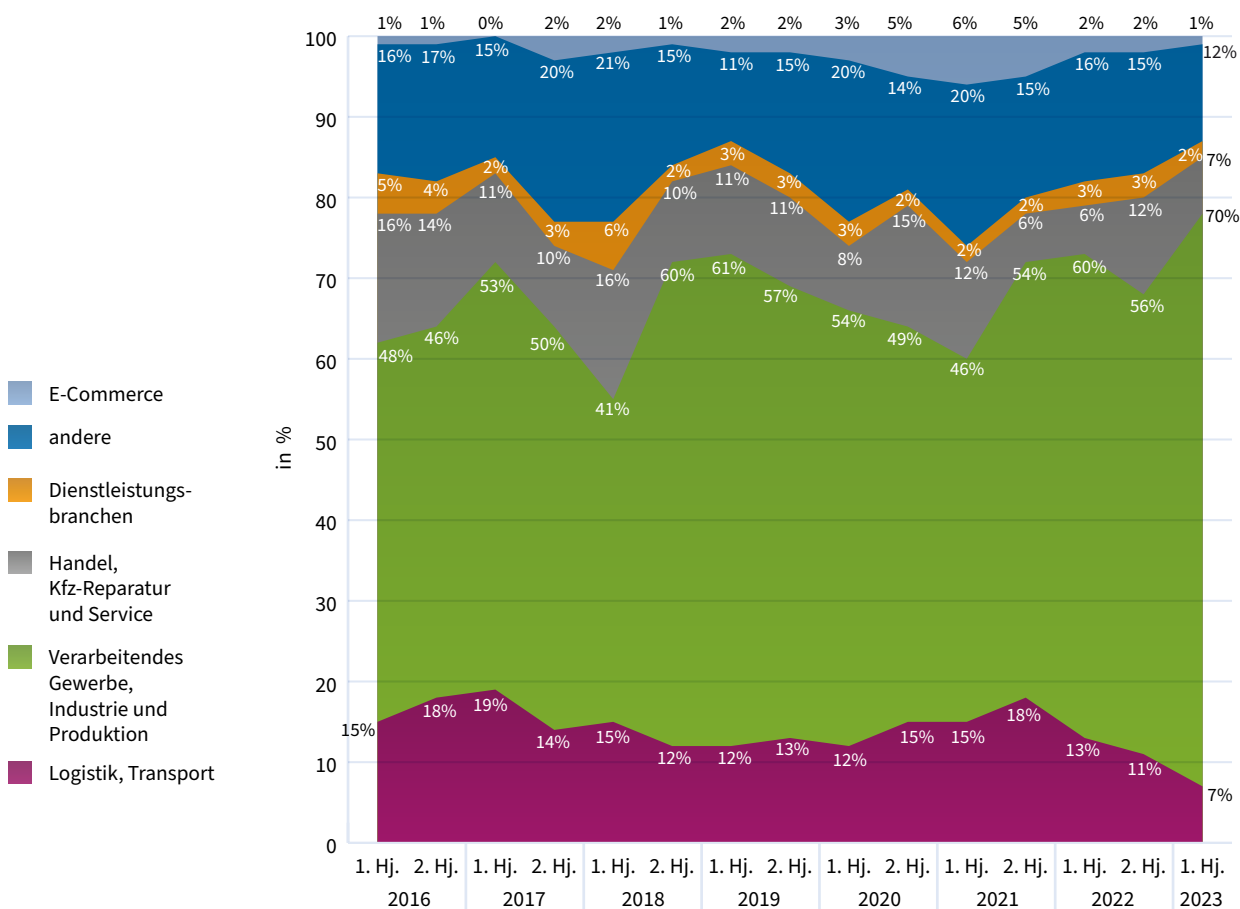
Mehrheit der
Flächen weiterhin
langfristig
vermietet

weiter steigende
Mieten für moderne
Unternehmens-
immobilien

Im ersten Halbjahr 2023 entfielen 50% aller analysierten Vermietungen auf Verträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder länger. Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 5 und unter 10 Jahren verzeichneten ebenfalls einen leichten Anstieg an Bedeutung. Auffällig häufig wurden zudem Mietverträge mit einer Dauer von weniger als einem Jahr abgeschlossen – ihr Anteil belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 25,3%. Der Trend zu entweder sehr kurzen oder sehr langfristigen Mietverträgen setzt sich somit auch im Jahr 2023 fort. Dies spiegelt die fortbestehenden Unsicherheiten auf dem Markt wider, sowohl auf Seiten der Nutzer als auch der Vermieter.

Im Jahr 2023 intensivierte sich die Dynamik der Mietpreissteigerungen weiter. Moderne Flächen sind nach wie vor knapp verfügbar und bedingen durch die hohe Nachfrage einen fortgesetzten Anstieg des Mietniveaus. Parallel dazu verzeichnet das Neubausegment weiterhin eine Steigerung der Ausstattungsqualität der Flächen. Obwohl die Baukosten nicht mehr in dem Maße anstiegen wie in den vorangegangenen Jahren, setzte sich die Verteuerung im Bereich des Neubaus fort. Infolgedessen werden mittlerweile Spitzenmieten von 17,00 Euro/m² für Flex Spaces und 10,60 Euro/m² für Produktionsflächen erreicht.

Abbildung 2.20: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2016 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Es offenbart sich, dass einige Nutzer die höheren Mietniveaus nach wie vor tragen können. Dennoch zeichnet sich auch hier ein differenziertes Bild ab. Unternehmen, die aufgrund der konjunkturellen Lage unter Druck stehen, haben die Belastungsgrenze hinsichtlich der Mietpreishöhe erreicht. Daher wird für die Zukunft von einem weiterhin positiven, jedoch leicht abflachenden Mietwachstum ausgegangen.

Über den betrachteten Zeitraum hinweg war das Verarbeitende Gewerbe erneut die dominierende Gruppe in Bezug auf den Flächenbedarf in Unternehmensimmobilien. Im Vergleich zum vorherigen Halbjahr stieg ihr prozentualer Anteil am Flächenumsatz signifikant an und macht nun 70% des Gesamtumsatzes aus. Dies ist vor allem auf die hohe Relevanz von Produktionsimmobilien für die Flächenumsätze zurückzuführen. Dabei ist anzumerken, dass der Anteil der Eigennutzer innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes erneut deutlich erhöht ist.

Verarbeitendes
Gewerbe mit
Abstand wichtigste
Nachfragegruppe

2.3.4 Ausblick

Nachfrageseitig lässt sich festhalten, dass über alle Ausprägungen der Unternehmensimmobilien hinweg gute Rahmenbedingungen vorherrschen. Das kann und darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich um eine Assetklasse handelt, deren Performance vergleichsweise stark von der gesamtkonjunkturellen Lage abhängt. Sollte Deutschland über einen längeren Zeitraum in eine Rezession rutschen oder sich die Energiepreise ins Uner-schwingliche erhöhen, würde dies einen erheblichen Einfluss auf die Assetklasse haben.

Ausdifferenzierung
wird stärker

Während moderne und flexible Gewerbeparks aufgrund ihrer Nutzungsreversibilität hier sehr resilient erscheinen, gilt dies nicht in gleichem Maße für Produktionsimmobilien (insbesondere energieintensive Produktion) oder ältere Gewerbeparks mit einem nicht mehr zeitgemäßen Flächenprogramm. Schon im vergangenen Jahr haben einige Stahlwerke in Deutschland ihren Betrieb aufgrund der hohen Energiepreise zeitweise einstellen müssen.

Der Vorteil der hohen Flexibilität moderner Gewerbeparks zeigt sich hingegen in dem Trend, dass diese auch in der Lage sind, Labors und andere Einrichtungen für Forschungszwecke zu beherbergen. Hier werden Flächen aktuell händierend gesucht. Allerdings bringen diese Nutzungen auch spezielle Anforderungen mit sich. Aufgrund des hochspezialisierten Personals, das für derartige Nutzungen gebraucht wird, lassen sich derartige Einrichtungen häufig nur in größeren Städten oder Ballungsräumen realisieren.

Es lässt sich zudem festhalten, dass die Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen sowohl in naher als auch ferner Zukunft ein bedeutendes und dringliches Ziel bleiben muss. Der Bereich der Unternehmensimmobilien verfügt über einen umfangreichen Flächenbestand, der größten-

teils älteren Baujahrs ist, jedoch häufig über exzellente infrastrukturelle Anbindungen in städtischen Gebieten verfügt. Hier bieten sich erhebliche Potenziale zur Revitalisierung dieser Objekte, wodurch gleichzeitig zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden können.

Nachfrageseitig sind die Gegebenheiten für Unternehmensimmobilien weiterhin vergleichsweise gut. Sollten sich die wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen dahingehend entwickeln, dass die mittelfristige Perspektive wieder sicherer erscheint, dürfte sich das auch flächendeckend positiv auf die Investitionsbereitschaft der Akteure auswirken.

2.4 Logistikimmobilien

2.4.1 Rahmenbedingungen

Wo Licht ist, ist
auch Schatten.

Das Jahr 2023 stand für die Logistikmärkte unter ähnlichen Vorzeichen wie das vorangegangene Jahr. Angesichts der Unruhen und Engpässe innerhalb der globalen Lieferketten sowie einer verhalteneren Konsumstimmung infolge der anhaltenden Inflation hat sich auch der Güterumschlag deutlich verlangsamt. Resultierend aus dieser Entwicklung häufen sich vermehrt Waren in den Lagern an, insbesondere saisonale Produkte. Der beeindruckende Aufschwung, den der E-Commerce während der Pandemie und den damit einhergehenden Schließungen der Ladengeschäfte erfuhr, ist zwischenzeitlich etwas abgeebbt. Der Angriffskrieg auf die Ukraine hält weiter an und der Konflikt im Nahen Osten sowie die Spannungen am Roten Meer belasten ebenfalls die Lieferketten. Die bevorzugte Strategie zur Erhöhung der Resilienz der Lieferketten ist nun die Aufstockung von Lagerbeständen.

Resilienz
durch erhöhte
Lagerbestände

Selbst im Handel haben sich bisherige Umsatzstützen wie der Markt für Sanitärbedarf und Innenausbau weitestgehend gesättigt. In einigen Sektoren zeigen sich die wirtschaftlichen Vorzeichen nicht mehr auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Gleichzeitig trüben sich auch die Exportaussichten für die Industrie ein. Diese Veränderung ist eine direkte Folge der nachlassenden Güternachfrage aus dem Ausland, welche wiederum auf die restriktive Geldpolitik in den USA und in Europa zurückzuführen ist. Dies zeigt auch der Index der Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe an, welcher in der zweiten Jahreshälfte neue Tiefststände erreichte.

Stabilität kehrt
zurück

Trotz dieser Marktbedingungen sind die Aussichten keinesfalls ausschließlich negativ. In naher Zukunft werden sich die Preisniveaus wieder stabilisieren. Auch aus anderen Wirtschaftssektoren sind positive Nachrichten zu vernehmen. Der Automotive-Sektor hat eine gewisse Stabilität erreicht, wenn auch auf einem niedrigeren Level als vor der Corona-Pandemie. Ein bedeutender Einfluss aus dem Bereich der Automobilindustrie wird durch die bevorstehenden Umstrukturierungen im Kontext der Umstellung auf

Elektromobilität erwartet. Die Werke der Automobilhersteller in Deutschland werden größtenteils bestehen bleiben, allerdings werden sich die Zulieferunternehmen aufgrund der deutlich unterschiedlichen Komponentenanforderungen neu ausrichten müssen. Die Lagerung von Batterien für Elektrofahrzeuge wird hierbei eine der großen Herausforderungen für die Logistikbranche sein.

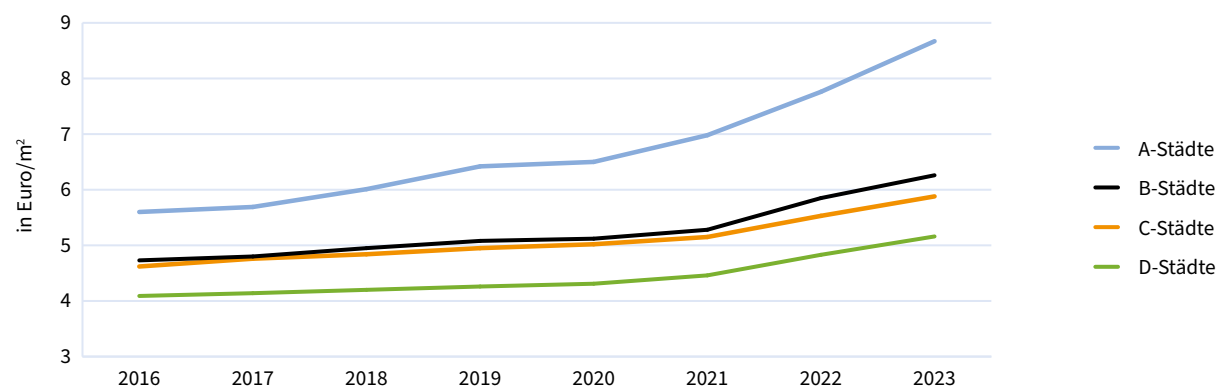
Abbildung 2.21: Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, 2021 – 2023



Quelle: ifo Institut

Die Anpassung bestehender Immobilien sowie der Neubau von Logistikzentren für die sichere Lagerung und Handhabung von Batterien als Gefahrgut werden einen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich ziehen. Die Relevanz des Onlinehandels nimmt weiter zu, wodurch die Zahl der Paketsendungen ebenfalls weiter steigen wird. Trotz der aktuellen konjunkturbedingten leichten Delle in den Umsätzen der E-Commerce-Händler lässt sich dennoch prognostizieren, dass dieser Sektor auch zukünftig eine maßgebliche Triebkraft für die Flächennachfrage im Logistiksegment sein wird. Das Wachstum des Onlinegeschäfts ist noch nicht an seine Sättigungsgrenze gestoßen und verheißt weiteres Potenzial. Damit geht auch ein Anstieg des Sendungsvolumens von Paketen einher.

Abbildung 2.22: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Trotz stellenweiser Eintrübung auf der Nachfrageseite zeigte sich auch im vergangenen Jahr, dass die Nachfrage das Flächenangebot bei weitem übertraf. Dadurch und durch die allgemeinen inflationären Tendenzen sind die Mieten für Logistikflächen im Jahresverlauf weiter gestiegen. Leerstände sind bei modernen Logistikimmobilien nach wie vor praktisch nicht vorhanden, wenngleich sich die Vermarktungszeiten im Laufe des Jahres etwas verlängert haben.

Flächenknappheit an Top-Standorten ...

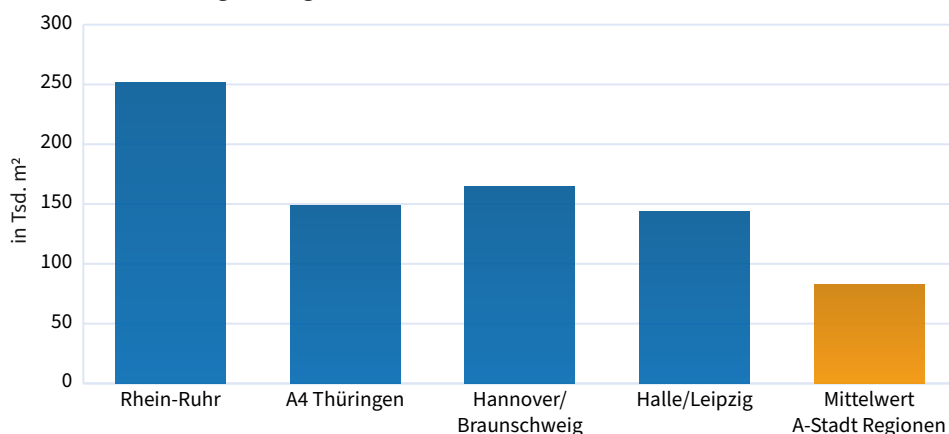
Eine Folge des mangelnden Flächenangebots ist auch, dass sich die Nachfrage zunehmend in Regionen abseits der Top-Standorte verlagert. Die Standorte in den A-Städten weisen zwar aufgrund ihrer infrastrukturellen und sozioökonomischen Voraussetzungen die höchste Attraktivität auf. Das Flächenangebot reicht jedoch bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Die Flächenknappheit in den A-Städten wird auch deutlich, wenn man die Verteilung der Flächenumsätze im Jahr 2023 betrachtet. Der Mittelwert des Flächenumsatzes in den Logistikregionen der A-Städte lag 2023 bei ca. 82.900 m², wobei zwischen Regionen wie Stuttgart und München am unteren Ende der Spanne und z.B. Berlin eine große Spreizung der Umsatzvolumen besteht.

Die umsatzstärkste Logistikregion Rhein-Ruhr lag mit einem Flächenumsatz von rund 252.000 m² deutlich über dem der A-Städte. Unter den nachfragestärksten Logistikregionen finden sich auch „Außenseiter“ wie die Logistikregionen A4 Thüringen oder auch Halle/Leipzig. Dort sind auch Eigenentwicklungen aufgrund der besseren Flächenverfügbarkeit leichter realisierbar.

... lässt Nutzer auf B-, C- und D-Standorte ausweichen.

In der Konsequenz wird ersichtlich, dass auch die Standorte der B-, C- und D-Städte deutlich ansteigende Mietentwicklungen gezeigt haben. Unter den A-Stadt-Regionen liegt die Spitzenmiete für Logistikflächen durchschnittlich bei rund 8,70 Euro/m². Dies entspricht einem Anstieg von etwa 12% gegenüber dem Vorjahr. In den B-, C- und D-Städten ist die Mietpreisentwicklung ebenfalls deutlich positiv, jedoch nicht ganz so stark wie in den A-Städten.

Abbildung 2.23: Flächenumsätze Logistikimmobilien in ausgewählten Logistikregionen, 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Projektentwicklungsmarkt

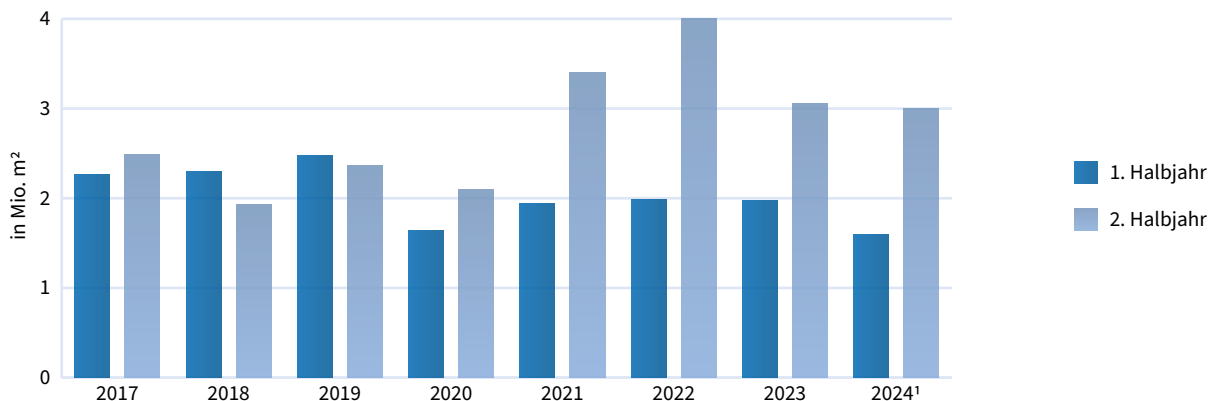
Steigende Baukosten, erschwerte Finanzierungsbedingungen und die anhaltende Knappheit von bebaubaren Flächen haben sich auch 2023 in den Fertigstellungszahlen niedergeschlagen. Mit einem Gesamtfertigstellungsvolumen von rund 5,03 Mio. m² liegt das Ergebnis etwa 23% unter dem des Vorjahres 2022. Die zugrunde liegenden (gesamt-)wirtschaftlichen Veränderungen wirken zwar bereits seit dem vorvergangenen Jahr. In den Zahlen des Fertigstellungsvolumens haben sie sich jedoch erst im abgelaufenen Jahr niedergeschlagen. Einen starken Einbruch des Fertigstellungsvolumens gab es nicht. Zudem ist das Segment der Logistikimmobilien relativ gesehen bisher deutlich weniger von Insolvenzen von Projektentwicklern betroffen als andere Assetklassen.

Der Schwerpunkt des Neubauvolumens von Logistikimmobilien lag im vergangenen Jahr in der Logistikregion Rhein-Ruhr, in der rund 320.000 m² Logistikfläche fertiggestellt wurden. Neubautentwicklungen auf Brachflächen hatten auch im vergangenen Jahr wieder einen hohen Anteil an den Fertigstellungen. Ein hohes Fertigstellungsvolumen konnte auch in der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt mit rund 280.000 m² Neubaufäche verzeichnet werden. Mit der Logistikregion A4 Thüringen liegt zudem eine Region auf den vorderen Rängen, die abseits der Top-Standorte in Deutschland gelegen ist. Insgesamt wurden in dieser Region im Jahr 2023 knapp 270.000 m² Logistikfläche fertiggestellt. Hohe Fertigstellungsvolumen sind auch in den Logistikregionen Hamburg und Berlin mit jeweils knapp über 200.000 m² zu verzeichnen.

Die gegenwärtig bekannte Pipeline für das Jahr 2024 deutet darauf hin, dass auch in diesem Jahr kein wesentlich höheres Neubauvolumen zu erwarten ist. Die Fertigstellungen, die für dieses Jahr avisiert sind, summieren sich auf etwa 4,61 Mio. m². Allerdings sind die derzeitigen Schwierigkeiten am Projektentwicklermarkt insbesondere im Bezug auf Finanzierungs- und Kos-

2023 mit ersten Schwierigkeiten auf dem Entwicklungsmarkt

Abbildung 2.24: Fertigstellungsvolumen Neubaulogistikfläche, 2017 – 2024



Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 18.12.2023 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2023 fertiggestellt werden).

1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

tensicherheit auch im Logistikbereich zu beobachten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Projekte später als geplant fertiggestellt werden, oder ihre Realisierung gänzlich auf den Prüfstand kommt.

Transaktionsmarkt

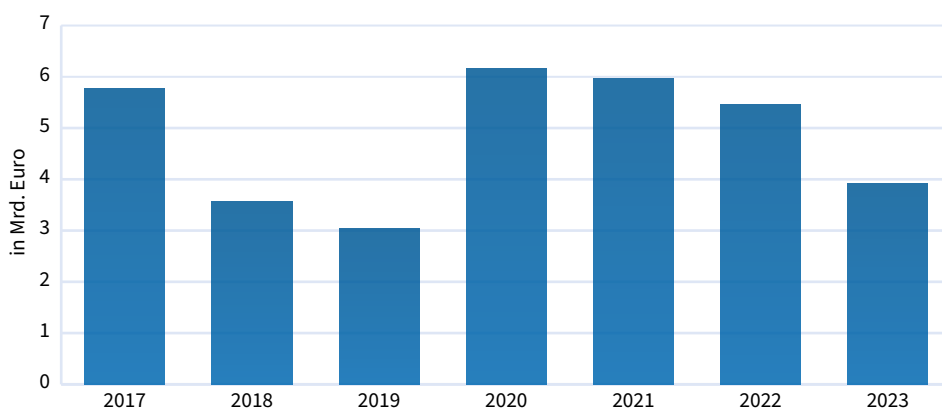
positives Signal:
Markt zieht im
zweiten Halbjahr
stark an

Die Schockstarre auf den gewerblichen Immobilientransaktionsmärkten hat auch vor dem Segment der Logistik nicht Halt gemacht. Dabei liest sich der Wert für das Jahr 2022 eigentlich noch sehr ordentlich mit einem gesamten Investmentvolumen in Logistikimmobilien von rund 5,5 Mrd. Euro.

Da die Deals einige Monate Vorlauf haben und die Akteure nicht abrupt auf exogene Schocks reagieren (können), entfaltet sich die Wirkung des rasanten Zinsanstiegs vollends erst im Jahr 2023, wie auch die nachstehende Abbildung 2.25 eindrücklich zeigt. Besonders drastisch fiel die Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt noch im ersten Halbjahr 2023 aus. In diesem wurde ein Investmentvolumen von rund 1 Mrd. Euro registriert. Das entspricht dem niedrigsten Halbjahresergebnis im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2023.

Im zweiten Halbjahr 2023 konnten dagegen deutlich positivere Nachrichten auf dem Investmentmarkt für Logistikimmobilien vernommen werden. Eine weichende Zurückhaltung unter den Marktakteuren und einige Portfolio-transaktionen haben dazu beigetragen, das Jahresendergebnis auf dem Investmentmarkt noch um einiges versöhnlicher zu gestalten. Mit einem gesamten Investmentvolumen von knapp 4 Mrd. Euro in reine Logistikimmobilien liegt dieses jedoch noch immer um etwa 28% hinter dem Vorjahresergebnis zurück.

Abbildung 2.25: Investmentvolumen von Logistikimmobilien im Zeitverlauf, 2017 – 2023



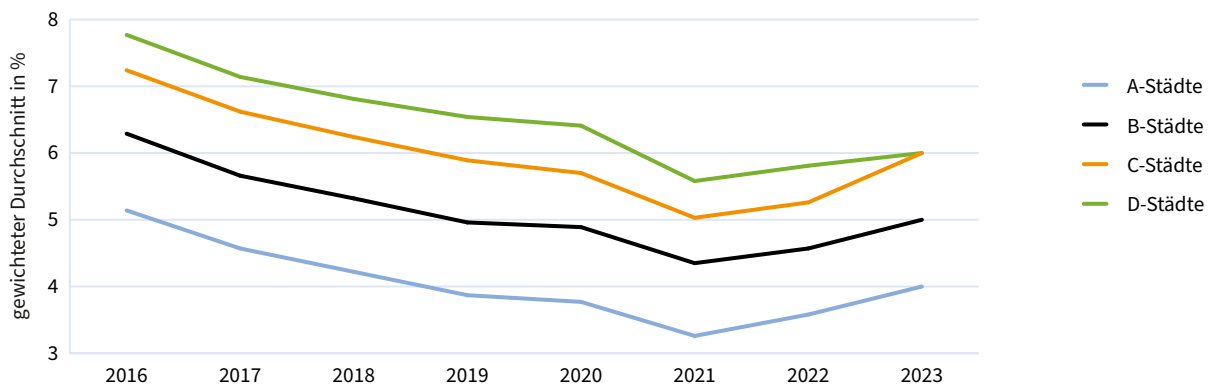
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Renditen

Die im Jahr 2022 eingeleitete Wende in der Renditekompression hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt. Die Renditen für Logistikimmobilien folgten dieser Entwicklung über alle Standortkategorien hinweg, da die Notenbank das Zinsniveau weiter angehoben hat. Gegenüber dem Vorjahr sind die Spitzenrenditen in den A-Städten nochmals um 55 Basispunkte gestiegen. Für Spitzenobjekte in den Top-Lagen wurden damit Nettoanfangsrenditen von rund 4,1% erzielt. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den B-, C- und D-Städten, wo die Spitzenrenditen ebenfalls um mehr als 45 Basispunkte gestiegen sind. Die Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern war auch im vergangenen Jahr nicht abgeschlossen. Der rasante Anstieg der Refinanzierungszinsen stellt vor allem diejenigen Projektentwickler und Investoren vor Probleme, die die Grundstücke noch zu „alten“ Marktkonditionen erworben haben. Allerdings liegen die Marktseiten (Käufer/Verkäufer) im Segment der Logistikimmobilien nicht mehr so weit auseinander wie in anderen Assetklassen. Dies zeigt sich auch durch eine Belebung der Transaktionstätigkeit, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte.

Wende in der Geldpolitik bewirkt auch für Logistikobjekte steigende Renditen

Abbildung 2.26: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Logistikimmobilien nach Stadtklassifikation, 2016 – 2023



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

2.4.2 Ausblick

Die vielfältigen Krisen des vergangenen Jahres haben auch im Segment der Logistikimmobilien ihre Spuren hinterlassen. Die rückläufige Bau- und Investitionstätigkeit spiegelte sich auch in den Volumen des vergangenen Jahres wider. Ein anziehendes Transaktionsgeschäft zum Jahresende sowie die Aussicht auf das Erreichen des Zinsgipfels lassen ein positives Stimmungsbild für das kommende Jahr zeichnen. Mit sinkenden Refinanzierungszinsen können auch spekulative Entwicklungen wieder angegangen werden. Dies ist auch dringend notwendig, da der Nachfrageüberhang in allen Regionen anhalten wird, trotz der zuletzt, gegenüber der vergangenen Hochphase, leicht rückläufigen Nachfrage.

Wandel der
Industrielandschaft
wird zunehmende
Herausforderung

Wichtige Herausforderungen für das kommende Jahr stehen im Zusammenhang mit aufkeimenden Rezessionsängsten. Die deutsche Wirtschaft, die stark auf Exporte ausgerichtet ist, sieht sich vor dem Hintergrund gestörter Lieferketten aufgrund des Ukraine-Krieges und Angriffen auf Frachtschiffe in der bedeutenden Schifffahrtsroute durch das Rote Meer einer zunehmenden Unsicherheit gegenüber. Gleichzeitig führen die drastisch gestiegenen Energiekosten in Deutschland zu einer Belastung für Unternehmen, was wiederum Abwanderungstendenzen von Industrieunternehmen begünstigt (Deindustrialisierung).

Die Turbulenzen der jüngeren Vergangenheit haben dazu geführt, dass in vielen Aspekten, die auch die Logistik(immobilien)wirtschaft betreffen, von einer Zäsur gesprochen werden kann.

Vielerorts ausgeschöpfte Flächenpotenziale und das Ziel einer reduzierten Flächenversiegelung werden die Revitalisierung von Altbeständen und auch Brownfield-Entwicklungen als probates Mittel in den Fokus rücken. Insbesondere im Gebäudebestand wird die energetische Gebäudesanierung bzw. deren Realisierung ein bestimmendes Thema bleiben. Dabei werden auch die eingesetzten Energieträger immer bedeutsamer.

Wie in vielen Branchen wird die Verfügbarkeit von Arbeitskräften eine der zentralen Herausforderungen der Zukunft sein. Ein Umfeld, das auch das Wohlbefinden der Mitarbeiter berücksichtigt – sei es durch Erholungsmöglichkeiten auf dem Gelände in Form von Grünflächen oder Aktivitätsangeboten oder Tageslichteinfall in der Halle (neben adäquater Bezahlung) –, wird weiterhin ein zentraler Aspekt bei der Gewinnung von Arbeitskräften sein.

Darüber hinaus werden die Logistik und die damit verbundenen Immobilien auf den Wandel der Industrielandschaft reagieren müssen. Der Automobilsektor als wichtigste Branche der deutschen Wirtschaft wird durch die Umstellung auf Elektroantriebe einen tiefgreifenden Strukturwandel erfahren. Sowohl bei den Herstellern als auch bei den Zulieferern werden sich neue Standortanforderungen und -muster ergeben. Durch die „Zweigleisigkeit“ zwischen Verbrennungs- und Elektroantrieben und die entsprechende Ersatzteilbevorratung im Automobilbereich ist in den nächsten Jahren mit einem erhöhten Flächenbedarf für Logistik- und Lagerflächen zu rechnen. Neben der Automobilindustrie werden auch energieintensive Branchen wie die Stahl- und Chemieindustrie den Standort Deutschland aus Kostengründen, insbesondere wegen des im internationalen Vergleich hohen Industriestrompreises, neu bewerten.

Zukunftsfähige Logistikimmobilien sollten daher auch die perspektivischen Entwicklungen der Wirtschaft in Deutschland berücksichtigen, um der zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden.

2.5 Hotelimmobilien

2.5.1 Einleitung

Die vor Corona aufstrebende Assetklasse deutscher Hotels steht vier Jahre später – wie auch andere Assetklassen hierzulande – vor immensen Herausforderungen. Neue Hotels, die vielerorts Impulse für die touristische Nachfrage geben, werden kaum noch gebaut und viele Hotelinvestoren finden entweder keine geeigneten Objekte oder sehen sich mit einem schwierigen Preisfindungsprozess mit der Verkäuferseite konfrontiert. Die positive Nachricht jedoch ist: Der Tourismus kehrt zurück. Zum Ende des Jahres 2023 sind die Übernachtungszahlen in Deutschland wieder auf dem Niveau von 2019. Und in diversen Städten liegt die touristische Nachfrage sogar über dem Vor-Corona-Niveau.

weiterhin große Herausforderungen, ...

... aber Tourismus kehrt zurück

Doch Hotels sind nun einmal Betreiberimmobilien und betriebsseitig leidet die Hotellerie seit über einem Jahr unter stark wachsenden Betriebskosten, anhaltender Personalnot, knapper werdenden Reisebudgets und einer in den letzten vier Jahren zugenommenen Wettbewerbsverschärfung. Und mit der Aufhebung der Mehrwertsteuerreduzierung auf Speisen sind besonders in der Vollhotellerie entsprechende Umsatzrückgänge möglich.

In dieser Gemengelage verändert der Hotelimmobilienmarkt sein Profil, zu Lasten der unprofilierter Mitte und kapitalschwacher, meist familiengeführter Unternehmen und zu Gunsten profilscharfer, nachhaltiger Konzepte, hinter denen häufig internationale Konzerne stehen. Dabei gewinnt vor allem die kosteneffiziente Budgethotellerie an Boden, mit Marken wie B&B, Premier Inn, Ibis Budget und Ibis Styles. Alle drei Unternehmen sind mit mehr als 10.000 Zimmern in Deutschland präsent und treten teilweise sowohl als Betreiber als auch als Immobilieneigentümer auf.

Eine weitere stark wachsende Hotelparte sind Serviced Apartments, die mittlerweile nicht nur mehr durch Transformation von Bestandsimmobilien mit unter hundert Einheiten, sondern auch im Neubau mit einer deutlich größeren Anzahl an Apartments entstehen. So erzeugt der Hotelimmobilienmarkt mit neueren Anbietern bzw. Marken wie Numa, Stayery, Limehome, Ipartment, Rioca, Smartments etc. im derzeit schwierigen Marktumfeld doch noch Aufmerksamkeit, weshalb auch die etablierten Hotelgesellschaften eigene Serviced-Apartment-Konzepte entwickeln.

Für einen gut funktionierenden Tourismus in Deutschland sind leistbare, innovative und individuelle Hotel-/Immobilienkonzepte dringend notwendig, da die Qualität der Unterkunft in der Reiseplanung von Geschäfts- und Freizeittouristen einen wichtigen Stellenwert einnimmt. Und nicht zuletzt

leistet der Tourismus in Deutschland mit einem Anteil von rund 4% einen gewichtigen Betrag zur Wertschöpfung Deutschlands.

Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die marktseitigen Rahmenbedingungen, die maßgeblich Einfluss auf den Hotelimmobilienmarkt haben. Hierzu werden in bewährter Form Kennzahlen verschiedener Unternehmen, statistischer Stellen oder renommierter Marktforschungsinstitute ausgewertet und interpretiert. Grundlage unserer Einschätzungen sind die bis einschließlich Oktober 2023 vorliegenden statistischen Hotelkennzahlen, Marktbeobachtungen sowie die Erfahrungswerte unserer gutachterlichen Tätigkeit im Immobilien- und Hotelsegment.

Die Ergebnisse sind nachfolgend, wie in den Frühjahrsgutachten der Vorjahre, nach verschiedenen Themenbereichen gegliedert und kommentiert. Da mehrere im Frühjahrsgutachten 2023 skizzierten Entwicklungen noch immer aktuell sind, knüpfen einige Ausführungen an den Beschreibungen des Vorjahres an.

2.5.2 Rahmenbedingungen

Angebot – Ausbau der Kapazitäten

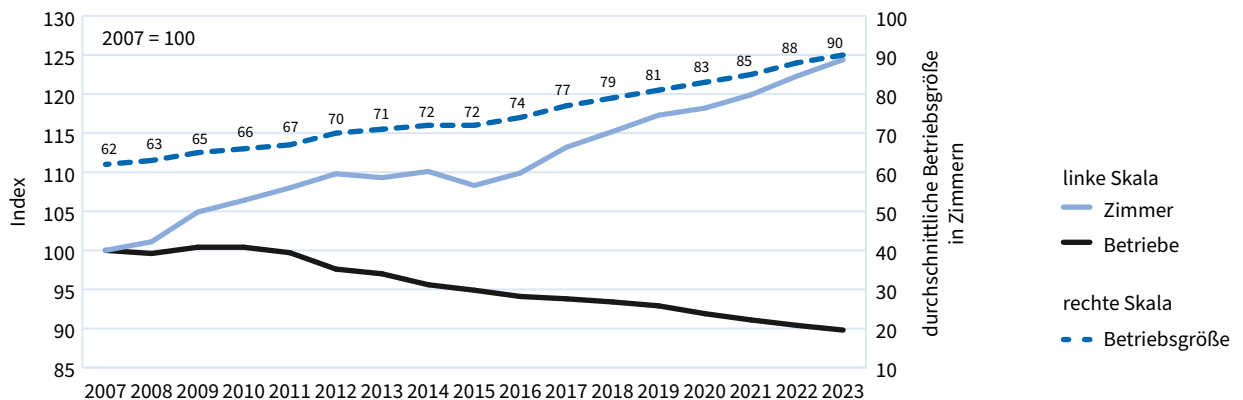
Der Hotelimmobilienmarkt ist ein stark heterogener Markt, bestehend aus Klein-, Mittel- und Großbetrieben, teilweise sehr alten, historischen Objekten, Objekten in entlegenen Regionen, Häusern in hochverdichteten Citylagen, Pacht-, Management- oder Eigenbetrieben, Immobilien mit komplexen Nutzungskonzepten oder solchen, die ausschließlich aus Ein- oder Mehrbettzimmern bestehen.

Hotelimmobilien sind i.d.R. Vollhotels, Hotels garnis oder Apartmenthotels und damit nur ein Teilsegment des gesamten gewerblichen Beherbergungsangebotes, das neben besagten Hotels noch Gasthöfe, Pensionen, Campingplätze, Ferienhäuser, Schulungs- und Erholungsheime, Jugendherbergen und andere gewerbliche Einrichtungen umfasst.

Zum September 2023 wurden in Deutschland 4,06 Mio. Betten in knapp 50.000 Beherbergungsbetrieben gezählt. 43% bzw. 1,76 Mio. Betten und 39% bzw. 19.629 Betriebe entfallen dabei auf Hotels und Hotels garnis, die wiederum zusammen rund 930.000 Zimmereinheiten besitzen.

Hotelimmobilien bilden aufgrund ihrer Menge und ihrer Vielfalt eine wesentliche Grundlage für einen funktionierenden Tourismus in Deutschland, in dem rund 9% aller Beschäftigten in Deutschland direkt oder indirekt beschäftigt sind. Daher ist gut daran gelegen, dass sich das Hotelangebot in Deutschland dynamisch entwickelt.

Abbildung 2.27: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Diesbezüglich zeigt die Statistik eine seit Jahren relativ gleichbleibende Entwicklung auf. Während die Zimmerzahl kontinuierlich steigt, sinkt die Zahl der Betriebe. Allein in den letzten zehn Jahren sank der Hotelbestand in Deutschland, trotz weiterer Neueröffnungen, um 7,3%. Geschlossen wurden und werden vor allem privat geführte Kleinbetriebe, die dem wachsenden Wettbewerbsdruck nicht standhalten können oder Nachfolgeprobleme haben. Diese Entwicklung ist äußerst bedenklich, da speziell in ländlichen Regionen solche Kleinbetriebe und Gasthöfe auch Versammlungsstätte und Treffpunkt für Vereine, Politik und die örtliche Bevölkerung sind.

privat geführte
Kleinbetriebe unter
Druck

So verändert der Hotelimmobilienmarkt in Deutschland sukzessive sein Gesicht. Zum einen gewinnt der Einzelbetrieb rein rechnerisch an Kapazität. Hotels erreichen mittlerweile eine durchschnittliche Betriebsgröße von 90 Zimmern pro Betrieb, also fast 43% mehr als vor 15 Jahren. Und zum anderen modernisiert sich der Bestand in puncto Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität.

Damit sind Hotelimmobilien, bzw. ein Großteil von ihnen, seit vielen Jahren eine für institutionelle Immobilieninvestoren interessante Assetklasse. In Boomzeiten wurden rund 10% der investimentrelevanten Hotelzimmer in Deutschland gehandelt, womit sich die Hotelimmobilie als hochfungible Assetklasse erwies. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch den Expansionsdrang der Kettenhotellerie, die bei Anlegern aufgrund ihrer Professionalität und Vermarktungsstärke hohes Vertrauen genießt. Diese Markenhotellerie erreicht in Deutschland einen Marktanteil (gemessen an der Anzahl der Zimmer) von etwa 55%.

Markenhotellerie
auf Expansionskurs

Bis 2020 expandierte die Markenhotellerie verstärkt in deutsche Großstädte. Mittlerweile zieht es sie aber auch in deutsche C- und D-Städte.

Eine dieser Hotelketten ist die französische B&B Gruppe, die pro Jahr rund 30 Hotels in der DACH-Region eröffnen will, eine andere die britische Kette

Nachfrage – starkes
Wachstum im
Städtetourismus

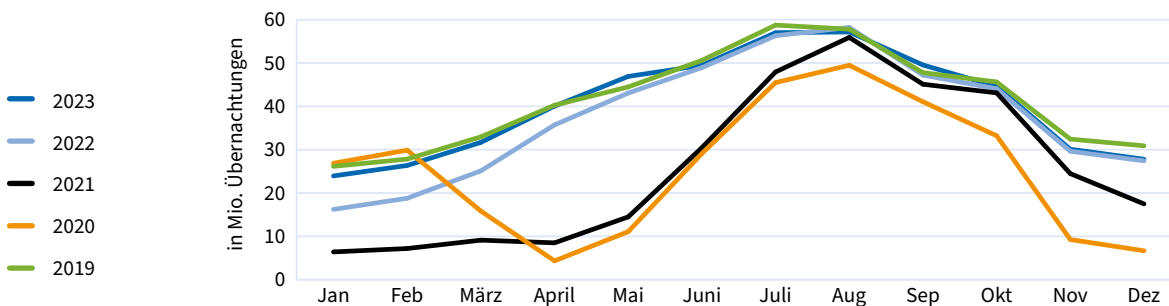
Premier Inn, die mittlerweile in mehr als 50 deutschen Städten vertreten ist und das Standortnetz allein bis 2025/2026 auf rund 70 Hotels ausbauen will.

Hotelimmobilien sind Betreiberimmobilien, deren Wertschöpfung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb der Immobilie steht. Nur eine marktgerechte, gut funktionierende Immobilie ermöglicht einen erfolgreichen Betrieb. Dieser Erfolg wird u.a. an den Übernachtungszahlen gemessen, deren Höhe allerdings nicht nur von der Qualität der Immobilie, sondern von vielen weiteren Faktoren wie Lage und Konzept abhängt.

Zum Ende letzten Jahres erzielten die deutschen Beherbergungsbetriebe ein kumuliertes Übernachtungsvolumen von ca. 485 Mio., das nur noch knapp unter dem Jahresergebnis von 2019 lag. Hotels und Hotels garnis erreichen dabei einen Übernachtungsanteil von 53%.

Damit bestätigt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit die zu Beginn von Corona getroffene Prognose, dass in diesem Jahr (2024) das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht wird. Während der Pandemiejahre trug die Inlandsnachfrage maßgeblich zur Stabilisierung des Übernachtungsvolumens in Deutschland bei. Im Sommer 2023 ging die Inlandsnachfrage im Zuge der zunehmenden Auslandsreisen der Deutschen nach Auslaufen der Reiserestriktionen wieder zurück, blieb aber über dem Vor-Corona-Niveau. Andernfalls wäre dieses insgesamt bereits 2023 erreicht worden.

Abbildung 2.28: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2019 – 2023



Quelle: bulwiengesa AG

Die wachsende Nachfrage bildet aus Betreibersicht und damit auch aus Immobiliensicht einen sehr positiven Rahmen. Und gegenwärtig sind keine Anzeichen im Markt erkennbar, dass diese Entwicklung stoppt, zumal Europa und Deutschland in Wachstumsmärkten wie Asien beliebte Reiseziele sind, wobei 2023 noch einige dieser Quellmärkte fehlten.

Städtetourismus im
Aufwind

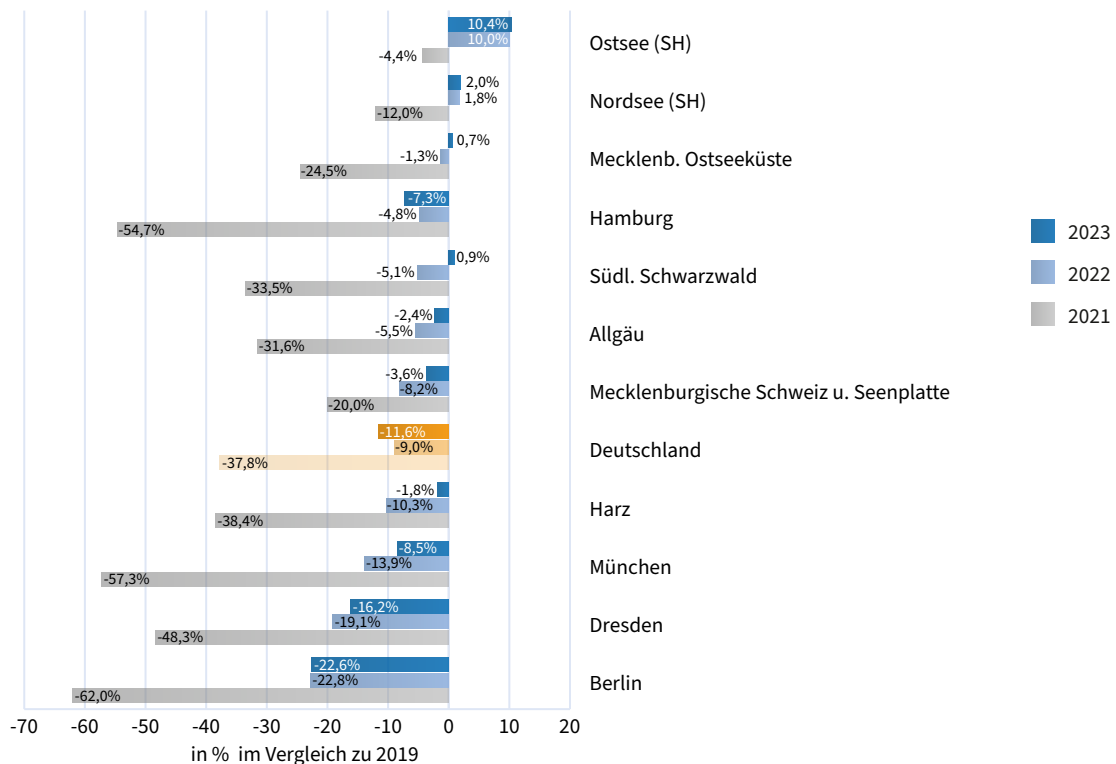
2023 stieg die touristische Nachfrage besonders in deutschen Städten, welche während Corona überproportionale Verluste erlitten. Und der Stadttourismus ist insofern von Bedeutung, als sich ein Großteil der Hotels in deutschen Städten befindet. Trotz steigender Nachfrage liegt die Auslastung der

Hotels aber in vielen Städten noch deutlich unter dem Niveau von 2019. Dies liegt neben dem im Vergleich zu 2019 gestiegenen Angebot u.a. an einer noch recht verhaltenen geschäftlich motivierten Übernachtungsnachfrage, die der wirtschaftlichen Situation vieler Unternehmen im In- und Ausland geschuldet ist, aber auch das veränderte Geschäftsreiseverhalten in Zeiten von MS Teams und Zoom widerspiegelt.

Besser sieht es in Hotels von Städten aus, die einen hohen Anteil an Freizeit-touristen generieren, wie Berlin, Hamburg oder Heidelberg. Hier erzielen die Betriebe bereits wieder Zimmerauslastungen jenseits der 70%.

Aber auch das als wichtiger Nachfragegenerator im Geschäftstourismus dienende Messegeschäft erholte sich nach den pandemiebedingten Pausierungen zahlreicher Messen in den Jahren 2020 bis 2022 im vergangenen Jahr. Etwa 350 Messen fanden 2023 in Deutschland statt, darunter eine Vielzahl internationaler Branchenmessen. Trotz dieser positiven Entwicklung konnte das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht werden. Für 2024 geht die deutsche Messewirtschaft von einer weiteren Normalisierung des Messegeschäfts aus, was sich auch in einem Anziehen des Geschäftstourismus mit steigenden Auslastungen in stark durch das Messegeschäft beeinflussten Städten wie Düsseldorf, Frankfurt oder Stuttgart widerspiegeln wird.

Abbildung 2.29: Übernachtungsentwicklung 2021, 2022, 2023, je im Vergleich zu 2019



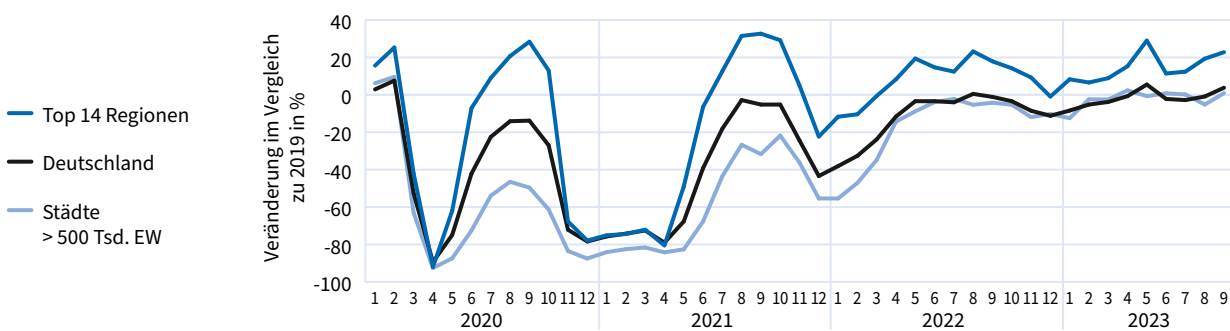
1 kumulierte Jahreswerte bis einschließlich Oktober

Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Ferienregionen
weiter im Trend

In den deutschen Ferienregionen übersteigt die touristische Nachfrage das Vor-Corona-Niveau, was den dortigen Betrieben i.d.R. gute Auslastungen beschert. Die Center-Parc-Betriebe erzielten 2022 eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 78%, die Betriebe von Travel Charme über 70%. Einige Einzelbetriebe, wie bspw. das Bayside Hotel in Scharbeutz, erreichten Auslastungen von 95%.³ Die freizeitmotivierte Nachfrage in den deutschen Ferienregionen ist zwar weiterhin hoch, erreichte aber in den Sommermonaten 2023 nicht mehr die Rekordwerte der zwei Jahre davor. Dies war abzusehen, da mit Beendigung der Reisebeschränkungen wieder Auslandsreisen gebucht wurden. Laut DRV wies das Touristikjahr 2022/23 per August ein Umsatzplus von 7% gegenüber 2018/19 aus und ist damit auf Rekordniveau. Allerdings gibt es durchaus auch in der deutschen Ferienhotellerie Betriebe, die weniger gut ausgelastet waren. Ende 2023 meldete überraschenderweise die Ferienhotelkette Arcona für ihre deutschen Hotels Insolvenz in Eigenverantwortung an.

Abbildung 2.30: Touristische Nachfrage in Zielgebieten, 2020 – 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Trotz steigender Übernachtungszahlen bleibt die Stimmung im Hotelimmobilienmarkt angespannt. Dies liegt an den diversen wirtschaftlichen und immobilienbezogenen Faktoren, die die Betriebe belasten.

2.5.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Betriebskosten

Ein zentrales Thema im Gastgewerbe und somit auch in der Hotellerie ist der anhaltende Personalmangel, da während Corona viele Angestellte in andere Berufsbranchen gewechselt sind. Zu den Gründen zählen u.a. eine hohe Arbeitszeitbelastung und ein Lohnniveau, das im Vergleich mit anderen Branchen sehr niedrig ausfällt. Das monatliche Bruttoentgelt (Median) für Vollzeitbeschäftigte in der Hotellerie betrug 2022 2.506 Euro, was rund 32% unter dem durchschnittlichen Bruttoentgelt von 3.646 Euro aller Berufsgruppen lag. Bei rund 65% der in der Hotellerie sozialversicherungspflichtig Vollzeit-

3 AHGZ, Top 70 Einzelhotels und Top 50 Hotelgesellschaften, 2023

beschäftigten beträgt der Verdienst etwa zwei Drittel der Medianentgelts aller sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten.

Im Jahr 2022 wurden in vielen Bundesländern die Tarifverträge im Hotel- und Gaststättengewerbe neu verhandelt und dabei die Gehälter merklich angehoben. Dennoch gelingt es vielen Betrieben noch immer nicht, Fachpersonal zu gewinnen, weshalb einige Betriebe neue Arbeitszeitmodelle einführen, wie z.B. die 4-Tage-Woche. Das Personal wird 2024 für die Hotellerie ein zentrales Thema bleiben, das auch zu erhöhten Aufwendungen führt. Löhne und Gehälter werden weiter steigen müssen, da Fach- und Ausbildungskräfte in fast allen Branchen fehlen und in vielen anderen Branchen Gehaltsstrukturen und Arbeitszeiten attraktiver als im Gastgewerbe ausfallen.

Personalengpässe
trotz angehobener
Gehälter

Die u.a. durch die Energiekrise getriebene Inflation treibt zudem die Betriebskosten der Hotellerie in vielfacher Weise in die Höhe, da auch die Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes inflationsbedingt ihre Preise anheben. So steigen z.B. zwangsläufig die Kosten für Fremdreinigung und Mietwäsche, Reparatur und Instandhaltung oder Gebühren und Abgaben. Ein großer Kostenblock im Hotelbetrieb sind Energiekosten für Wärme und Strom, die bekanntermaßen 2023 signifikant gestiegen sind. Hiervon betroffen sind vor allem Vollhotels, die über energieintensive Nebenabteilungen verfügen (Restauration, Schwimmbad, Wellness). Infolgedessen wurden Energiepreisaufschläge ein- und Sparmaßnahmen durchgeführt sowie Gäste zum Energiesparen sensibilisiert. Bedauerlicherweise wurden jedoch auch Betriebszeiten gekürzt und Serviceleistungen, wie beispielsweise Wellness oder Gastronomie, gestrichen.

höhere Betriebskosten
wegen Inflation

Die Volatilität der Energiepreise ist als hohes Risiko einzustufen. Dies insbesondere bei älteren, energetisch unsanierten Bestandsobjekten, während Hotelneubauten i.d.R. eine hohe Energieeffizienz besitzen.

Mit Kostensteigerungen sehen sich auch Projektentwickler und Immobilienbestandshalter konfrontiert. Die Baukosten⁴ sind u.a. aufgrund gestiegener Zinsen, Rohstoff- und Energiepreise nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2022 im Jahresdurchschnitt um 16,7% und 2021 um 9% gestiegen. Für 2023 erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie einen weiteren Anstieg von 8%. Die überdurchschnittlichen Preissteigerungen für Leistungen des Bauhauptgewerbes ab 2021 haben dazu geführt, dass das Bauhauptgewerbe das Niveau der Verbraucherpreise übertroffen hat: 2022 lagen die Verbraucherpreise 78% über dem Niveau von 1991, die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes 104%. Das Ausbaugewerbe lag mit einem Preisplus von 141% sogar noch deutlicher über den Verbraucherpreisen.⁵

Baukosten
gestiegen

Auch die Verpflichtung zur Nachhaltigkeit führt immobilienseitig zu höheren Kosten, die in der gegenwärtigen Situation schwer refinanzierbar, aber dennoch zwingend notwendig sind.

⁴ Leistungen des Bauhauptgewerbes

⁵ Hauptverband der deutschen Bauindustrie: Pressemeldung vom 14.11.2023.

Preisanhebungen
steigern Betriebs-
erlöse, ...

Dem steigenden Kostendruck begegnete die Hotellerie in den letzten drei Jahren mit einer Anhebung der Zimmer- und Gastronomiepreise. 2020/2021 gelang dies nur während der in den Corona-Jahren stark nachgefragten Ferienhotellerie, 2022 zog die Stadthotellerie nach. So ist der durchschnittliche Zimmerpreis (average room rate) in der deutschen Kettenhotellerie mittlerweile auf über 100 Euro gestiegen, womit er knapp 8% höher als 2019 lag (lt. MKG Destination).

... aber langsamer
als der Kostenan-
stieg

Der Preisanstieg verhalf der deutschen Hotellerie in den ersten 10 Monaten des vergangenen Jahres zu signifikanten Erlöszuwächsen von rund 140% zum Vorjahr, wenngleich, angesichts der noch unterdurchschnittlichen Belegung der Betriebe, der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR/revenue per available room) rund 14% unter 2019er Niveau lag. Die gestiegenen Raten können oft aber nicht die gleichzeitig gestiegenen Kosten decken, was sich negativ auf die Betreiberprofitabilität auswirkt.

Aus Immobiliensicht ergibt sich damit eine gegenwärtige Situation, bei der die Ertragslage vieler Betriebe in einem deutlichen Missverhältnis zu den anlagebedingten Kosten der Immobilie steht.

2.5.4 Aktuelle Entwicklungen

In der derzeitigen Gemengelage ist der Hotelimmobilienmarkt ein ausgesprochen starker Mietermarkt, was sich in den aktuellen Entwicklungen widerspiegelt.

rückläufige
Hotel-Neu-
entwicklungen

Insgesamt geht das Neubauprojektvolumen stark zurück, da Hotelketten wie Premier Inn oder Hyatt ihre Expansionspläne zunehmend durch Übernahmen von Bestandsbetrieben umsetzen. Premier Inn hat das mittelfristige Ziel, mit 300 Hotels und 60.000 Zimmern der größte Betreiber von Budgethotels in Deutschland zu werden. Und statt Pachtverträge zu unterschreiben, tritt das Unternehmen verstärkt als Immobilienentwickler- und -investor auf.

Für große Hotelketten wie IHG, Marriott oder Accor ist der deutsche Hotelmarkt zwar nach wie vor interessant, aber lange nicht mehr so lukrativ wie andere Märkte. Auch inländische Hotelketten wie Motel One expandieren mittlerweile stärker im Aus- als im Inland. Motel One eröffnete das erste Hotel seiner neuen Lifestyle-orientierten Zweitmarke The Cloud One 2022 in New York und trat mit dem Ende 2023 in Hamburg eröffneten zweiten Standort The Cloud One Hamburg-Kontorhaus nun auch in den europäischen Markt ein. Integriert wurden u.a. eine Rooftopbar, Meetingräume und ein „Concept Store“ der Marke. Im F&B-Bereich wird mit lokalen Produzenten kooperiert. Mitte 2024 soll in Düsseldorf der zweite deutsche Standort eröffnen.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen der Investoren und Betreiber werden die Betriebe immer größer und auf Flächeneffizienz getrimmt. Das hat zur Folge, dass individuelle Projekte wie beispielsweise das 2024 in Hamburg auf einem ehemaligen Hochbunker eröffnende Reverb by Hard Rock Hotel seltener werden und standardisierte Produkte den Immobilienmarkt prägen.

Standardisierung
vs. Vielfalt

Diesbezüglich sind schwerpunktmäßig im Budget-Segment positionierte, kapitalstarke Hotelketten mit hohen Zuwachsraten auf dem Vormarsch. Das florierende Budgetsegment zieht zudem neue Betreiber mit neuen Konzepten an. Ein solches ist z.B. das Unternehmen Tin Inn, das Hotels aus Containern in deutschen Klein- und Mittelstädten realisiert und betreibt.

Segmentunabhängig hat die Expansion der Kettenhotellerie in Deutschland zweierlei touristische Effekte. Bekannte Marken führen an den betreffenden Standorten i.d.R. zur weiteren touristischen Verstärkung der Region (Marktwachstumseffekt), gleichzeitig aber auch zu einer Verschärfung des Wettbewerbs sowie einer Umverteilung der Nachfrage und damit zur Verdrängung bestehender Betriebe. Dieser Tatsache können vor allem Bestandsbetriebe und Themenhotels begegnen, die sich entweder an eine spezielle Zielgruppe wenden oder über besondere Ausstattungs- oder Lagequalitäten verfügen.

Auch Mixed-Use-Konzepte, die neben Hotel- beispielsweise auch Büro-, Wohn- oder Einzelhandelsnutzungen unter einem Dach vereinen, sind weiter auf dem Vormarsch.

Der Hotelimmobilienmarkt wird zunehmend von Serviced Apartments geprägt, die stark wohnwirtschaftlichen Konzepten ähneln. Kennzeichnend sind größere und zur Selbstversorgung ausgestattete Apartments, die sich u.a. an Personen wenden, die i.d.R. von Sharinganbietern umworben werden und die für mehrere Tage und Wochen eine Unterkunft suchen.

Grenze zwischen
gewerblichen und
wohnwirtschaft-
lichen Konzepten
verschwimmt

Nach anfänglichem Schwerpunkt in den A- und B-Städten stehen mittlerweile auch C- und D-Städte im Fokus der Investoren und Betreiber. Nach der erfolgreichen Bewährungsprobe in den Pandemie Jahren stoßen Serviced-Apartment-Konzepte mit ihrem sehr viel geringeren Pflege-, Service- und Vermarktungsaufwand als klassische Vollhotels vermehrt auch auf das Interesse klassischer Hotelgesellschaften. Allein der Apartmentanbieter Limehome hat im ersten Halbjahr 2023 mehr als 700 Apartments in Deutschland eröffnet und damit sein Angebot in Deutschland auf rund 3.000 Einheiten erweitert.

Für Investoren – sowie nachfrageseitig – sind „ESG“-Standards in der Hotellerie mittlerweile zum wichtigen Auswahlkriterium geworden. Die Nachhaltigkeitsaspekte in der Hotellerie beschränken sich aber nicht mehr nur auf die hinlänglich bekannten, u.a. den Klima- und Umwelt- und Ressourcenschutz betreffenden Environmentmaßnahmen („E“). Auch die Erfüllung sozialer Nachhaltigkeitsaspekte findet bei immer mehr Unternehmen Beach-

ESG –
Nachhaltigkeit als
„must have“

tung. So will beispielsweise der Kettenbetrieb Premier Inn als Arbeitgeber für Menschen mit Behinderung nachhaltiger werden und als Mitglied bei „Embrace“, einem europaweiten Verbund inklusiver Hotelbetriebe, Menschen mit Behinderung passend ausgestattete und v.a. sozialversicherungs-pflichtige Arbeitsplätze bieten.⁶

Einen anderen Ansatz verfolgt das im Herbst in Hamburg eröffnete Hotel Villa Viva, das die AHGZ als „Social Business Gasthaus“ tituliert. Mindestens 40% der Gewinne des in Kooperation mit der Non-Profit-Organisation „Viva con Agua“ und den Heimathafen Hotels entwickelten Hotelkonzepts fließen an „Viva con Agua“ und kommen dort der Vision „Wasser für alle“ zugute.⁷ Das 135 Zimmer fassende Haus möchte als „Ort für alle“ eine breite Zielgruppe ansprechen und bietet dafür ein großes Zimmerspektrum an, das von preisbewusst positionierten sogenannten Campground-Kabinen bis hin zu Suiten reicht.

anhaltender Druck
auf Hotelpachten

Viele Hotels stehen aktuell vor der Herausforderung, dass die vom Mieter leistbare Pacht von der vom Vermieter kalkulierten Pacht abweicht. Dies macht sich besonders bei Neubauprojekten mit gestiegenen Entstehungskosten bemerkbar, die aktuell auf ein zurückhaltendes Pachtinteresse stoßen. Und da sowohl der Betrieb als auch der Bau von Hotels von hoher Kostenef-fizienz geprägt ist, werden überwiegend Hotels projektiert, die sich stark an die derzeit expansive Economy-Hotellerie richten.

Bei Bestandsobjekten stehen die Konditionen bestehender Mietverträge deshalb auch nach der Corona-Pandemie auf dem Prüfstand, um gegebenenfalls neu verhandelt zu werden. Dabei sehen sich viele Immobilienvermieter einem besonderen Druck ausgesetzt, da der Hotelmarkt durch die Krisensituation zum Mietermarkt geworden ist und häufig während der Pandemie gewährte Mietreduzierungen nun als Grundlage für neue Vertragsverhandlungen herangezogen werden.

Eine erwartete Senkung der Energiekosten wird die Betreiberprobleme nicht vollständig lösen. Belastende Faktoren für viele Betriebe sind die Personalnot sowie steigende Löhne. Auch die Schuldenlast vergangener Jahre, die daraus resultierenden hohen Zinsen und die Rückzahlung von Überbrückungshilfen stellen viele Betriebe vor Herausforderungen. Hinzu kommt nicht zuletzt die seit Januar 2024 vollzogene Wiederanhebung der Umsatzsteuer auf Speisen etc.

⁶ Premier Inn: Pressemitteilung vom 1.12.2023.

⁷ AHGZ: Ein Hotel als Social Business Gasthaus, 6.1.2024.

2.5.5 Transaktionsmarkt

Im deutschen Hotelinvestmentmarkt sind erste Erholungstendenzen sichtbar. Zwar waren insbesondere in den ersten drei Quartalen des zurückliegenden Jahres nur wenige An- und Verkäufe zu verzeichnen. Positive Signale sendet jedoch ein starker Endspurt im vierten Quartal aus, der rund zwei Drittel des Jahresumsatzes ausmachte und schließlich zu einem Transaktionsvolumen von insgesamt etwa 1,4 Mrd. Euro zum Jahresende führte. Dennoch lag das Jahresergebnis nochmals um 25% niedriger als im schon schwachen Vorjahr. In dieser Phase nutzen oftmals Hotelgesellschaften die Gelegenheit zum Immobilienerwerb, indem sie Bestandsbetriebe übernehmen und mit ihren Brands neu positionieren. Allen voran die britische Whitbread-Gruppe, die so mit ihrer Marke Premier Inn stark in Deutschland expandiert.

erste Erholungstendenzen

Institutionelle Investoren, vor allem aus dem Ausland, sind mit Zukäufen in Deutschland deutlich zurückhaltender. Stattdessen florieren die Transaktionsmärkte in Südeuropa, in denen 2023 viele Luxus-Resorts und Luxus-Stadthotels den Eigentümer wechselten, da das Luxussegment allgemein als relativ krisensicher gilt. Der saudi-arabische Public Investment Fund (PIF) erwarb Ende 2023 49% der luxuriösen Hotelgruppe Rocco Forte, zu der auch zwei Hotels in Deutschland zählen. Union Investment sicherte sich 2023 das „Grand Palais“ des Steigenberger Grandhotels in Heringsdorf auf Usedom. Dies belegt erneut das steigende Kaufinteresse an Ferienhotels, auch zur Diversifizierung größerer Immobilienfonds. Und auch außerhalb des Luxussegments wechselten Ferienhotels ihre Besitzer. Die Privathotels Dr. Lohbeck kauften Mitte 2023 das Seehotel Fleesensee in Mecklenburg-Vorpommern und im Herbst 2023 gingen zwei Drittel der Häuser des Center Parcs Allgäu in den Besitz der britischen TwentyTwo Real Estate über.

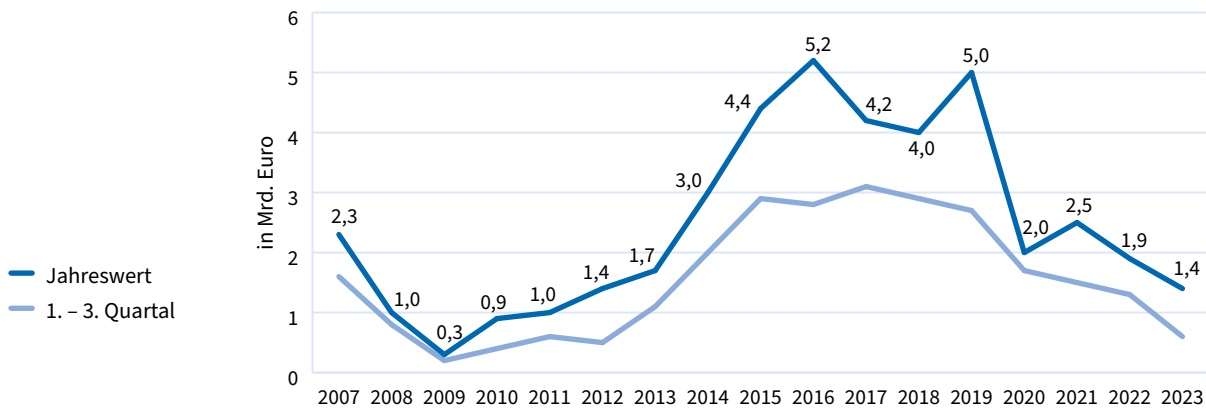
institutionelle Investoren zurückhaltend

Deutsche Stadthotels hingegen, vor allem Hotels in deutschen A-Städten, in denen in den vergangenen Jahren das Angebot kräftig wuchs, erzeugten in den letzten Jahren ein vergleichsweise geringes Kaufinteresse. Dies wird sich vermutlich jedoch zeitnah ändern, da sich die Bestandshotellerie zunehmend erholt. Nicht zuletzt mindert der Rückgang des Neubauvolumens in den A- und B-Städten in Folge gestiegener Zinsen und hoher Rohstoffpreise den Druck im Bestand. So wird mit zunehmender Stärkung der Betreiber, Pächter und Mieter sowie einer rückläufigen Inflation und einem stabilisierten Finanzierungszinsniveau die Investorennachfrage nach Hotelimmobilien zurückkehren. Ein Signal in diese Richtung ist der im vierten Quartal 2023 durchgeführte Verkauf des A&O-Portfolios durch TPG an ein Joint Venture der amerikanischen Private-Equity-Investoren Proprium und Stepstone, das einen maßgeblichen Anteil am Transaktionsvolumen zum Jahresende hatte.

geringes Interesse an deutschen Stadthotels, ...

... aber positive Signale

Abbildung 2.31: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2023



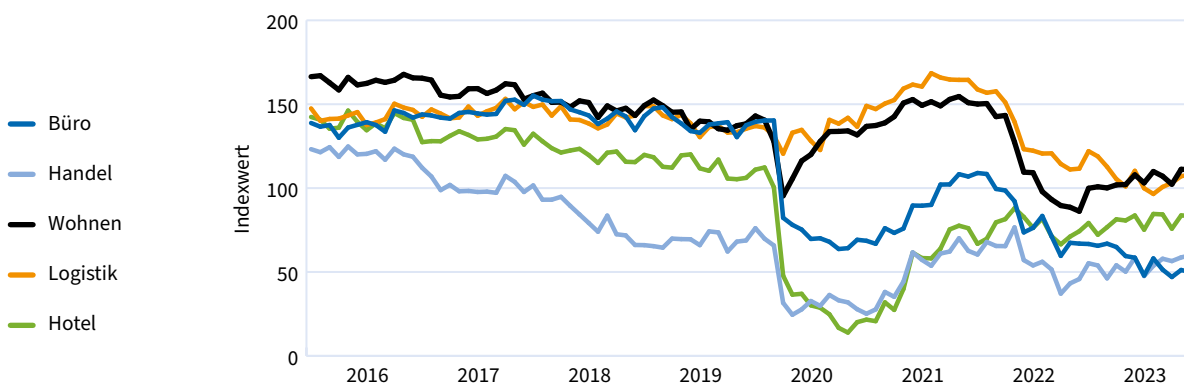
Quelle: JLL, BNP, Colliers, CBRE, bulwiengesa AG

2.5.6 Ausblick und Prognose

Immobilienklima
auf stabilen Niveau

Die Aufhellung der Stimmungslage im Immobilienklima hat sich nach den drastischen Rückgängen in den Pandemie Jahren 2020 sowie 2021 und der im Vorjahr einsetzenden Erholung auch 2023 langsam fortgesetzt. Das Hotelklima zeigte sich 2023 auf einem stabilen Niveau von rund 84 Punkten. Die weiterhin steigende touristische Nachfrage in Deutschland deutet auf eine verhalten positive Entwicklung im Jahr 2024 hin. Dennoch bleibt der Hotelmarkt angesichts unsicherer Gewinnaussichten weit entfernt von den Hochs vor der Krise.

Abbildung 2.32: Immobilienklima nach Segmenten, 2016 – 2023



Quelle: bulwiengesa AG

Für die deutsche Hotellerie setzen sich auch im Jahr 2024 die bereits 2023 aufgezeigten Herausforderungen fort. Darunter sind steigende Kundenansprüche insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit sowie die trotz eines leichten Aufwinds nach wie vor verhaltene touristische Nachfrage aus dem Ausland. Diesbezüglich sind positive Effekte durch anstehende Großevents wie

der in Deutschland stattfindenden Fußballeuropameisterschaft und das Wiederanziehen des internationalen Messegeschäfts zu erwarten. Auch die Ansprüche der Mitarbeiter in Bezug auf Vergütung und Wertschätzung stehen im Fokus. Zusätzliche Belastungen ergeben sich aus steigenden Betriebskosten, die aufgrund der inflationsbedingt zunehmenden Preissensibilität der Nachfrager nur bedingt an die Gäste weitergereicht werden können, zumal ein Anstieg des Wettbewerbsdrucks unter den Anbietern zu beobachten ist.

Die ökonomisch angespannte Lage vieler Betreiber wirkt sich unmittelbar auf die Immobilienbranche aus, indem sich der eingeschlagene Wechsel vom Vermieter- zum Mietermarkt fortsetzt. Dies führt neben den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, die auch höhere Pachten bedingen, voraussichtlich im Jahr 2024 zu einem weiterhin niedrigen Neubauvolumen von Hotelimmobilien und zu einer geringeren Vielfalt von Konzepten. Obwohl neue Lifestyle-Konzepte eingeführt wurden, zeigen sich Unterschiede zumeist nur in ihrem Interieurdesign.

Neubauvolumen
bleibt niedrig

Die effizienzorientierte Markenhotellerie wird ihren Marktanteil durch den anhaltenden Angebotszuwachs insbesondere im Budget- und Economy-Segment auch im Jahr 2024 ausbauen können. Infolge gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie einer Konsolidierung des Betreibermarktes sehen sich Entwickler und Investoren mit erheblichen Beschränkungen in Bezug auf ihre Innovationsbereitschaft konfrontiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund des Auslaufens der pandemiebedingten Beschränkungen des Reiseverkehrs und der damit einhergehenden internationalen Wettbewerbsintensivierung im Städtetourismus sowie einem allgegenwärtigen Attraktivitätsverlust vieler Innenstädte, für die attraktive und höherwertig positionierte Hotelkonzepte vorteilhafter wären.

Stark standardisierte und auf Effizienz getrimmte Produkte werden deutsche Innenstädte und Urlaubsregionen international möglicherweise nicht konkurrenzfähig machen. Hier sind politische Anreize und Maßnahmen wie z.B. der Abbau planerischer, städtebaulicher oder gestalterischer Vorgaben erforderlich, um mehr Vielfalt und Individualität im Hotelbau zu fördern und Raum für innovative Hotelkonzepte zu schaffen. Zusätzlich können funktionale Alleinstellungsmerkmale entwickelt werden, wie beispielsweise die Integration von Büroflächen, eine verstärkte Betonung der Gastronomie, die Positionierung als Mixed-Use-Anbieter oder die individuelle Gestaltung der Hotelzimmer sowohl dekorativ als auch funktional.

Förderung von
Vielfalt und
Individualität
notwendig

Vor dem Hintergrund der komplexen ökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen wird für das Jahr 2024 im Transaktionsmarkt eine verhaltene Volumensteigerung erwartet. Nachdem Investoren während der Pandemiejahre C- und D-Städte mit hohem Inlandstourismus als stabilisierenden Faktor besonders im Fokus hatten, dürfte 2024 das Käuferinteresse auch in den deutschen Großstädten wieder etwas anziehen. Zum einen wird eine Erholung der touristischen Nachfrage in vielen dieser Städte und eine Verbesserung der Performance der Bestandshotellerie infolge des rückläufi-

Investoreninteresse
kehrt zurück

gen bzw. stagnierenden Neubauvolumens erwartet. Zum anderen dürften angepasste Objektbewertungen die Preisfindung zwischen Käufer- und Verkäuferseite erleichtern. Im Käuferinteresse stehen insbesondere nachhaltige und zukunftsweisende Hotelobjekte. Generell wird eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Serviced Apartments erwartet.

2.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Verlässlichkeit beweisen

Förderzusagen
müssen eingehalten
werden

Das vergangene Jahr wurde von multiplen Krisen gekennzeichnet, die sich auch in diesem Jahr fortsetzen und gegebenenfalls sogar verschärfen dürften. Entscheidende Weichenstellungen werden zum Beispiel durch den Ausgang der Präsidentschaftswahl in den USA erwartet. Die Sorge, dass es hier zu einer stärkeren wirtschaftlichen Abschottung auch gegenüber Deutschland und Europa kommen wird, erscheint berechtigt und wird von der deutschen Industrie entsprechend kommuniziert.

Weitreichende Folgen hätten auch eine veränderte weltweite Sicherheitsarchitektur, in der die Vereinigten Staaten immer weniger als globale Schutzmacht agieren.

Auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa sind wenig Impulse für den Gewerbeimmobilienmarkt zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Verunsicherungen sowohl für die Wirtschaft als auch für die Eigentümer von Wirtschaftsimmobilien zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung von Förderzusagen und Unterstützungen von Ansiedlungen. Nur in einem verlässlichen Umfeld können Standort- und Investitionsentscheidungen getroffen und nachhaltige Planungen aufgestellt werden.

Mehr baurechtliche Flexibilität

Umnutzungen nicht
verhindern

Die Umbrüche im Immobilienmarkt manifestieren sich in unwirtschaftlichen Gebäuden, bei denen die Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung in Frage gestellt wird. Nicht selten handelt es sich hier um Bürogebäude, für die eine Umnutzung in ein Beherbergungs- oder Wohnkonzept geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird immer wieder die fehlende baurechtliche Flexibilität beklagt, eine solche Konversion zügig umzusetzen. Die Beseitigung von regulatorischen Hürden und eine Beschleunigung der behördlichen Prozesse wird daher regelmäßig angemahnt. Der vom Bundesbauministerium angestoßene Weg zur Entbürokratisierung und Vereinfachung von Genehmigungsverfahren wird daher begrüßt und sollte konsequent fortgesetzt werden.

Mehr Transparenz bei der Nachhaltigkeit

Die Forderung nach belastbaren Benchmarks, um Gebäudedaten wie CO₂-Emissionen und Energiebedarf vergleichen zu können, wurde in den vergangenen Gutachten regelmäßig aufgestellt. Sie bleibt weiterhin relevant.

Hierbei sei noch einmal an die Anregung des ZIA erinnert, der den Einbezug des statistischen Bundesamtes für die Pflege und den Aufbau eines möglichen Registers für Energiebedarfe empfohlen hat.⁸ Zugleich sollte der Aufwand für Gebäudeeigentümer mit angemessenen Kapazitäten zu leisten sein.

weiterhin
Einführung
belastbarer
Benchmarks für
Nachhaltigkeit
notwendig

Nachhaltigkeit mit Augenmaß

Das politische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 wird weiterhin unterstützt. Die alleinige Verkürzung der wirtschaftlichen Betrachtung auf die Erneuerung der Heizungsanlage greift hier jedoch zu kurz. An einem großen Teil des Bestands werden energetische Ertüchtigungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden müssen, hier sind insbesondere die Erneuerung von Fenstern, Dächern und Fassaden zu nennen. Diese Maßnahmen stellen viele Gebäudeeigentümer nicht selten vor die Grenze des wirtschaftlich Leistbaren. Die Zinswende und die damit verbundene Renditedekompression führen dazu, dass die entsprechenden Ertüchtigungsmaßnahmen nur mit erheblichen Mieterhöhungen leistbar sind. Dies wird dann zu zusätzlichen Belastungen der jeweiligen regionalen Wirtschaft führen – insbesondere in strukturschwachen Räumen.

regionalökonomi-
sche Belastungen
beachten

Eine Transformation mit Augenmaß unter Vermeidung der Überforderung der regionalen und lokalen Wirtschaft ist daher von hoher Bedeutung.

Büros werden weiterhin gebraucht

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie läuft die Diskussion um die Zukunft der Arbeit und damit verbunden die Zukunft des Büros. Unternehmen hatten mit umfänglichen Remote-Work- und Homeoffice-Konzepten anfangs gute Erfahrungen gesammelt und interne Arbeitsabläufe entsprechend angepasst. Nach nunmehr über drei Jahren Erfahrungen zeigt sich jedoch für viele Unternehmen, dass auf Teamarbeit im Büro nicht verzichtet werden kann. Aktuell werden den Mitarbeitenden daher meist hybride Arbeitskonzepte angeboten, deren Umsetzung nicht selten von der Bereitschaft der Mitarbeitenden abhängt, auch ins Büro zurückzukehren. Eine Rückkehr kann daher nur gelingen, wenn der Arbeitsplatz attraktiv ist; eine Evaluation wird empfohlen. Wurden in früheren Zeiten Standortentscheidungen meist nur aus Unternehmenssicht getroffen, stehen derzeit Fragen wie die nach der Erreichbarkeit für Mitarbeitende, des Versorgungsangebots und der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Zudem sind moderne Arbeitsplatzkonzepte

Unternehmen
sollten die Qualität
der Arbeitsplätze
evaluieren

8 ZIA, 2021, Klimapolitik & Immobilienwirtschaft 2030.

durch einen großzügigen Anteil von Sozialbereichen und Flächen zur Zusammenarbeit charakterisiert.

Wohnungsmangel wird zum Ansiedlungshemmnis

Möglichkeiten des
Schaffens von
Werkwohnungen
nutzen

Die Verschärfung der Wohnungsknappheit insbesondere in den Großstädten wird zunehmend zur Belastung auch für Unternehmen, die Fachkräften kein entsprechendes Angebot unterbreiten können. Der Wohnungsmarkt wird zwar an anderer Stelle dieses Frühjahrsgutachtens ausführlich untersucht. Dennoch soll hier die Bedeutung eines funktionierenden Wohnungsmarktes auch für die Wirtschaft und damit für die Wirtschaftsimmobilien betont werden. Immer mehr Unternehmen beschäftigen sich in diesem Zusammenhang mit dem Bau von Werkwohnungen, was ausdrücklich begrüßt wird.

3

Frühjahrgutachten Einzelhandelsimmobilien 2024

Michael Gerling und Lena Knopf
EHI Retail Institute

Unter Mitwirkung von
Jan Schwarze
CBRE GmbH

3.1 Einleitung

Nominal betrachtet hat sich der Einzelhandelsumsatz trotz äußerst negativer Rahmenbedingungen wie in den vorangegangenen drei Jahren positiv entwickelt. Nahezu alle Branchen konnten ihren Umsatz im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr steigern. Nur der Bereich Bau und Einrichtung musste auch nominal einen Rückgang des Umsatzes hinnehmen. Hier fehlen ganz eindeutig die Impulse des Marktes für Wohnimmobilien. Der Lebensmittelhandel und der Onlinehandel haben ihre Umsätze nur leicht gegenüber dem Jahr 2022 gesteigert. Die großen Gewinner der Corona-Zeit haben sich damit in den letzten zwei Jahren nur unterdurchschnittlich entwickelt.

Das Umsatzwachstum basierte allerdings auch im Jahr 2023 auf hoher Inflation. Einem nominalen Wachstum des Umsatzes von knapp 3% im Vergleich zum Vorjahr steht ein reales preisbereinigtes Minus von fast 4% gegenüber.

Während der Blick auf die Umsätze ein eher positives Bild von der Lage des Einzelhandels gibt, zeigen sich dramatische Veränderungen bei den Margen und den Kosten. Deutliche Veränderungen der Nachfrage zeigen sich in einem zunehmenden Verkauf von preiswerteren Eigenmarken und in einem starken Zuwachs des Aktionsgeschäftes. Der Absatz von hochpreisigen und gut kalkulierten Artikeln ist deutlich zurückgegangen, der Druck auf die durchschnittliche Spanne hat sich erhöht.

Druck auf Margen
gestiegen

Im Lebensmittelhandel haben die Discounter von diesen Entwicklungen profitiert, der Vollsortimentshandel hat dagegen weitere Teile der in den Jahren 2020 und 2021 gewonnenen Marktanteile verloren. Der Trend zum One-Stop-Shopping der Corona-Zeit wurde zuletzt durch einen starken Drang zur Schnäppchenjagd ersetzt. Auch hohe Energiekosten, inflationsbedingte Mieterhöhungen und steigende Arbeitskosten belasten den Handel stark. Die Zahl der Insolvenzen im Handel ist im vergangenen Jahr um 26% auf 3.490 Fälle gestiegen, auch zahlreiche namhafte Unternehmen der Branche sind betroffen. Mit weiteren Insolvenzen bedeutender Unternehmen ist zu rechnen.

Discounter
profitieren

Schnäppchenjagd
statt One-Stop-
Shopping

Nachdem im Jahr 2020 die Expansionstätigkeit der Handelsunternehmen stark eingebrochen war, zeigte sich in den vergangenen Jahren wieder ein verstärktes Vertrauen in die Märkte. Kombiniert mit den Chancen sinkender Mieten und frei werdender Standorte, legte die Expansionstätigkeit der Handelsunternehmen im Jahr 2023 noch einmal kräftig zu. Fachmarktzentren und Top-Lagen werden dabei generell von den Expansionsverantwortlichen im Handel weiterhin positiver bewertet als Nebenlagen und Shoppingcenter.¹ Faktoren wie hohe Bau- und Modernisierungskosten sowie hohe Nebenkosten wirken sich im Zuge dessen eher als Expansionshemmnisse aus.² Gestiegene Finanzierungskosten sowie die Renditen bei Alternativanlagen dämpfen zudem den Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt.

Expansion bei
Fachmarktzentren
und in Top-Lagen

1 EHI Retail Institute 2023: EHI-Whitepaper Expansionstrends 2023, S. 13f.

2 Ebd. S. 11.

Innenstädte:
neue Mieter und
Konzepte

Besonders die Sorgen der vergangenen Jahre um die Zukunft der Innenstädte haben die Selbstheilungskräfte des Marktes unterschätzt. Zwar wurden viele Geschäfte geschlossen, gleichzeitig wurden neue Mieter und Konzepte gefunden, die das Angebot der Städte weiter attraktiv machen. Die Städte selbst haben die Situation erkannt und zeigen sich entsprechend aktiv und unterstützend. Allerdings entstehen neue Gefahren, denn die Krise im Hause Benko wird auch an den Warenhausstandorten nicht spurlos vorüberziehen.

Die positiven Aussichten zum Jahresbeginn 2023 wurden leider nur in Teilen bestätigt. Die Konsumstimmung hat den im Herbst 2022 einsetzenden Aufwärtstrend im abgelaufenen Jahr nicht bestätigt, und auch eine weitere positive Entwicklung der Passantenfrequenzen war nicht zu beobachten.

Handel verhalten
optimistisch

Dennoch gibt es auch beim Blick in das Jahr 2024 Anlass zu verhaltenem Optimismus in der Handelsbranche. Der Rückgang der Inflation wird sich wohl fortsetzen und in Kombination mit deutlich gestiegenen Löhnen werden sich die Reallöhne deutlich positiv entwickeln. Das dürfte am Ende auch die Konsumstimmung und die Umsätze im Einzelhandel begünstigen.

Insgesamt bleibt der Einzelhandel für die Immobilienbranche attraktiv. Der Handel hat gezeigt, dass er auch in schwierigsten Zeiten auf die Veränderungen des Marktes reagieren kann. Der Umsatz der Branche zeigt deutlich, dass vier Krisenjahre nicht zu einem Zusammenbruch der Branche insgesamt geführt haben. Eine perspektivisch weiterwachsende Bevölkerung ist ein solides Fundament für weitere Steigerungen des Umsatzes in der Branche. Allerdings werden viele Unternehmen der Branche zusätzliche Kostenbelastungen in den Bereichen Energie, Miete und Arbeit nicht überstehen.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Einzelhandel:
nominales Plus,
reales Minus

Der Einzelhandel setzte im Jahr 2023 in Deutschland insgesamt 649,9 Mrd. Euro um. Während dies zwar einem moderaten nominalen Plus von 3,0% entspricht, steht jedoch ein reales Minus von 4,0% dahinter.³ Die hohe Inflation beeinflusst die Preisentwicklung und ist für das nominale Umsatzplus verantwortlich. Im Jahr 2023 hat der stationäre Einzelhandel 19,2 Mrd. Euro mehr umgesetzt als ein Jahr zuvor. Ein Jahresumsatz von 565,4 Mrd. Euro bedeutet ein nominales Plus von 3,5%, jedoch inflationsbereinigt ein reales Minus von 4,0%. Der Umsatz im Onlinehandel ging erneut zurück, nachdem bereits im Vorjahr ein nominaler Verlust gemeldet worden war.

weitere Rückgänge
im Onlinehandel

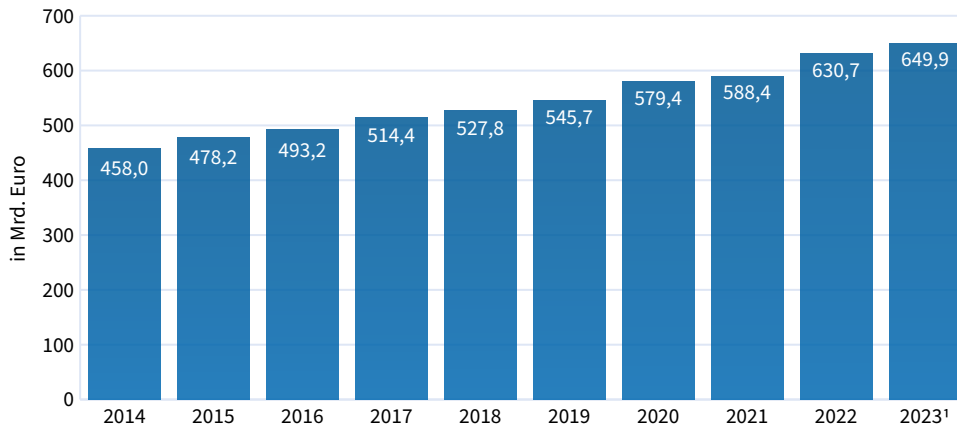
So meldet der bevh für das Jahr 2023 einen Bruttoumsatz im E-Commerce von 79,7 Mrd. Euro, was einem nominalen Minus von 11,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht.⁴ Besonders von Rückgängen betroffen sind die Waren-

3 HDE 2023: Weihnachtspressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE).

4 Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh) 2024, Pressemeldung vom 24.1.2024: Umsätze im E-Commerce erreichen Talsohle.

gruppen Bekleidung (-13%), Elektronikartikel und Telekommunikation (-13,9%), Schuhe (-14,1%), Schmuck und Uhren (-15,4%) sowie auch Computerzubehör (-16,2%) und (Hör-)Bücher (-17,6%). Es gibt im B2C-E-Commerce keine Warengruppe, die ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr aufweist. Aufgrund der langsam wieder steigenden Umsätze im vierten Quartal 2023 wird davon ausgegangen, dass die Talsohle erreicht ist und der E-Commerce-Umsatz im Jahr 2024 mit plus 2% wieder leicht steigen wird.⁵

Abbildung 3.1: Umsatz im Einzelhandel in Deutschland, 2014 – 2023¹



stationärer Einzelhandel im engeren Sinne, ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken

1 Prognose

Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE) 2023

Im stationären Einzelhandel entfallen mit 34,0% mehr als ein Drittel des Umsatzes auf die zehn Top-Vertriebslinien: Edeka Supermärkte (41,2 Mrd. Euro), Rewe Supermärkte (26,5 Mrd. Euro), Lidl (26,1 Mrd. Euro), Kaufland und Aldi Süd (beide 18,3 Mrd. Euro), Netto Marken-Discount (15,8 Mrd. Euro), Aldi Nord (13,5 Mrd. Euro), Penny (8,7 Mrd. Euro), dm (8,6 Mrd. Euro) und Rossmann (8,5 Mrd. Euro).⁶ Damit gehören acht der umsatzstärksten Vertriebslinien dem Lebensmitteleinzelhandel an, während in den Top 10 nur noch zwei Drogerien vertreten sind. Auf die Top 100 der Vertriebslinien entfällt mit 55,1% mehr als die Hälfte des stationären Umsatzes. Der Onlinehandel ist dagegen noch stärker von einer Konzentration geprägt als der stationäre Einzelhandel. Die Top 100 der Onlineshops erwirtschaften 65,0% des gesamten Onlineumsatzes in Deutschland.⁷ Dabei ist www.amazon.de der mit Abstand umsatzstärkste Onlineshop (14,4 Mrd. Euro), gefolgt von www.otto.de (4,5 Mrd. Euro Umsatz) und www.zalando.de (2,6 Mrd. Euro Umsatz). Amazon umfasst damit sogar als einzeln betrachteter Onlineshop einen beachtlichen Umsatzanteil am gesamten Onlineumsatz – und dabei ist noch nicht das Volumen als Marktplatz mitgerechnet. Das Bruttohandelsvolumen von Amazon in Deutschland als Marktplatz umfasst sogar 46,3 Mrd. Euro – das sind 64% des Bruttohandelsvolumens der zehn größten B2C-Marktplätze.

Onlinehandel stärker auf wenige Anbieter konzentriert als stationärer Handel

⁵ Ebd.

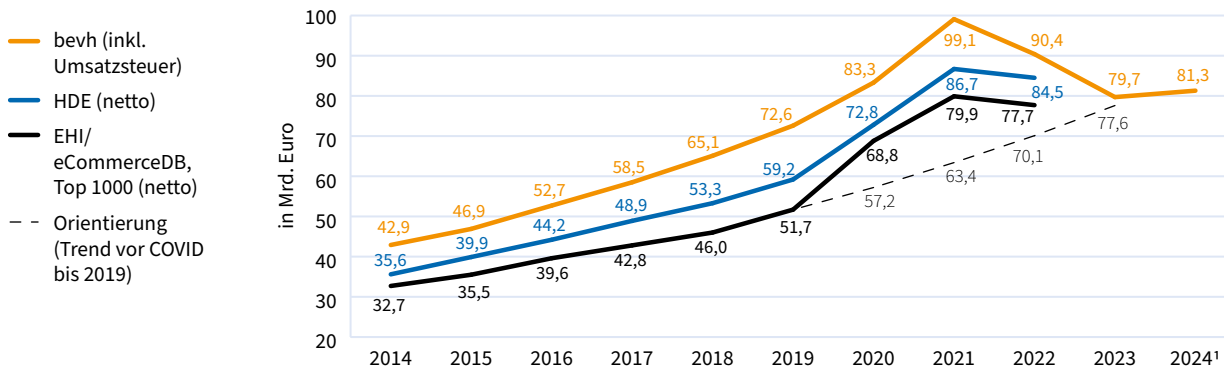
⁶ EHI 2023: EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2023.

⁷ EHI und eCommerceDB 2023: Studie E-Commerce-Markt Deutschland 2023.

Umsatzrückgänge
im E-Commerce
stärker als erwartet

Der Umsatz im E-Commerce ist im Jahr 2023 insgesamt stärker zurückgegangen als zunächst erwartet, daher haben Marktakteure wie bevh und HDE ihre Prognosen im Jahresverlauf korrigieren müssen. Der bevh beispielsweise gibt an, dass die von Januar bis November 2023 aufgelaufenen Umsätze (nicht preisbereinigt) im E-Commerce 12,5% unter dem Vorjahreszeitraum liegen.⁸ Das EHI listet seit Jahren die Nettoumsätze der Top 1000 der Online-shops auf und rechnet für diese im Jahr 2023 ebenfalls mit Umsatzrückgängen von mehr als -10%. Mehrere Einflussfaktoren wirken hier: Zum einen ebbt der aus den Geschäftsschließungen aufgenommene Schwung deutlich ab, denn die Konsumenten besuchen wieder stationäre Stores. Zum anderen fehlt im Onlinehandel das Segment des Lebensmitteleinzelhandels, das für ein Gros des nominalen stationären Umsatzzuwachses verantwortlich ist, nahezu vollständig. Zudem wirken die ebenfalls im stationären Handel spürbaren Einflussfaktoren, allen voran die trübe Konsumstimmung.

Abbildung 3.2: Umsatz im E-Commerce, Marktzahlen und Entwicklungsszenarien, 2014 – 2023



1 Prognose

Quelle: EHI 2023

Eine besondere Bedeutung für den Einzelhandel hat das Weihnachtsgeschäft, welches in vielen Branchen insbesondere in den Monaten November und Dezember den Umsatz ankurbelt. Dieses fiel im Jahr 2023 verhaltener aus als zuvor. Der Einzelhandel setzte im Weihnachtsgeschäft 120,8 Mrd. Euro um, was nominal 1,5% über und real -5,5% unter dem Vorjahr liegt.⁹ In vielen Haupteinkaufsstraßen blieben entsprechend auch die Passantenfrequenzen im November und Dezember 2023 hinter den Vorjahreswerten zurück, wobei die Dynamik in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich war. Während auf der deutschlandweit meistfrequentierten Straße, der Kaufingerstraße in München, ähnlich wie im Vorjahr 5,64 Mio. Menschen unterwegs waren, wurden auf der Münchener Neuhauser Straße mit 5,33 Mio.

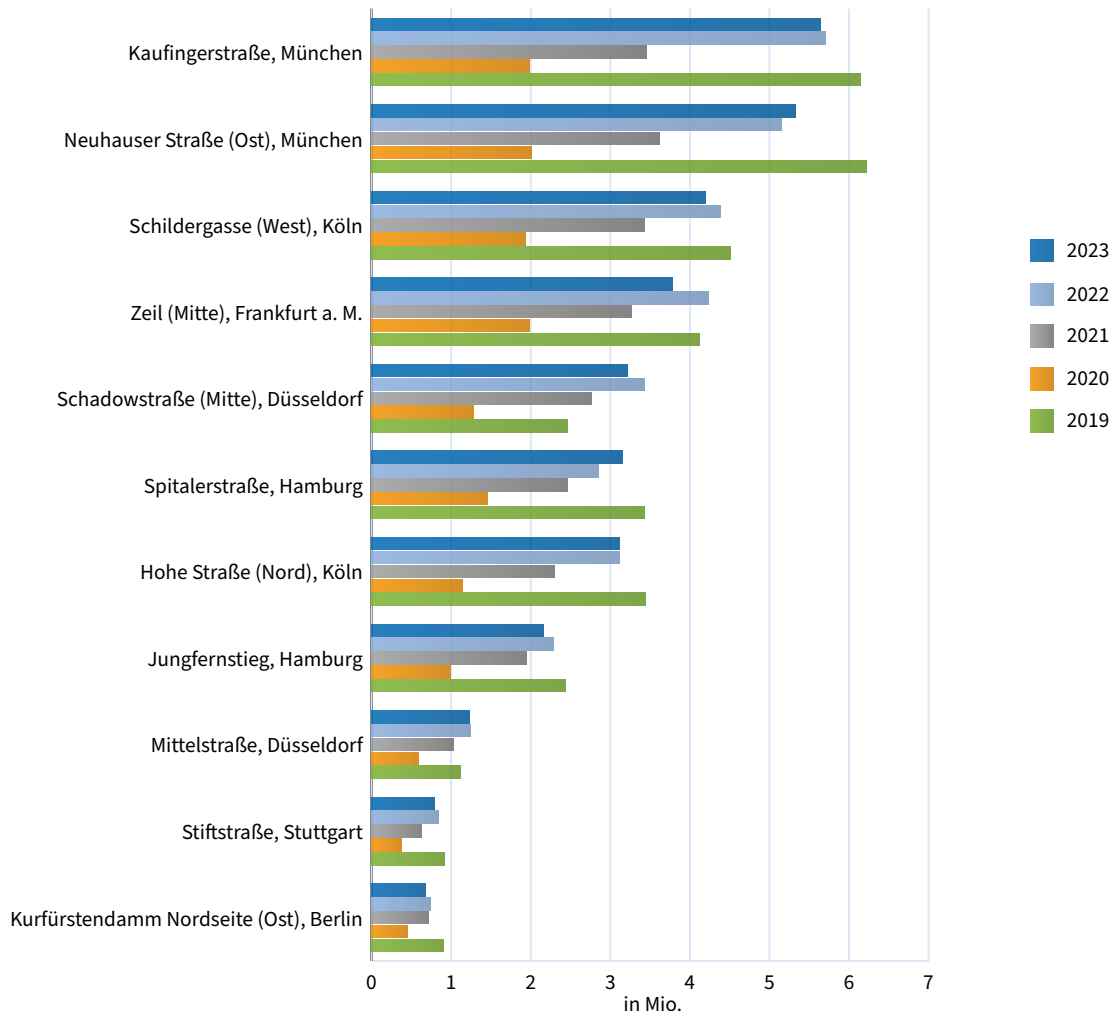
⁸ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh) 2023: Pressemeldung vom 6.12.2023: Onlinehandel profitiert kaum vom Weihnachtsgeschäft.

⁹ HDE 2023: Weihnachtspressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE).

Menschen 3,4% mehr als im Vorjahr gezählt.¹⁰ Auch die Spitalerstraße in Hamburg zählte mehr Menschen als im Vorjahr. Alle drei genannten Standorte können aber nicht an die Vor-Corona-Zahlen anknüpfen.

Abbildung 3.3: Frequenzen im Weihnachtsgeschäft, 2019 – 2023

Anzahl der Fußgänger vom 1. November bis 31. Dezember, absolut



Quelle: hystreet.com GmbH 2023

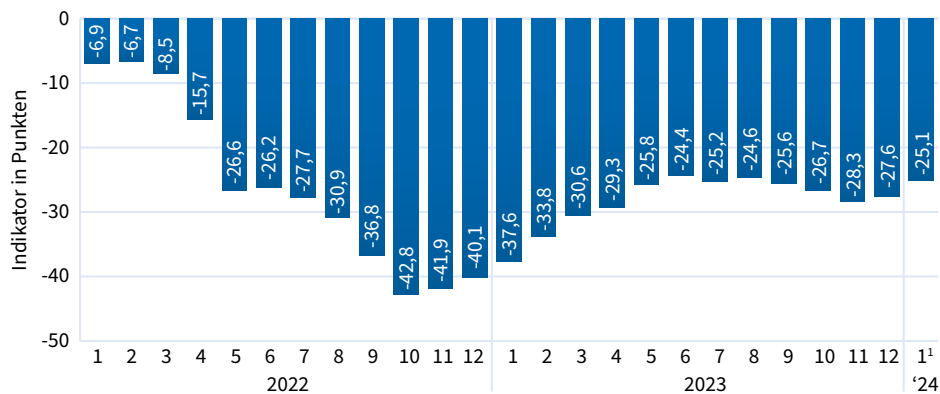
Von den hier betrachteten Einkaufsstraßen kann einzig die Schadowstraße in Düsseldorf höhere Frequenzen als 2019 verbuchen – dort wurde im Jahr 2021 die Großbaustelle mit neuer Fußgängerzone, Verkehrsführung und dem Kö-Bogen II beendet und ein neu gestalteter Stadtraum freigegeben. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum allerdings schneiden von den hier betrachteten Straßen beispielsweise die Frankfurter Zeil (-10,5%) und der Kurfürstendamm Berlin (-7,5%) deutlich schlechter ab.

¹⁰ Hystreet.com GmbH 2024, online unter: <https://hystreet.com/locations> (abgerufen am 2. Januar 2024). Die Frequenzen auf der Kaufingerstraße sowie der Schildergasse (West) in Köln von 2023 enthalten interpolierte Werte, da an diesen Standorten an einzelnen Tagen keine Passantenströme erfasst wurden.

Konsumklima
bleibt getrübt

Die Stimmung der Verbraucher war zu Beginn des Jahres 2023 sehr gedrückt, jedoch verbesserte sich das Konsumklima bis etwa Mitte des Jahres Monat für Monat stetig. Während der Konsumklima-Index im Januar noch -37,6 Punkte betrug, erholte sich der Wert bis Juni auf -24,4, was allerdings noch immer ein sehr niedriges Niveau darstellte.¹¹ Eine dauerhaft hohe Inflationsrate aufgrund stark steigender Lebensmittel- und Energiepreise belastet die privaten Haushalte sehr. Die fehlende Aussicht auf eine Verbesserung dieser Umstände, gepaart mit allgemeiner Verunsicherung durch die geopolitische und wirtschaftliche Situation, führt voraussichtlich auch in den kommenden Monaten dazu, dass sich das Konsumklima nicht sprunghaft verbessern wird. Ein hoffnungsvoller Impuls könnte aber im Jahr 2024 von der positiven Entwicklung der Reallöhne ausgehen.

Abbildung 3.4: GfK-Konsumklima-Index, Januar 2022 – Januar 2024



1 Prognose

Quelle: GfK 2023

Die Kaufkraft der Deutschen betrug im Jahr 2023 pro Kopf 27.081 Euro.¹² Darunter versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inkl. staatlicher Transferleistungen wie Renten, Arbeitslosen- oder Kindergeld. Die Kaufkraft war damit im Vergleich zum Vorjahr mit einem nominalen Plus von 6,5% kräftig gestiegen. Im Jahr 2022 standen noch 25.429 Euro pro Kopf zur Verfügung.¹³ Für das Jahr 2024 wird ein vergleichsweise moderater Anstieg der Pro-Kopf-Kaufkraft um 2,8% auf 27.848 Euro prognostiziert.¹⁴ Wie viel die Konsumenten davon real für den Konsum aufwenden können, hängt maßgeblich auch von der Entwicklung der Verbraucherpreise ab. Leichte Zeichen der Stabilisierung sind erkennbar: Die Reallöhne steigen seit Anfang des Jahres 2023 wieder.

Nominallöhne
gestiegen

Die Nominallöhne sind im Jahr 2023 deutlich angestiegen, während sich die Inflation etwas abgeschwächt hat. Insbesondere die Geringverdiener und die geringfügig Beschäftigten haben überdurchschnittliche Nominallohnzu-

11 GfK 2024: Konsumklima powered by NIM.

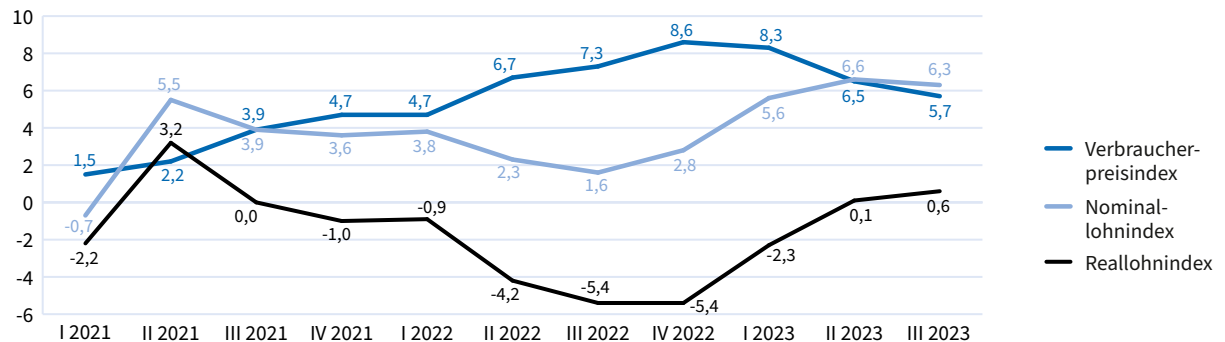
12 GfK 2024: Pressemeldung vom 10.1.2024: Kaufkraft der Deutschen steigt 2024 auf 27.848 Euro.

13 GfK 2022: Pressemeldung vom 15.12.2022: Kaufkraft der Deutschen steigt 2023 auf 26.271 Euro.

14 GfK 2024: Pressemeldung vom 10.1.2024: Kaufkraft der Deutschen steigt 2024 auf 27.848 Euro.

wächse erzielt, was vor allem auf die Erhöhung der Minijob-Verdienstgrenze auf 520 Euro und die Mindestloohnerhöhung auf 12 Euro zurückzuführen ist.¹⁵ Im zweiten und dritten Quartal 2023 sind die Reallöhne sogar gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder etwas gestiegen.

Abbildung 3.5: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2021 – III 2023



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

Auch die Zahl der Erwerbstätigen entwickelte sich erfreulich und erreichte im Jahr 2023 mit 45,9 Mio. einen neuen Höchststand.¹⁶ Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung waren zwei Wachstumsimpulse, die die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt überkompensierten.¹⁷

Erwerbstätigkeit
auf Höchststand

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte umfassten im Jahr 2023 in den ersten drei Quartalen 1,468 Billionen Euro, ein nominales Plus von 5,8% bzw. 80,8 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum.¹⁸ Anteilig am meisten gaben die privaten Haushalte in diesem Zeitraum für die Wohnung, für Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe aus – hierauf entfielen mit 357,4 Mrd. Euro knapp ein Viertel der Konsumausgaben. Besonders stark stiegen die Ausgaben in den Bereichen Verkehr und Nachrichtenübermittlung (+16,3 Mrd. Euro bzw. 7,5%), Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (+14,9 Mrd. Euro bzw. 7,4%), Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe (+14,2 Mrd. Euro bzw. 4,1%) sowie auch im Bereich der sog. übrigen Verwendungszwecke¹⁹, die verschiedenen Branchen zuzuordnen sind (+19,1 Mrd. Euro bzw. 7,4%). Für die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur (insgesamt 148,0 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen) sowie Beherber-

ein Viertel der
Konsumausgaben
für Wohnung und
Nebenkosten

15 Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 456 vom 29. November 2023: Reallöhne im 3. Quartal 2023 um 0,6% höher als im Vorjahresquartal.

16 Statistisches Bundesamt 2024: Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2024: Erwerbstätigkeit erreicht im Jahr 2023 einen neuen Höchststand.

17 Ebd.

18 Statistisches Bundesamt 2023: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen. 3. Vierteljahr 2023.

19 Übrige Verwendungszwecke i.S.d. statistischen Bundesamtes umfassen hier Gesundheitspflege, Bildungswesen, Körperpflege, persönliche Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen, Versicherungs- und Finanzdienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen.

gungs- und Gaststättendienstleistungen (insgesamt 81,3 Mrd. in den ersten drei Quartalen) wurden erneut gestiegene Konsumausgaben gemessen. Während die Zuwachsraten dieser beiden Bereiche im Vorjahr durch Aufhol-effekte nach der Corona-Pandemie enorm waren, lagen die Steigerungen zuletzt bei 7,7% für die Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen und 6,3% für Freizeit, Unterhaltung und Kultur. Damit haben sie das Niveau des Jahres 2019 vor der Pandemie wieder deutlich überschritten.²⁰

3.3 Aktuelle Entwicklungen

3.3.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Transaktionen stark
rückläufig

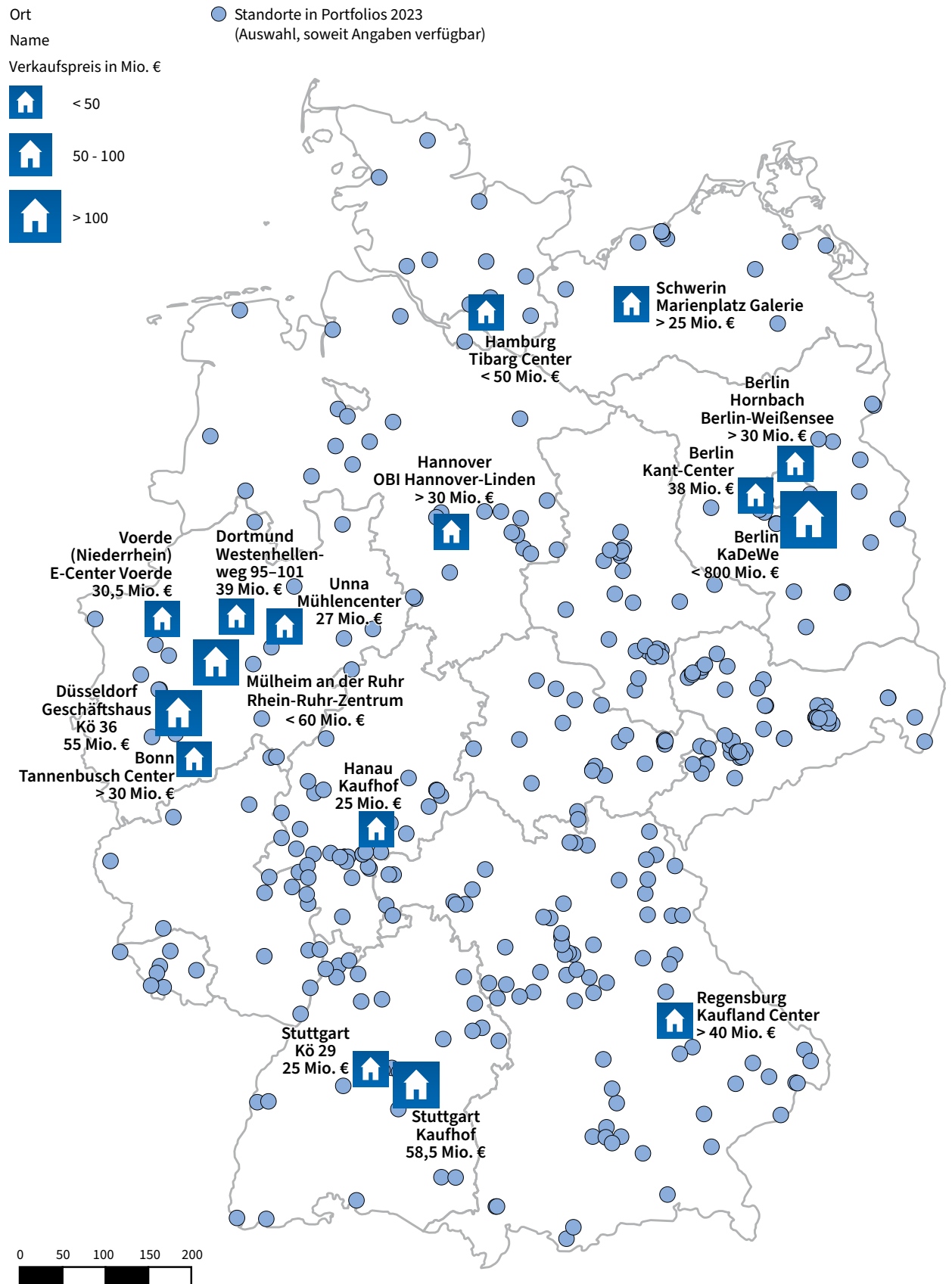
Was den Immobilieninvestmentmarkt weiterhin stark beeinflusst und dämpfend auf das Transaktionsgeschehen – auch am Markt für Einzelhandelsimmobilien – wirkt, sind die gestiegenen Finanzierungskosten sowie die Renditen bei Alternativanlagen. Die allgemeine Zurückhaltung der Investoren bremste im vergangenen Jahr auch den deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt in seiner gewohnt hohen Dynamik aus.

Im Jahr 2023 verzeichnete der deutsche Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt laut CBRE ein Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro. Dies ist das niedrigste Ergebnis seit dem Jahr 2009, als infolge der globalen Finanzkrise knapp 3,3 Mrd. Euro auf dem hiesigen Einzelhandelsinvestmentmarkt allokiert wurden.

Gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2022 (11,4 Mrd. Euro) bedeutet dies einen Rückgang um 53%; im Vergleich zum Vorjahr, als noch ein Transaktionsvolumen von 9,4 Mrd. Euro erfasst wurde, entspricht dies einem Minus von 43%. Gleichzeitig haben Einzelhandelsimmobilien ihren Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen insgesamt jedoch deutlich steigern können. So trug der Einzelhandelsinvestmentmarkt im vergangenen Jahr rund 23% zum Gesamtvolumen des gewerblichen Immobilieninvestmentmarktes in Deutschland bei und damit wesentlich mehr als in den letzten beiden Jahren (2021: 16% und 2022: 18%). Der Anteil des Jahres 2023 bewegt sich auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten zehn Jahre von 22%.

20 Statistisches Bundesamt 2023: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen. 3. Quartal 2023.

Abbildung 3.6 : Große Einzelhandelsinvestments in Deutschland 2023 (Auswahl)



Quelle: CBRE Research, 2023

Abbildung 3.7: Große Einzelhandelstransaktionen 2023 (Auswahl) – Single Deals

Stadt	Objekt/Projekt	Nutzung	Verkaufspreis in Mio. Euro (ca.) ¹	Käufer	Verkäufer
Berlin	KaDeWe	Kaufhaus	< 800	Harnig Central Department Store Limited	Signa Holding
Mülheim (Ruhr)	Rhein-Ruhr-Zentrum	Shoppingcenter	< 60	Eurofund Investments / Signal Capital	Morgan Stanley / REDOS Real Estate GmbH
Stuttgart	Kaufhof	Kaufhaus	59	Stadt Stuttgart	Signa Holding
Düsseldorf	Geschäftshaus Kö 36	Geschäftshaus mit Wohn-/ Büroanteil High Street	55	V & I Management	Centrum
Hamburg	Tibarg Center	Shoppingcenter	< 50	Vermögensverwaltung Prof. Dr. h.c. Hannelore Greve	Assicurazioni Generali SPA
Regensburg	Kaufland Center	Fachmarktzentrum	> 40	Bridge Fortune Investment S.à r.l.	SCP Group
Dortmund	Geschäftshaus Westenhellweg 95 – 101	Geschäftshaus mit Wohn-/ Büroanteil High Street	39	Andreas Deilmann Familienstiftung	Union Investment Real Estate
Berlin	Kant-Center	Geschäftshaus mit Wohn-/ Büroanteil High Street	38	Angelo Gordon & Co.L.P. / Kintyre	Credit Suisse Asset Management
Voerde (Niederrhein)	E-Center Voerde	Fachmarktzentrum	31	Hahn Asset Management GmbH	Hahn Asset Management GmbH
Bonn	Tannenbusch Center	Fachmarktzentrum	> 30	Paref Gestion	AXA S.A.
Berlin	Hornbach Berlin-Weißensee	Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	> 30	Family Office	Fidelity International
Hannover	OBI Hannover-Linden	Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	> 30	Sonae Sierra Asset Management	HHH Real Estate
Unna	Mühlencenter	Fachmarktzentrum	27	VK Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Ten Brinke Group B.V.
Schwerin	Marienplatz Galerie	Shoppingcenter	> 25	Dr. Helmut Greve	Assicurazioni Generali SPA
Hanau	Kaufhof	Kaufhaus	25	Stadt Hanau	Apollo Global Management LLC
Stuttgart	Kö 29	Geschäftshaus mit Wohn-/ Büroanteil High Street	25	Koehler Group Holding GmbH	privater Investor

¹ teilweise geschätzt

Quelle: CBRE Research, 2023

Abbildung 3.8: Große Einzelhandelstransaktionen 2023 (Auswahl) – Portfolio-Deals

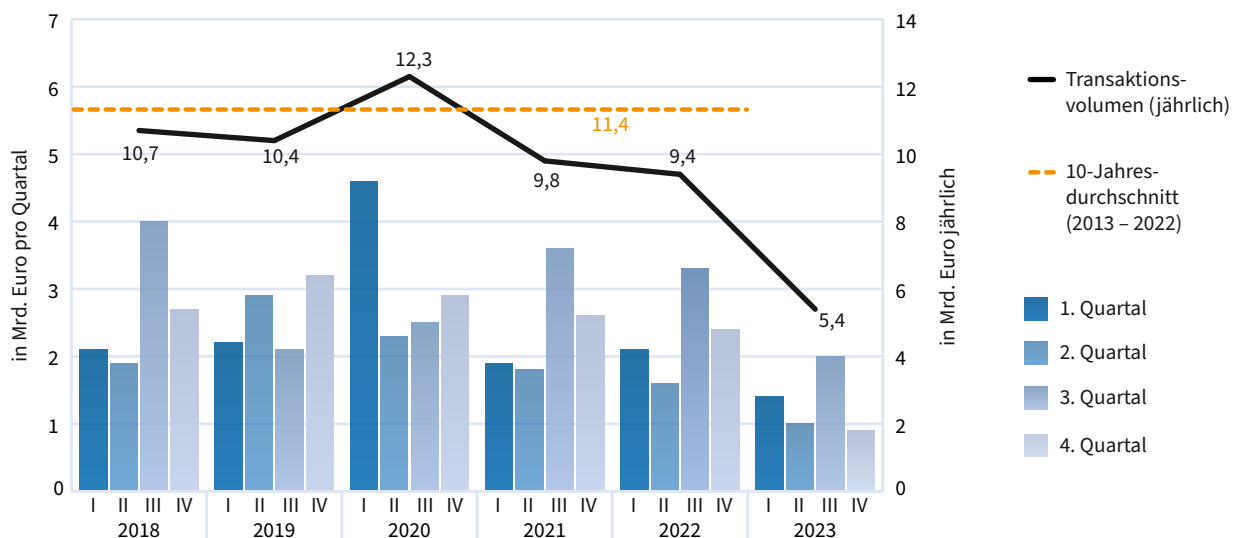
Anzahl Objekte	Objekt/Projekt	Nutzung	Verkaufspreis in Mio. Euro (ca.) ¹	Käufer	Verkäufer
188	x+bricks Grocery	Fachmarktzentrum	1000	Slate Asset Management L.P.	x+bricks
76	Royal Blue	Discounter	240	Aldi Einkauf SE & Co. oHG	Allianz
6	Greenman Edeka Fortune	Verbrauchermarkt	55	Greenman Investments	EDEKA Grundstücksgesellschaft
5	Reality Retail	Fachmarktzentrum	< 50	Reality Germany General 3 GmbH	k.A.
8	Frame	Discounter	37	Habona Invest GmbH	PREBAG Gewerbebau GmbH
2	Küblböck & Habona	Nahversorgungszentrum	26	DekaBank / Hansainvest / Habona Invest Asset Management GmbH	Küblböck Projektentwicklungsgesellschaft mbH
2	Hamreit	Cash & Carry	24	Hamborner Reit AG	k.A.

¹ teilweise geschätzt

Quelle: CBRE Research, 2023

Bei einer Betrachtung der Ergebnisse der einzelnen Quartale des vergangenen Jahres zeigt sich, dass alle vier Quartale deutlich hinter den Volumen der Vorjahre zurückgeblieben sind. Insbesondere das zweite Quartal mit einem erfassten Transaktionsvolumen von gut 1 Mrd. Euro und das Jahresendquartal mit knapp 920 Mio. Euro lieferten sehr schwache Ergebnisse. Das dritte Quartal war zwar das stärkste des Jahres 2023, blieb aber mit knapp 2 Mrd. Euro noch immer deutlich unter dem Durchschnitt der dritten Quartale der letzten zehn Jahre von 3,01 Mrd. Euro (-34%). Hinzu kommt, dass die beiden größten Portfoliotransaktionen des Jahres 2023 im Einzelhandelssegment (x+bricks-Portfolio und Royal Blue) im August und September erfasst wurden. Ihr Anteil am Quartalsergebnis lag bei rund 63%.

Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen Retail-Investment, 2018 – 2023



Quelle: CBRE Research, 2023

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Fachmarktoobjekte, zu denen neben den verschiedenen Arten von Lebensmittelmärkten auch Baumärkte, Möbelmärkte, Cash & Carry-Märkte sowie Nah- und Fachmarktzentren gehören, dominierten das Marktgeschehen im Jahr 2023. Diese Objekte konnten ihren Anteil bereits in den vergangenen Jahren beständig ausbauen, haben während der Corona-Pandemie einen zusätzlichen Nachfrageschub erhalten und profitieren von den aktuellen Finanzierungsbedingungen. Während vor allem großvolumige Transaktionen – deren Finanzierungen im aktuellen Marktumfeld eine besondere Herausforderung darstellen – derzeit kaum stattfinden, favorisieren Investoren Transaktionen im Volumenbereich zwischen 10 und 40 Mio. Euro. Mit ihrer typischen Losgröße passen Fachmarktoobjekte ideal in das Suchraster vieler Investoren.

Im Gesamtjahr 2023 entfiel auf Fachmarktoobjekte ein Transaktionsvolumen von knapp 3,2 Mrd. Euro, was einem Anteil von 59% entspricht – 11 Prozent-

punkte mehr als noch 2022. Damit rangieren diese Handelsimmobilientypen in der Beliebtheit der Investoren auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Jahr 2021, als mit einem Anteil von 60% ein Spitzenwert erreicht wurde. Maßgeblichen Anteil an dem Gesamtvolumen in diesem Segment hatte der Verkauf des gesamten x+bricks-Portfolios mit 188 Objekten für mehr als 1 Mrd. Euro an Slate Asset Management. Innerhalb der Gruppe der Fachmarktobjekte standen insbesondere Fachmarktzentren in der Gunst der Investoren weit oben und entsprachen mit einem Volumen von knapp 1,1 Mrd. Euro 36% des Gesamtvolumens. Es folgen Discounter mit einem Volumen von 607 Mio. Euro (19%), darunter u.a. das Royal Blue Portfolio, ein Paket mit 76 Aldi-Märkten, das der Einzelhändler von der Allianz erworben hat. Auf dem dritten Platz stehen Nahversorgungszentren mit 477 Mio. Euro (15%).

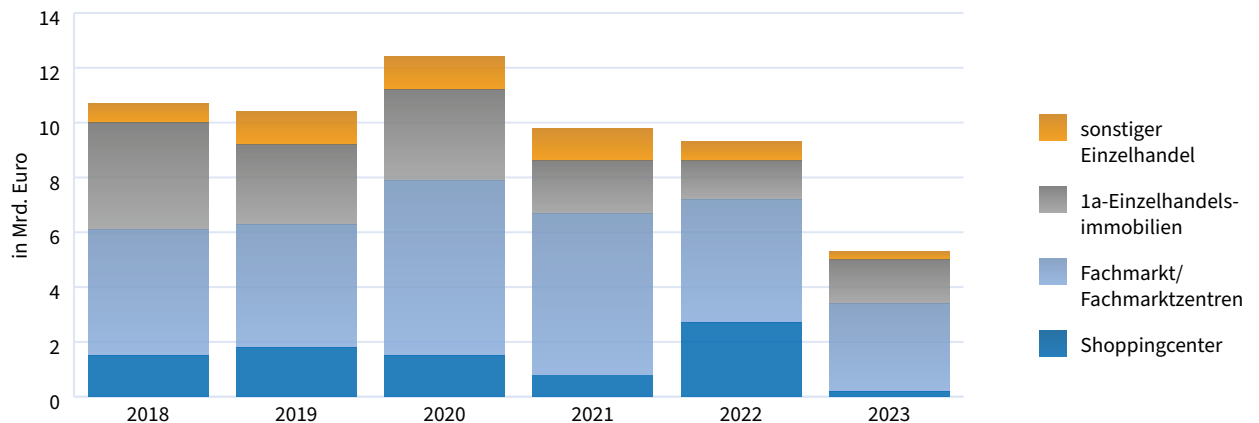
1a-Einzelhandelsimmobilien gefragt

Auch 1a-Einzelhandelsimmobilien konnten ihren Anteil im Jahr 2023 ausbauen. Im Vorjahresvergleich sogar noch deutlich stärker als Fachmarktobjekte – von 15% auf 30% und damit auf den höchsten Anteil seit 2018. Gestützt wurde das hohe Transaktionsvolumen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro durch Anteilserwerbe an verschiedenen Trophy-Immobilien. Zu erwähnen sind hier insbesondere der Einstieg der thailändischen Harng Central beim KaDeWe in Berlin sowie ebenfalls in Berlin der Erwerb des Galeria Weltstadthauses am Alexanderplatz durch die Commerz Real für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest in Verbindung mit dem Bürohochhausprojekt MYND. In der Detailbetrachtung zeigt sich, dass Kaufhausimmobilien mit einem Volumen von 1,2 Mrd. Euro gegenüber innerstädtischen Geschäftshäusern mit komplementären Nutzungen wie Wohnen oder Büro mit einem Volumen von 430 Mio. Euro überwogen. Bei der Anzahl der Transaktionen ergibt sich jedoch ein anderes Bild. Hier stehen zwölf Kaufhausimmobilien 34 Geschäftshäusern gegenüber. Während die gehandelten Kaufhausimmobilien häufig in den sieben A-Städten oder Regionalzentren verortet sind, befinden sich die Geschäftshäuser vermehrt in C- oder D-Städten, was entsprechende Unterschiede in den Kaufpreisen begründet.

Shoppingcenter wurden kaum gehandelt

Shoppingcenter hingegen spielten im Jahr 2023 praktisch keine Rolle. Auf Jahressicht summierte sich das investierte Volumen auf 246 Mio. Euro, was einem Anteil von knapp 5% entspricht. Dies ist der niedrigste Anteil von Shoppingcentern seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2009. Im Vorjahr waren es – bedingt durch verschiedene Sondereffekte, aber auch einzelne Leuchtturmtransaktionen – noch 29%, bei einem Transaktionsvolumen von 2,7 Mrd. Euro. Im Jahr 2023 wurden insgesamt lediglich neun Shoppingcenter-Verkäufe erfasst – unter ihnen die Veräußerungen des Rhein-Ruhr-Zentrums in Mülheim an der Ruhr und des Tibarg Centers in Hamburg als die beiden größten Transaktionen. Zu erwähnen ist, dass zusätzlich zum Transaktionsvolumen noch eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von knapp 260 Mio. Euro durch Deutsche Euroshop an sechs Shoppingcentern der ECE registriert wurde, die jedoch nicht in das Gesamtvolumen mit eingeflossen ist.

Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Nutzungsart, 2018 – 2023



Quelle: CBRE Research, 2023

Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investoren

Wie schon im Vorjahr waren aufgrund der allgemeinen Kaufzurückhaltung weniger Investoren auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt aktiv. Werden die verschiedenen Gruppen von Investoren im Detail betrachtet, fällt die Gruppe der Asset- und Fondsmanager durch eine überdurchschnittlich hohe Aktivität auf. Diese stellen regelmäßig die aktivste Gruppe von Investoren beim Kauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Auch im Jahr 2023 führten sie mit einem investierten Volumen von gut 1,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 24% das Ranking der aktivsten Investoren an. Gleichzeitig trennten sich Asset- und Fondsmanager aber auch von Objekten in einem ähnlichen Umfang, sodass ihre Kauf- und Verkaufsbilanz nahezu ausgeglichen ist. Es folgt die Gruppe der Corporates, die im vergangenen Jahr Immobilien in einem Volumen von knapp 1,2 Mrd. Euro erwarben, was einem Anteil von 22% am Gesamtumsatz entspricht. Bei Corporates handelt es sich um Investoren, deren Haupttätigkeit nicht in Immobilieninvestitionen besteht, sondern deren Zweck des Immobilienbesitzes eher die Eigennutzung zur Geschäftsausübung ist. Bereits im Jahr 2022 lag der Anteil der Corporates mit 16% deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt (2012 bis 2021) von 4%. Im aktuellen Marktumfeld nutzen die Unternehmen ihre starke Eigenkapitalbasis, um sich die zumeist selbstgenutzten Immobilien zu sichern. Gleichzeitig veräußerten Corporates nur in geringerem Umfang Einzelhandelsimmobilien, sodass sie mit einem Überschuss von 880 Mio. Euro die größte Nettokäufergruppe des vergangenen Jahres bildeten.

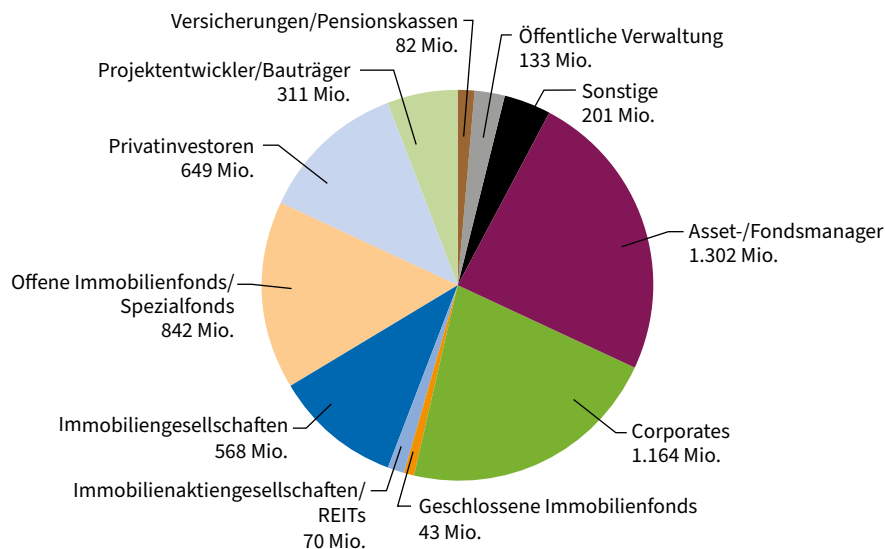
Mit Verkäufen von Einzelhandelsimmobilien im Wert von knapp 1,4 Mrd. Euro zeigte sich die Gruppe der Asset- und Fondsmanager auch auf Verkaufsseite besonders aktiv. Mit nur geringem Abstand folgt die Investorengruppe der offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds. Sie trennten sich von Objekten mit einem Volumen von 1,2 Mrd. Euro, was 23% des Ge-

Asset- und Fondsmanager überdurchschnittlich aktiv

Eigennutzer wichtigste Nettokäufergruppe

samt volumens entspricht. Auf den weiteren Plätzen folgen mit deutlichem Abstand Objektentwickler und Bauträger mit Verkäufen in Höhe von knapp 600 Mio. Euro und einem Anteil von 11% sowie Privatinvestoren mit Verkaufserlösen in Höhe von 455 Mio. Euro, was einem Anteil von 8% am gesamten Transaktionsgeschehen entspricht.

Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käufertyp, 2023



Quelle: CBRE Research, 2023

Knapp 2,2 Mrd. Euro oder 41% des Gesamtvolumens wurde im vergangenen Jahr in Form von Paket-Transaktionen auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt allokiert. Gegenüber dem Vorjahr (44%) hat sich die Portfolioquote leicht verringert und liegt auch klar unter dem langjährigen Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2022 von 49%.

Insbesondere großvolumige Portfolios lassen sich angesichts der aktuellen Marktbedingungen nur schwer vermarkten, sodass Investoren dazu tendieren, Objekte separat zu verkaufen. Darüber hinaus dauern aktuell bei großvolumigen Transaktionen die Prüf- und Entscheidungsprozesse deutlich länger. Hinzu kommen die erschwerten Finanzierungsbedingungen, insbesondere in Form höherer Gesamtfinanzierungskosten sowie bankenseitig höherer Anforderungen für eine Kreditzusage. Insgesamt zeigt sich daher weiterhin ein höheres Interesse seitens der Investoren an selektiven Einzeltransaktionen als an Paketkäufen.

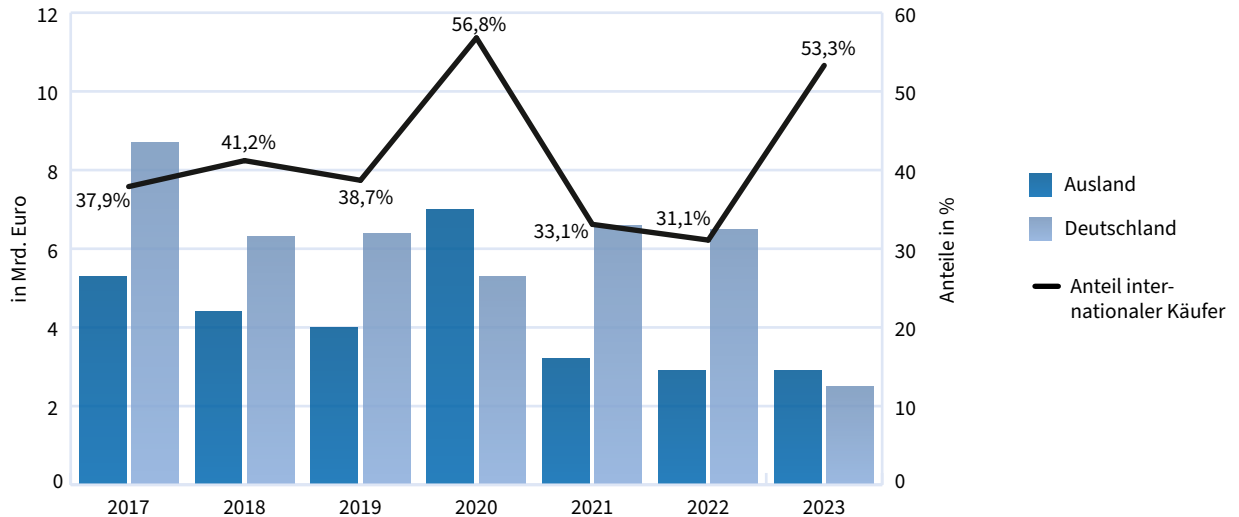
weniger Portfolio-Deals

Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang die Anzahl der Portfoliotransaktionen. Im Jahr 2023 wurden lediglich 36 Paketverkäufe von Einzelhandelsimmobilien erfasst. Die durchschnittliche Anzahl der letzten zehn Jahre liegt mit 62 deutlich höher.

Der dennoch hohe Anteil am Gesamtvolumen im Jahr 2023 ist maßgeblich auf eine großvolumige Transaktion zurückzuführen – die Übernahme des Nahversorgungsportfolios der x+bricks Gruppe in zwei Tranchen und mit

einem Volumen von rund 1 Mrd. Euro. Insgesamt lagen nur vier Portfolio-transaktionen des Jahres 2023 oberhalb der Schwelle von 100 Mio. Euro.

Abbildung 3.12: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käuferherkunft, 2017 – 2023



Quelle: CBRE Research, 2023

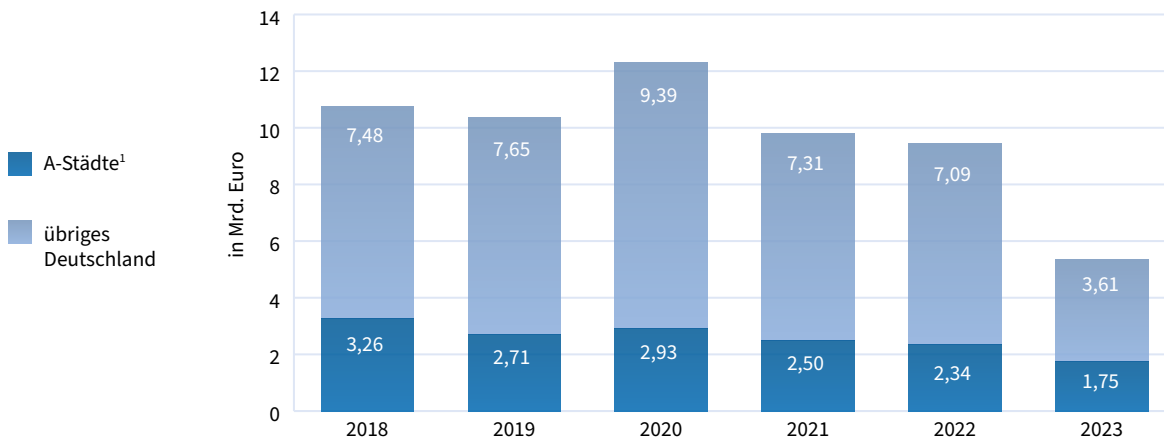
Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investorennationalität

Im Jahr 2023 konnten internationale Investoren ihren Anteil am Transaktionsgeschehen deutlich ausbauen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen um 22 Prozentpunkte auf 53%, was einer investierten Gesamtsumme von 2,9 Mrd. Euro entspricht. Das Ergebnis liegt zudem deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 42% und unterstreicht, dass insbesondere Investoren aus dem Ausland von den resilienten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und deren Immobilienbranche überzeugt sind. In einer Detailbetrachtung zeigt sich, dass ein Großteil des ausländischen Kapitals durch kanadische und thailändische Investoren auf dem deutschen Markt allokiert wurde. Sie trugen mit Transaktionen im Umfang von knapp 1,8 Mrd. Euro zu 33% des Gesamtvolumens bei.

internationale
Investoren aktiver
als deutsche

Auf Seiten der Verkäufer lag der Anteil internationaler Investoren etwas niedriger. Insgesamt waren ausländische Verkäufer für die Hälfte (50% oder 2,7 Mrd. Euro) des Gesamtvolumens verantwortlich. Dieser Wert liegt deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraums von 33%, fällt allerdings leicht hinter den langjährigen Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 55% zurück.

Abbildung 3.13: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Standort, 2018 – 2023



1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: CBRE Research, 2023

Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Lage

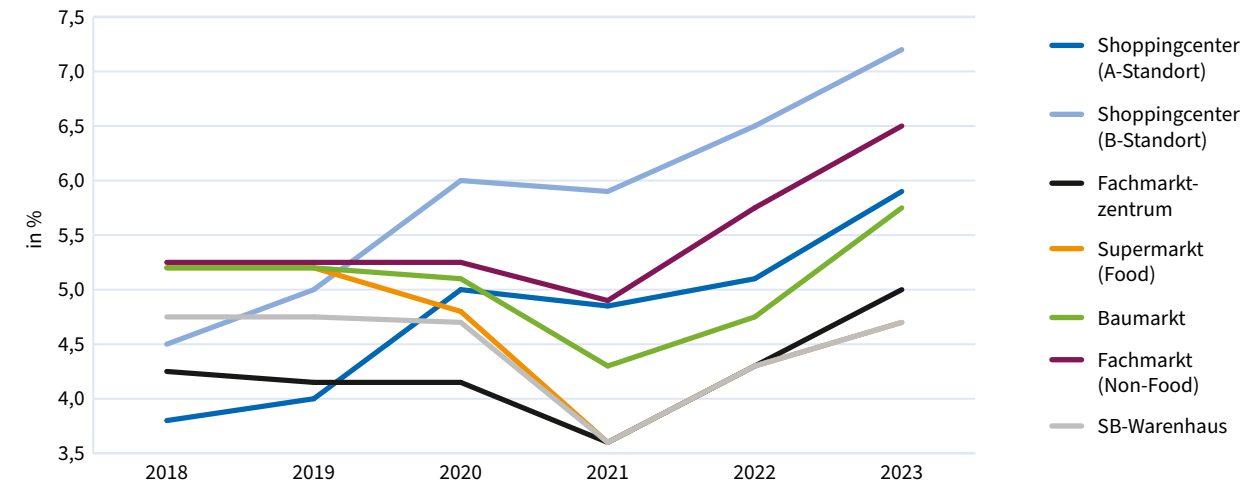
A-Städte mit hohen Anteilen, ...

Die sieben A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) konnten ihren Anteil am Transaktionsvolumen im Jahr 2023 deutlich ausbauen. Mit rund 1,8 Mrd. Euro wurde etwa 33% des gesamten Transaktionsvolumens in den sieben Metropolen allokiert. Das Ergebnis liegt sowohl über dem Vorjahreswert von 25% als auch über dem Niveau des langjährigen Durchschnitts der letzten zehn Jahre von 27%.

... bei ungleicher Verteilung

Allerdings zeigt sich in einer Detailanalyse, dass das Investitionsvolumen zwischen den sieben A-Städten sehr ungleich verteilt ist. Berlin stand im Fokus der Investoren und konnte dank einiger großvolumiger Transaktionen rund 1,4 Mrd. Euro oder 80% zum Gesamtvolumen der A-Städte beitragen. Demgegenüber fielen die weiteren A-Städte kaum ins Gewicht. Gekauft wurden insbesondere innerstädtische Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen – sowohl Kaufhäuser als auch Geschäftshäuser – in die in Summe 1,3 Mrd. Euro investiert wurden. Es folgen Fachmarktojekte mit Investments von über 330 Mio. Euro. Außerhalb der sieben Metropolen lag der Investorenfokus klar auf Fachmarktojekten mit einem Volumen von insgesamt 2,8 Mrd. Euro. Besonders gefragt waren hier Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit einem Investitionsvolumen von 1,4 Mrd. Euro sowie Lebensmittelmärkte – also Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser – mit einem Volumen von 1,2 Mrd. Euro.

Abbildung 3.14: Nettoanfangsrenditen von Einzelhandelsimmobilien, 2018 – 2023



Quelle: CBRE Research, 2023

Entwicklung der Spitzenrenditen

Der durch die Zinswende initiierte Aufwärtstrend bei den Spitzenrenditen hat sich auch im Jahr 2023 in allen Handelsimmobiliensegmenten – analog den übrigen Immobilienassetklassen – weiter fortgesetzt. Je nach Immobilientyp stieg die Nettoanfangsrendite für Einzelhandelsobjekte auf Jahres-sicht um 0,4 bis 1,0 Prozentpunkte, wobei sich in Teilen erste Stabilisierungstendenzen abzeichnen.

So lag die Spitzenrendite für 1a-Handelsimmobilien im Durchschnitt der sieben A-Städte Ende 2023 bei 4,84%. Im Vergleich zu Ende des Jahres 2022 entspricht dies einem Anstieg um 0,95 Prozentpunkte, wovon 0,3 Prozentpunkte auf das Schlussquartal 2023 entfielen. Zwischen den A-Städten variiert die Nettoanfangsrendite zum Jahresende zwischen 4,40% für erstklassige Geschäftshäuser in bester Lage von München und 5,15% für ein vergleichbares Objekt in Köln.

Shoppingcenter an A- und B-Standorten legten demgegenüber mit 0,4 bzw. 0,35 Prozentpunkten im letzten Quartal des Jahres 2023 noch etwas stärker zu. Über das Gesamtjahr 2023 stiegen die Werte um 0,8 bzw. um 0,7 Prozentpunkte, sodass ihre Renditen an A-Standorten zum Jahresende bei 5,9% und an B-Standorten bei 7,2% notierten. Der Anstieg der Renditen erfolgte vollständig in der zweiten Jahreshälfte, während sie in den ersten beiden Quartalen auf dem Niveau des Vorjahres verharrten.

Eine demgegenüber gegenläufige Entwicklung zeigte sich im Segment der Fachmarktobjekte. Während hier zu Beginn des Jahres 2023 die Renditen weiter anstiegen, zeichnete sich in der zweiten Jahreshälfte eine Stabilisierung ab. Auf Jahressicht machten sich aber auch hier deutliche Zuwächse bemerkbar. So fiel der Renditeanstieg für erstklassige Baumärkte innerhalb eines Jahres mit 1 Prozentpunkt auf aktuell 5,75% am stärksten aus. Non-

Renditen weiter
gestiegen

Food-Fachmärkte legten innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,75 Prozentpunkte auf 6,5% zu und Fachmarktzentren um 0,7 Prozentpunkte auf nun 5,0%. Der geringste Anstieg wurde bei Lebensmittelmärkten verzeichnet. Im gesamten Jahresverlauf stieg die Spitzenrendite für erstklassige Nahversorger mit langfristigem Mietvertrag und bonitätsstarkem Mieter um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7%.

3.3.2 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

Branchen im Überblick

Wie oben beschrieben verzeichnet der Einzelhandel im Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von 649,9 Mrd. Euro.²¹ Die branchenspezifische Dynamik der realen und nominalen Umsätze (Abbildung 3.15) zeigt, dass der Lebensmitteleinzelhandel die größten Umsatzzuwächse (+6,5%) erzielte. Im generalisierten Lebensmitteleinzelhandel (Supermärkte, Discounter usw.) legten die Umsätze etwas mehr zu als im Facheinzelhandel.²² Aufgrund der nach wie vor hohen Inflation stehen den nominalen Zuwächsen jedoch reale Verluste gegenüber – so ging der preisbereinigte Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel um -4,2% zurück, im Fachhandel sogar um -6,3%.

Im Nonfood-Bereich lag die Umsatzveränderung bei +0,5% nominal und -3,2% real. Hier unterscheiden sich die verschiedenen Unterbranchen noch deutlicher voneinander. Einzig der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren erzielte ein nominales (5,1%) und ein reales Umsatzplus (3,7%). Weniger gut entwickelten sich die anderen Subbranchen wie beispielsweise Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und Baubedarf (real -7,4%) und die Waren- und Kaufhäuser (real -4,2%). Baumärkte und Möbelhäuser verzeichneten einen Umsatzrückgang, einerseits als direkte Folge der Inflation, der Preissteigerungen und der Kaufzurückhaltung im höherpreisigen Segment, andererseits brachten die gestiegenen Zinsen die Pläne vieler potenzieller Kunden für den Hausbau ins Stocken.²³ Ein nicht unerheblicher dritter Einflussfaktor in diesem Bereich ist der Carry-over-Effekt aus der Pandemiezeit, als viele Haushalte, anstatt Freizeit- und Urlaubsaktivitäten nachzugehen, in neue Wohn- und Gartenausstattung investierten.

In der Branche der Waren- und Kaufhäuser sind neben klassischen Warenhäusern auch die verschiedenen Formate des Nonfood-Discounts enthalten, die momentan nicht nur expansiv, sondern auch wirtschaftlich erfolgreich auftreten und die Werte noch ausgesprochen positiv beeinflusst haben dürf-

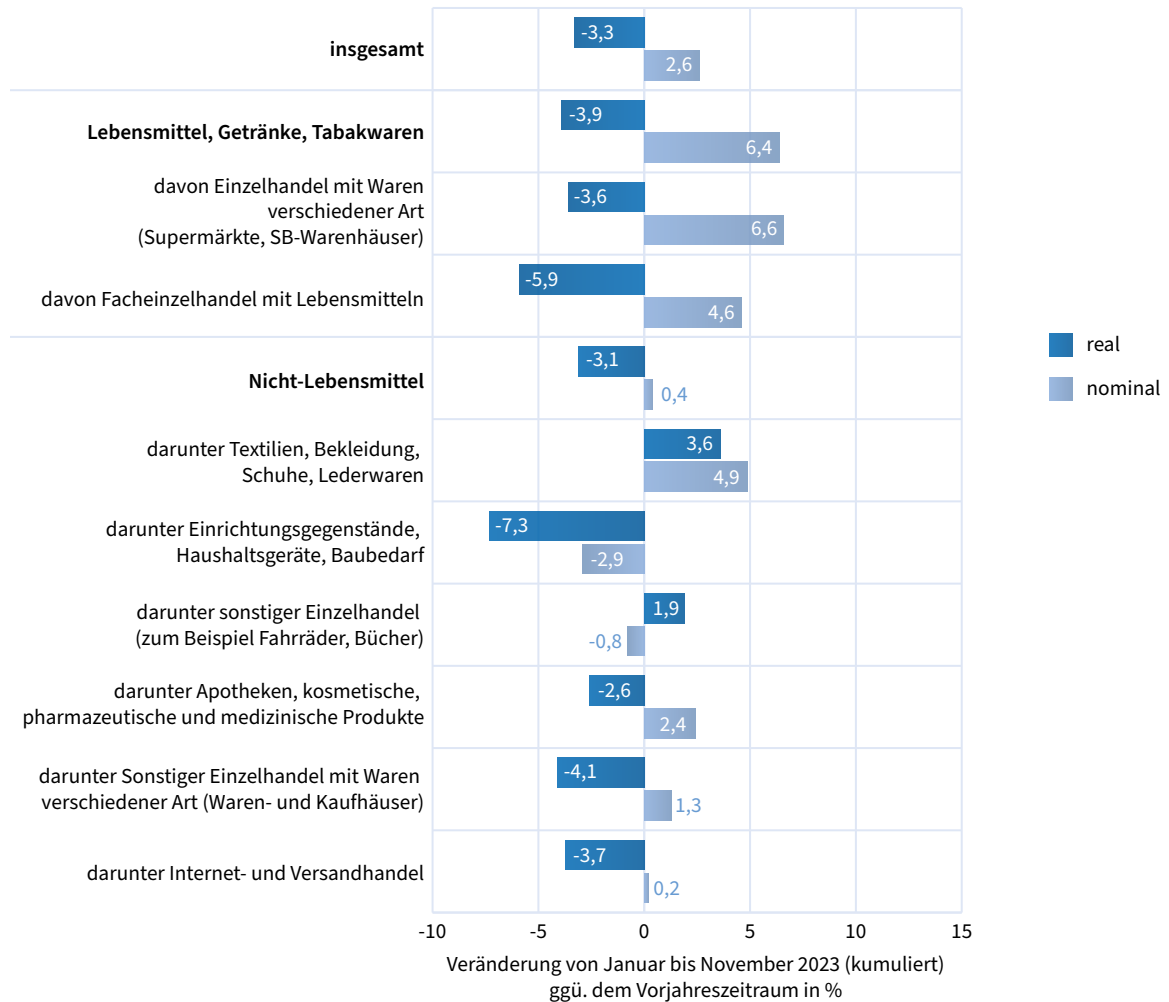
21 HDE 2023: Weihnachtspressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE).

22 Statistisches Bundesamt 2024: Umsatz im Einzelhandel: Deutschland, Monate/Quartale/Halbjahre, Preisarten, Wirtschaftszweige (Monatsstatistik im Einzelhandel).

23 KPMG AG 2023: Retail Sales Monitor 3/2023, S. 13.

ten. Allgegenwärtige Teuerungen und preissensible Konsumenten sind erfolgversprechende Voraussetzungen für Discount- und Outlet-Formate.

Abbildung 3.15: Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen



Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

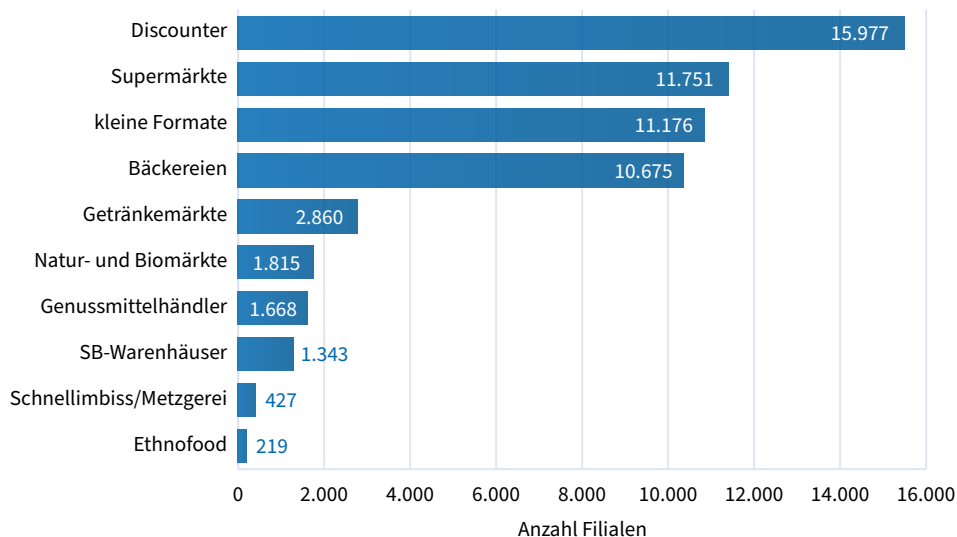
Großfilialisten im stationären Einzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel ist die insgesamt umsatzstärkste Branche des stationären Einzelhandels und verfügt auch über die umsatzstärksten einzelnen Vertriebslinien. Die Top 10 der Lebensmittelhändler verfügen zusammen über ca. 25.900 Verkaufsstellen in Deutschland.²⁴ Sie setzten gemeinsam 175,8 Mrd. Euro auf einer Verkaufsfläche von 27,9 Mio. m² um. Die Vertriebslinien mit den größten Filialnetzen sind Edeka (Supermärkte) mit 6.213 Verkaufsstellen, gefolgt von Netto Marken-Discount mit 4.304 Verkaufsstellen, Lidl mit 3.613 Verkaufsstellen und Rewe (Supermärkte) mit 3.248 Verkaufsstellen.

24 EHI Retail Institute 2023: EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2023, S. 29.

Vom Lebensmitteleinzelhandel erwarten die Kundinnen und Kunden sichere und preisgünstige Produkte. Die Lebensmittelpreise in Deutschland liegen seit einigen Jahren zwar leicht über dem EU-Durchschnitt, allerdings deutlich unter dem Niveau in Norwegen, Frankreich, Luxemburg, Dänemark oder Österreich. Grund für das, gemessen an der Kaufkraft, moderate Preisniveau hierzulande ist der starke Wettbewerb auf dem Lebensmittelmarkt, getrieben durch die Lebensmitteldiscounter, die in dieser Form ihren Ursprung in Deutschland haben. In Zeiten hoher Inflation gewinnen die Discounter noch mehr an Bedeutung. Insgesamt sind in den 1000 Top-Vertriebslinien im stationären Einzelhandel in Deutschland 435 Lebensmittelhändler enthalten, darunter viele regionale Bäckerei- oder Metzgereifilialisten. Insgesamt erwirtschaften die Lebensmitteldiscounter einen Anteil von 45,4% am gesamten Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel, gefolgt von Supermärkten mit 42,4%, SB-Warenhäusern mit 9,8% und übrigen kleineren Geschäften mit 2,4%.²⁵

Abbildung 3.16: Verkaufsstellen Lebensmitteleinzelhandel nach Unterbranchen, 2023



innerhalb der 1.000 Top-Vertriebslinien in Deutschland

Quelle: EHI Retail Institute 2023

Im Bereich des Nonfood-Einzelhandels verfügt der Einzelhandel mit Mode und Accessoires über die meisten Verkaufsstellen, wodurch nicht nur der Mietermix, sondern auch das Erscheinungsbild der Innenstädte maßgeblich geprägt wird. Unter den Top 1000 befinden sich 226 Vertriebslinien des Modeeinzelhandels, die zusammen über 20.000 Filialen betreiben.²⁶ Im Bereich Mode und Accessoires gibt es fünf Vertriebslinien, die jeweils über mehr als 1.000 Filialen in Deutschland verfügen, alle discountorientiert: Kik, Ernsting's Family, NKD, Deichmann und Takko Fashion. Weitere Nonfood-Händler mit über 1.000 Verkaufsstellen sind in absteigender Reihenfolge Jysk (> 3.000), Rossmann und dm (> 2.000) sowie TEDI, IQ Telering, Sport 2000, Intersport und Euronics (> 1.000).

²⁵ EHI Retail Institute 2023: EHI Handelsdaten aktuell 2023, S. 76.

²⁶ EHI Retail Institute 2023: EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2023.

Insolvenzen

Nach jahrelangem Rückgang nahmen die Insolvenzen in allen Hauptwirtschaftsbereichen wieder zu, darunter auch im Handel mit einem Plus von 26% im Vergleich zum Vorjahr.²⁷ Im Jahr 2023 verzeichnete der Handel insgesamt 3.490 Insolvenzen nach 2.770 im Vorjahr, darunter waren erneut einige Großunternehmen aus dem Einzelhandel. Die Gemengelage verschiedener Probleme führte unter anderem zur Insolvenz der Peek & Cloppenburg KG (Düsseldorf), die das Schutzschirmverfahren aber inzwischen ohne die Schließung von Filialen abschließen konnte.

Zunahme der
Insolvenzen

Ebenfalls ein Insolvenzverfahren überstanden hat der Schuheinzelhändler Reno – hier konnten jedoch nur die Marke und etwa 20 Filialen von vormals 180 gerettet werden. Der insolvente Modefilialist Gerry Weber wird voraussichtlich 50 der ehemals 171 Filialen weiter betreiben können. Bei der Modekette Hallhuber hingegen mussten alle 98 Filialen in Deutschland schließen. Auch die verbliebenen 63 SB-Warenhäuser der Vertriebslinie Mein Real werden verschwinden. Im Zuge der Insolvenz in Eigenverwaltung werden 45 Märkte bis Frühjahr 2024 geschlossen und 18 an andere Betreiber aus dem Lebensmitteleinzelhandel vermittelt.

Für viele Innenstädte ist die erneute Insolvenz der Kaufhauskette Galeria Anlass zur Sorge. Im Zuge der Insolvenz des Immobilien- und Handelskonzerns Signa Holding, zu der die Kaufhauskette gehört, wurde Anfang Januar 2024 der dritte Insolvenzantrag innerhalb von drei Jahren gestellt. Galeria hatte zuletzt bereits zweimal ein Schutzschirmverfahren durchlaufen, in diesem Kontext schrumpfte das Filialnetz in einem ersten Schritt von 172 auf 129. Eine weitere Schließungswelle ist Anfang 2024 geplant, wonach dann voraussichtlich zunächst 92 Warenhäuser bestehen bleiben. Die Lage für die Innenstädte und Shoppingcenter mit einem Galeria-Warenhaus ist erneut ungewiss.

Galeria-Insolvenz:
Folgen für Innen-
städte ungewiss

Die Schließung eines innerstädtischen Warenhauses ist für viele Städte in den letzten Jahren Realität geworden. Es stellt sich die komplexe Frage der Nachnutzung dieser zentral gelegenen großflächigen Handelsimmobilien. Im Jahr 2023 gab es sogar einzelne großflächige Einzelhandelsnachvermietungen von geschlossenen Galeria-Häusern an das Modehaus Aachener, welches jedoch selbst im Herbst Insolvenz anmeldete.²⁸ Beispiele für erfolgversprechendere Nachnutzungen gibt es hingegen in anderen Städten – z.B. in Neumünster, wo Karstadt im Oktober 2020 schloss. Stattdessen entsteht dort bis 2025 ein modernes Büro- und Geschäftshaus mit Stadtbücherei und Gastronomie, die zum Großteil von der Sparkasse Südholstein, die auch Eigentümerin der Immobilie ist, selbst genutzt wird.²⁹ Die Galeria-Filiale in Osnabrück hatte im Jahr 2020 zeitgleich mit der in Neumünster geschlossen.

27 Creditreform 2023: Insolvenzen in Deutschland, Jahr 2023, S. 9.

28 Eßlinger, L., in Capital 2023: Justiz-Krimi um flüchtigen Karstadt-Retter und Ex-Aachener-Chef, vom 5.12.2023.

29 Sparkasse Südholstein 2023: Bautagebuch, vom 19.12.2023.

Mixed-Use-Konzepte vielversprechend

Angelehnt an ein bereits abgeschlossenes Projekt in Hamburg, soll dort bis 2025 das Osnabrücker „Ding“ entstehen – auch ein Mixed-Use-Konzept, das hier maßgeblich von Räumlichkeiten der Universität geprägt sein soll, aber auch Co-Working-Spaces, Eventflächen und Freizeitangebote bieten soll.³⁰ Wenngleich Mixed-Use-Konzepte für die Städte anspruchsvoll in der Planung und Umsetzung sind, sind genau diese Konzepte oft im Hinblick auf langfristige positive Impulse für lebendige Innenstädte als besonders erfolgversprechend anzusehen. Insbesondere für viele Mittelstädte muss anerkannt werden, dass großflächige Warenhauskonzepte schon lange keine Selbstläufer mehr sind und der Vergangenheit angehören, solange weitere Besuchsanreize weitgehend fehlen.

Expansion im Einzelhandel

Vielfalt und Neues

Lagen werden lebendig, wenn es Besuchsanreize gibt. Und diese entstehen durch Vielfalt und Neues. Wie oben beschrieben, können oftmals Handelsnutzungen mit Nicht-Handelsnutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Sport-, Freizeit- und Gastronomienutzungen sinnvoll verknüpft werden.

Auch innerhalb der Einzelhandelsbranche lassen sich in vielen Innenstädten und Shoppingcentern bereits neue Impulse im Mieterbesatz bzw. deren jeweiligen Lagepräferenzen feststellen. So halten zum einen immer mehr Outlets und Discounter Einzug in innerstädtische 1a-Lagen, wie beispielsweise die Zalando-Outlets oder auch der Textil-Discounter Kik, welcher im Jahr 2023 einen Pop-up-Store an der Kölner Schildergasse eröffnete. Auch Neuwagen verschiedener Autohersteller lassen sich immer öfter in innerstädtischen Showrooms begutachten – Beispiele sind die Lynk & Co. Clubs in verschiedenen Großstädten, der BYD Concept Store in Köln oder Tesla-Showrooms in Shoppingcentern wie der Mall of Berlin. In Shoppingcentern sind weitere interessante Mieter zu beobachten – z.B. automatisierte Supermärkte wie LateBirds, Social Studios, in denen bekannte Influencer auftreten und deren Produkte verkauft werden, Drohnenhersteller wie DJI oder Anbieter erneuerbarer Energien wie MeinSolardach.de.

Modehandel rückläufig

Bei einer Analyse der Besatzstrukturen von 1a-Lagen in 141 deutschen Städten wurde im Jahr 2023 eine auffällige Schrumpfung des Modebesatzes festgestellt. Die Zahl der Stores aus der Modebranche ging im Vergleich zum Vorjahr um 2,7% zurück, was als Indiz für die schwindende Dominanz des Modehandels in den 1a-Lagen hin zu mehr Vielfalt gewertet wird.³¹ Bedeutsam zugelegt haben vor allem die Gastronomie-Einheiten, deren Anzahl um 4% stieg.³² Insgesamt blieb die erfasste Anzahl der Stores nahezu konstant

30 IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim 2023: Das „Ding“ bringt sich in Startposition, vom 19.12.2023.

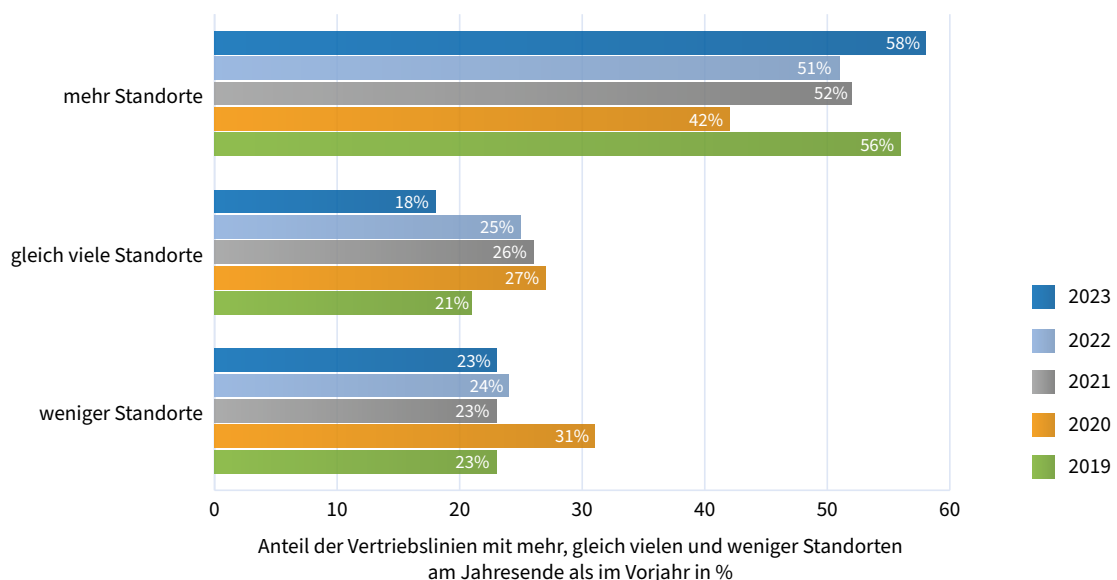
31 CT Real Estate Partners und bulwiengesa 2023: Keep on going, Highstreet! Ein Blick auf Deutschlands Highstreets, S. 7.

32 Ebd.

und lag nur um 0,4% über den Werten von 2022, was etwa 70 Stores entspricht.³³

Bezogen auf die Unternehmen kommen insgesamt wieder mehr Handelsunternehmen aus der expansionsbezogenen Halteposition seit der Corona-Krise heraus. Der Anteil der expansiven Vertriebslinien ist in diesem Jahr wieder auf zuletzt 58% gestiegen – unter ihnen insbesondere Händler aus den Branchen Lebensmittel, Gesundheit und Beauty, Mode sowie allgemeiner Bedarf.³⁴ Dementsprechend ist der Anteil der Vertriebslinien, die das Filialnetz konstant halten wollen, um 7 Prozentpunkte zurückgegangen. Wer hingegen sein Filialnetz ausdünnen will, tut das in der Regel auch weiterhin – dieser Anteil liegt relativ konstant bei 23%. Häufig sind dies Händler aus den Branchen Schuhe und Accessoires sowie Elektronik und Telekommunikation.

Abbildung 3.17: Entwicklung der Anzahl der Standorte, 2019 – 2023



Quelle: EHI Retail Institute 2023

Das Thema Kosten steht auch bei den Herausforderungen speziell für die Expansion ganz oben auf der Liste – insbesondere die Bau- und Modernisierungs- sowie Nebenkosten.³⁵ Für den großflächigen Einzelhandel mit Filialen über 1.000 m² Verkaufsfläche sind lange Genehmigungsverfahren und ein restriktives Baurecht das Hauptproblem bei der Expansion.

großflächiger
Handel: lange
Genehmigungs-
verfahren und
restriktives
Baurecht

In welchen Lagen dabei konkret die Standorte gesucht werden, ist je nach Branche und Expansionsstrategie sehr unterschiedlich. Insgesamt kristallisieren sich Fachmarktzentren und 1a-Lagen verbreitet als beliebt heraus. 77% der Vertriebslinien suchen nach Geschäftsflächen in Fachmarktzentren – und dies gerne in Ober- und Mittelzentren.³⁶ Mit 68% ebenfalls sehr beliebt sind 1a-Lagen, wenn es um neue Geschäfte geht.

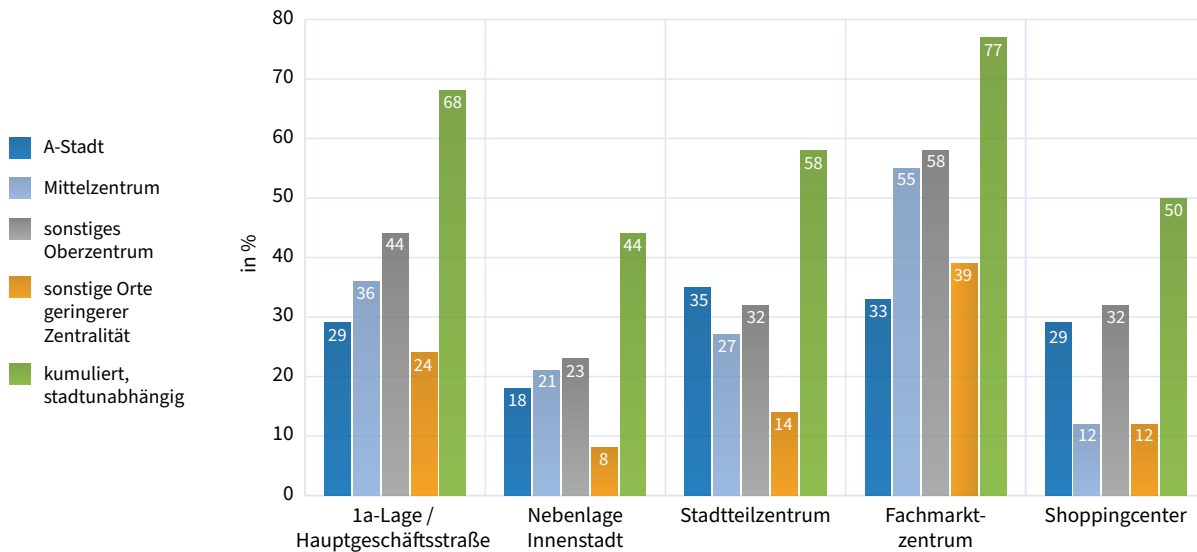
³³ Ebd., S. 6.

³⁴ EHI Retail Institute 2023: EHI-Whitepaper Expansionstrends 2023, S. 7.

³⁵ Ebd., S. 11.

³⁶ EHI Retail Institute 2023: EHI Whitepaper Expansionstrends 2023, S. 15.

Abbildung 3.18: Favorisierte Lagen für neue Handelsfilialen



Mehrfachantworten

Quelle: EHI Retail Institute 2023

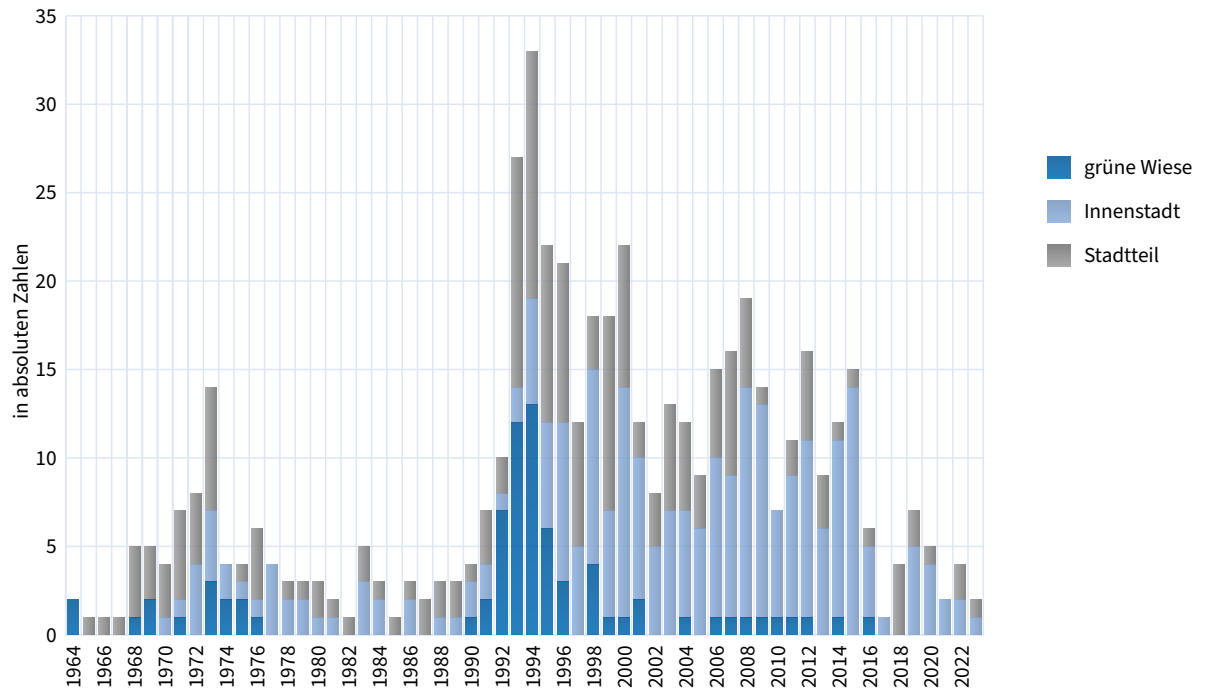
Situation der Shoppingcenter

Die ersten beiden Shoppingcenter, das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach sowie der Ruhr Park in Bochum, eröffneten vor 60 Jahren. Aktuell zählen wir 509 Shoppingcenter in Deutschland, deren Eröffnung im Zeitverlauf unterschiedlichen Leitbildern der Stadtentwicklung entsprang. Die Center haben per Definition gewisse Gemeinsamkeiten – eine Retail-Mietfläche von mindestens 10.000 m², eine Vielzahl von Mietern vor Ort sowie ein einheitliches Management, welches bestimmte Funktionen für alle Mieter übernimmt. Ansonsten unterscheiden sie sich sehr – wie auch verschiedene Innenstädte sich voneinander unterscheiden – beispielsweise hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Lage, ihrer Geschossigkeit, ihrem Typus oder Mieterbesatz, ihrer Positionierung oder in eventuell vorhandenen Mischnutzungen vor Ort. All diese und noch zahlreiche weitere Faktoren bestimmen den Erfolg eines Centers. Für manche Shoppingcenter ist ihre eigene Größe die Herausforderung. Hier ist es mitunter möglich und sinnvoll, Handelsflächen in den oberen Etagen für andere Nutzungen umzuwidmen, die vergleichsweise mehr Frequenz und mehr Besuchsanlässe generieren können. Solche Umbaumaßnahmen werden derzeit beispielsweise im Gerber in Stuttgart, im Rheinpark-Center in Neuss oder im Boulevard Berlin durchgeführt, wobei z.B. moderne Büro- und Co-Working-Spaces, Hotels, Freizeitnutzungen, Arztpraxen und Gesundheitsdienstleister eingeplant werden.

Aber auch im Einzelhandelsbereich hat sich in diesem Jahr viel getan und viele Center konnten nach den Pandemie Jahren wieder an Schwung gewinnen. Die ECE ist Marktführer unter den Centermanagementunternehmen in Deutschland und managt dort aktuell 92 Center. Das Unternehmen gibt an,

in den von ihr betriebenen Centern im Jahr 2023 allein in Deutschland rund 1.600 Einzelhandelsmietverträge abgeschlossen oder verlängert zu haben, die zusammen mehr als 500.000 m² Fläche umfassen.³⁷

Abbildung 3.19: Shoppingcenter-Eröffnungen nach Lagekategorie, 1964 – 2023



Quelle: EHI Retail Institute 2023

Hinsichtlich der Neueröffnung von Shoppingcentern ist der Markt in Deutschland weitgehend gesättigt und es finden nur noch vereinzelt kleinere Neueröffnungen statt, wie zuletzt die Westerwald Arkaden im Einzugsgebiet von Koblenz und das Husemann Karree in Bochum im Jahr 2023. Besonders hervorzuheben ist in diesem Bereich allerdings die bevorstehende Eröffnung des Westfield Überseequartiers in Hamburg am 25. April 2024 (Projektentwickler: Unibail-Rodamco-Westfield) – wohl auf absehbare Zeit die letzte Neueröffnung eines so großen Shoppingcenters in Deutschland, welches etwa 200 Shops umfassen wird.

Marktsättigung

Mietvertragskonditionen

Ähnlich wie im Vorjahr berichtet knapp die Hälfte der Expansionsverantwortlichen der Händler (47%) von ungünstigeren Mietvertragskonditionen, was insbesondere durch Indexerhöhungen infolge der Inflation bedingt ist.³⁸ Jedoch besteht dieser Trend nicht in allen Branchen: Während die Mieten in den Branchen Bau- und Gartenmärkte, Möbel, Lebensmittel sowie Hobby

³⁷ ECE Marketplaces 2024.

³⁸ EHI Retail Institute 2023: EHI-Whitepaper Expansionstrends 2023, S. 17.

und Freizeit oft gestiegen sind, berichten insbesondere Vertriebslinien der Branchen Bekleidung, Schuhe und Accessoires sowie Elektronik und Telekommunikation mehrheitlich von einer günstigen Entwicklung der Mieten. Um Standorte zu sichern, kommen Vermieter Händlern aus diesen Branchen deutlich öfter finanziell bei der Miete entgegen. Auch bei Sonderkündigungsrechten und Laufzeiten stehen die Zeichen weiter auf Entgegenkommen der Vermieter und Flexibilisierung zugunsten der Mieter. Ähnlich wie im Vorjahr haben sich die Mietnebenkosten aufgrund der hohen Energiepreise jedoch meistens ungünstig entwickelt.

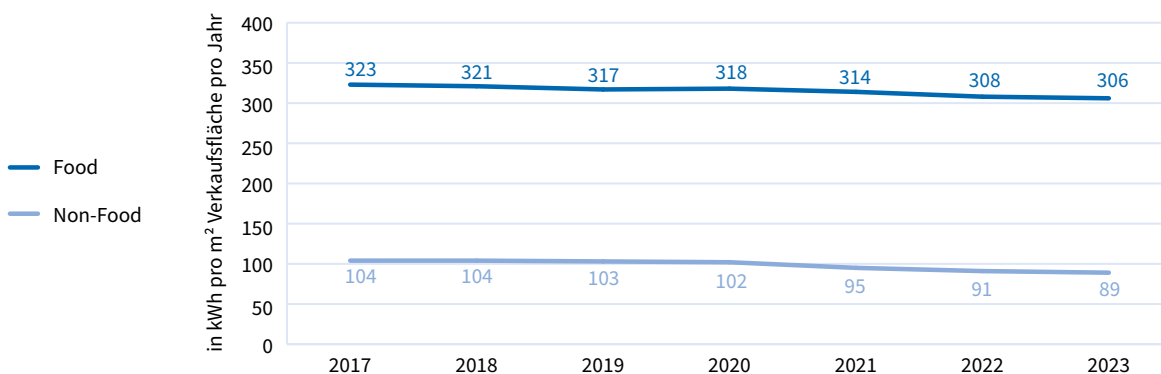
Energiemanagement im Einzelhandel

Die hohen Energiekosten sind ein wichtiger Ansatzpunkt für die Handelsunternehmen. Denn einerseits ist der Energieverbrauch eine direkte Stellschraube, um besonders in großen Filialnetzen Geld einsparen zu können, insbesondere vor dem Hintergrund relativ geringer Margen im Einzelhandel. Andererseits verfügt der nachhaltige Umgang mit Energie über eine große gesellschaftliche Relevanz. Die Unternehmen müssen Strategien zur sukzessiven Senkung ihrer Treibhausgasemissionen entwickeln, um die Klimaziele erreichen zu können.

Stromverbräuche
sinken

Im Lebensmittel- sowie im Nonfood-Einzelhandel sinkt der Stromverbrauch weiterhin. Der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 306 kWh pro m² Verkaufsfläche, hinzu kommt ein Wärmeenergieverbrauch von 88 kWh pro m² und Jahr. Dabei ist die Kältetechnik mit 49% der größte Stromverbraucher, gefolgt von der Beleuchtung mit 21%.³⁹ Im Nonfood-Einzelhandel ist der Verbrauch von Strom (89 kWh) und Wärmeenergie (51 kWh) insgesamt geringer – der Hauptfaktor ist hier beim Stromverbrauch mit 58% die Beleuchtung. Der verbesserten Energieeffizienz stehen allerdings verbrauchssteigernde Trends wie Handelsgastronomie oder wachsende gekühlte Frischesortimente gegenüber.

Abbildung 3.20: Stromverbrauchsentwicklung Food und Nonfood, 2017 – 2023



Quelle: EHI Retail Institute 2023

39 EHI Retail Institute 2023: EHI-Studie Energiemanagement im Einzelhandel 2023, S. 9f.

Im filialisierten Handel geben die Unternehmen an, im Durchschnitt 6% ihres Filialnetzes pro Jahr energetisch zu sanieren, dabei gibt es kaum Unterschiede zwischen Food und Nonfood. Bei der energetischen Sanierung ist zu beachten, dass 84% der Handelsfilialen angemietet sind, wodurch die Umsetzbarkeit größerer energetischer Maßnahmen beeinträchtigt ist.⁴⁰

Sicherheit in Einzelhandelsimmobilien

Sicherheit und Sauberkeit gelten als Grundvoraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität, nur so kann eine Handelslage lebendig und erfolgreich sein. Wie viel Dynamik und Arbeit aber in diesen Mindestanforderungen steckt, hat eine Befragung des German Council of Shopping Places unter 1.073 großflächigen Handelsimmobilien – darunter Shoppingcenter, Fachmarktzentren und große Lebensmittelmärkte – sichtbar gemacht. In den untersuchten Handelsimmobilien und deren direktem Umfeld wurden von Januar bis Oktober 2023 über 15.000 sicherheitsrelevante Vorfälle dokumentiert, darunter besonders oft Messer-/Werkzeugangriffe, Beschaffungskriminalität/Diebstahl und Drogenkonsum. Über 2.700 Hausverbote wurden in dem Zeitraum ausgesprochen.

Die befragten Firmen geben an, dass die sicherheitsrelevanten Vorfälle in Handelsimmobilien zuletzt deutlich zugenommen haben – so sei eine Steigerung von 25% gegenüber dem Vorjahr gezählt worden. Für die in der Befragung berücksichtigten Handelsimmobilien wird eine Summe von knapp 36 Mio. Euro an Ausgaben für die Sicherheit der Objekte genannt – eine Steigerung von 18% zum Vorjahr. Viele Betreiber von Handelsimmobilien bemängeln eine fehlende konsequente Strafverfolgung, denn ausbleibende Konsequenzen gefährden die Sicherheit und somit auf Dauer die wirtschaftliche und soziale Stabilität der Handelsimmobilien und Innenstädte.

Zunahme sicherheitsrelevanter Vorfälle

Ein Trend der letzten drei Jahre zeigt zudem, dass Handelsimmobilien zukünftig darüber hinaus eine wichtige sicherheitsrelevante Rolle und Verantwortung wahrnehmen können – z.B. in Bezug auf die Nutzung der Handelsimmobilien als Versorgungs-Hub in Krisenzeiten, bei Black-outs, Naturkatastrophen und Extremwetter.

⁴⁰ Ebd., S. 19.

3.4 Regionale Retail- und Immobilienmarkttrends

A-Städte

In den gemessen an der Einwohnerzahl größten sieben Städten in Deutschland leben ca. 10,3 Mio. Menschen, das entspricht 12,2% der Bevölkerung. Die Einwohner der A-Städte verfügen über 13,0% der Kaufkraftsumme in Deutschland. Die Verfügbarkeitsquote der Einzelhandelsfläche ist in den Einkaufsstraßen der A-Städte zuletzt im Kontext einer erneuten Schließungs-

Abbildung 3.21: A-Städte (Stadtkreisebene), Einwohnerzahl und Kaufkraft, 2024

	Einwohner	Kaufkraft- summe 2024 in Mio. Euro	Kaufkraft 2024 pro Einwohner in Euro	Kaufkraftindex
Berlin	3.755.251	99.215	26.420	94,9
Hamburg	1.892.122	56.115	29.657	106,5
München	1.512.491	54.248	35.867	128,8
Köln	1.084.831	31.574	29.105	104,5
Frankfurt am Main	773.068	23.665	30.611	109,9
Stuttgart	632.865	19.302	30.499	109,5
Düsseldorf	629.047	20.122	31.988	114,9

Quelle: GfK 2024

Abbildung 3.22: Marktdaten Handelsimmobilien, 2023

	Retail-Spitzenmiete in Euro/m ² /Monat für Ladenflächen 80 – 120 m ²		Retail-Spitzenmiete in Euro/m ² /Monat für Ladenflächen 300 – 500 m ²		Bruttoanfangsrendite in Top-Lagen in %		Kaufpreisfaktor in Top-Lagen	
	2023	Prognose	2023	Prognose	2023	Prognose	2023	Prognose
Berlin	330 – 370	→	120 – 150	→	3,6 – 4,4	→	23,0 – 28,0	→
Hamburg	270 – 310	→	110 – 140	→	3,6 – 4,4	→	23,0 – 28,0	→
München	340 – 380	→	180 – 210	↘	3,2 – 3,9	↘	26,0 – 32,0	↗
Köln	190 – 230	→	90 – 120	→	3,9 – 4,6	→	22,0 – 26,0	→
Frankfurt am Main	280 – 320	→	130 – 160	→	3,6 – 4,4	→	23,0 – 28,0	→
Stuttgart	140 – 180	→	70 – 100	→	4,0 – 4,8	→	21,0 – 25,0	→
Düsseldorf	280 – 320	→	150 – 180	↘	3,6 – 4,4	→	23,0 – 28,0	→

Bezüglich der Mietpreise ist zu beachten, dass sich auch innerhalb der betrachteten Standorte bis auf die Objektebene ein differenziertes Bild ergibt.

Bezüglich des Investmentmarkts ergibt sich für die qualifizierte Darstellung die Herausforderung, dass in den klassischen 1a-Lagen wenige Transaktionen vorliegen. Diese vereinzelt und hochpreisigen Transaktionen spiegeln nicht unbedingt den insgesamt recht illiquiden Markt wider.

1 Prognose: ↗ steigend → stabil ↘ sinkend

Quelle: Comfort 2024

welle von Galeria-Warenhäusern mit einem Plus von 2,7 Prozentpunkten auf 19,7% erwartungsgemäß deutlich angestiegen.⁴¹ Nach Anzahl der Geschäfte stieg die Verfügbarkeit um 0,7 Prozentpunkte auf einen Wert von 15,5%.

Grundsätzlich lässt sich für die A-Städte feststellen, dass sich die Mieten für hier dargestellte kleine (80 bis 120 m²) und mittlere Flächen (300 bis 500 m²) in den besten Lagen recht stabil zeigen. Mietzuwächse sind am ehesten im Luxussegment zwischen 300 und 500 m² zu beobachten, während sich die Konsumlagen im kleinteiligeren Bereich meist konstant darstellen.⁴² Neben Neuanmietungen sind in diesem Bereich oftmals Optimierungen bezüglich der Flächen und der Lage zu beobachten. Daraus ergeben sich ein höherer Druck und sinkende Mieten in schwächeren Lagen. Ebenfalls unter Druck stehen oftmals mehrgeschossig ausgelegte Großflächen oberhalb von 1.000 m² – bei begrenzter Nachfrage nach diesen Flächen erfolgen dann häufig Umwidmungen der Obergeschossflächen.⁴³ Insgesamt ergibt sich zwar ein nach wie vor recht dynamischer Einzelhandelsvermietungsmarkt mit steigenden Flächenumsatzleistungen, der jedoch auch an einzelnen Standorten bis auf die Objektebene heruntergebrochen sehr differenziert zu betrachten ist.

Mieten in den besten Lagen recht stabil

schwächere Lagen und Großflächen über mehrere Geschosse unter Druck

Grundsätzlich lässt sich insbesondere aufgrund des Zinsumfeldes und alternativer Investitionsgelegenheiten ein deutlicher Anstieg der Renditen festhalten. Jedoch spielen im Bereich der Handelsimmobilien die nachhaltigen Mieten und Mietflächen, die Bonität der Mieter und das dadurch erwachsende Risikoprofil eine herausgehobene Rolle bei der Marktfähigkeit von Investitionen.⁴⁴ Diesbezüglich fanden Eigentümer und eine deutlich gedämpfte Nachfrage in den vergangenen Monaten oftmals nicht zusammen.

Berlin ist mit 3,76 Mio. Einwohnern bei weitem die größte Stadt Deutschlands und weist eine Kaufkraft pro Kopf von 26.420 Euro auf. Damit liegt Berlin gemessen am Kaufkraftindex mit 94,9 auf dem letzten Platz der A-Städte. Für die Stadt ergibt sich eine Gesamtkaufkraftsumme von 99 Mrd. Euro. Die durchschnittlichen Spitzenmieten⁴⁵ für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² liegen in Berlin bei 330 bis 370 Euro/m² im Monat und für mittlere Ladenflächen zwischen 300 und 500 m² bei 120 bis 150 Euro/m² im Monat. In Berlin gab es im Jahr 2023 zahlreiche interessante Neueröffnungen von Einzelhändlern. Beispielhaft können hier einzelne genannt werden. So eröffnete der Sneaker- und Modehändler Snipes im September ein neues Konzept auf 1.100 m² im historischen Gebäude der Alten Post in Neukölln. Der Laden enthält auch ein Tanz- und Tonstudio und stellt somit auch einen Ort für gemeinschaftlichen Austausch, Kunst und Kultur dar. Ebenfalls

41 JLL 2023: Einzelhandelsmarktüberblick H1 2023, S. 6.

42 Vgl. Comfort 2024.

43 Vgl. Comfort 2024.

44 Vgl. Comfort 2024.

45 Im Folgenden dargestellt sind Spitzenmieten, welche aufgrund der Methodik als Orientierungswert zum Vergleich von Städten verstanden werden sollten. Sie geben weder einen Durchschnitt wieder noch beschreiben sie das Mietpreinsniveau in den Nebenlagen. Sie zeigen lediglich das oberste Preissegment an und werden meist in der absoluten Top-Lage registriert.

aus der Fashion-Branche ist die Eröffnung von Peek & Cloppenburg im The Playce am Potsdamer Platz hervorzuheben. Das Unternehmen legt in seinem Conscious Fashion Store auf 3.000 m² großen Wert auf verschiedene Nachhaltigkeitslösungen und entwickelt und testet dort zukunftsfähige Konzepte auch für die anderen Bekleidungshäuser. Einige internationale Labels suchten sich die Hauptstadt für ihren Markteintritt in Deutschland aus – das dänische Modelabel Mads Nørgaard sowie die französische Herrenmodemarke Fursac eröffneten ihre ersten deutschen Stores. Eine interessante Entwicklung ist das neue Stadtquartier am Tacheles, wo individuelle Restaurants, Cafés und ein Showroom der Automarke Cupra mit Nahversorgern wie Rewe und Rossmann kombiniert wurden.

In **Hamburg** leben 1,89 Mio. Menschen, die zusammen über eine Kaufkraftsumme von 56 Mrd. Euro verfügen, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 106,5. Die durchschnittliche Retail-Spitzenmiete für kleine Ladenlokale liegt bei 270 bis 310 Euro/m² und für mittlere Ladenlokale bei 110 bis 140 Euro/m². Auch Hamburg kann im Jahr 2023 auf zahlreiche Neueröffnungen zurückblicken. Darunter sind internationale Brands wie die US-amerikanische Schuhmarke Allbirds, die sich u.a. für den Standort Hamburg entschied, weil dort europaweit die zweithöchsten E-Commerce-Umsätze des Unternehmens erwirtschaftet werden. Der knapp 150 m² große Store eröffnete im April. In der Nachbarschaft des Allbirds-Stores wählte die Amsterdamer Modemarke Fabienne Chapot eine Ladenfläche im Hanseviertel für ihre Deutschlandpremiere. Aus dem Luxussegment ist zudem die Eröffnung des Balenciaga-Stores am Neuen Wall hervorzuheben. Mit 540 m² auf zwei Etagen ist dies für das Unternehmen der bisher größte Store in Europa. Doch auch deutsche Retailer waren in Hamburg aktiv – die Deutsche Telekom eröffnete im April ihren bisher größten Flagship-Store auf der Spitalerstraße mit 1.000 m² Mietfläche. Das Traditionsunternehmen Edeka experimentiert mit dem Future Food Store in der Hamburger Steinstraße und kombiniert dazu noch einen Coffeeshop sowie eine Workshopfläche für verschiedene kulinarische Events.

München ist die drittgrößte Stadt in Deutschland, die 1,51 Einwohner verfügen mit 35.867 Euro pro Kopf über die höchste Kaufkraft verglichen mit den anderen A-Städten. Es ergibt sich eine Kaufkraftsumme von 54 Mrd. Euro und der Kaufkraftindex liegt bei 128,8. Zudem werden in München die höchsten durchschnittlichen Spitzenmieten gemessen – diese liegen für kleine Ladenlokale zwischen 340 und 380 Euro/m² und für mittlere Ladenlokale zwischen 180 und 210 Euro/m². Auch hier muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass diese Spannen und Durchschnittswerte auf relativ wenigen Transaktionen beruhen und sich auf Objektebene deutlich differenzierter darstellen können. Unter den zahlreichen Neueröffnungen in München ist insbesondere das neue Flaggschiff von Breuninger auf der Sendlinger Straße hervorzuheben. Im Jahr 2021 hatte Breuninger das ehemals dort ansässige Modehaus Konen übernommen und die 12.500 m² Verkaufsfläche innerhalb von zwei Jahren zum aufwendigen Flagship-Store um-

gebaut. Doch dies war nicht die einzige Neueröffnung aus dem Modesegment – H&M beispielsweise wählte die Hauptfrequenzlage Kaufingerstraße, um im November einen seiner größten Flagshipstores in Deutschland auf 3.700 m² und vier Etagen zu eröffnen. Im Luxussegment gab es u.a. die Neueröffnungen des Bekleidungsanbieters Stone Island, der einen dreistöckigen Flagship-Store auf 360 m² eröffnete, und des italienischen Labels Gucci, welches über 600 m² auf zwei Etagen verfügt.

Köln ist gemessen an der Bevölkerung mit 1,08 Mio. Menschen die viertgrößte Stadt in Deutschland. Die Kaufkraft pro Kopf beträgt in Köln 29.105 Euro, was einem Kaufkraftindex von 104,5 entspricht. Insgesamt kommt die Stadt auf eine Kaufkraftsumme von knapp 32 Mrd. Euro. Die Retail-Spitzenmieten betragen in Köln durchschnittlich 190 bis 230 Euro/m² für kleine und 90 bis 120 Euro/m² für mittlere Ladenflächen. Eine interessante Neueröffnung in Köln ist z.B. der neue Fashion Store der Marke Lascana auf der Hohen Straße. Während die Lascana-Stores das Sortiment auf Wäsche und Bademode fokussierten, nimmt der neue Store erstmals auch die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Accessoires mit auf. Mit 500 m² auf zwei Etagen handelt es sich auch um die größte Lascana-Filiale in Deutschland. Die Bühne für eine weitere Premiere bietet die Kölner Mittelstraße, wo im November der erste stationäre Store des Matratzenhändlers Emma eröffnete. Das Unternehmen war vor zehn Jahren als reiner Onlinehändler gestartet und hatte später zudem auf stationäre Kooperationen mit Möbelhäusern gesetzt.

Frankfurt am Main liegt bezüglich der Kaufkraft im oberen Mittelfeld unter den A-Städten, pro Kopf stehen dort dieses Jahr 30.611 Euro zur Verfügung. Bei einer Bevölkerung von 773.068 Menschen ergibt sich eine Kaufkraftsumme von knapp 24 Mrd. Euro, während der Kaufkraftindex 109,9 beträgt. Die Retail-Spitzenmieten für kleine Ladenlokale liegen bei 280 bis 320 Euro/m² und für mittlere Ladenlokale bei 130 bis 160 Euro/m². In Frankfurt am Main eröffnete auf der Hauptfrequenzlage Zeil ein Zalando-Outlet auf vier Etagen mit 1.700 m² Verkaufsfläche. Damit betreibt der Händler nun 15 Outlets in deutschen Großstädten. Direkt gegenüber, im Einkaufszentrum Upper Zeil, mietete der Kosmetikhändler Rituals eine Fläche an. Im Dezember eröffnete dort auf 620 m² Deutschlands größter Rituals-Flagship-Store. Nach Berlin und München entschied sich das französische Modelabel A.P.C. für eine Neueröffnung in Frankfurt. Die Boutique liegt in der Neuen Rothofstraße und ist 140 m² groß. Eine schwierige Wendung nahm zuletzt die lange angekündigte Eröffnung des Aachener Department Stores im früheren Karstadt-Haus an der Zeil. Trotz Insolvenz des Unternehmens eröffnete verspätet eine Teilfläche des ursprünglich geplanten Warenhauses am 7. Dezember.⁴⁶

Die Kaufkraft pro Kopf beträgt in **Stuttgart** 30.499 Euro, was einem Index von 109,5 entspricht. Mit 632.865 Einwohnern ergibt sich eine Kaufkraftsumme von 19 Mrd. Euro. Die Retail-Spitzenmieten sind in Stuttgart geringer als in

⁴⁶ Manus, Christoph und Rosendorff, Kathrin, in Frankfurter Rundschau: Wandel an Zeil: Aachener öffnet Warenhaus trotz Insolvenz, vom 12.12.2023.

den anderen A-Städten und liegen für kleine Ladenflächen bei 140 bis 180 Euro/m² und für mittlere Ladenflächen bei 70 bis 100 Euro/m². Stuttgart kann im Jahr 2023 eine besonders beachtete Neueröffnung vorweisen, denn die Modemarke Stradivarius eröffnete im Shoppingcenter Milaneo im November ihren ersten Store in Deutschland. Dieser umfasst 550 m². Stradivarius gehört zum Inditex-Konzern wie auch Zara, Pull&Bear und Bershka, welche ebenfalls alle im Milaneo Stores betreiben. Auf der Haupteinkaufsstraße Königstraße eröffnete Aldi Süd im Sommer ein City-Konzept.

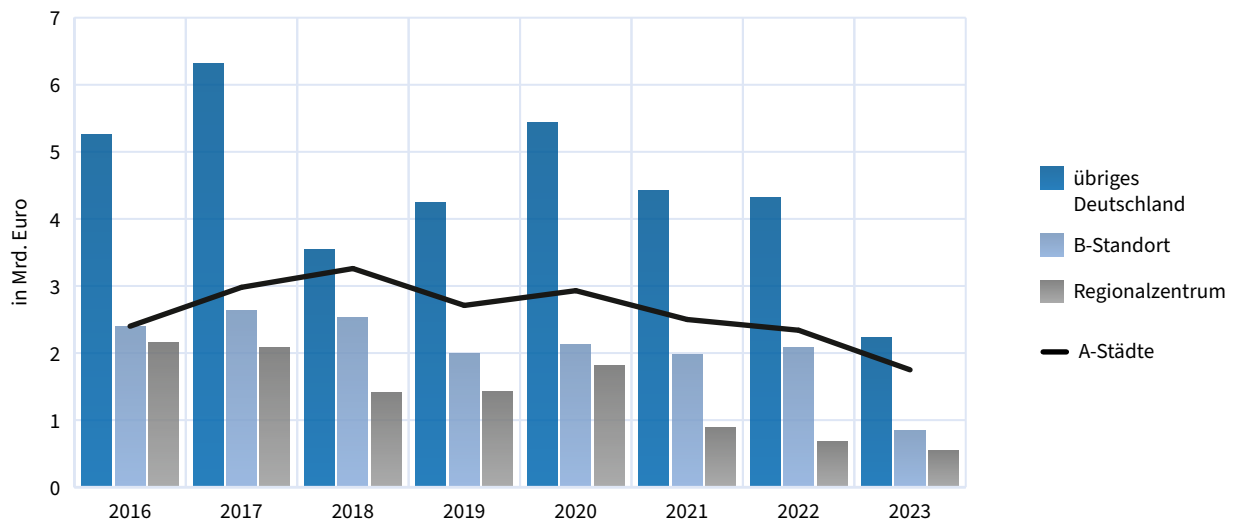
In **Düsseldorf** leben ähnlich viele Menschen wie in Stuttgart, aber ganz knapp ist Düsseldorf die kleinste A-Stadt. Sie verfügt aber über die zweithöchste Kaufkraft, denn hier stehen pro Kopf 31.988 Euro in diesem Jahr zur Verfügung, was einem Index von 114,9 entspricht. Die Kaufkraftsumme mit 20 Mrd. Euro ist damit sogar etwas höher als in Stuttgart. Retail-Spitzenmieten für kleine Ladenflächen liegen in Düsseldorf bei 280 bis 320 Euro/m² und für mittlere Ladenflächen durchschnittlich bei 150 bis 180 Euro/m². In Düsseldorf gab es im Jahr 2023 einige Umzüge von attraktiven Einzelhändlern, die beeindruckende neue Ladenlokale eröffneten. So zog Douglas mit einem innovativen Flagship-Store an den Joachim-Erwin-Platz gegenüber dem Kö-Bogen. Die Verkaufsfläche des Stores umfasst knapp 800 m² auf zwei Etagen. Angebotene Schulungen, Workshops, Influencer-Events und die Einbindung von Augmented Reality sollen das stationäre Shopping-Erlebnis für die jüngeren Zielgruppen abrunden. Direkt daneben eröffnete der chinesische Hersteller für Premium-Elektroautos Nio auf 700 m². Umzüge innerhalb der Stadt gab es zudem vom Schuhhersteller Dr. Martens – der neue Store an der Shadowstraße umfasst 120 m² auf zwei Etagen. Hugo Boss wechselte ebenfalls auf die Shadowstraße und machte in seinem ehemaligen Ladenlokal im Breidenbacher Hof Platz für Versace. Die italienische Luxusmarke eröffnete dort auf 540 m² ihren erst dritten Monobrand-Store in Deutschland.

Entwicklungen außerhalb der A-Städte

Wird die Verteilung der Investitionen außerhalb der A-Städte basierend auf einer Unterscheidung nach Regionalzentren (insgesamt 18 Städte wie u.a. Dresden, Leipzig und Münster) und B-Standorten (102 Städte und Kreise wie u.a. Bamberg, Flensburg und Trier) genauer untersucht, zeigt sich, dass insbesondere B-Standorte Marktanteile zugunsten der großen Metropolen verloren haben. Ihr Anteil verringerte sich von 22% im Jahr 2022 auf 16% im Jahr 2023 und liegt damit klar unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 20%. Regionalzentren konnten 2023 zwar leicht zulegen – gegenüber dem Vorjahr stieg ihr Anteil um 3 Prozentpunkte auf 10% –, sie liegen jedoch ebenfalls noch immer unter dem langjährigen Mittelwert von 13%.

Transaktionen an
B-Standorten
rückläufig

Abbildung 3.23: Transaktionsvolumen nach Lage, 2016 – 2023



Legt man die soziodemografischen, regionalökonomischen und handelswirtschaftlichen Kennziffern und ihre jeweilige langfristige Entwicklung zugrunde, können neben den sieben großen Investmentzentren 18 sogenannte Regionalzentren (u.a. Dresden, Freiburg (Breisgau), Hannover, Leipzig, Münster, Nürnberg, Wiesbaden) sowie 102 B-Standorte (u.a. Bamberg, Bielefeld, Braunschweig, Flensburg, Heidelberg, Oldenburg, Regensburg, Trier) die gestellten Mindestanforderungen an einen nachhaltigen Makrostandort erfüllen. Bezüglich der Regionalzentren und der definierten B-Standorte existiert ein hoher Überschneidungsgrad zu den zwölf deutschen Metropolregionen, in denen allein 14 Regionalzentren und 54 B-Standorte liegen.

Quelle: CBRE Research, Q4 2023

Das Bild des Vermietungsmarktes stellt sich in traditionell starken Einkaufsdestinationen unterhalb der A-Städte zum Teil deutlich kritischer dar als in den Metropolen. Mancherorts herrscht ein ausgeprägter Mietermarkt, so dass in einer weiteren Betrachtung durchaus stagnierende und zuweilen sinkende Mieten festzustellen sind.⁴⁷

stagnierende, teils sinkende Mieten außerhalb der Metropolen

Auch außerhalb der sieben A-Städte gab es einige bemerkenswerte und interessante Neueröffnungen von Einzelhändlern. Als Beispiel kann hier u.a. der Stradivarius-Store in der Centrum-Galerie Dresden genannt werden, der wenige Tage nach der Deutschlandpremiere des Händlers in Stuttgart als zweiter deutscher Store eröffnete. Ein gutes Beispiel für die Nachnutzung eines ehemaligen Karstadt-Warenhauses ist die Neueröffnung von Peek & Cloppenburg in Bonn – das Modehaus präsentiert sich in dem modernisierten Gebäude auf ca. 6.500 m² und drei Etagen. Das Untergeschoss wird durch neue Filialen von Aldi und dm genutzt. Ebenfalls in Bonn, aber außerhalb der innerstädtischen 1a-Lage, eröffnete Outdoor-Ausrüster Globetrotter einen Store nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Das Konzept heißt „Re:Think“ und so wurden bspw. Einrichtungsgegenstände vom Vormieter Conrad Electronics übernommen. Auf 2.150 m² und zwei Etagen umfasst das Geschäft ein Basis- und ein Outletsortiment, einen Secondhand-Bereich, eine Werkstatt und einen Community-Treffpunkt. Innovativ ist auch der Future-Store von Fressnapf im Hannoverschen Stadtteil Linden. Das umfangreiche Sortiment auf 730 m² wird flankiert durch einen Tierpflege-Salon

47 Vgl. Comfort 2024.

und eine Meat Corner mit tiefgekühlter Ware sowie verschiedene Workshops. Auch der Händler Media Markt Saturn testete mit seinem ersten Xpress-Markt im Helvetia Parc Einkaufszentrum in Groß-Gerau ein neues Konzept. Auf nur 950 m² geht es um die unmittelbare Nähe zur Kundschaft mithilfe eines kompakten Einkaufserlebnisses, ohne auf Beratung, Convenience und Service zu verzichten. Als Standort für ihren deutschen Markteintritt wählte das niederländische Format The Game Box die Stadt Dortmund, wo sich die Eröffnung etwas verspätet im ersten Quartal 2024 erfolgen soll. Das Freizeitformat, welches Spielen und Spaß in den Mittelpunkt stellt, folgt auf der angemieteten Fläche auf den Einzelhändler TEDi.

3.5 Ausblick und Prognose

Das Jahr 2023 war für den Einzelhandel mit erheblichen Herausforderungen belastet. Die Inflation blieb auf einem sehr hohen Niveau und die Kosten für Energie, Miete, Personal und auch die Einkaufspreise für Handelswaren sind erheblich gestiegen. Die am Ende des Jahres 2022 abzusehende Erholung des Konsumklimas konnte sich im Laufe des Jahres nicht fortsetzen. Die Menschen stellen sich auf schwere Zeiten ein und das zeigt sich in einer deutlichen Kaufzurückhaltung und in einer Verschiebung der Nachfrage.

Handelsspannen
und Ergebnisse
rückläufig

Der Umsatzzuwachs der Branche basiert auf einer hohen Inflation. Beim Einkauf steht mehr und mehr der Preis zu Lasten der Qualität im Vordergrund. Preiswerte Handelsmarken gewinnen Marktanteile und auch das Aktionsgeschäft des Handels nimmt weiter zu. Im Ergebnis klagen viele Unternehmen über rückläufige Handelsspannen und Ergebnisse.

Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger besteht immer noch große Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung und die Ängste vor weiteren Belastungen wiegen schwerer als die Zuversicht durch die Erhöhung des Bürgergeldes oder steigende Renten.

Konsumstimmung
bleibt eingetrübt

Deutliche Konsumimpulse sind im Moment nicht in Sicht. Nach einem kurzen Aufklackern der Konsumstimmung vor dem Weihnachtsgeschäft 2023 sinken die Werte nun schon wieder ab. Die vielen Probleme in Deutschland und auch die internationalen Krisenherde belasten die Menschen mit großen Sorgen. Für den Einzelhandel ist das ein schlechtes Klima. Der Einzelhandel braucht eine positive Grundstimmung der Bürger und er braucht Menschen mit frei verfügbaren Einkommen.

Einer der wenigen Lichtblicke für das Jahr 2024 sind die steigenden Reallöhne. Auch wenn sich die Tarifparteien im Einzelhandel noch nicht auf einen neuen Abschluss einigen konnten, sind viele Handelsunternehmen bereits mit Lohnerhöhungen von deutlich über 5% in das Jahr 2024 gestartet und gleichzeitig wurden steuer- und abgabenfreie Sonderzahlungen als Inflationsausgleichszahlungen ermöglicht. Das ist eine erhebliche Belastung für

die Unternehmen des Einzelhandels, und eine Entlastung der Bürgerinnen und Bürger der niedrigeren Einkommen für mehr Netto vom Brutto ist dringend erforderlich.

Auch durch den Stillstand am Wohnungsmarkt fehlen dem Einzelhandel wichtige Impulse. Neue Wohnungen sind ein gutes Konjunkturprogramm für große Teile des Einzelhandels. Baumärkte, Möbel- und Einrichtungshändler und auch die Unterhaltungselektronik profitieren von neuen Wohnungen direkt und indirekt. Die fehlenden Impulse in diesem Bereich haben sich im Jahr 2023 bereits deutlich in den Umsatzrückgängen der betroffenen Branchen gezeigt.

fehlende Impulse
wegen Stillstand
am Wohnungs-
markt

Im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt ist von einem eher verhaltenen Start zu Beginn des Jahres auszugehen. Wie fast alle Immobiliensegmente spürt auch der Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt die Auswirkungen der Zinswende und des damit verbundenen Preisfindungsprozesses. Allerdings entfaltet der geldpolitische Straffungskurs der EZB mehr und mehr seine Wirkung, sodass der Zinserhöhungszyklus einen Hochpunkt erreicht haben könnte und mehr Planungssicherheit bei Investitionsentscheidungen ermöglicht. Entsprechend besteht die Chance, dass das Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf an Dynamik gewinnen könnte und die im Handelsbereich aktiven Investoren in verschiedenen Risikostrukturen und Subassetklassen interessante Anlagemöglichkeiten finden werden.

Im stationären Handel hat sich der positive Trend aus dem Vorjahr fortgesetzt. Der Onlinehandel hat weitere Teile der in der Corona-Zeit gewonnenen Marktanteile wieder an den stationären Handel abtreten müssen. Die starken Gewinne des Onlinehandels in den Jahren 2020 und 2021 konnten nicht gehalten werden und der Internet-Handel ist wieder auf den normalen Wachstumspfad der Vor-Corona-Zeit zurückgekehrt.

Es ist zu erwarten, dass die Flächen des Einzelhandels in den Städten weiter komprimiert werden – einerseits dadurch, dass sich in manchen Städten 1a-Lagen verkürzen können, andererseits dadurch, dass Mehrgeschossigkeit bei Einzelhandelsnutzungen seltener wird und diese sich oft auf die Erdgeschosses beschränken. Durch diese Komprimierung entsteht in Verbindung mit gesunkenen Mieten Platz für neue Nutzungen. Auto-Showrooms, Fachmärkte, Markenshops, Discounter, Dienstleister, Bildungs- oder Freizeitangebote wie Sport und Kultur verändern das Bild vieler Innenstädte. Welche Mischnutzungen im Einzelnen am erfolgversprechendsten sind, ist hochgradig standortspezifisch und muss individuell vor Ort beantwortet werden. Dieser Trend der Nutzungsmischung wird sich fortsetzen und das Bild der Städte wird sich weiter verändern. Verschiedene Nutzungen bieten mehrere Besuchsanreize und können so Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität und Verweildauer verbessern. In diesem Punkt ist es besonders wichtig, dass die Städte z.B. seitens der Wirtschaftsförderung, des Stadtmarketings oder Citymanagements aktiv werden und die sinnvolle Ansiedlung von mehr Nicht-Einzelhandelsnutzungen in den Innenstädten begleiten und fördern.

Einzelhandels-
flächen werden
komprimiert

mehr Platz für neue
Nutzungen

Besuchsanreize
nötig

3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Die Politik ist weiter gefordert, wichtige Konsumimpulse zu liefern. Wesentlich dafür ist der Abbau von Unsicherheit in der Bevölkerung. Es fehlt vor allem an Verlässlichkeit. Gesetze werden auf den Weg gebracht und über Nacht wieder geändert oder verworfen. Das Vertrauen in die Regierung hat einen Tiefpunkt erreicht, und das ist kein Klima für eine Wende der Konsumstimmung.

Vertrauen in die
Regierung auf
Tiefpunkt

Auch die Förderung des Wohnungsbaus ist dabei für den Einzelhandel von großer Bedeutung. Wenn in unserem Land mehrere hunderttausend Wohnungen fehlen, fehlen gleichzeitig die Konsumausgaben für die Einrichtung und Ausstattung dieser Wohnungen und der damit verbundenen Folgeeffekte. Höchste Zeit, dass hier Fortschritt erzielt wird.

Der Einzelhandel sollte bei staatlichen Unterstützungsprogrammen nicht ausgenommen werden. Die enorm gestiegenen Energiekosten im Einzelhandel haben in den letzten zwei Jahren die Rentabilität der Unternehmen an den Nullpunkt oder sogar darunter gebracht. Der Handel kann aber nur investieren, wenn er auch die Mittel dazu erwirtschaften kann.

Der Handel hat im vergangenen Jahrzehnt durch zahlreiche Maßnahmen, z.B. LED-Beleuchtung, PV-Anlagen zur Verwendung für den Allgemeinstrom und effiziente Kühlung und Klimatisierung, seinen Energieverbrauch und seine CO₂-Bilanz deutlich verbessert, auch in Zusammenarbeit mit Investoren und Eigentümern. Die Nutzung von Holz als Baustoff für Gebäude und Einrichtung ist ein neuer und äußerst wirksamer Weg zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Staatliche Anreize zur Förderung solcher Projekte und gleichzeitig eine Erleichterung der Umsetzung wären hier aus Sicht des Handels zu begrüßen.

weitere Anreize für
Energieeffizienz
und CO₂-Reduktion
...

Der Einzelhandel wird durch neue Gesetze immer stärker belastet. Das Lieferketten-Sorgfaltspflichtengesetz, die Corporate Sustainability Reporting Directive, die Liste der neuen Gesetze ist lang und der Aufwand für die Branche nicht mehr zu schultern. Bürokratieabbau ist angekündigt, aber noch lange nicht angekommen.

... und Bürokratie-
abbau nötig

Die strategischen und zukunftsfähigen Leitbilder für die Rolle der Innenstadt und der Stadtteile sind klar zu definieren. Gleichzeitig dürfen aber auch die profan anmutenden Basics wie Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum nicht vernachlässigt werden. Und auch die Erreichbarkeit der Städte muss erhalten bleiben.

Es ist zu beobachten, dass die Städte hier zusammen mit dem Einzelhandel große Anstrengungen unternehmen. Es wird viel für die Attraktivität der Innenstädte getan, aber am Sonntag wird dann alles abgeschlossen. Ladenöffnung an Sonntagen muss erlaubt sein, sonst wird die Attraktivität der Städte nicht zu halten sein.

4

Frühjahrgutachten Gesundheits- und Sozialimmobilien 2024

Carolyn Wandzik
GOS mbH

unter Mitarbeit von
Joel Prang
GOS mbH

4.1 Einleitung

Die Nachfrage für die Nutzungsklasse der Gesundheits- und Sozialimmobilien wird aufgrund des demografischen Wandels mittelfristig weiterhin ansteigen – und das nicht nur im Segment der Pflegeheime, sondern auch im Bereich des altersgerechten Wohnens insgesamt. Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wächst deutlich, damit einher geht ein starker Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen, regional jedoch mit unterschiedlicher Dynamik.

Die adäquate Ausweitung des Angebotes für Haushalte mit älteren, zum Teil pflegebedürftigen Menschen hält dem Nachfragezuwachs nicht stand. Hauptursachen sind nach wie vor im schwierigen Umfeld für Neubau insgesamt zu sehen. Hinzu kommt der anhaltende Mangel an Fachkräften, der den Betrieb von Pflegeheimen erschwert. Es ist klar, dass Pflegeheime nicht die alleinige Lösung zur Deckung der Nachfrage sein werden. Vielmehr gilt es, Lösungen in den Quartieren zu finden – im Bestand, aber auch durch ergänzenden Neubau.

Die erneut eingebrochenen Transaktionszahlen in diesem Marktsegment belegen die Zurückhaltung bei den Projektentwicklern und Investoren aufgrund der finanziell herausfordernden Rahmenbedingungen und der politischen Unsicherheiten. Erfolgte Transaktionen sind vorrangig auf insolvenzbedingte Verkäufe zurückzuführen. Die erneut gestiegenen Renditen dürften Pflege- und Sozialimmobilien für Anleger attraktiver machen.

Im Rahmen der folgenden Ausführungen werden die Entwicklung der Nachfrageseite dargestellt und Handlungsbedarfe abgeleitet. Darüber hinaus wird das Marktgeschehen der Nutzungsklasse Pflege- und Sozialimmobilien betrachtet. Empfehlungen für die Politik und Wirtschaft runden die Darstellungen ab.

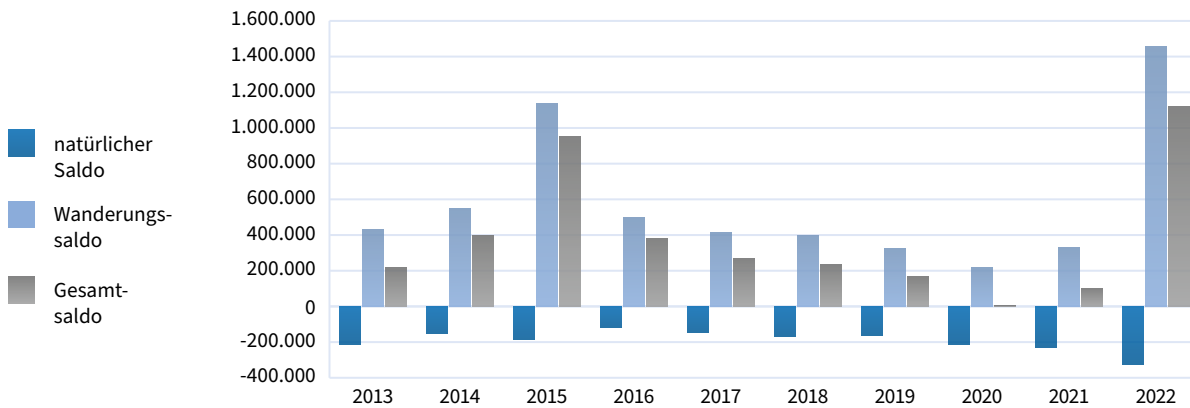
4.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen

4.2.1 Demografischer Wandel – Veränderungen auf der Nachfrageseite

Deutschland verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren beinahe kontinuierlich Einwohnergewinne. Nach dem vorübergehenden Rückgang der Wachstumsdynamik im Kontext der Corona-Pandemie in den Jahren 2020/21 kam es 2022 wieder zu einem starken Wachstum. Dabei wurde ein Rekord-Wanderungssaldo von über 1.400.000 erreicht, der sogar das bisherige Rekordjahr 2015 deutlich übertraf (siehe Abbildung 4.1). Die gestiegene Zuwanderung ist vornehmlich durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine

und die dadurch ausgelösten Fluchtbewegungen zu erklären: Die Zahl der in Deutschland lebenden Ukrainer stieg von 2021 auf 2022 um über 670% bzw. 915.000 Menschen von ca. 135.000 auf 1.050.000 an, wodurch diese nun die zweitgrößte ausländische Gruppe in Deutschland stellen.¹

Abbildung 4.1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, 2013 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Währenddessen sinkt der natürliche Bevölkerungssaldo in Deutschland von Jahr zu Jahr stärker in den negativen Bereich. 2022 starben in Deutschland 327.000 mehr Menschen, als es Neugeborene gab – dies stellt eine deutliche Verschärfung der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr (-228.000) dar. Nach dem Abklingen der Corona-Pandemie im Jahr 2022 lässt sich der zunehmende Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten nicht mehr primär auf die pandemiebedingte Übersterblichkeit zurückführen. Neben den weiter auftretenden COVID-19-Sterbefällen führten auch die sommerliche Hitzewelle, eine starke Influenzawelle sowie die allgemein fortschreitende Alterung der Gesellschaft zu erhöhten Sterbezahlen; zudem brachen die Geburtenzahlen auf den niedrigsten Wert seit 2015 ein.

Zuwanderung sorgt
2022 für stärkstes
Bevölkerungs-
wachstum seit der
Wiedervereinigung

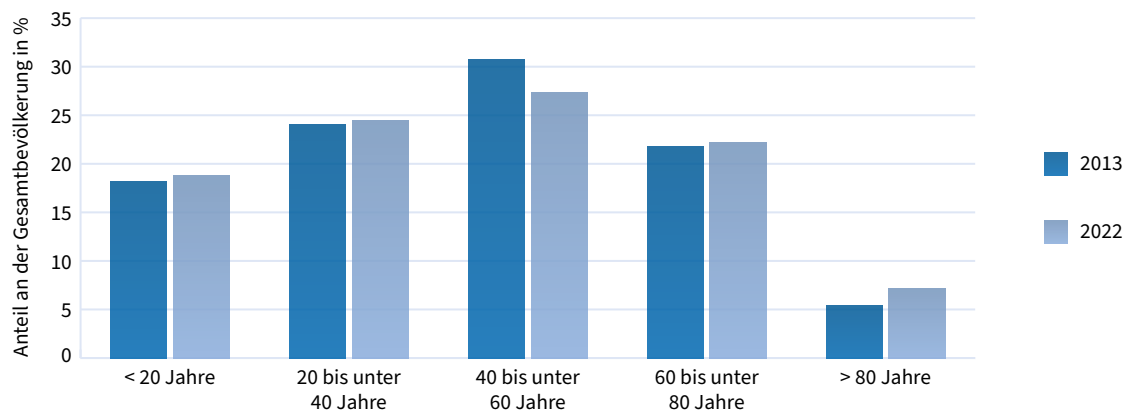
Hieraus resultiert, dass die konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ausschließlich durch die Zuwanderung aus dem Ausland kompensiert wird. In den meisten Jahren des vergangenen Jahrzehnts lagen die Wanderungsgewinne deutlich über dem natürlichen Bevölkerungsrückgang. Trotz des Negativrekords des natürlichen Saldos kam es aufgrund der starken Zuwanderung 2022 zu einem positiven Gesamtsaldo von über 1,1 Mio. Einwohner. Dies entspricht dem stärksten Bevölkerungswachstum in Deutschland seit der Wiedervereinigung.

Die große Bedeutung der Außenwanderungen für die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands zeigt sich auch in der Veränderung der Altersstruktur im Verlauf der vergangenen zehn Jahre. Während der steigende Anteil der 60-

1 Statistisches Bundesamt (Destatis), Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2022 um 1,3 % gewachsen. Pressemitteilung Nr. 235 vom 20. Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_235_12411.html (Stand: 12.1.2024).

bis 80-Jährigen sowie der über 80-Jährigen auf die fortschreitende Alterung der Gesellschaft im Zuge des demografischen Wandels zurückzuführen ist, stieg im gleichen Zeitraum auch der Anteil junger Menschen unter 40 Jahre (siehe Abbildung 4.2). Dies ist primär damit zu erklären, dass das Alter der nach Deutschland zuwandernden Personen deutlich unter dem deutschen Durchschnitt liegt: Gemäß der Bundeszentrale für politische Bildung lag 2020 das durchschnittliche Alter der in Deutschland lebenden Personen mit eigener Migrationserfahrung bei der Einreise bei 23,1 Jahren.²

Abbildung 4.2: Altersstruktur in Deutschland, 2013 und 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Die Anzahl der über 65-Jährigen liegt dagegen mittlerweile bei über 18,6 Mio. Personen und ist damit seit 2013 um mehr als 10% gestiegen.³ Der Altenquotient⁴ blieb im Jahr 2022 deutschlandweit mit 37,4% unverändert zum Vorjahr, während der Spitzenwert von 63,8% auf 61,4% sank. Dies ist primär mit der starken Zuwanderung im Jahr 2022 zu begründen, wobei die Zuwandernden, wie erläutert, in der Regel deutlich jünger als der bundesweite Durchschnitt sind.

Zahl der über 65-Jährigen wächst weiter

Trotz der flächendeckend fortschreitenden Alterung sind weiterhin regionale Unterschiede in der Altersstruktur zu beobachten. Die niedrigsten Altenquotienten weisen Frankfurt am Main (24,2%) sowie das benachbarte Offenbach (25,8%) in Hessen auf, den höchsten Wert erreicht der Landkreis Suhl in Thüringen (61,3%). In den ostdeutschen Bundesländern liegt der Altenquotient mit Ausnahme einiger Großstädte und Universitätsstandorte sowie des Berliner Speckgürtels mittlerweile flächendeckend bei über 45% (siehe Abbildung 4.3). Vergleichbare Werte werden in den westdeutschen Ländern nur in Teilen des Saarlands, den strukturschwachen Regionen im Bereich

2 Bundeszentrale für politische Bildung (BpB), Bevölkerung mit Migrationshintergrund nach Alter, <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/150599/bevoelkerung-mit-migrationshintergrund-nach-alter/#:~:text=Bezogen%20auf%20alle%20in%20Deutschland,Eltern%20oder%20Kinder%20in%20Familienhaushalten> (Stand: 12.1.2024).

3 Statistisches Bundesamt (Destatis): Bevölkerung nach Altersgruppen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerung-altersgruppen-deutschland.html> (Stand: 12.1.2024).

4 Altenquotient: Anzahl der über 65-Jährigen pro 100 Personen im Alter von 20 bis 65 Jahren

der ehemaligen innerdeutschen Grenze sowie in Landkreisen an der Nord- und Ostseeküste erreicht, welche als Kur- und Erholungsstandorte viele Ruheständler anziehen. In den Top 50 der Landkreise mit den höchsten Altenquotienten befinden sich lediglich drei westdeutsche Landkreise (Ostholstein, Plön an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins und Goslar im Harz in Niedersachsen).

Im Gegenzug handelt es sich bei den Kreisen bzw. kreisfreien Städten mit den niedrigsten Altenquotienten um west- und süddeutsche Universitätsstädte und Metropolen; in den Top 10 liegen dabei vier Kreise in Bayern (LK Freising, Regensburg, München, Erlangen), drei in Hessen (Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Darmstadt), zwei in Baden-Württemberg (Heidelberg, Freiburg) sowie Münster in Nordrhein-Westfalen. Lediglich in Süddeutschland sowie an der deutsch-niederländischen Grenze bestehen noch ländlich geprägte Regionen mit verhältnismäßig niedrigen Altenquotienten. Neben dem erläuterten Ost-West-Gefälle verstärken sich in Bezug auf die Altersstruktur demnach zunehmend auch die Unterschiede zwischen Land und Stadt.

Verdopplung der
Pflegebedürftigen
in Deutschland seit
2011

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung führt zu einer stetig wachsenden Zahl an Pflegebedürftigen, da das Risiko pflegebedürftig zu sein mit zunehmendem Alter exponentiell ansteigt: Während unter den 70- bis 74-Jährigen 2021 lediglich 9% Pflegebedarf aufwiesen, erreichten die über 90-Jährigen eine Pflegequote von 82%.⁵ Im Jahr 2021 gab es erstmals rund 5 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland. Seit 2011 (ca. 2,5 Mio. Pflegebedürftige) hat sich ihre Zahl demnach in nur zehn Jahren um über 98% gesteigert.⁶ Der weitaus größte Teil der Pflegebedürftigen (84%) wurde dabei zu Hause versorgt, davon wurden über 3,1 Mio. (63%) allein durch Angehörige und ca. 1 Mio. (21%) mit der Unterstützung ambulanter Pflege- und Betreuungsdienste gepflegt.⁷ Knapp unter 800.000 Pflegebedürftige (16%) wurden dagegen vollstationär in Heimen versorgt.

Während der Anteil der häuslich versorgten Pflegebedürftigen in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist (2019: 80,2%, 2021: 84%), ging die vollstationäre Pflege in Heimen im gleichen Zeitraum von 818.000 auf 793.000 gepflegte Personen sogar in absoluten Zahlen leicht zurück.⁸

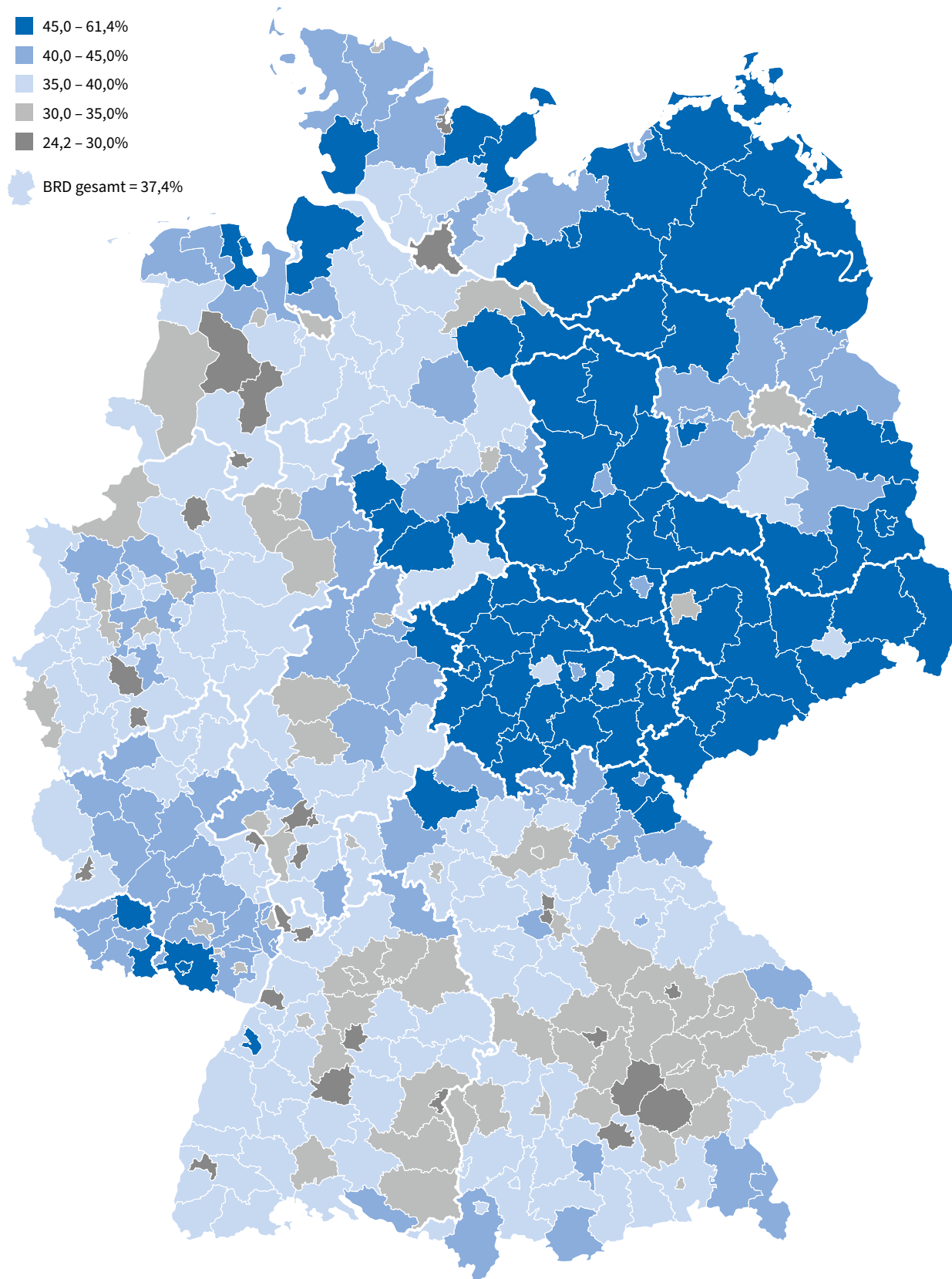
5 Statistisches Bundesamt (Destatis): Mehr Pflegebedürftige. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege.html> (Stand: 12.1.2024).

6 Vgl. ebd.

7 Statistisches Bundesamt (Destatis): Pflegebedürftige nach Versorgungsart, Geschlecht und Pflegegrade. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html> (Stand: 12.1.2024).

8 Bundeszentrale für politische Bildung (BpB): Soziale Situation in Deutschland. Pflegebedürftige. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61819/pflegebeduerftige/> (Stand: 12.1.2024).

Abbildung 4.3: Altenquotient in Deutschland 2022 auf Kreisebene



Anzahl Personen 65 Jahre und älter je 100 Personen im Alter 20 – 64 Jahre (31.12.2022)

Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023)

Verlagerung der
Pflege in den
häuslichen Bereich
erkennbar

Neben der – trotz des leichten Rückgangs – weiterhin hohen Auslastung der Pflegeheime kommen auch andere Faktoren als Erklärungsansatz für die Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich infrage: Die Kosten für die Pflege in Heimen sind in den vergangenen Jahren für die Pflegebedürftigen stark gestiegen und es werden immer höhere Eigenanteile für die Unterbringung fällig.⁹ Das Betreuungsangebot der Pflegeheime wird zudem durch den sich verschärfenden Fachkräftemangel beeinträchtigt, sodass aufgrund des begrenzten Pflegepersonals nicht alle Betten belegt werden können. Weiterhin können die aktuellen Pflegemarktzahlen aus dem Jahr 2021 durch pandemiebedingte Effekte (Aufnahmestopps, verschärfte Quarantäne-Regelungen etc.) Verzerrungen aufweisen. Erst die Fortschreibung der entsprechenden Daten in den kommenden Jahren wird einen Rückschluss darauf ermöglichen, ob es sich beim Bedeutungsgewinn der häuslichen Pflege lediglich um einen temporären oder um einen anhaltenden Trend handelt.

Barrierefreiheit
wird immer
wichtiger

Vor dem Hintergrund der erkennbaren Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich sowie der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft gewinnt das Angebot an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohneinheiten stark an Bedeutung.

2022 galten bereits 7,4% der Haushalte in Deutschland als mobilitätseingeschränkt,¹⁰ wobei der Anteil in den ostdeutschen Bundesländern mit jeweils über 8% noch höher war.¹¹ Den niedrigsten Anteil mobilitätseingeschränkter Haushalte erreichten hingegen die Stadtstaaten, die zugleich auch einen geringeren Altersdurchschnitt der Bevölkerung aufweisen. Der Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten lag 2022 bereits bei rund 3 Mio. Wohnungen und konnte durch den Bestand (1,0 bis 1,2 Mio. Wohneinheiten) nicht gedeckt werden. Zudem erschwert ein Allokationsproblem die Versorgung mobilitätseingeschränkter Haushalte mit barrierearmen Wohnungen, da diese zum Teil durch Personen ohne Mobilitätseinschränkung bewohnt werden. Doch auch ohne Beachtung dieses Verteilungsproblems liegt bei der hypothetischen Versorgung mobilitätseingeschränkter Haushalte mit barrierearmen Wohnungen in Deutschland ein Defizit vor, die Versorgungsquote liegt dabei in allen Bundesländern außer Brandenburg bei unter 50%.

9 Barmer Pflegereport 2023, S.30 ff.; Tagesschau vom 18.7.2023, Pflege im Heim wird deutlich teurer, <https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/pflege-heim-102.html> (Stand: 12.1.2024).

10 Mobilitätseingeschränkte Haushalte = Senioren-Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern (inkl. Pflegebedürftige) sowie Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (ohne Senioren-Haushalte)

11 Deschermeier, Philipp (2023): Altersgerechter Wohnraum, in: IW-Trends, 50. Jg., Nr. 2, S. 115-134.

4.2.2 Gesundheits- und Sozialimmobilien als Marktsegment

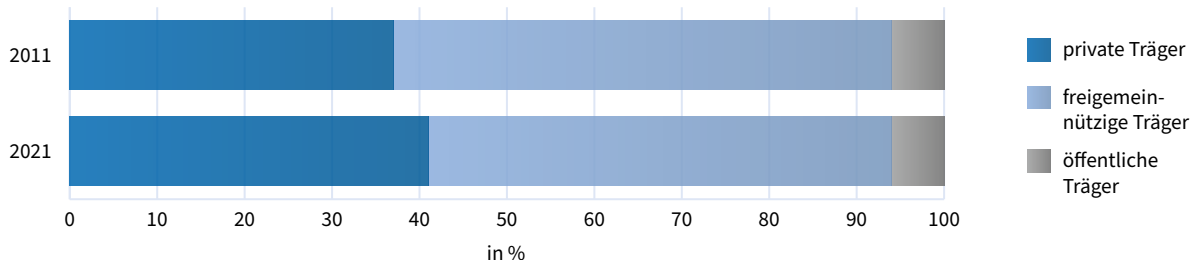
Angebotsstruktur

Wie bereits dargestellt, ist nur ein geringer Teil der Pflegebedürftigen vollstationär in Heimen untergebracht und es kommt darüber hinaus zu einer weiteren Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich. Das Angebot auf dem Pflegemarkt ist zwischen 2011 und 2021 von 876.000 Betten auf 985.000 Betten um weitere 12% deutlich angestiegen.¹² Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland stieg im gleichen Zeitraum jedoch um über 98%, sodass das wachsende Angebot die stark gestiegene Nachfrage dennoch nicht decken konnte.

Bedarf wird trotz steigender Pflegekapazitäten nicht gedeckt

Mit 53% der Betten waren die freigemeinnützigen Träger im Jahr 2021 die wichtigste Betreibergruppe auf dem Pflegemarkt, gefolgt von den privaten Trägern (41%) sowie öffentlichen Trägern (6%) (siehe Abbildung 4.4). Während letztere in der langfristigen Betrachtung an Bedeutung verloren haben, stabilisierte sich der Marktanteil seit 2011 auf niedrigem Niveau. Währenddessen kommt es zwischen den beiden weiteren Anbietergruppen zunehmend zu einer Verlagerung der Marktanteile zugunsten der privaten Träger, deren Anteil von 2011 bis 2021 um 4 Prozentpunkte stieg.¹³

Abbildung 4.4: Betreiberstrukturen im Pflegemarkt, 2011 und 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, GOS mbH

Die drei größten Betreiber von Pflegeimmobilien in Deutschland waren 2023 die privaten Unternehmen Alloheim Seniorenresidenzen SE mit 254 Einrichtungen und rund 24.800 Betten, Korian Deutschland GmbH mit 227 Einrichtungen und rund 24.000 Betten sowie die Victor's Group mit 110 Einrichtungen und rund 13.800 Betten. Damit löste das schwedische Unternehmen Alloheim, unter anderem nach der Übernahme dreier Pflegeheime von den insolventen Betreibern Novent Holding GmbH sowie Convivo Gruppe, die Korian Deutschland GmbH als Marktführer in Deutschland ab.¹⁴

Alloheim SE neuer Marktführer im Bereich Pflegeimmobilien

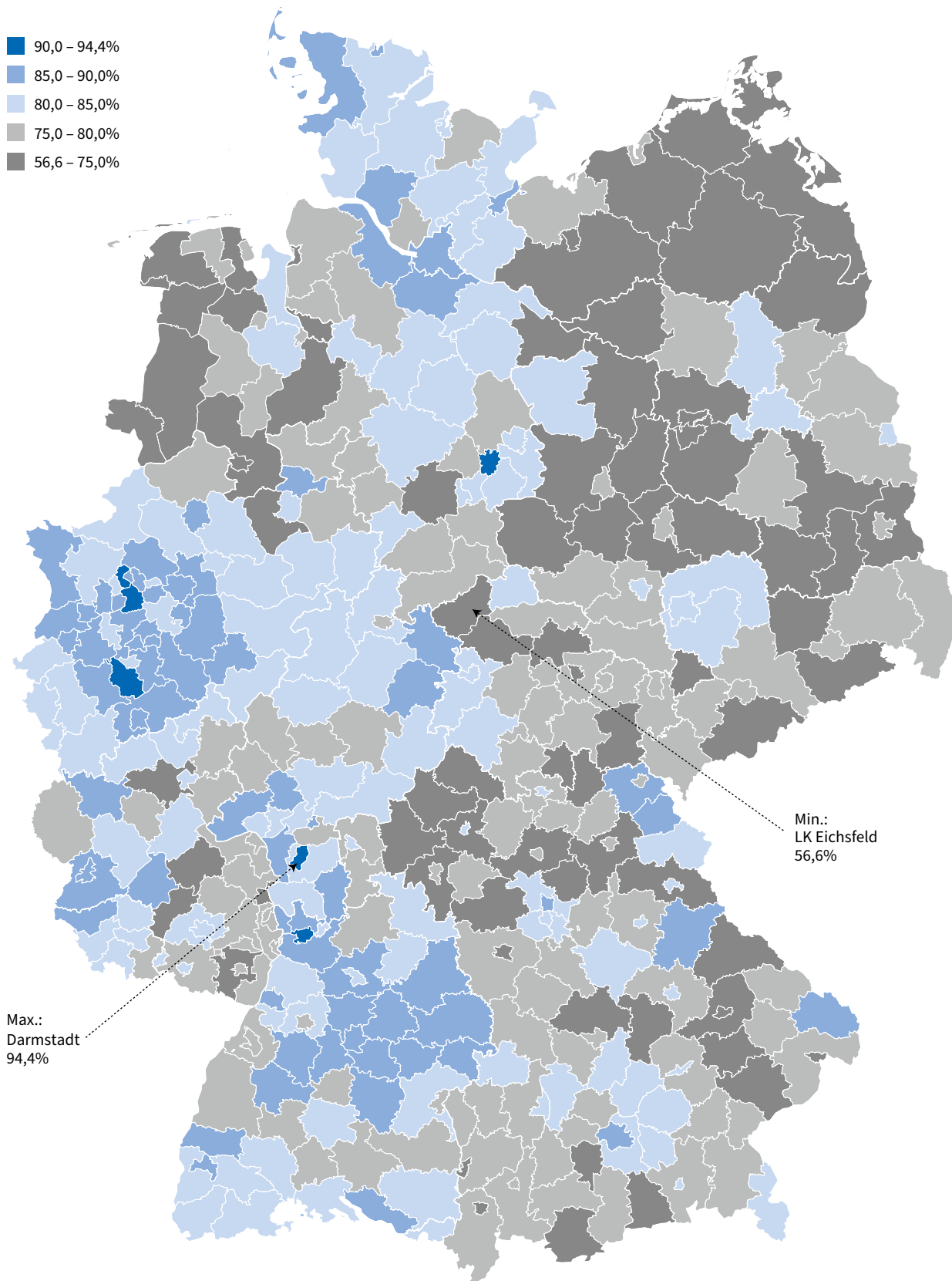
Die 30 größten Betreiber in Deutschland hatten 2023 einen Marktanteil von 23,0% und damit 0,5 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

¹² Cushman & Wakefield (2023): Pflegemarkt Betreiberstrukturen.

¹³ Ebd.

¹⁴ Pflegemarkt.com: Die 30 größten Pflegeheimbetreiber 2024. <https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/top-betreiber/liste-30-groesste-pflegeheimbetreiber-2024/> (Stand: 12.1.2024).

Abbildung 4.5: Auslastung der Pflegeheime auf Kreisebene (stationäre Pflege), 2021



Auslastung der Pflegeheime

Bei der Betrachtung der Auslastung der Pflegeheime (stationäre Pflege) im Jahr 2021 auf Kreisebene in Deutschland fällt gegenüber der letztmaligen Erhebung im Jahr 2019 eine starke Veränderung auf (siehe Abbildung 4.5). Durchschnittlich kam es zu einer deutlichen Reduzierung der Auslastung: 2021 lag diese nur noch in sechs Landkreisen bzw. kreisfreien Städten in Deutschland bei über 90% (Bottrop, Braunschweig, Darmstadt, Essen, Heidelberg und Köln), während 2019 noch 30 Kreise zu dieser Kategorie zählten. Den Höchstwert erreichte 2021 Darmstadt (94,4%), während der Tiefstwert (LK Eichsfeld in Thüringen) von 60,9% auf 56,6% sank.

Auslastung der Pflegeheime 2021 gegenüber 2019 gesunken

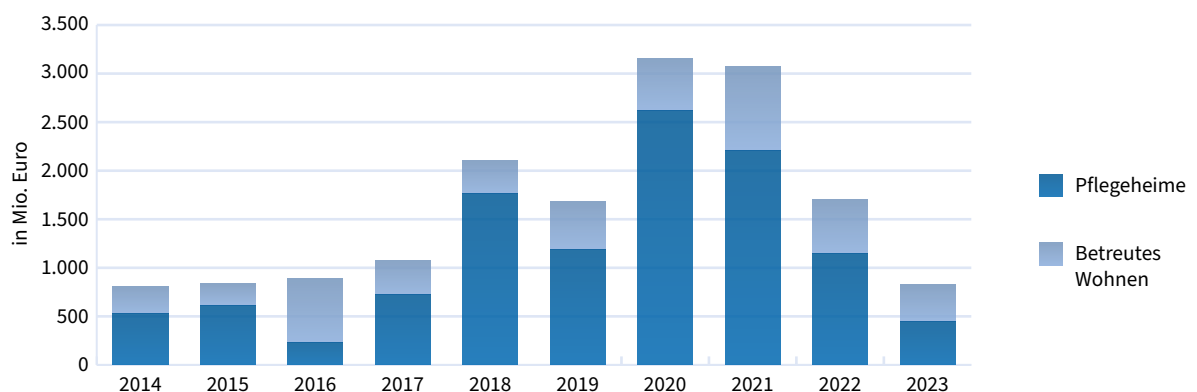
Regionale Unterschiede bestehen insbesondere zwischen den westdeutschen Flächenländern sowie den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen, wo weiterhin eine hohe Auslastung der Pflegeheime zu beobachten ist, und den ostdeutschen Bundesländern sowie Bayern, wo eine deutlich geringere Auslastung der Pflegeheime besteht. Weiterhin verzeichnen Großstädte inkl. ihrer Metropolregionen eine deutlich höhere Auslastung als ländliche Gebiete. Besonders betroffen sind die Metropolregionen Rheinland (Köln/Bonn/Düsseldorf), das Ruhrgebiet sowie die Metropolregionen Stuttgart und Rhein-Neckar (Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg), Rhein-Main (Frankfurt am Main/Darmstadt/Mainz) und Hamburg.

Transaktionen und Rendite

Das Transaktionsvolumen im Bereich der Gesundheits- und Sozialimmobilien betrug im Jahr 2023 rund eine Milliarde Euro, davon entfielen etwa 826 Mio. Euro auf Pflege- und Seniorenheime sowie betreutes Wohnen und 194 Mio. Euro auf medizinische Versorgungseinrichtungen. Der 2022 aufgetretene Einbruch des Transaktionsvolumens setzte sich somit weiter fort (siehe

Transaktionsvolumen im Segment Gesundheitsimmobilien 2023 stark eingebrochen

Abbildung 4.6: Transaktionsvolumen für die Assetklasse Pflegeimmobilien, 2014 – 2023



Quelle: Cushman & Wakefield, Darstellung GOS mbH

Abbildung 4.6). Im Bereich der Pflege- und Seniorenheime brach das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr erneut um 61% ein und lag mit 448 Mio. Euro auf dem niedrigsten Stand seit 2013. Nur drei Jahre zuvor (2020) wurde in diesem Marktsegment noch das Rekordtransaktionsvolumen von über 2,6 Mrd. Euro erreicht. Da der Einbruch des Transaktionsvolumens im Bereich des betreuten Wohnens deutlich geringer ausfiel, stieg der Anteil dieses Segments am Transaktionsvolumen in der Nutzungsklasse Pflegeimmobilien von 32% im Vorjahr auf 46% im Jahr 2023 stark an.

Nachdem das Transaktionsvolumen im Bereich der medizinischen Versorgungseinrichtungen im Jahr 2022 entgegen dem Gesamttrend der Gesundheitsimmobilien noch ein leichtes Wachstum verzeichnen konnte, kam es 2023 auch in diesem Segment zu einem starken Einbruch um 70% gegenüber dem Vorjahr. Mit rund 194 Mio. Euro nahm der Bereich der Kliniken und Arzt Häuser weiterhin einen untergeordneten Stellenwert gegenüber den Pflegeeinrichtungen ein, zudem sank der zuletzt gestiegene Anteil dieses Segments am Transaktionsvolumen der Gesundheitsimmobilien wieder auf 19% (2022: 27%).

Somit ist die auf den Immobilienmärkten insgesamt stagnierende Entwicklung mit wenigen Transaktionen auch im Segment der Gesundheitsimmobilien zu beobachten. Die im Jahr 2023 abgeschlossenen Transaktionen standen häufig im Zusammenhang mit den Insolvenzen von Betreibern, welche insgesamt deutlich zugenommen haben: 2023 meldeten unter anderem mit der DOREAFAMILIE, Convivo Holding sowie Curata Care drei der Top 30 Pflegeheimbetreiber aus dem Vorjahr Insolvenz an. 2023 waren insgesamt rund 18.600 vollstationäre Pflegeplätze allein von den Großinsolvenzen dieser drei Unternehmen, der Hansa Pflege und Wohnen sowie der Novent Holding betroffen. Hinzu kamen etwa 3.900 weitere Wohneinheiten im Bereich des betreuten Wohnens.¹⁵

Die drei größten Transaktionen auf dem Pflegemarkt im Jahr 2023 waren der Verkauf von drei Einrichtungen für stationäre Pflege und betreutes Wohnen an Patrizia mit 346 Betten, einem Portfolio, bestehend aus einer Rehaklinik und zwei Pflegeeinrichtungen mit stationärer Pflege und betreutem Wohnen an Immac mit 320 Betten sowie drei Einrichtungen für stationäre Pflege mit 383 Betten an die Specht Gruppe.¹⁶

Nachdem die Spitzenrenditen für Pflegeheime zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4% auf 3,9% gesunken waren, setzte sich die 2022 eingetretene Trendwende im Jahr 2023 weiter fort. Laut Daten von Cushman & Wakefield stiegen sie wieder auf 5,1%. Auch im Bereich des Servicewohnens für Senioren kam es zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenrenditen von 3,25% bis 3,5% im Vorjahr auf 4,5% im Jahr 2023.

Insolvenzen großer
Betreiber prägten
2023 den Markt

Spitzenrenditen
gestiegen

15 Pflegemarkt.com: Größte Insolvenzen in der Pflege 2023. <https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/uebersicht-liste-groesste-insolvenzen-in-der-pflege-2023/> (Stand: 12.1.2024)

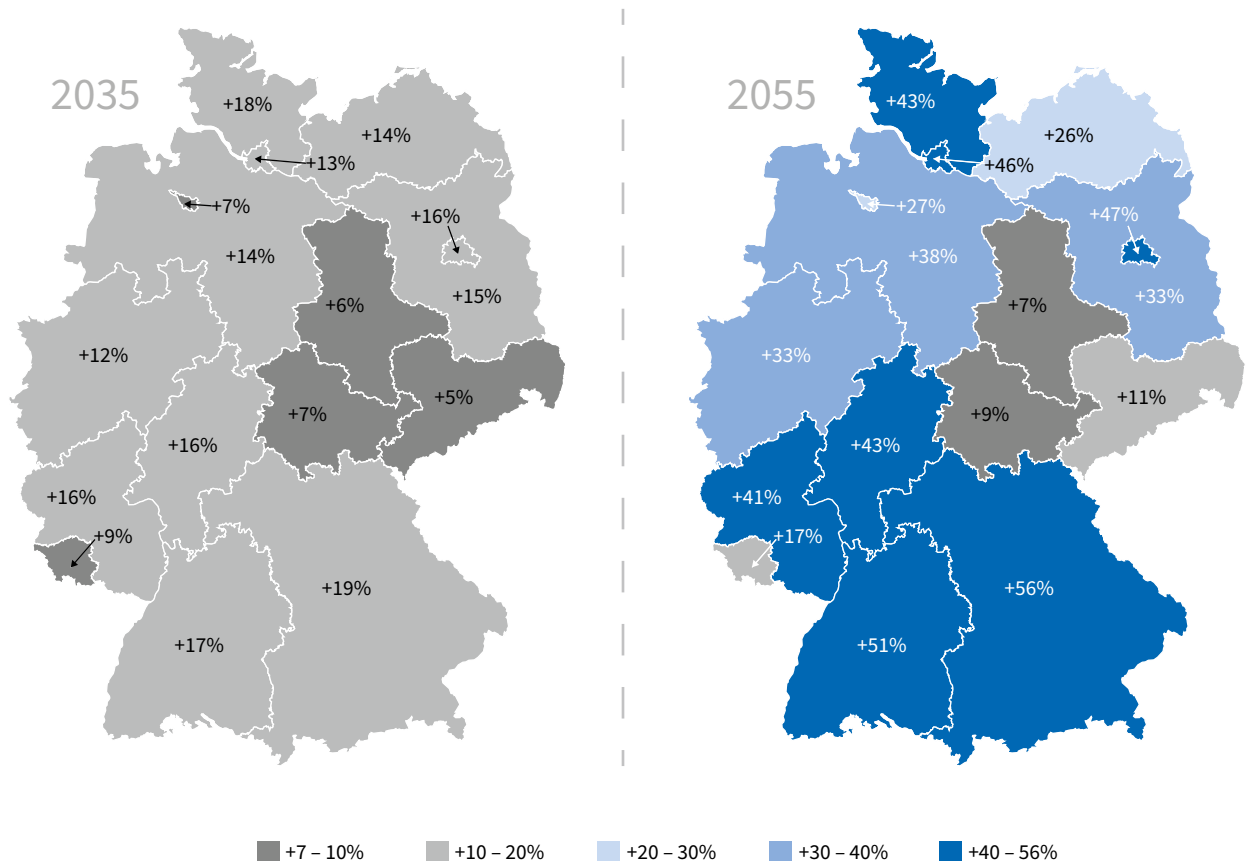
16 Cushman & Wakefield (2023): TOP-Transaktionen im Pflegesegment.

4.3 Ausblick

Für die weiterhin angespannte Versorgungslage auf dem Pflegemarkt kann aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft im Rahmen des demografischen Wandels auch zukünftig nicht mit einer Entlastung gerechnet werden. Im Rahmen der aktuellen Pflegevorausberechnung geht das Statistische Bundesamt deutschlandweit von einem Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2035 um 14% und bis 2055 um 37% gegenüber dem Ausgangsjahr 2021 aus. Für den Bedarf der Pflegebedürftigen mit den Pflegestufen 3 bis 5, die für die vollstationäre Pflege besonders relevant sind, wird bis 2055 sogar ein Anstieg um ca. 70% prognostiziert.¹⁷ Im Anschluss wird dagegen kein weiterer signifikanter Anstieg der Pflegebedürftigen mehr vorausgesagt, da die geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer“-Generation verstorben und im Pflegebereich durch geburtenarme Jahrgänge ersetzt sein werden. Dennoch soll die Zahl der Pflegebedürftigen auch bis 2070 nicht wieder zurückgehen, sondern auf hohem Niveau stagnieren. Eine starke Kapazitätserwei-

Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis 2055 weiter stark an

Abbildung 4.7: Pflegevorausberechnung, Zunahme Pflegebedürftige, 2035 und 2055 (Ausgangsjahr 2021)



2021 Pflegestatistik, 2035 und 2055 Pflegevorausberechnung 2023,
Variante konstante Pflegequoten bei moderater demografischer Entwicklung und Wanderung

Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2021)

17 Zorn W. (2024): Langfrist-Perspektiven des Healthcare-Marktes (Teil 1). Lokale Altersstruktur für differenzierte Prognosen. Care Invest 2/2024 S. 4-5, Hannover.

westdeutsche
Flächenländer und
die Stadtstaaten
stärker betroffen als
Ostdeutschland

terung in der Pflege wird also insbesondere in den kommenden Jahrzehnten benötigt, sodass entsprechende Strategien zeitnah entwickelt und mit der Realisierung begonnen werden muss.

Der Ausbaubedarf der Pflegekapazitäten weist dabei deutliche regionale Unterschiede auf (siehe Abbildung 4.7). Besonders betroffen sind demnach die westdeutschen Bundesländer sowie die Stadtstaaten. In Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen und Schleswig-Holstein wird bis 2055 jeweils eine Zunahme der Pflegebedürftigen um über 40% erwartet. Die höchste Zunahme erreicht Bayern mit +56%. In den ostdeutschen Ländern wird sie deutlich geringer ausfallen. Der niedrigste Anstieg wird für Sachsen-Anhalt mit +7% prognostiziert.

Handlungsbedarfe bestehen: Neben der bundesweit erforderlichen (energetischen) Modernisierung und qualitativen Anpassung der Bestandspflegeheime ist vielerorts auch der Neubau klassischer Pflegeheime zur Deckung des Bedarfes unabdingbar. Besonders stark betroffen sind dabei die westdeutschen Flächenländern sowie die Stadtstaaten, wo bereits heute in vielen Landkreisen und Städten eine Auslastungsquote der Pflegeheime zwischen 80% und 95% besteht, während die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2050 um über 30% bis 55% steigen wird. Zusätzlich ist bundesweit ein starker Ausbau barrierefreier Wohneinheiten und der ambulanten Pflege erforderlich.

Ausbau von
Pflegeheimen und
barrierereduzierten
Wohneinheiten
stagniert

Der Bau neuer Pflegeheime in Deutschland stagniert jedoch seit Jahren und wird in der heutigen Geschwindigkeit nicht ausreichen, um die rasant steigende Zahl der Pflegebedürftigen in den kommenden Jahrzehnten aufnehmen zu können.¹⁸ Von Januar bis Oktober 2023 eröffneten 71 neue Pflegeheime in Deutschland, während im gleichen Zeitraum 49 Heime schlossen. 2022 konnten noch über 100 neue Pflegeheime eröffnet werden. Aktuell befinden sich weitere 216 Pflegeheime im Bau. Die Versorgungslücke im Pflegebereich wird sich auch im Segment der barrierereduzierten Wohnungen weiter vergrößern. Aufgrund der steigenden Nachfrage und den verhaltenen Neubau-/Bestandsumbauzahlen ging Deschermeier bereits 2020 von einer Versorgungslücke von etwa 2 Millionen Wohneinheiten im Jahr 2040 aus.¹⁹ Die seither verschlechterten Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem Immobilienmarkt, wie die gestiegenen Zinsen, der Fachkräfte- und Baustoffmangel und die hohen Baukosten, dürften in naher Zukunft für eine weitere Vergrößerung der Versorgungslücke sorgen.

Verschärfung des
Fachkräftemangels
im Gesundheitswesen:
1,8 Mio. offene
Stellen im Jahr
2035

Die zu beobachtende Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich hat in Kombination mit weiteren Faktoren, wie der pandemiebedingten Übersterblichkeit in den Jahren 2020 bis 2022, zu einer leichten Entspannung der Auslastungsquote der Pflegeheime geführt. Nichtsdestotrotz besteht im Gesundheits- und Pflegesektor weiterhin ein gravierendes Problem durch den vorherrschenden Fachkräftemangel, der sich in den kommenden Jahrzehnten

18 Pflegemarkt.com: Die 30 größten Pflegeheimbetreiber 2024. <https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/top-betreiber/liste-30-groesste-pflegeheimbetreiber-2024/> (Stand: 12.1.2024).

19 Deschermeier, Philipp / Hartung, Andreas / Vaché, Martin / Weber, Ines, 2020, Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“, Gutachten im Auftrag der KfW Research und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, Darmstadt

ten weiter zu verschärfen droht. Bereits 2022 bestanden laut einer Studie von PwC Deutschland 290.000 unbesetzte Stellen in der deutschen Gesundheitsversorgung, bis 2035 wird ein Anstieg der offenen Stellen auf 1,8 Mio. prognostiziert.²⁰ Dabei hat sich die Zahl der Beschäftigten in Pflegeheimen gemäß Daten des Statistischen Bundesamtes von 2001 bis 2021 um ca. 71% von 475.400 auf 814.000 und der Beschäftigten im ambulanten Pflegebereich im gleichen Zeitraum sogar um ca. 134% von 189.600 auf 442.900 erhöht. Der Fachkräftemangel besteht also in erster Linie, da die stark gestiegenen Beschäftigungszahlen mit der in der Folge des demografischen Wandels noch stärker gestiegenen Anzahl der Pflegebedürftigen nicht Schritt halten konnte.²¹ Neben dem Ausbau der Pflegeinfrastruktur ist die Schließung der Betreuungslücke im Gesundheitsbereich durch die Ausbildung und Akquise neuer Fachkräfte der zweite entscheidende Schlüssel, um die drohenden Engpässe auf dem Pflegemarkt in den kommenden Jahrzehnten bewältigen zu können.

4.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Die aktuelle Pflegevorausberechnung zeigt bis 2055 einen weiteren Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland. Damit geht ein eklatant steigender Bedarf an Pflege sowie altersgerechten Wohnformen einher. Dieser umfasst das gesamte Spektrum, von der vollstationären Pflege über das betreute Wohnen bis zu altersgerechten Wohnungsangeboten auf dem freien Markt. Die bisherige Angebotsausweitung an Pflegeplätzen, die durch die aktuell ungünstigen Rahmenbedingungen für den Neubau insgesamt auf niedrigem Niveau ist, bleibt dabei hinter den Bedarfen zurück. Versorgungsdefizite werden die Nutzungsklasse Pflegeimmobilien weiterhin prägen. Ein vollständiges Auffangen der fehlenden institutionellen Pflegeangebote durch ambulante Pflege scheint trotz eines deutlichen Anstiegs beim Pflegepersonal unrealistisch. Auch ist der Einsatz von häuslicher Pflege durch Angehörige insofern begrenzt, als die pflegenden Angehörigen selbst dem Gesamtarbeitsmarkt entzogen werden.

Daher ergeben sich für die Politik und die Privatwirtschaft drei wesentliche Handlungsansätze:

- Ausweitung von Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen – allerdings mit regional unterschiedlicher Intensität
- Ausbau des altersgerechten Wohnungsangebots im Wohnungsbestand und im Neubau
- Abbau des Fachkräftemangels

20 PwC Deutschland, Fachkräftemangel im deutschen Gesundheitswesen 2022, <https://www.pwc.de/de/gesundheitswesen-und-pharma/fachkraeftemangel-im-deutschen-gesundheitswesen-2022.html> (Stand: 12.1.2024).

21 Statistisches Bundesamt (Destatis): Zahl der Beschäftigten in ambulanten Pflegediensten binnen 20 Jahren mehr als verdoppel. Pressemitteilung Nr. N029 vom 11. Mai 2023. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_N029_23.html (Stand: 12.1.2024).

Die Ausweitung der Pflegeheimkapazitäten bis 2035 muss deutschlandweit betrachtet zunächst in moderatem Tempo, aber dennoch stetig erfolgen, wobei in Teilräumen mit geringer Entwicklungsdynamik zunächst die Ausschöpfung vorhandener Kapazitäten ausreicht. Eine deutlich stärkere Kapazitätsausweitung ist in dem Folgezeitraum bis 2055 vor allem in den mittel- und süddeutschen Flächenländern, Schleswig-Holstein und den Stadtstaaten Berlin und Hamburg erforderlich. Zusätzliche Pflegeplätze werden nicht allein durch öffentliche und frei gemeinnützige Träger geschaffen werden können, privatwirtschaftliche Investitionen werden eine bedeutende Rolle spielen müssen. Dafür sind von der Politik angemessene Rahmenbedingungen zu schaffen. Bei der Neuerrichtung von Pflegeheimen in Regionen mit zuletzt nur noch gering wachsenden Pflegebedarfen sind die Angebote so auszurichten, dass eine Nachnutzung ohne Komplettumbauten möglich ist. Das betreute Wohnen ist als geeignete Alternative für Personen mit geringeren Pflegestufen eine adäquate und kostengünstigere Alternative zur Versorgung Pflegebedürftiger.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der steigenden Kostensensibilität der Pflegebedürftigen, aber auch der Pflegekassen, wird die ambulante Pflege durch Angehörige oder auch Pflegedienste immer wichtiger werden. Dies ist durch die Schaffung eines breit gefächerten altersgerechten Wohnungsangebotes im Bestand und im Neubau zu unterstützen und zu fördern. Zum einen zur Versorgung von Pflegebedürftigen, aber auch präventiv, um unfallbedingte Pflegebedürftigkeit im Alter zu vermeiden.

Der altersgerechte, barrierearme Umbau im Bestand muss durch Zuschussprogramme für Eigentümer und Darlehen für Vermieter staatlich unterstützt werden. Auch die Teilung von großen Eigenheimen in eine barrierefreie oder -arme Wohnung im Erdgeschoss und eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss wäre sinnvoll, um den älteren Haushalten den Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen. Gleichzeitig könnten die Mieteinnahmen die Pflegekosten zumindest in Teilen mitfinanzieren. Eine Entspannung der Wohnungsmärkte durch zusätzliche Wohneinheiten ohne die Inanspruchnahme von neuen Flächen wäre ein positiver Zusatzeffekt.

Der Neubau altersgerechter, zumindest barrierearmer Wohneinheiten ist ein weiterer Baustein zur Bedarfsdeckung. Hier sollte ein ganzheitlicher Ansatz auf Quartiersebene verfolgt werden, der den Verbleib Pflegebedürftiger im vertrauten Wohnumfeld und sozialen Netzwerk ermöglicht. Die Schaffung kleinerer ortsbildangepasster Wohnanlagen, möglichst im Sinne von Ersatzbauten auf vorhandenen Grundstücken mit Ein- und Zweizimmerwohnungen, kann die ambulante Pflege ermöglichen. Gleichzeitig könnten so Bestandseigenheime für Familien freigezogen werden.

Eine ausreichende Zahl an Fachkräften ist weiterhin eine unabdingbare Voraussetzung für die adäquate Versorgung der jährlich wachsenden Anzahl an Pflegebedürftigen. Hierzu ist das Eingreifen der Politik erforderlich. Damit neue Kräfte zur Deckung des stetig steigenden Fachkräftebedarfs gewonnen

werden können, müssen einerseits die Arbeitsbedingungen weiter verbessert werden, wozu die Löhne, die Arbeitszeitmodelle, aber auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zählen. Eine weitere Flexibilisierung der Fachkraftquote für Pflegeeinrichtungen ist zu prüfen. Eine Berücksichtigung von nicht vollausgebildeten Pflegekräften könnte die Personalengpässe verringern, allerdings ist dabei die Pflegequalität abzusichern.

Andererseits müssen die Bemühungen zur Anwerbung zusätzlicher Fachkräfte aus dem Ausland unbedingt fortgesetzt werden. Mit dem neuen Fachkräfteeinwanderungsgesetz treten ab November 2023 schrittweise Verbesserungen in Kraft.²² Diese betreffen die Absenkung der Gehaltsgrenzen, den Familiennachzug, die Möglichkeiten zum Aufenthalt für die Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen in Deutschland und die Erweiterung der Sonderregelung bei berufspraktischer Erfahrung.²³ Diese Neuerungen betreffen auch Führungskräfte in der Erbringung von Dienstleistungen im Gesundheitswesen und in der Altenpflege sowie Pflegehilfskräfte und Auszubildende in Gesundheits- und Pflegeberufen.

Die Effekte des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes müssen zukünftig evaluiert und die darin getroffenen Neuregelungen gegebenenfalls weiter optimiert werden, falls die Zielsetzung, deutlich mehr Pflegefachkräfte für eine dauerhafte Beschäftigung in Deutschland zu gewinnen, nicht erreicht wird.

22 Bundesministerium für Bildung und Forschung: Anerkennung in Deutschland. <https://www.anerkennung-in-deutschland.de/html/de/pro/aktuelles-neues-fachkraefteeinwanderungsgesetz.php#>, (Stand: 24.1.2024).

23 Make it in Germany – Das Portal der Bundesregierung für Fachkräfte aus dem Ausland: Das neue Fachkräfteeinwanderungsgesetz auf einen Blick. <https://www.make-it-in-germany.com/de/visum-aufenthalt/fachkraefteeinwanderungsgesetz>, (Stand: 29.1.2024).

5

Frühjahrgutachten Wohnimmobilien 2024

Prof. Dr. Harald Simons
empirica AG

unter Mitarbeit von
Hannah Dietsche
empirica AG

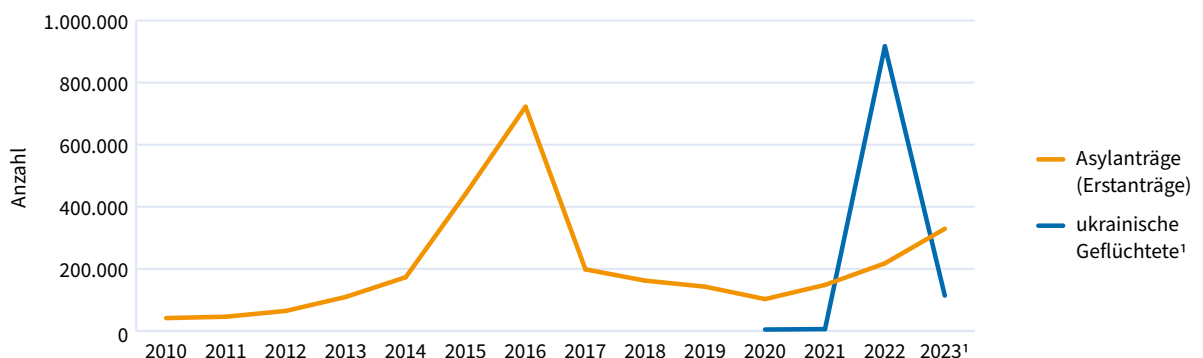
5.1 Deutschland insgesamt

5.1.1 Wohnungsnachfrage

Mit dem brutalen Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 setzte eine kurze, aber starke Zuwanderungswelle von Ukrainern nach Deutschland ein. In den ersten Kriegsmonaten stieg die Zahl der registrierten Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine schnell auf 1 Mio. im September 2022 an. Seither allerdings hat sich die Lage stark beruhigt. In den letzten 14 Monaten von Oktober 2022 bis Ende November 2023 stieg die Zahl der Kriegsflüchtlinge nur noch um weitere 175.000 oder 12.500 pro Monat.

Während sich die Zuwanderung aus der Ukraine stark abschwächte, stieg die Zahl der Flüchtlinge aus anderen Teilen der Welt an. In Jahr 2023 begehrten 330.000 Menschen erstmalig Asyl in Deutschland, im Jahr 2022 waren es hingegen 220.000. Hauptherkunftsländer sind Syrien, Afghanistan und nach deutlichen Anstiegen die Türkei. Trotz des deutlichen Anstieges ist die Situation in keiner Weise mit den Jahren 2015 und 2016 vergleichbar. Damals stellten 440.000 bzw. 720.000 Menschen erstmals Asyl in Deutschland.

Abbildung 5.1: Ukrainische Kriegsflüchtlinge, Asylbewerber, 2010 – 2023¹

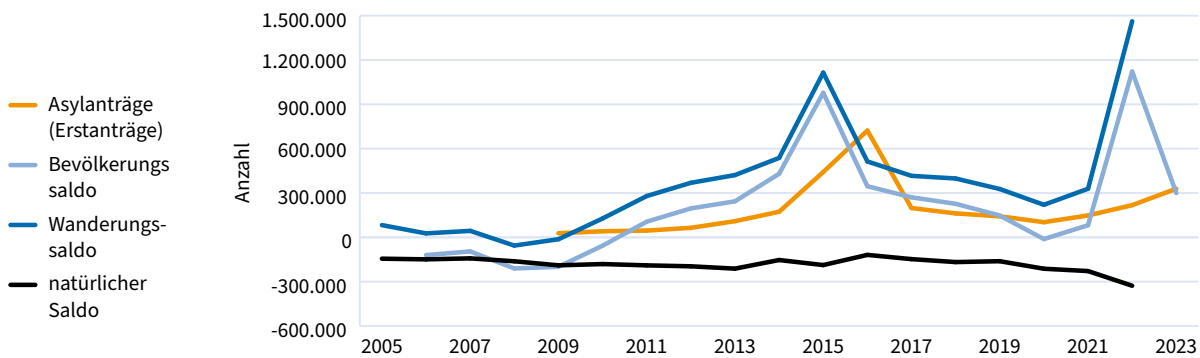


¹ Für ukrainische Geflüchtete liegen für 2023 nur die Monatszahlen von Januar bis November vor.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), Dezember 2023, eigene Berechnungen

Insgesamt dürfte damit der Wanderungssaldo im Jahre 2023 rund 700.000 Personen betragen haben. Dies war deutlich weniger als im Ausnahmejahr 2022 mit einem Wanderungssaldo von 1,45 Mio., aber im Vergleich zu den Vorjahren durchaus ein merklicher Anstieg, der ausreicht, die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Die Zahl der Einwohner in Deutschland ist daher im Jahr 2023 wieder um rund 300.000 Personen gewachsen, was in etwa dem Mittelwert seit dem Zensus 2011 entspricht.

Abbildung 5.2: Bevölkerungsentwicklung, natürlicher Saldo und Wanderungssaldo, 2005 – 2023



Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2005-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Für die nahe Zukunft ist mit einem weiteren Sinken der Bevölkerungswachstumsrate zu rechnen, gegebenenfalls sogar mit einem leichten Bevölkerungsrückgang wie 2021 oder Ende der 2000er Jahre.

Rückwanderung in die Ukraine könnte zu negativem Wanderungssaldo führen

Dafür spricht zum einen, dass mit einer Rückwanderung in die Ukraine gerechnet werden kann, sobald sich die Situation in der Ukraine stabilisiert. Zwar hat ein mit 44% hoher Anteil der befragten Ukrainer Anfang 2023 angegeben, für immer oder zumindest noch einige Jahre in Deutschland bleiben zu wollen, und dieser Anteil ist gegenüber der ersten Befragungswelle im Spätsommer 2022 um 5 Prozentpunkte gestiegen.¹ Gleichwohl geben aber auch 35% an, höchstens noch ein Jahr oder bis Kriegsende bleiben zu wollen (23% „weiß nicht“) und allein dieser Anteil ist hoch genug für einen negativen Wanderungssaldo. Für eine hohe Rückkehr- oder auch Weiterwanderquote der Ukrainer spricht auch der enttäuschend niedrige Anteil an Erwerbstätigen unter den ukrainischen Flüchtlingen. Nur 17% der arbeitsfähigen Flüchtlinge waren hierzulande erwerbstätig, während es in anderen Ländern wie Dänemark, Polen oder der Niederlande 50% und mehr sind. Diese frappierenden Unterschiede seien Folge unterschiedlich schwerfälliger Verwaltungsprozesse sowie von Fehlanreizen.²

Zum zweiten geht die Zuwanderung aus vielen Ländern zurück, die in den letzten 10 Jahren für die hohen Wanderungsgewinne gesorgt haben, wie z.B. Rumänien, Bulgarien, Polen, Italien, Kroatien, Griechenland und weitere europäische Länder. Allerdings sind zuletzt auch neue Herkunftsländer aufgetaucht. Auffällig ist hier vor allem die Türkei, mit der Deutschland noch bis Mitte der 2010er Jahre einen konstant negativen Wanderungssaldo hatte. Im Jahr 2022 ist die Türkei dann auf Rang vier der Hauptherkunftsländer gerückt (Saldo: +49.000) nach der Ukraine, Syrien und Afghanistan. Auf Rang fünf folgt Indien vor Rumänien, Russland und dem Iran.

1 Brückner, Herbert, et.al. Geflüchtete aus der Ukraine: knapp die Hälfte beabsichtigt längerfristig in Deutschland zu bleiben, DIW Wochenbericht 18, 2023, S. 381-393.

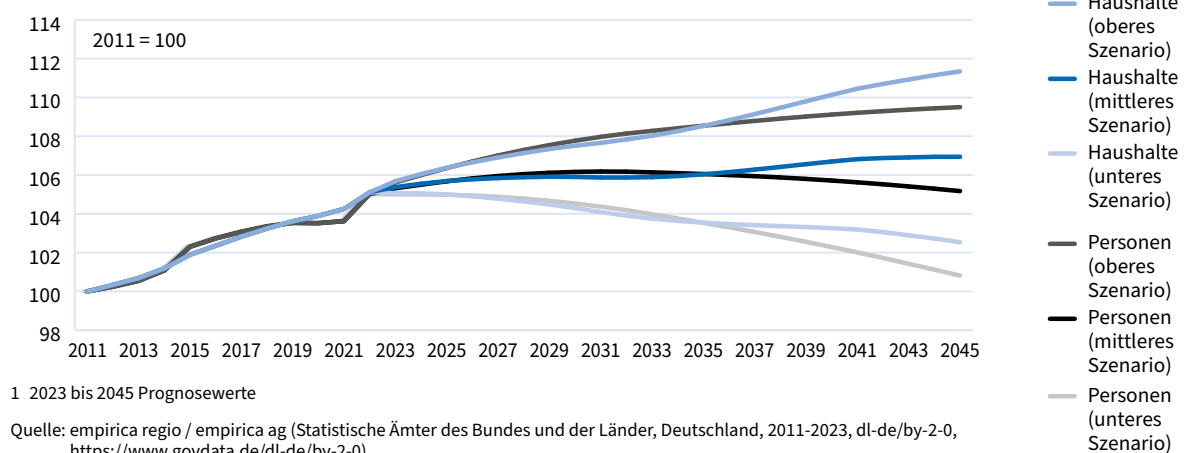
2 Thränhardt, Dietrich, „Mit offenen Armen – die kooperative Aufnahme von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine in Europa“, Hrsg.: Friedrich-Ebert-Stiftung, 2023, Download unter: <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/20088.pdf>

Vor allem wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend negativ, was eine Folge der Altersschichtung ist. Im Jahr 2022 überstieg die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten um knapp 330.000 Personen. Anders ausgedrückt müssen mindestens 330.000 Personen zuwandern, um eine Schrumpfung zu verhindern.

Insgesamt hat sich das Wachstum der Einwohnerzahl in Deutschland nach steilem Anstieg in den 2010er und insbesondere im Jahr 2022 wieder beruhigt. Die aktuelle empirica-Prognose geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner (mittleres Szenario) kurzfristig im Wesentlichen stagniert und nach 2030 langsam sinkt. Dies gilt zumindest, falls sich die Situation in der Ukraine, in Russland oder auch in der Türkei nicht weiter zuspitzt. Im oberen Szenario sind auch nach 2030 weitere Steigerungen möglich, im unteren Szenario entsprechend auch Rückgänge.

Stagnation der Einwohnerzahlen erwartet

Abbildung 5.3: Anzahl der Haushalte und Personen in Deutschland, Prognose 2011 – 2045¹

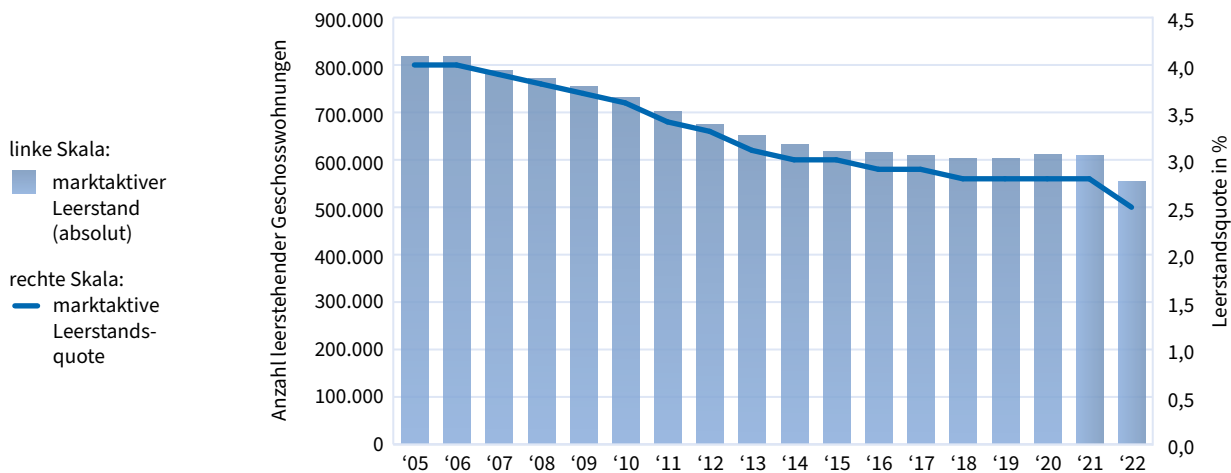


Die Wohnungsnachfrage in Deutschland erhielt mit der kurzen, aber starken Zuwanderungswelle von Ukrainern nach Deutschland einen beträchtlichen Schub in den Monaten März bis Juni 2022. Bemerkenswert ist dabei, dass bereits bis zum Spätsommer 2022 fast die Hälfte (44%) der Geflüchteten es geschafft hatte, eine eigene Wohnung zu finden. Zwischen Spätsommer 2022 und dem Ende des Winters 2022/23 stieg der Anteil dann weiter auf 55%.³ Im Verlauf der nächsten 12 Monate wird der Anteil nochmals gestiegen sein, sodass vermutlich heute (Februar 2024) der weit überwiegende Teil der ukrainischen Flüchtlinge, die noch in Deutschland sind, in einer eigenen Wohnung lebt. Der Nachfrageschub durch die ukrainischen Flüchtlinge ist damit weit überwiegend bereits befriedigt.

3 Eigene Berechnung wie folgt: 79% der geflüchteten leben in privaten Unterkünften, 69% davon wohnen alleine oder mit ebenfalls geflüchteten Familienangehörigen. Quelle: Siegert, M., Tanis, K., Ette, A. & Sauer, L. (2023). Entwicklung der Wohnsituation ukrainischer Geflüchteter in Deutschland (Kurzanalyse 03|2023). Nürnberg. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. <https://doi.org/10.48570/bamf.fz.ka.03/2023.d.11/2023.ukrwohnsituation.1.0> sowie E-Mail BAMF vom 7.11.2023.

Die weitere Entwicklung der Wohnungsnachfrage folgt für gut 10 Jahre in etwa der Entwicklung der Zahl der Einwohner, da die Haushaltsgröße wie schon in den letzten rund 10 Jahren keinen Beitrag mehr zum Wachstum der Wohnungsnachfrage liefert. Nach dem Jahr 2030 wird die mittlere Haushaltgröße wieder etwas sinken, wenn unter den starken Jahrgängen der Babyboomer der Anteil der Witwen und Witwer zunimmt, vgl. Abbildung 3.

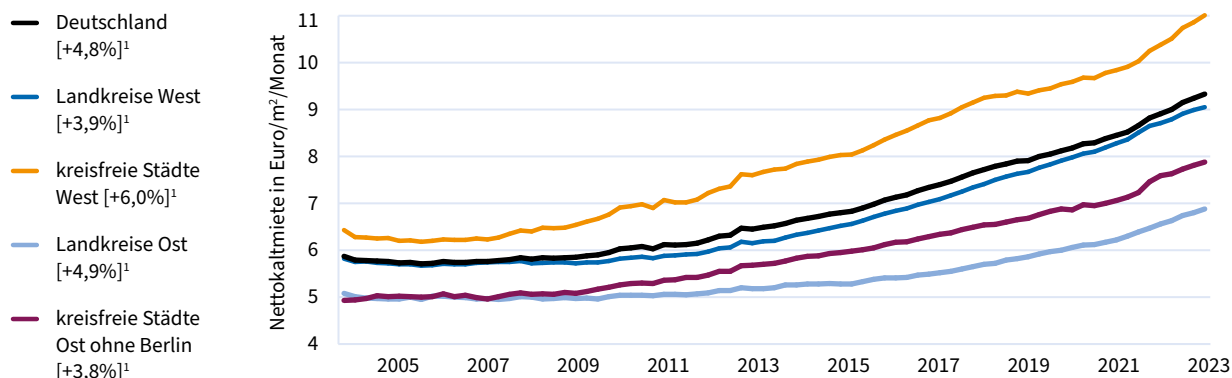
Abbildung 5.4: Marktaktiver Leerstand in Deutschland, 2005 – 2022



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

Durch den starken und sprunghaften Anstieg der Wohnungsnachfrage sank der Wohnungsleerstand (marktaktive Geschosswohnungen) von 2021 auf 2022 von 2,8% auf 2,5%. Die Phase steigender Leerstände (2019 bis 2020), in denen das Wohnungsangebot schneller wuchs als die Nachfrage, endete damit nach nur zwei Jahren wieder bzw. wurde zumindest zunächst unterbrochen. Im Jahr 2023 dürfte der Wohnungsleerstand angesichts der verhaltenen Nachfrageentwicklung und des noch vorhandenen Wohnungsneubaus vermutlich stagniert haben.

Abbildung 5.5: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – III 2023



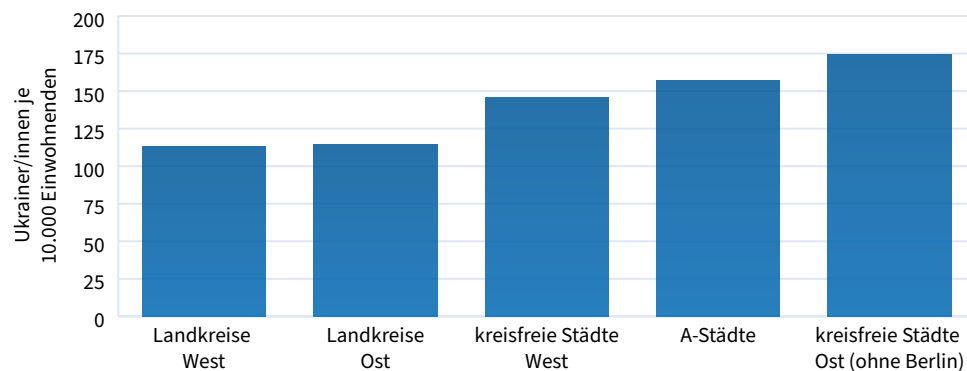
Referenzwohnung: 60 – 80 m², gute Ausstattung, nur Bestand

1 Veränderung III 2023 gegenüber III 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Die Neuvertragsmieten (deutscher Mittelwert, Hedonik, nur Bestand) sind entsprechend angestiegen, im Jahr 2022 um zunächst 5,6% und 2023 geringfügig schwächer um 4,8%. Wesentliche regionale Unterschiede bestehen nicht, was nochmals auf die Hauptursache des Anstiegs hinweist: den sprunghaften Anstieg der Wohnungsnachfrage durch vertriebene Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen, die sich ziemlich gleichmäßig in Deutschland verteilten.

Abbildung 5.6: Regionale Verteilung der ukrainischen Bevölkerung je 10.000 Einwohnenden



Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023

Mit dem Ende der (ukrainischen) Fluchtwelle und dem hohen Anteil an Geflüchteten, die sich bereits auf dem normalen Wohnungsmarkt versorgt haben, dürfte dieser unmittelbare Druck auf die Neuvertragsmieten sich zukünftig abschwächen.

5.1.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsneubau befindet sich in einer tiefen Krise, wobei die Krise tiefer ist, als die Zahlen zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen bislang zeigen.

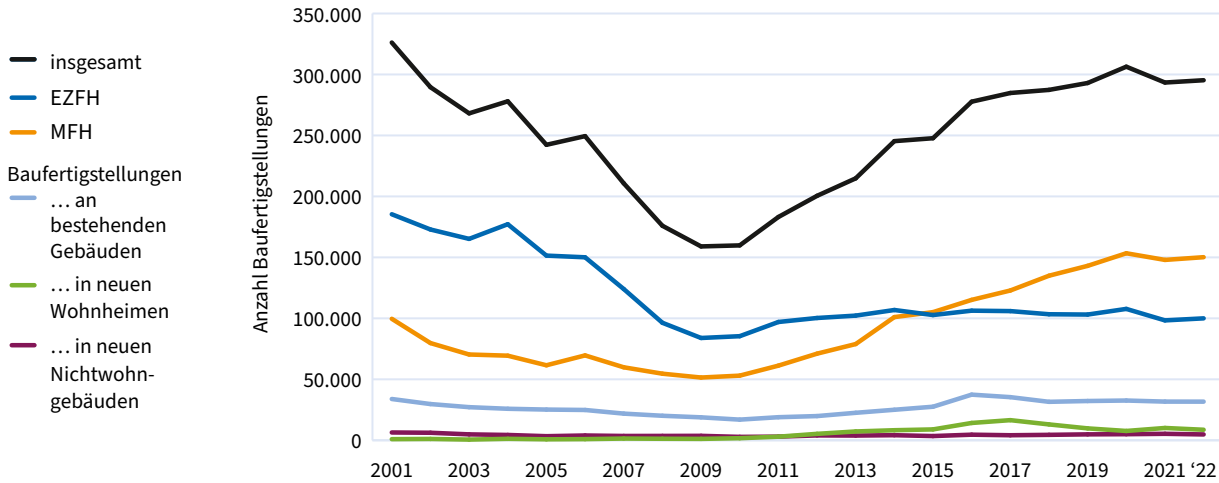
Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist im Jahre 2022 (aktueller Datenrand) trotz bereits vollzogener Zinswende im zweiten Quartal praktisch unverändert geblieben,⁴ was eine Folge des hohen Bauüberhangs und der hohen Auftragsbestände war. Auch 2023 werden der Wohnungsbau und die Bauwirtschaft noch von den Bauvorhaben zehren, die bereits vor der Zinswende begonnen bzw. beauftragt wurden. Erst nachdem dieses Auftragspolster endgültig abgeschmolzen ist, werden die Fertigstellungen ihren Boden von vermutlich rund 150.000 Wohnungen gefunden haben. Inwieweit und wann es danach wieder zu einem Anstieg der Fertigstellungen kommen wird und ein neuer Zyklus beginnt, werden zunächst die Genehmigungen anzei-

Fertigstellungszahlen: Rückgang steht bevor

⁴ Der leichte Anstieg war eine Folge der Nachmeldungen aus dem Jahr 2021, die lockdownbedingt 2021 nicht erfasst wurden, vgl. hierzu weiter: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft, 2023, S. 204f.

gen. Vor 2026 ist aber schon aufgrund der Baudauern nicht mit einem Wiederanstieg der Fertigstellungen zu rechnen.

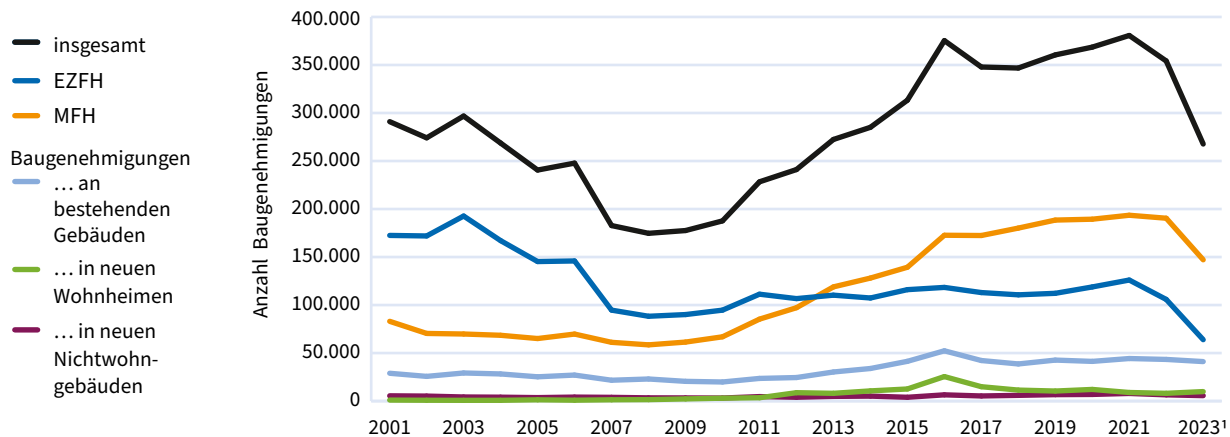
Abbildung 5.7: Baufertigstellungen in Deutschland, 2001 – 2022



Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Die Baugenehmigungen sind 2023 das zweite Jahr in Folge auf vermutlich knapp 270.000 Wohnungen gefallen. Im Vergleich zum Jahr 2021, dem Höhepunkt des vergangenen Bauzyklus, entspricht dies einem Rückgang von 30%. Das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite hat sich sogar halbiert.

Abbildung 5.8: Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2023¹



¹ prognostizierte Werte für 2023, basierend auf den Genehmigungen zwischen Januar und Oktober

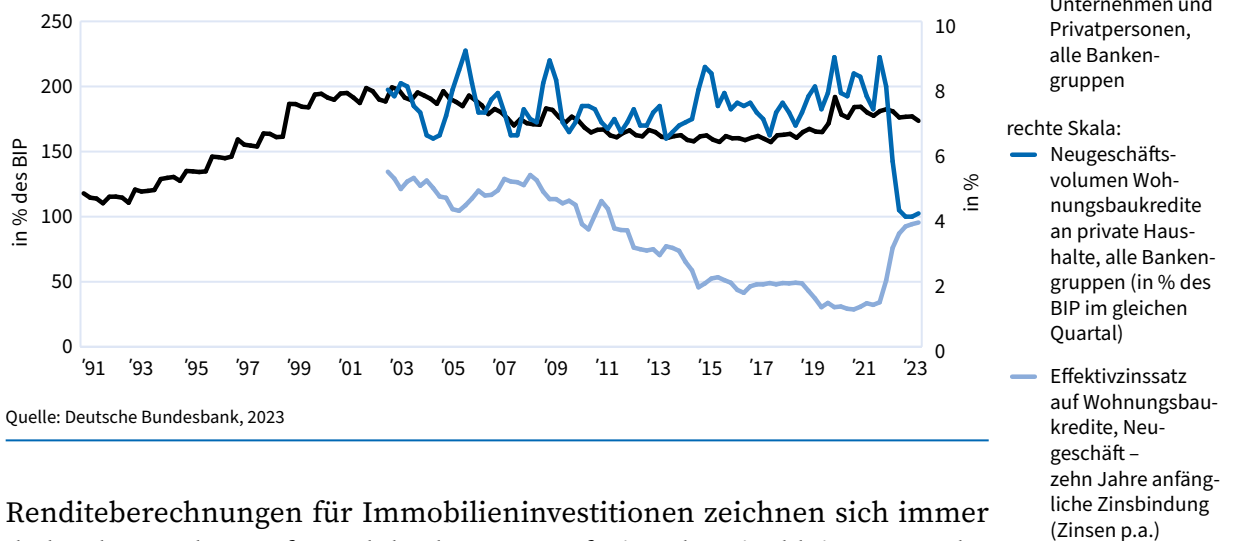
Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Auch im Jahr 2024 ist mit einem weiteren Rückgang der Genehmigungen zu rechnen. Die Ursache ist simpel. Der Neubau von Wohnungen rentiert sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht.

Der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite ist seit Anfang 2022 schnell von gut 1% auf zwischenzeitlich 4% gestiegen, am aktuellen Rand (Januar

2024) liegen sie wieder etwas niedriger bei rund 3,5%. Inwieweit das Zinsniveau damit seinen Höhepunkt erreicht hat, oder es gar bereits in absehbarer Zeit wieder sinkt und wenn ja, auf welches Niveau, ist Gegenstand vieler Debatten, zu denen wir nichts Substanzielles beitragen können außer den Hinweis, dass ein Zinsniveau von 4% historisch ebenfalls als noch niedrig gilt. Selbst wenn daher das Zinsniveau wieder sinken sollte, wird der Rückgang vermutlich eher gering sein.

Abbildung 5.9: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite, Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP & Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite (10 Jahre anfängliche Zinsbindung), I 1991 – III 2023



Quelle: Deutsche Bundesbank, 2023

Renditeberechnungen für Immobilieninvestitionen zeichnen sich immer dadurch aus, dass aufgrund der langen Laufzeiten bereits kleine Veränderungen in den Wachstumsraten zu völlig anderen Ergebnissen führen. Hilfreicher zur Beurteilung des Investitionsklimas und zur Ableitung einiger Faustregeln ist daher eine möglichst einfache, nicht-dynamische Amortisationsrechnung. Berechnet wird die „Kostenmiete“, d.h. die Miete, die benötigt wird, um Baukosten in Höhe von 4.000 Euro/m², Grundstückskosten in Höhe von 400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei 4% Zinssatz innerhalb von 30 Jahren zu refinanzieren. Da die Rechnung nicht dynamisch sein soll, werden mögliche zukünftige Mietanstiege ebenso vernachlässigt wie Betriebs- und Instandhaltungsaufwendungen.

Diese modellhafte Kostenmiete liegt bei 21 Euro/m² und damit sehr weit entfernt von Neubaumieten von 14,10 Euro/m² im Mittel der kreisfreien Städte in Deutschland.

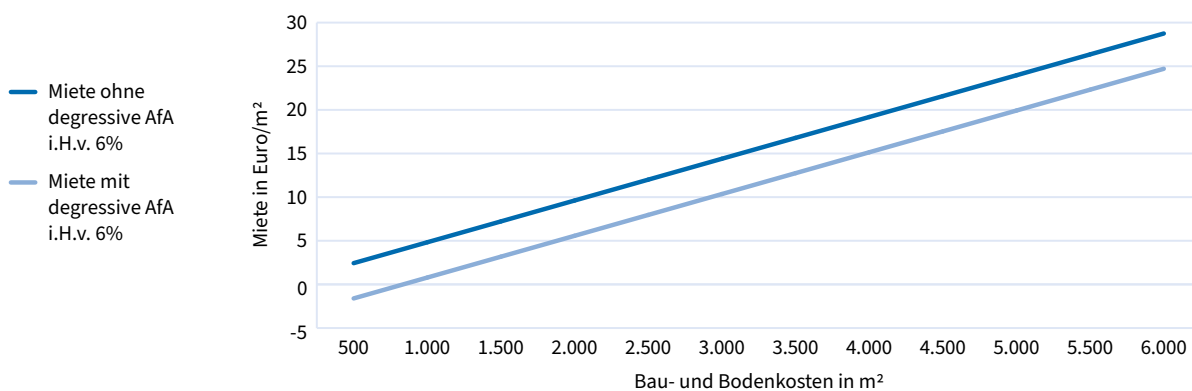
Das Ergebnis ist erschreckend eindeutig. Die heutigen Parameter von 4.000 Euro/m², 400 Euro/m², 14 Euro/m² und 4% passen nicht zueinander. Im „alten Zinsregime“ von 1% Zins hingegen hätte die „Kostenmiete“ bei ansonsten identischen Parametern bei passenden 14,20 Euro/m² gelegen.

Darauf folgt sehr eindeutig: Bevor die vier Parameter nicht wieder in angemessenen Relationen zueinander stehen, können (Miet-)Wohnungen nicht wirtschaftlich gebaut werden. Entsprechendes gilt für den Kauf von Wohnungen.

Die Berechnung dieser Kostenmiete führt in Regionen mit höheren Bau- und Bodenkosten zwar zu höheren „Kostenmieten“, aber nicht zu einer anderen Aussage, da dort auch die Marktmieten höher sind.

Bei gegebenen Zinsen heißt dies, dass entweder die Miete steigen oder die Bau- und Bodenkosten sinken müssen. Die folgende Abbildung zeigt den Zusammenhang. Bei Bau- und Bodenkosten von zusammen 4.400 Euro liegt die Kostenmiete bei 21 Euro/m². Würden Bau- und Bodenkosten zusammen auf 3.000 Euro sinken, lägen die Kostenmieten bei 14,40 Euro/m² und damit in der Größenordnung der heutigen Neubaumieten in kreisfreien Städten. Als Faustregel kann gelten: Gut 200 Euro/m² höhere oder niedrigere Baukosten erhöhen oder senken die Kostenmiete um 1 Euro/m².

Abbildung 5.10: Kostenmiete bei unterschiedlichen Bau- oder Bodenkosten und 4% Zins



Dargestellt ist die kostendeckende Miete in Abhängigkeit unterschiedlicher Kostenniveaus bei gegebenem Zinsen.

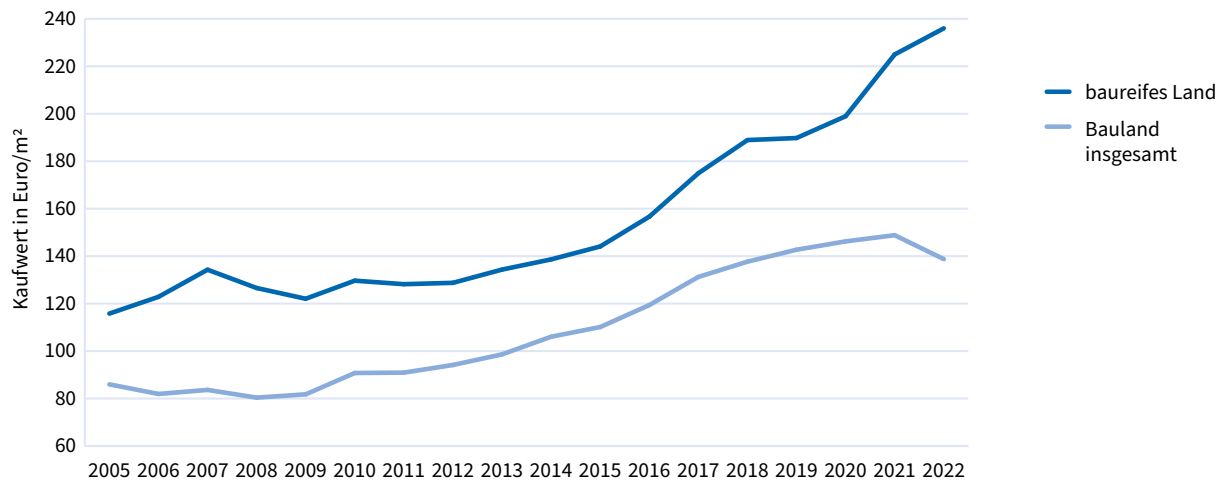
Quelle: eigene Berechnungen

Die Frage lautet natürlich, welche Kostenrückgänge wo möglich sind. Die Baulandpreise sind in den letzten 10 Jahren um 83% gestiegen. Dieser Preisanstieg ist zum einen zinsgetrieben gewesen und zum anderen knappheitsgetrieben. Mit dem Anstieg der Zinsen ist nun mit einem Rückgang der Baulandpreise zu rechnen und tatsächlich sinken die Baulandpreise (insgesamt) bereits seit 2022, die für baureifes Land dürften 2023 gefolgt sein.

Der Rückgang der Baulandpreise insgesamt dürfte sich mit dem Brechen der Preissteigerungserwartung weiter verstärken, da die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer stark gestiegen ist. Bauträger berichten, dass sie nun häufig Bauland angeboten bekommen, nachdem sie jahrelang kaum Flächen kaufen konnten. Auch wenn keine Prognose der Baulandpreise möglich ist, so würde eine Halbierung die Bau- und Bodenkosten um rund 200 Euro/m² Wohnfläche senken können, was einer Senkung der Kostenmiete von 1 Euro/m² Wohnfläche entspricht.

zunehmend wieder
Bauland auf dem
Markt

Abbildung 5.11: Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2022



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

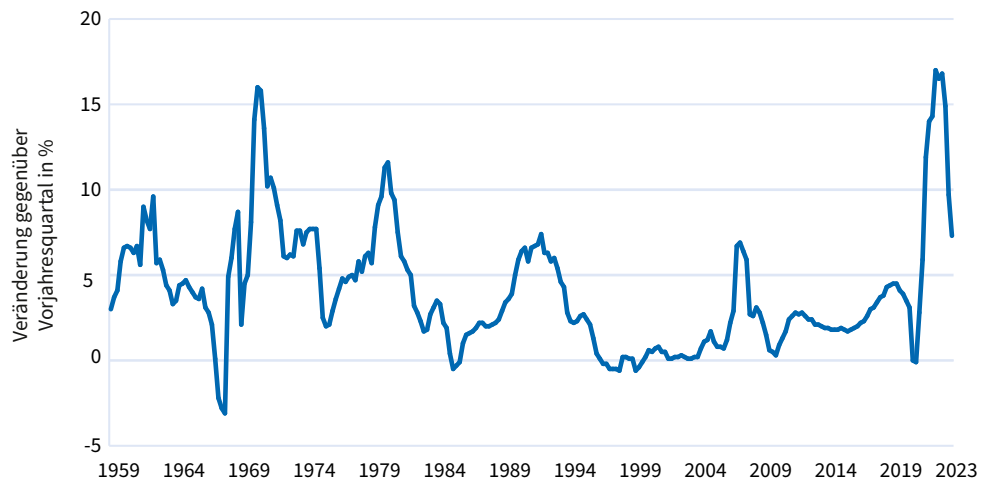
Mittelfristig ist die Baulandpreisentwicklung vor allem eine Frage der kommunalen Baulandpolitik. Hier steht zu befürchten, dass in manchen Kommunen der aktuelle Einbruch der Neubautätigkeit falsch als fehlender Bedarf gedeutet, die Ausweisung noch restriktiver gehandhabt wird und so eine Erholung der Neubautätigkeit verhindert wird.

Dass die Bodenpreise selbst in kleineren und stagnierenden Städten durch (un-)geeignete Baulandpolitik das Niveau europäischer Metropolen erreichen oder sogar übertreffen können, zeigt die Stadt Salzburg. Nach 40 Jahren völligem Flächenausweisungsstopp sind heute gut 1.400 Euro/m² zu zahlen und damit mehr als in Hamburg, Berlin oder Wien, obwohl die Stadt gerade einmal 150.000 Einwohner hat. Entsprechend werden auch Rekordwerte bei Kaufpreisen und Mieten erreicht.

Die Baupreise sind seit Ende 2021 mit Jahresraten von 15% und mehr gestiegen. Die Anbieter begründeten dies mit steigenden Kosten aufgrund gestörter Lieferketten und gestiegener Energiepreise. Vor allem die damals noch starke Nachfrage nach Bauleistungen dürfte diese auch im jahrzehntelangen Vergleich einmaligen Preissteigerungen ermöglicht haben.

deutliche
Baupreisanstiege

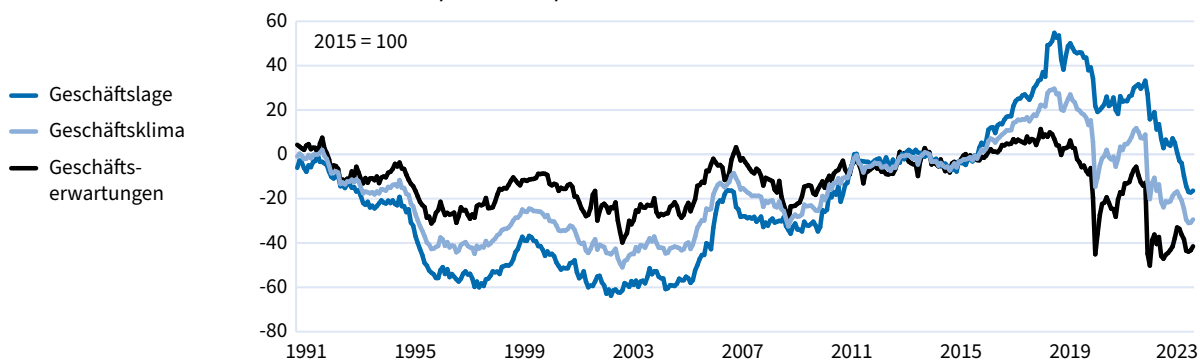
Abbildung 5.12: Baupreise in Deutschland, I 1959 – III 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Zwischenzeitlich hat sich die Marktlage für die Bauwirtschaft aber drastisch verändert. Mit dem Einbruch der Genehmigungen sank die Kapazitätsauslastung.⁵ Die Einschätzung zur Geschäftslage verschlechterte sich und wurde 2023 erstmals seit 2010 negativ. Die Geschäftserwartungen zeigen an, dass die Bauwirtschaft mit einer weiteren drastischen Verschlechterung der Geschäftslage rechnet. Der Indexwert zur Geschäftserwartung ist sogar negativer, als er es Mitte der 1990er Jahre war, als der letzte Wohnungsbauzyklus endete.

Abbildung 5.13: Geschäftslage und Erwartungen in der Bauwirtschaft, 1/1991 – 11/2023



Quelle: ifo Institut, November 2023

Die schlechte Geschäftslage in der Bauwirtschaft wird deren Verhandlungsposition deutlich schwächen, längst berichten Bauträger von Telefonanrufen zur „Kalt-Akquise“ von neuen Aufträgen – eine völlige Umkehrung der Verhandlungspositionen. Dies hat die Preisgestaltungsspielräume stark

5 Vgl. BBSR, 11/2023. Kapazitätsauslastung im Baugewerbe gesunken. Fachbeiträge. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/kapazitaetsauslastung.html?pos=1>

beschränkt und mit einem Ende der Preissteigerungen ist zu rechnen. Inwieweit es sogar zu nominal sinkenden Bauleistungspreisen kommt, ist angesichts steigender Gehälter vor allem in anderen Branchen unklar. In jedem Falle wird die Bauwirtschaft Kapazitäten abbauen, den deutschen Arbeitsmarkt wird dies aber angesichts des Arbeitskräftemangels nicht belasten.

Insgesamt dürften die Bauleistungspreise daher vermutlich nur einen geringen Beitrag zu Senkung der (nominalen) Baukosten und damit der „Kostenmiete“ liefern. Aber eine nominale Stagnation würde über die Jahre bei nominal steigenden Einkommen die Kostenmietbelastung gleichwohl senken.

Geringere nominale Baukosten sind auch über geringere Auflagen und Ansprüche möglich. Hierbei ist zunächst auf die baulichen Auflagen (Energieeffizienz, Schallschutz, Brandschutz etc.) und die weiteren z.B. von der Baukostensenkungskommission diskutierten Maßnahmen zu verweisen. Hier sind dringend weitere Vereinfachungen und Erleichterungen anzumahnen, sofern Kostenmieten von unter 20 Euro erwünscht sind.

Baukostensenkung durch weniger bauliche Auflagen und Vereinfachung möglich

Auch auf kommunaler Seite wird unseres Erachtens die drastisch veränderte Marktlage noch nicht ausreichend berücksichtigt. In den letzten Jahren nutzten mehr und mehr Kommunen ihre starke Verhandlungsposition gegenüber den Wohnungsbauinvestoren dazu, auf diese die Kosten für diverse kommunale Aufgaben vom „sozialen Wohnungsbau“ bis zum Schulneubau aufzubürden. Jetzt allerdings führen hohe Auflagen und hohe Sonderkosten nicht zu mehr Schulen, sondern zu weniger Wohnungen. Pointiert ausgedrückt: Die Zeiten, in denen eine Baugenehmigung Gold wert war und die Kommune sich daher davon was abschneiden konnte, sind vorbei. Heute ist der Wert vieler Baugenehmigungen so weit gesunken, dass sie drohen, verfallen gelassen zu werden.

schwächere Verhandlungsposition der Kommunen

Zuletzt sind auch Baukosteneinsparungen durch veränderte Bauweisen sowie geringere Ansprüche der Bewohner möglich. Serielles und modulares Bauen wurde zwar – unter verschiedenen Bezeichnungen – seit Jahrzehnten diskutiert, bislang aber lag der Marktanteil nie über 5% im MFH-Bau.⁶ Möglicherweise aber steht die lang angekündigte und erhoffte Neubau-Revolution tatsächlich bevor. Investitionen in industrielle Fertigungsanlagen mit Kapazitäten von bis zu 20.000 Wohnungen pro Jahr wurden getätigt. Dies sind völlig andere Dimensionen, als bislang Fertighausproduzenten liefern konnten. Erfüllen sich die Hoffnungen, dürften merkliche Einsparungen möglich sein.

Einsparpotenziale durch serielles und modulares Bauen

6 Vgl. Simons., H., et.al., Struktur und Gründe des Bauüberhangs, BBSR-Online-Publikation 07/2023, Bonn, Download unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

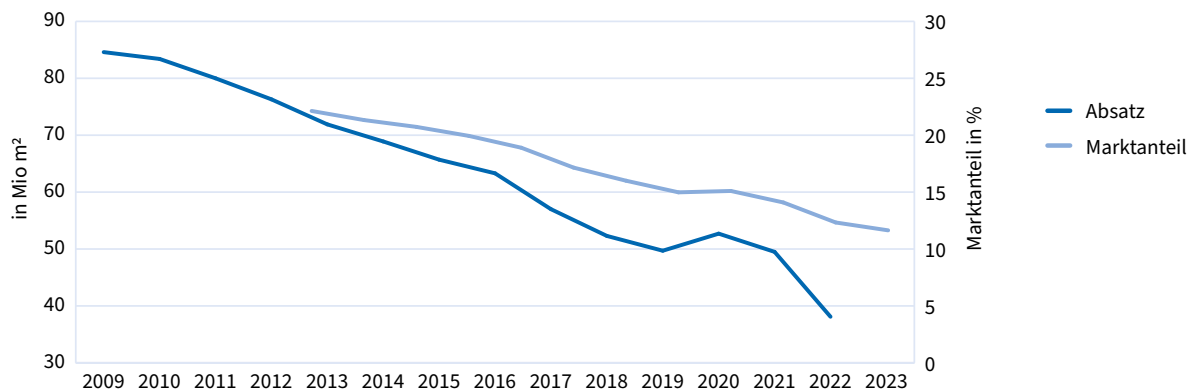
Abbildung 5.14: Fertigungsanlage für seriellen Wohnungsbau



höhere Baukosten
auch Folge gestie-
gener Ansprüche

Zuletzt – und unseres Erachtens zu wenig beachtet – sind Kostensteigerungen durch gestiegene Ansprüche der Bewohner entstanden. Leider lässt sich eine hohe Ausstattungsqualität heute nicht mehr an einigen wenigen „harten“ Merkmalen festmachen, frühere „Mietspiegelmerkmale“ (WC, Bad in der Wohnung, „Sammelheizung“) sind seit langem flächendeckend vorhanden. Heute sind die Kriterien für die Ausstattungsqualität diffiziler: Raumhöhe, Wabentür oder Vollholztür, hochwertige Keramik oder nicht, Kunststofffenster oder Holzfenster, bodentiefe Fenster oder nicht und weitere noch schwerer zu beschreibende Faktoren. Entsprechend wenig Empirie existiert zur Ausstattungsqualität. Der Markt für Bodenbeläge aber gibt ein deutliches Indiz: Verloren haben die „billigen“ Bodenbeläge, gewonnen die hochwertigen. So hat sich seit 2010 die Absatzmenge und der Marktanteil von Laminat halbiert. Gewonnen hat neben Parkett vor allem das sogenannte Designvinyl, das preislich bei etwa dem Doppelten bis Dreifachen des Laminats liegt.

Abbildung 5.15: Laminatfußboden, Entwicklung der Absatzzahlen und des Marktanteils, 2009 – 2023

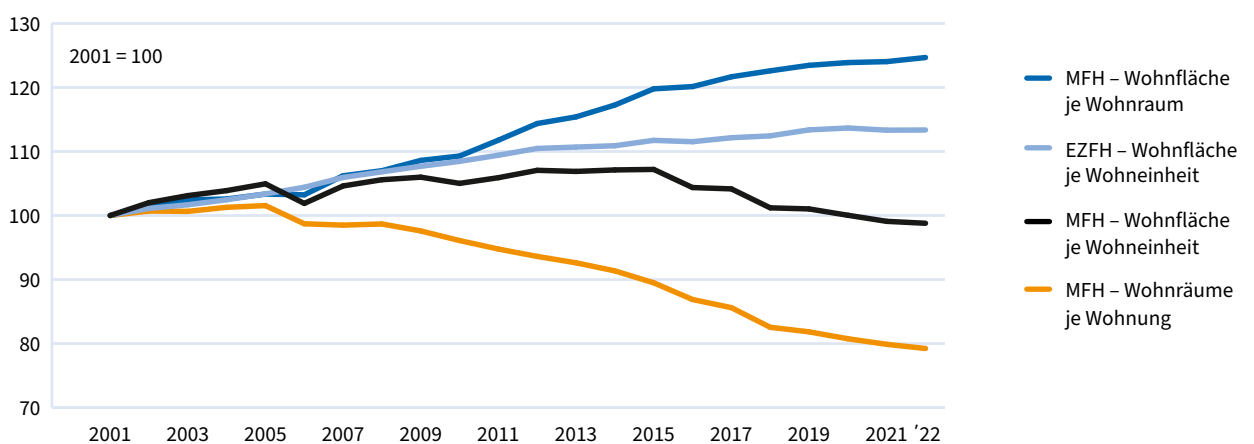


Quelle: B+L Marktdaten, 2023

Noch deutlicher wird das gestiegene Anspruchsniveau bei der Wohnungsgröße. Zwar ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im MFH-Neubau in den letzten Jahren von 82,8 m² im Jahr 2015 auf 76,3 m² im Jahre 2022 gesunken. Zusammen mit den vielen Berichten über Tiny Houses entstand daraus vielerorts das Missverständnis, dass im Neubau nun kleiner und enger gebaut würde als früher. Selbst Möbelhersteller sollen sich in ihren Möbelentwürfen auf den Trend zum „nachhaltigen Verzicht“ eingestellt haben. Tatsächlich ist aber die gesunkene mittlere Wohnungsgröße im Neubau ausschließlich eine Folge der gesunkenen Zimmerzahl. Gleichzeitig wurden die einzelnen Räume aber immer großzügiger. Die Wohnfläche pro Wohnraum im Neubau stieg von knapp 21 m² im Jahr 2001 kontinuierlich bis zum aktuellen Rand auf 26 m² im Jahr 2022, jedes Jahr kamen zuletzt 0,1 m² pro Raum dazu. Was hier passiert ist, ist Folgendes: Der Neubau richtet sich nicht mehr an Familien, die viele und damit eher kleinere Zimmer bevorzugen. Vielmehr richtet er sich an kinderlose Paare oder Singles, die lieber in großen, aber weniger Räumen leben wollen. Mehr Loft, weniger Tiny House war der Trend der letzten Jahre.

weniger Räume,
dafür aber größere

Abbildung 5.16: Entwicklung Wohnfläche und Wohnräume je Wohnung, 2001 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

Fraglich ist allerdings, ob der Trend angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten brechen könnte und eine einfachere Ausstattung auf kleineren Wohnflächen die Kostenmiete senken könnte. Wir vermuten, dass dies nicht der Fall sein wird. Der kontinuierliche Anstieg des Anspruchsniveaus folgt vielmehr dem kontinuierlichen Anstieg der Einkommen – wie in anderen Konsumbereichen von Urlaub über Pkw bis zu Kleidung und Lebensmittel gilt auch im Wohnen: größer, schöner, weiter (und mehr Bio).

Eine Subventionierung des Wohnungsbaus kann ebenfalls zur Senkung der Kostenmiete beitragen. Die geplante degressive AfA von 6% würde zu einer Senkung der Kostenmiete bei den o.g. Parametern um durchaus beträchtliche 2,50 Euro/m² führen.

In der Summe könnten die verschiedenen Faktoren (Baulandpreise, Baupreise, Auflagen, Senkung des Anspruchsniveaus und vor allem die Subventionen) zu einer nominalen Senkung der Kostenmiete um vielleicht 3 bis 4 Euro/m² führen, also auf etwa 17 Euro/m². Im Vergleich zur heutigen Neubaumiete von gut 14 Euro/m² im deutschen Mittelwert, entspricht dies einem Anstieg um gut 20%.

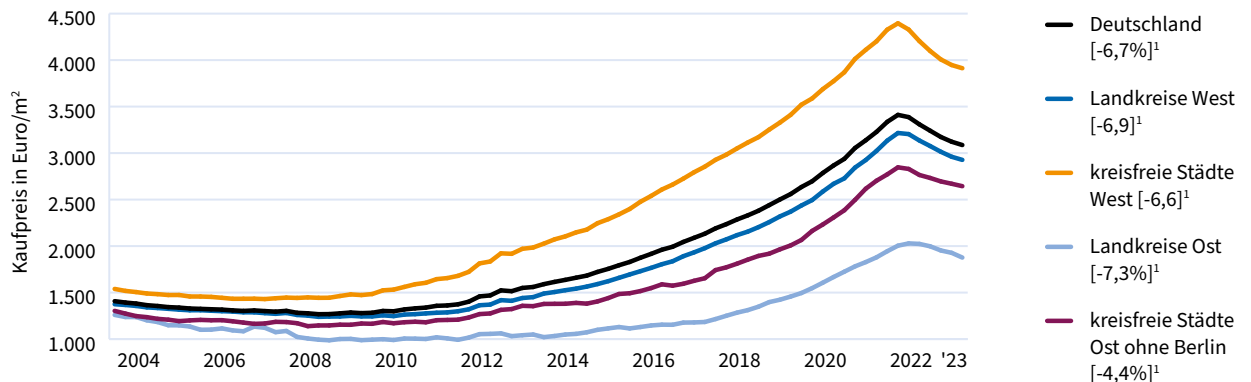
Im Vergleich zur Einkommensentwicklung in den letzten Jahren und dem starken Anstieg der Nachfrage erscheint ein solcher Anstieg am Markt zukünftig durchsetzbar. 2022 und 2023 stiegen die Löhne und Gehälter um 4,1% und 6,1% (nominal), die verfügbaren Einkommen pro Kopf um 4,9% bzw. 5,5%. Weitere vergleichsweise hohe Steigerungen sind auch aufgrund der hohen Inflation, der hohen Tarifabschlüsse und der niedrigen Arbeitslosenquoten zu erwarten.

Im Ergebnis ist eine Rückkehr zum wirtschaftlichen Mietwohnungsbau in den nächsten 3 bis 4 Jahren möglich und damit weit schneller, als es angesichts der erheblichen Differenz zwischen der Kostenmiete und der Marktmiete zunächst erscheinen mag. Angesichts der langen Planung und Bau dauern dürfte sich die „Schockstarre“ auf dem Bauträgermarkt vermutlich bereits in diesem Jahr lösen. Erste neue Projektplanungen könnten beginnen, ab 2026 würde dann sogar die Zahl der Baufertigstellungen wieder steigen. Die hohen Inflationsraten der letzten Jahre haben bei der schnellen Anpassung geholfen.

Die gestiegenen Zinsen haben auch den Kauf von Mietwohnungen unwirtschaftlich gemacht. Entsprechend sinken die Kaufpreise seit dem zweiten Quartal 2022. Im Vergleich zum oberen Wendepunkt (zweites Quartal 2022) sind die Angebotskaufpreise (Hedonik, nur Bestand) innerhalb der sechs Quartale bis zum vierten Quartal 2023 bundesweit um nominal 9,5% gesunken, in den kreisfreien Städten Westdeutschlands um 11%.

Rückkehr zum
wirtschaftlichen
Mietwohnungsbau
schon in den
nächsten 3-4
Jahren möglich

Abbildung 5.17: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – III 2023



hedonische Angebotspreise, Referenzwohnung: 60 – 80 m², gute Ausstattung, nur Bestand

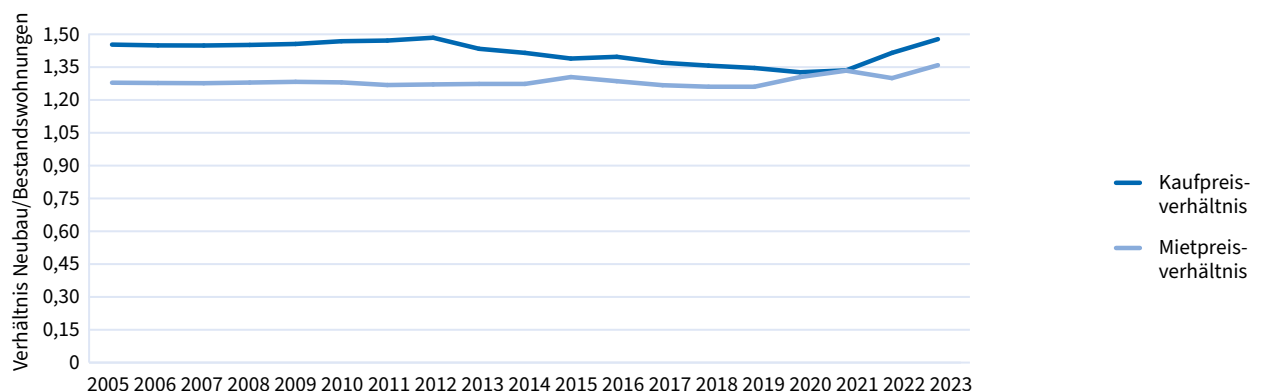
1 Veränderung IV 2023 gegenüber IV 2022, Mittelwerte

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Mit einem weiteren Rückgang der nominalen Kaufpreise ist zu rechnen. Dies gilt insbesondere, wenn die Inflationsraten weiter sinken und so die Anpassung der Kaufpreise an ein angemessenes Niveau nicht mehr durch eine reale Entwertung erfolgen kann.

Die verschiedenen Marktsegmente stehen nicht unverbunden nebeneinander, sondern sind über Substitutionsbeziehungen eng miteinander verwoben. Dies zeigen z.B. die Relativpreise, die auch über lange Zeiträume konstant bleiben. So ist der Neubau beim Kauf stets rund 40% teurer als der Bestand, bei der Miete sind es ca. 30%. Es ist nicht zu erwarten, dass sich diese konstanten Preisverhältnisse plötzlich ändern sollten. Wenn es einmal zu kurzfristigen und überschaubaren Änderungen kommt, ist dies eine Folge unterschiedlicher Preisanpassungsgeschwindigkeiten.

Abbildung 5.18: Preisverhältnis Neubau/Bestandswohnungen, A-Städte 2005 – 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

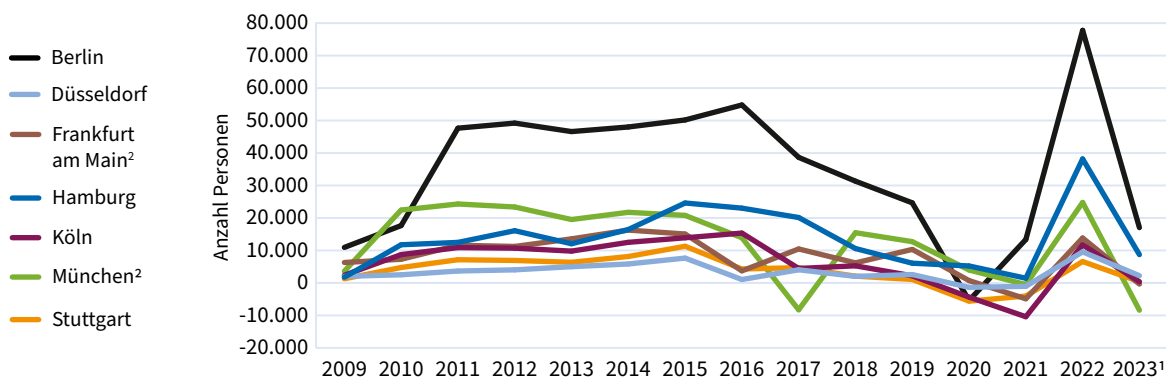
5.2 A-Städte

5.2.1 Nachfrage

Im Gegensatz zu den 2010er Jahren wurde und wird der Wohnungsmarkt in den sieben größten Städten Deutschlands (A-Städte) im Wesentlichen von den gleichen Themen und Entwicklungen bewegt wie der Wohnungsmarkt in Deutschland insgesamt. Dabei gilt insbesondere auch, dass die Entwicklung in den A-Städten nicht markanter oder extremer verläuft als in Deutschland insgesamt.

So unterbrach die starke Zuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 die Wachstumsschwäche der A-Städte nur kurz. In München, Frankfurt, Stuttgart und Köln dürfte die Zahl der Einwohner 2023 stagniert oder gesunken sein. Nur Hamburg und Berlin verzeichneten einen Zuwachs, der aber bei weitem nicht an die Wachstumsraten der 2010er Jahre anknüpfen kann. Insgesamt wuchsen die A-Städte im Jahr 2023 wieder nur durchschnittlich, wie jedes Jahr seit etwa 2019.

Abbildung 5.19: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den A-Städten, 2009 – 2023



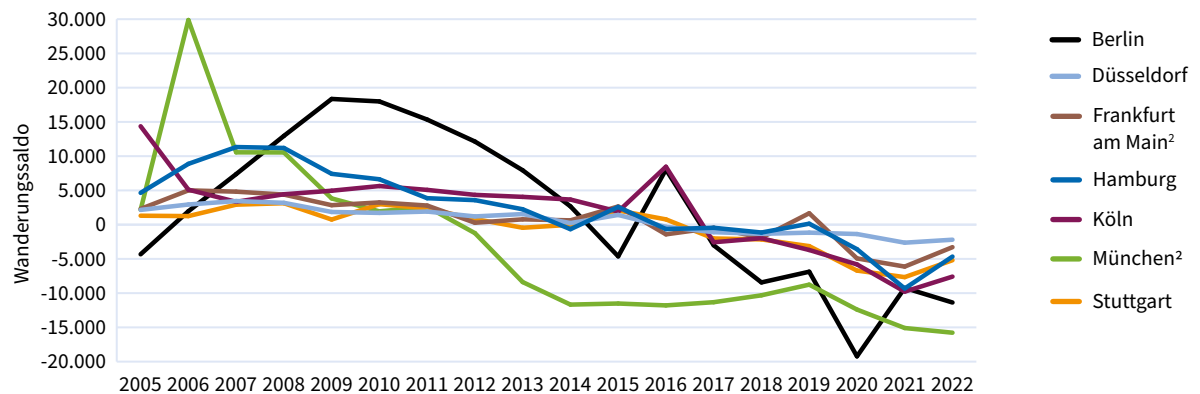
1 Schätzung auf Basis von Monatsdaten Januar bis Juni/Okttober

2 Frankfurt am Main 2018, 2021: Registerbereinigung

Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), statistische Landesämter

Das insbesondere im Vergleich zu den „Schwarmstadtzeiten“ schwache Wachstum der Metropolen ist eine Folge der Verluste in der Binnenmigration. Unverändert verloren die A-Städte auch 2022 und aller Voraussicht nach auch 2023 in alle anderen Regionen und Regionstypen der Bundesrepublik. Die etwas überdurchschnittlichen Gewinne in der Zuwanderung aus dem Ausland gleichen diese Verluste zwar noch aus, aber insgesamt reicht die Zuwanderung nur noch für ein leichtes Wachstum.

Abbildung 5.20: Saldo der Binnenwanderung in den A-Städten, 2005 – 2022



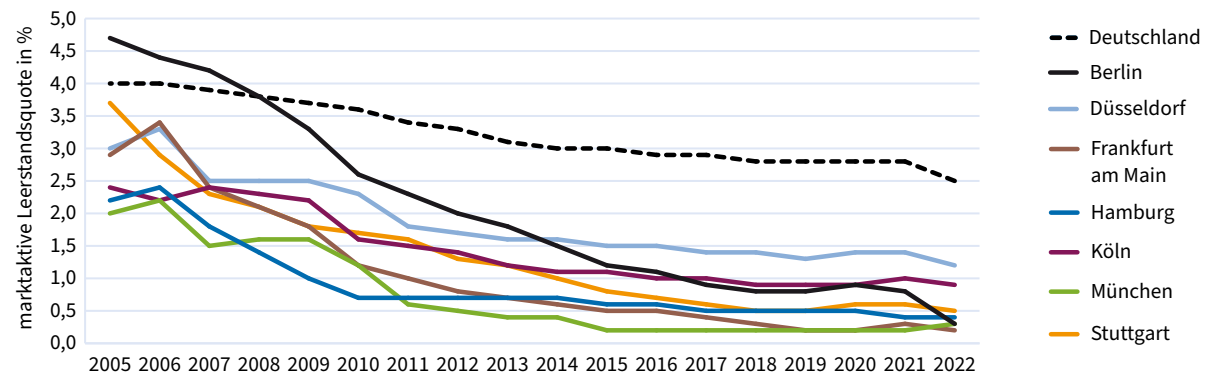
1 Berlin, Köln 2016: Überhöhung des Wanderungsgewinns aufgrund einer Umstellung der Berichtsroutine zwischen Einwohnermeldeämtern und Statistischen Ämtern 2016

2 München 2006, Frankfurt 2019: Überhöhung aufgrund Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2005-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Der Wohnungsleerstand ist auch in den A-Städten durch den starken Zuzug 2022 weiter gesunken, zumindest dort, wo noch ein weiterer Rückgang überhaupt möglich war. In fast allen A-Städten liegt der Wohnungsleerstand marktaktiver Wohnungen nunmehr unter 1% und damit in kaum mehr messbaren Größenordnungen.

Abbildung 5.21: Marktaktiver Leerstand in den A-Städten, 2005 – 2022



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

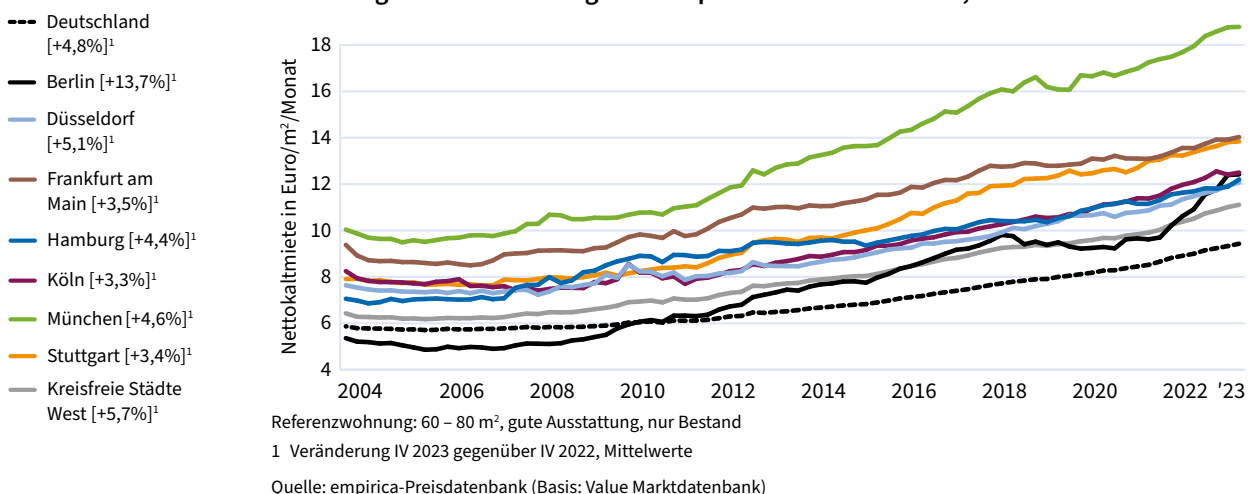
5.2.2 Entwicklung der Mietpreise

Entsprechend stiegen die Neuvertragsmieten 2022 und auch noch 2023 an. Wie schon in den Vorjahren war der Anstieg der Neuvertragsmieten in den A-Städten auch 2023 mit Werten von 3,3% in Köln bis 5,1% in Düsseldorf nicht höher als in Deutschland (+ 4,8%) insgesamt. Da weiterhin in fast allen Meinungsbeiträgen, Artikeln und Diskussionen das Gegenteil explizit oder implizit unterstellt wird, soll nochmals betont werden: die Neuvertragsmie-

ten in den deutschen Metropolen steigen bereits seit 2019 meist langsamer als in den anderen Landesteilen.

Auffällig ist die Entwicklung nur in Berlin, wo seit bereits seit Anfang 2022 die Angebotsmieten mit weit höheren Wachstumsraten als in allen anderen Regionen Deutschlands steigen. Dieser außergewöhnlich starke Anstieg wird einerseits nicht nur von empirica vermeldet, sondern auch von anderen Analysehäusern. Andererseits aber findet sich keine offensichtliche Begründung für diesen besonderen Anstieg. Angebot und Nachfrage entwickeln sich in Berlin nicht wesentlich anders an in den anderen Metropolen. Verschiedene Erklärungsansätze wurde vorgebracht, vom reinen Messfehler (z.B. möblierte Wohnungen werden fälschlicherweise gezählt⁷) über einen Kompositionseffekt (z.B. nur noch Wohnungen mit besonders schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis werden öffentlich angeboten) bis zu Begründungen, die den Anstieg als realistisch ansehen (z.B. größere Internationalität der Vermieter und der Mieter). Insgesamt aber bleibt die Ursache für den starken Anstieg unklar und muss eingehender untersucht werden, als dies im Rahmen dieses Teilkapitels möglich wäre.

Abbildung 5.22: Entwicklung der Mietpreise in den A-Städten, I 2004 – IV 2023



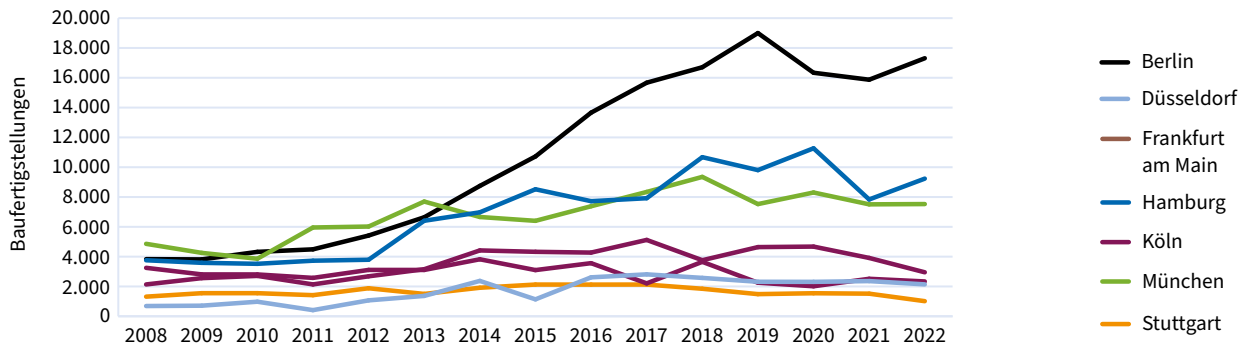
5.2.3 Angebot

Ebenfalls analog zur bundesdeutschen Entwicklung ist die Entwicklung auf der Angebotsseite. Die Fertigstellungen an Wohnungen entwickelten sich 2022 in allen A-Städten noch stabil. 2023 sind die Fertigstellungen dann zwar eingebrochen – aktuelle Daten liegen noch nicht vor –, aber weiterhin wurden die Fertigstellungen noch gestützt durch Bauvorhaben, die vor 2022 begonnen wurden. Dieser Bauüberhang federt die Entwicklung zwar ab, aber führt auch dazu, dass der Rückgang länger dauert. Auch im Jahr 2024 und

⁷ empirica hat die eigenen Berechnungsmethodiken (insb. Filterverfahren) mehrfach überprüft und verschiedene Varianten ausprobiert, der außergewöhnliche Preisanstieg aber blieb erhalten.

auch noch danach werden daher die Baufertigstellungen in A-Städten weiter sinken. Mit einer Erholung der Fertigstellungen kann schon aufgrund der langen Planungs- und Bauphase frühestens 2026 gerechnet werden.

Abbildung 5.23: Baufertigstellungen in den A-Städten, 2008 – 2022



Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2008-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wie in Deutschland insgesamt ist auch in den A-Städten die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen 2023 zurückgegangen. Dass der Rückgang in den A-Städten nicht ganz so deutlich ausgefallen ist wie im bundesdeutschen Mittelwert, ist kein Ausdruck einer stabileren Marktentwicklung. Vielmehr bestand nicht nur ein Bauüberhang, sondern auch ein „Genehmigungsüberhang“. Die in der Vergangenheit häufig beklagte lange Bearbeitungsdauer für eine Baugenehmigung besteht zwar fort, stabilisiert die Zahl der Genehmigungen aber auch. Im Jahre 2023 wurden noch viele Bauprojekte genehmigt, deren Bauantrag noch vor dem Zinsanstieg eingereicht wurde. Der Abbau des Genehmigungsstaus spielt in den Metropolen eine größere Rolle, da der Anteil der komplizierteren Großprojekte hier höher ist als in anderen Landesteilen. Die Genehmigungszahlen im – schnell bewilligbaren – Einfamilienhausbau sind in den Metropolen 2023 ebenso stark eingebrochen wie anderswo. Entsprechend muss damit gerechnet werden, dass die Zahl der Baugenehmigungen insbesondere im Mehrfamilienhausbau auch 2024 weiter zurückgehen wird.

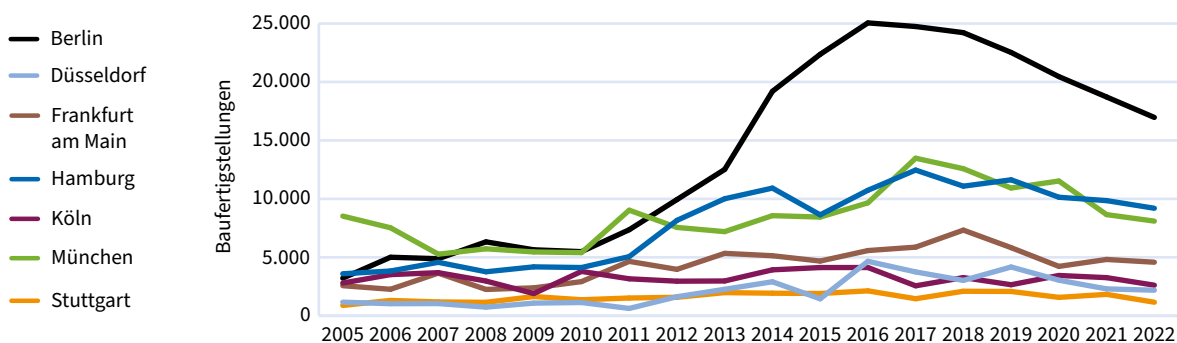
Offen ist derzeit, inwieweit die genehmigten Bauvorhaben auch tatsächlich realisiert werden oder ob Projekte vollständig aufgegeben werden. Die wenige Empirie, die hierzu vorliegt, deutet zunächst auf eine Entwarnung hin. Die Realisierungsrate – d.h. der Anteil der Baugenehmigungen, die tatsächlich realisiert wurden – ist bundesweit mit deutlich über 90% bislang nicht nur immer recht hoch gewesen, sondern auch sehr konstant. In der Weltwirtschaftskrise Ende der 2000er Jahre sank die Realisierungsrate jedenfalls nur geringfügig.⁸

einmal genehmigte Bauvorhaben werden selten vollständig aufgegeben

8 Vgl. Simons., H., et.al., Struktur und Gründe des Bauüberhangs, BBSR-Online-Publikation 07/2023, Bonn, Download unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Gegen eine weiterhin konstante Realisierungsrate aber spricht die Schärfe der Veränderungen. Dass der Bau von Wohnungen ein Hochrisikogeschäft ist, ist allgemein bekannt. Unternehmensinsolvenzen sind daher eingeplant und eingepreist, aber normalerweise gehen die Bauvorhaben dann recht geräuschlos an einen neuen Eigentümer über, der sie vollendet. Bemerkenswert ist zwar, dass nunmehr von längeren Baustopps selbst bei bereits begonnenen Prestige-Projekten berichtet wird. Da es sich hierbei noch um Einzelfälle außerhalb des Wohnungsbaus handelt, würden wir hier nicht davon ausgehen, dass bereits begonnene Wohnungsbauprojekte wirklich dauerhaft aufgegeben werden. Wenn überhaupt werden Bauvorhaben im Planungsstadium aufgegeben, das Baugrundstück wird dann erneut überplant, aber geht nicht verloren. Bauruinen dürften in Deutschland daher weiterhin die sehr seltene Ausnahme bleiben.

Abbildung 5.24: Baugenehmigungen in den A-Städten, 2005 – 2022



Quelle: empirica regio / empirica ag (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

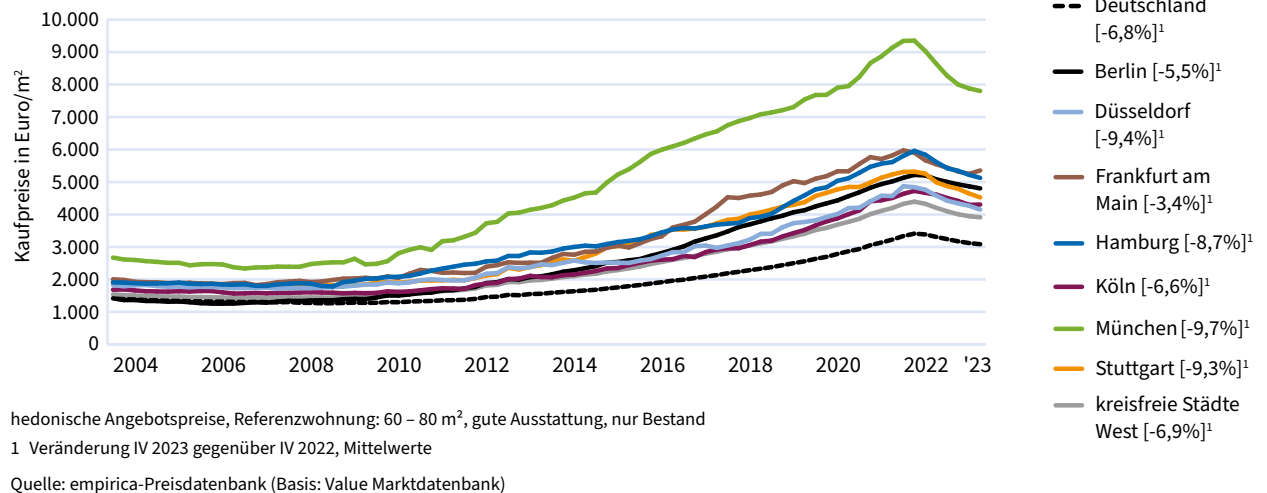
5.2.4 Entwicklung der Kaufpreise

Auch beim Kauf von Wohnungen – analog zum Bau von Wohnungen – stehen die derzeitigen Parameter nicht in einem angemessenen Verhältnis. Die Kaufpreise sind im Mittel der A-Städte zwischen 2008 und ihrem Peak im zweiten Quartal 2022 um 230% gestiegen und damit weit deutlicher als die Mieten. Entsprechend ist die Bruttoanfangsrendite im Mittel der A-Städte von rund 4% auf rund 2,5% gesunken.⁹

Seit dem Anstieg der Zinsen im zweiten Quartal 2022 hat nun die Korrektur der Preise eingesetzt. Die Preise sanken in den sechs Quartalen seither nominal um rund 12% im Mittel der A-Städte. Am deutlichsten sanken die Preise mit -17% in München und damit weit stärker als im bundesdeutschen Mittel (-9,6%). Dies macht nochmals deutlich, dass die Hoffnung mancher Marktteilnehmer, dass besonders begehrte Mikro- oder Makrolagen sich dem Abwärtstrend entziehen könnten, trügt. Vielmehr gilt, dass die Stärke des Rückgangs abhängig ist von der Stärke des vorhergehenden Anstiegs.

⁹ Sog. Pseudo-Rendite, berechnet aus dem Verhältnis der mittleren Kaufpreise zu den mittleren Angebotsmieten und damit nicht berechnet auf Objektebene.

Abbildung 5.25: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den A-Städten, I 2004 – IV 2023



5.3 Fazit

Mit dem russischen Überfall auf die Ukraine setzte im März 2022 zunächst eine starke Fluchtbewegung u.a. nach Deutschland ein, die aber fast ebenso abrupt bereits im Spätsommer 2022 endete. Seither steigt die Zahl der ukrainischen Flüchtlinge in Deutschland mit im Mittel 12.500 pro Monat nur noch langsam an.

Der Wohnungsmarkt absorbierte diesen Nachfrageschub schnell. Bereits gegen Ende des Winters 2022/23, innerhalb von 12 Monaten, hatten 55% der ukrainischen Flüchtlinge eine eigene Wohnung bezogen. In den letzten 12 Monaten wird der Anteil nochmals gestiegen sein, sodass heute (Februar 2024) die „ukrainische Nachfrage“ im Wesentlichen befriedigt ist.

Zwar ist im Verlauf des letzten Jahres die Zahl der Flüchtlinge aus anderen Teilen der Welt angestiegen, erreicht aber bei weitem nicht die Werte von 2022 oder 2015. Insgesamt wuchs die Zahl der Einwohner im Jahr 2023 um rund 300.000, was in etwa dem langfristigen Mittelwert entspricht.

Die Beruhigung auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes steht im deutlichen Widerspruch zur Angebotsseite. Mit dem Anstieg der Zinsen im zweiten Quartal 2022 wurden fast schlagartig alle Wohnungsbauprojekte unwirtschaftlich. Die Folge ist ein praktischer Stopp des Wohnungsbaus, dessen Dramatik sich derzeit erst ansatzweise in den amtlichen Daten zum Wohnungsbau widerspiegelt. Dass 2023 weiterhin Wohnungen fertiggestellt wurden, liegt meist daran, dass sie noch zu früheren Zinskonditionen begonnen oder beauftragt wurden. Trotz erster Baustopps dürften Bauruinen aber vermutlich Einzelfälle bleiben.

Beruhigung auf der Nachfrageseite, ...

... Verschärfung auf der Angebotsseite

Auch die voraussichtlich 270.000 Wohnungsbaugenehmigungen im Jahre 2023 sollten nicht beruhigen. Hier wird der lange beklagte Bearbeitungsstau in den Bauaufsichtsbehörden abgearbeitet. Entscheidend ist, wie viele neue Projekte begonnen werden. Und es sind derzeit sehr wenige, wenn überhaupt. Vor allem im Geschosswohnungsbau zeigt der Rückgang der Baugenehmigungen um gut ein Viertel gegenüber 2021 noch lange nicht den Boden an. Im Einfamilienhausbau sanken die Genehmigungen bislang um 50% und dieser dürfte aufgrund seines konsumtiven Charakters resilienter sein als der Mietwohnungsbau.

Über alle Gebäudearten hinweg ist mit einem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf etwa 150.000 bis 2025 zu rechnen.

Wiederanstieg der
Fertigstellungszahlen
frühestens 2026

Frühestens ab dem Jahr 2026, wahrscheinlich erst später, kann es schon aufgrund der Bauzeiten zu einem Wiederanstieg der Fertigstellungen kommen. Voraussetzung für einen Wiederanstieg ist die avisierte degressive AfA, sinkende oder zumindest stagnierende Bauleistungspreise, Maßhalten bei baulichen und kommunalen Auflagen, sinkende Baulandpreise sowie zudem auch noch steigende Neubaumieten. Erst in der Summe kann es gelingen, die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen auf die „Kostenmiete“ auszugleichen und Wohnungsbauprojekte zurück in die Wirtschaftlichkeit zu führen. Hilfreich wäre zudem, wenn auch die Ansprüche der Bewohner an die Wohnungsqualität nicht immer weiter steigen würden, aber das „Wohnen“ folgt wohl den gleichen „größer, schöner, weiter“-Trends wie die anderen Konsumbereiche.

Trotzdem werden aber auf absehbare Zeit die hohen Fertigstellungen der letzten Jahre von um die 300.000 Wohneinheiten wohl nicht mehr erreicht werden.

Die Bauwirtschaft, insbesondere wenn sie auf den Wohnungsbau spezialisiert ist, wird daher ihre Kapazitäten anpassen, die Arbeitskräfte werden woanders schnell wieder eine Arbeit finden.

Auch die Bauaufsichtsbehörden werden Auslastungsprobleme bekommen, sobald der Genehmigungsstau abgearbeitet ist. Dies könnte die Gelegenheit bieten, die Ämter zu digitalisieren und die vielen Ideen zur Planungsbeschleunigung auch organisatorisch umzusetzen. Der steile Anstieg der Wohnungsnachfrage im Jahr 2022 führte zu einem Rückgang des Wohnungsleerstandes und zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten. Die Phase steigender Leerstände, in denen das Wohnungsangebot schneller wuchs als die Nachfrage, endete damit nach nur zwei Jahren wieder bzw. wurde zumindest zunächst unterbrochen. Auch die Neuvertragsmieten (deutscher Mittelwert, Hedonik, nur Bestand) stiegen 2022 und 2023 mit je rund 5% wieder etwas stärker an als in den Jahren zuvor.

Dieser Anstieg der Neuvertragsmieten ist überraschend moderat. Der Verbraucherpreisindex stieg 2022 um 6,9% und 2023 um 5,9%. Die Löhne und Gehälter stiegen um 4,1% und 6,1%, die verfügbaren Einkommen pro Kopf

um 4,9% und 5,5%. Insgesamt sind damit trotz des Nachfrage- und auch des Angebotsschocks die Neuvertragsmieten real leicht gesunken und ist die Mietbelastung bei Neuanmietung einer Wohnung im bundesweiten Mittel unverändert geblieben.

In den A-Städten sind die einzelnen Entwicklungen auf der Nachfrageseite wie auf der Angebotsseite grundsätzlich vergleichbar mit der deutschen Entwicklung insgesamt. Allerdings wachsen die A-Städte seit nunmehr rund fünf Jahren in Folge nur unterdurchschnittlich. Die Wachstumsschwäche der A-Städte schlägt sich auch in der Mietentwicklung nieder. In den meisten A-Städten stiegen die Angebotsmieten wiederum nur unterdurchschnittlich – wie in den meisten A-Städten bereits seit nunmehr fünf Jahren.

Die gestiegenen Zinsen haben auch den Kauf von Mietwohnungen unrentabel und den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum häufig unerschwinglich gemacht. Entsprechend sinken die Kaufpreise für Wohnungen. Seit dem oberen Wendepunkt im zweiten Quartal 2022 haben die Angebotspreise (Bestand) in den letzten sechs Quartalen bislang um 9,6% nominal und 15,4% real nachgegeben. Von weiteren Preisrückgängen ist auszugehen. Relevante Unterschiede in der Preisentwicklung zwischen verschiedenen Teilmärkten, z.B. Neubau in den A-Städten, sind nicht zu erkennen. Die Preiskorrektur ist im Wesentlichen einheitlich, was angesichts des einheitlichen Zinsanstieges auch zu erwarten gewesen ist.

Preiskorrekturen
wegen Zinsanstieg
nicht überraschend

6

Frühjahrgutachten Zukunft der Innenstadtentwicklung 2024

Carolyn Wandzik
GOS mbH

Joel Prang
GOS mbH

6.1 Einleitung

Die Herausforderungen zur Transformation unserer Innenstädte halten an, da sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die Umbauprozesse weiter verschärft haben. Steigende Baukosten und Bauzinsen, gepaart mit sinkenden Mieteinnahmen und Konsumzurückhaltung, setzen die innerstädtischen Gewerbetreibenden und Projektentwickler unter Druck. Mit der Zielstellung, einen neuen, vielfältigeren Nutzungsmix in den Zentren zu etablieren, ist klar, dass einzelne Sofortmaßnahmen nicht ausreichen, um die unter Druck geratenen Innenstädte nachhaltig zu beleben und krisenresilienter zu machen. Vielmehr geht es darum, neben den konzeptionellen, strukturellen und baulichen Defiziten insbesondere die Zusammenarbeit aller Innenstadttakteure, der Bewohnerschaft und Nutzer zu optimieren und dabei auch vor einer Änderung des Rechtsrahmens nicht zurückzuschrecken. Dies scheint auch vier Jahre nach der Pandemie eine enorme und mitunter dauerhafte Aufgabe zu sein.

Im Folgenden werden Entwicklungen in den deutschen Innenstädten kompakt dargestellt sowie die zentralen Herausforderungen, mit denen die Innenstädte weiterhin konfrontiert sind, herausgearbeitet. Darüber hinaus werden Denkansätze dargestellt, die zur positiven Entwicklung unserer Zentren beitragen können. Das Kapitel schließt mit Empfehlungen zur weiteren Unterstützung dieser Transformationsprozesse ab.

6.2 Aktuelle Lage und Entwicklungstrends in den deutschen Innenstädten

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist, wie in Kapitel 1 dieses Gutachtens ausführlich dargestellt wurde, weiterhin angespannt. Die Konjunktur wurde auch 2023 von den Folgen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskrieges belastet. Auswirkungen waren der Kaufkraftverlust der Privathaushalte und damit verbunden sinkende Konsumausgaben, die auch der Einzelhandel und die Dienstleistungsbranche in den Innenstädten zu spüren bekamen. Insolvenzen und Leerstand belasten in Folge auch die Innenstädte. Der Arbeitsmarkt hat sich trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen stabil entwickelt.

Auch wenn die Inflation im Laufe des Jahres durch Maßnahmen der Europäischen Zentralbank reduziert werden konnte, führt die restriktive Geldpolitik – anders als zur Zeit der Corona-Pandemie – zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen für Investoren. Diese zeigten sich in einer deutlich zurückhaltenden Investitionstätigkeit, dem Abbruch großer Bauprojekte im Bereich der Wohn- und Wirtschaftsimmobilien und einer Insolvenzwelle. Preisrückgänge bei Immobilien sind seit Jahren erstmals erkennbar.

Innenstädte bekommen Kaufkraftverlust und Konsumzurückhaltung zu spüren

Bauprojekte gestoppt, Insolvenzen und Preisrückgänge

Die Folgen zeigen sich inzwischen in vielen Innenstädten in Form von stillgelegten Baustellen und Baulücken. Die Insolvenz der SIGNA-Gruppe wird zur dritten Schließungswelle großer Kaufhäuser in den Innenstädten führen und Innenstadt-Investoren zusätzlich verunsichern.

Einzelhandel

Im Jahr 2023 stieg der Einzelhandelsumsatz nominal an – das Umsatzwachstum fußte allerdings auf der nach wie vor hohen Inflationsrate. Inflationsbereinigt wurden dagegen in fast allen Branchen, außer dem für die Innenstädte besonders relevanten Segment des Handels mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren, reale Verluste verzeichnet. Das aufgrund der krisenbedingten Unsicherheiten weiterhin ungünstige Konsumklima führte im Vergleich zu den Vorjahreswerten auch zu gesunkenen Passantenfrequenzen in den Innenstädten. Zudem ist – trotz der bereits sinkenden Inflationsrate – kurzfristig keine deutliche Besserung für den Einzelhandel in Sicht. Positiv könnten sich jedoch höchstens die zuletzt gestiegenen Reallöhne auf das Konsumverhalten auswirken. Nach dem starken Boom der letzten Jahre ist zu beobachten, dass der Onlinehandel die während der Corona-Pandemie erlangten Marktanteile teilweise wieder an den stationären Handel abtreten muss.

reale Verluste für
innenstadt-
relevanten Handel,
aber ...

... stationärer
Handel gewinnt
Marktanteile zurück

Auf dem Mietmarkt der Nutzungsklasse Einzelhandelsimmobilien zeigt sich ein zwiegespaltenes Bild: Einerseits waren im vergangenen Jahr etwa die Hälfte aller Händler aufgrund verbraucherpreisgebundener Indexmieten von steigenden Mietkosten betroffen, wodurch die finanzielle Belastung weiter stieg. Andererseits ist zu beobachten, dass die Vermieter den Händlern insbesondere im Bereich Bekleidung, Schuhe und Accessoires sowie Elektronik und Telekommunikation vermehrt mit Mietpreissenkungen entgegenkommen, um Standorte zu sichern. Die starke Belastung der privaten Haushalte infolge der gestiegenen Lebenshaltungskosten führte auf der Nachfrageseite dazu, dass die Kundinnen und Kunden vermehrt günstige Produkte nachfragten, während der Absatz von hochpreisigen Artikeln weiter zurückgeht.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel führten zu einer starken Insolvenzwelle, die auch namhafte Händler wie Peek & Cloppenburg sowie Gerry Weber betraf und zu Filialschließungen und steigenden Leerständen – auch in den Innenstädten – geführt hat. Überschattet wurden die Ereignisse auf dem Markt jedoch von der Insolvenz der SIGNA Holding, die einer der größten Akteure in der Nutzungsklasse der Einzelhandelsimmobilien war. In der Folge musste die der SIGNA angehörige GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH im Januar 2024 den dritten Insolvenzantrag innerhalb von nur drei Jahren stellen. Die verbliebenen Warenhäuser sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von GALERIA stehen somit – trotz des in den letzten Jahren bereits stark reduzierten Filialnetzes – erneut vor einer ungewissen Zukunft. Getragen von den Folgen der letzten GALERIA-Insolvenzen stieg die Verfügbarkeit von Einzelhandelsflächen in den A-Städten auf

ca. 20% an. Viele der geschlossenen Filialen haben noch keine langfristige Nachnutzung erfahren, durch die erneute Insolvenz werden weitere Häuser hinzukommen. In der Folge bestehen in den Zentren vieler Großstädte Großimmobilien, die neue Nutzungskonzepte benötigen. Die Ende Januar 2024 bekannt gewordene Insolvenz der KaDeWe-Gruppe, bei der SIGNA mit 49,9% ebenfalls größte Anteilseignerin war, zeigt auf, dass mittlerweile sogar namhafte Luxuswarenhäuser von der Insolvenzwelle bedroht sind: Mit dem KaDeWe in Berlin, dem Alsterhaus in Hamburg sowie dem Oberpollinger in München sind die drei wahrscheinlich bekanntesten Warenhäuser mit gehobenem Sortiment und Luxuswaren in Deutschland betroffen, auch wenn hier eine Rettung wahrscheinlich ist.

Trotz der gestiegenen Zahl der Insolvenzmeldungen zeugen einige erfolgte Neuvermietungen von der Widerstandsfähigkeit des Marktes. Für Expansionen sind 1a-Lagen bei den Unternehmen weiterhin gefragt. Die wachsende Präsenz von Showrooms, Fachmärkten, Outlets und Discountern verändert bereits heute das Erscheinungsbild der Innenstädte. Die vom Markt ausgehenden Impulse allein werden jedoch nicht ausreichen, um den anstehenden Strukturwandel in den Innenstädten hin zu einer stärkeren Nutzungsmischung zu stemmen. Zukünftig müssen weitere kreative Konzepte für die Diversifizierung der Nutzungsstruktur entwickelt und umgesetzt werden. Die schwindende Dominanz des Modehandels in 1a-Lagen bei steigendem Anteil der Gastronomie ist ein erstes Indiz für den Wandel zu mehr Vielfalt in den Zentren.

1a-Lagen bleiben
gefragt

Büromarkt

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen führten 2023 im Büromarkt zu einer deutlich abgeschwächten Dynamik der Beschäftigtenentwicklung und einer verhaltenen Flächennachfrage. Dabei differenzieren sich die Märkte weiter aus. Die A- bis C-Städte verzeichnen weiterhin Beschäftigungsgewinne, die überwiegend durch das generelle Bevölkerungswachstum getragen werden. Anders verhält es sich in den D-Städten, dort ist die Zahl der Bürobeschäftigten und damit auch der Flächenbedarf bereits rückläufig.

Auch wenn durch die Veränderung der Arbeitswelt keine dramatischen Nachfrageeinbrüche zu erwarten sind, führt die dauerhafte Etablierung des hybriden Arbeitens zu einer verhaltenen Flächennachfrage und zu veränderten Qualitätsansprüchen. Dieser Effekt zeigt nun nachgelagert und mit Verzögerung Wirkung für die Innenstadtentwicklung. Die Umwandlung von Einzelhandels- in Büronutzung kann in den Top-Lagen der A-Städte in den Obergeschossen den Wegfall der Einnahmen aus der Vermietung im Handel teilweise auffangen und zur Wirtschaftlichkeit bei Mixed-Use-Immobilien beitragen. In weniger nachgefragten Lagen wird diese Art der Kompensation zunehmend schwierig.

mehr Qualität,
weniger Quantität
durch hybrides
Arbeiten

Die Transaktionsaktivitäten konzentrierten sich 2023 vorrangig auf das kleinteilige und mittelgroße Segment, Großabschlüsse bezogen sich auf Neubau-

ten von Eigennutzern und die öffentliche Hand. Besonders nachgefragt waren gut positionierte Lagen und Objekte in den direkten Citylagen oder am Cityrand. Dies verdeutlicht den Stellenwert dieses Marktsegments für die Innenstädte und den möglichen Trend zur Verkleinerung der angemieteten Flächen.

Remote-Arbeit hat
Folgen für
Innenstadt-
Infrastruktur

Arbeitgeberseitig besteht weiterhin eine zurückhaltende Anmietungspolitik, da vorhandene Flächen durch die Etablierung von Remote-Arbeit als fester Bestandteil der Arbeitswelt und den Einzug von Desk-Sharing-Konzepten häufig ausreichen. Das regelmäßige Arbeiten außerhalb der Büros hat aber auch Folgewirkungen für die Infrastruktur in den Innenstädten. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote haben insbesondere an den Randtagen der Arbeitswoche weniger Kunden.

ESG-Konformität
als Attraktivitäts-
faktor

Anpassungsbedarf
an die moderne
Arbeitswelt

Im Jahr 2023 war die Neubaufächenproduktion in der Nutzungsklasse Büroimmobilien auf hohem Niveau. Allerdings werden derzeit wenig neue Projekte angestoßen, sodass ab 2026 mit deutlich geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Bei einer verhaltenen Flächennachfrage führt dies zu steigenden Leerständen in Büroimmobilien. Damit Bestandsimmobilien in den Innenstädten auch weiterhin attraktiv bleiben, sind zum einen ESG-konforme Modernisierungen erforderlich. Zum anderen muss den veränderten Anforderungen durch die Flexibilisierung der Arbeitsformen, verbunden mit der Einführung von Desk-Sharing-Konzepten und einem Bedeutungsgeinn von Besprechungs- und Aufenthaltsflächen, entsprochen werden. Flächenabgänge und Umnutzungen werden aber auch erfolgen. Hiervon werden vor allem die A-Städte betroffen sein – insbesondere Objekte mit Lage-, Objekt- oder ESG-Defiziten.

Die Mietpreise steigen aufgrund der Baukostensteigerungen und der hohen qualitativen Ansprüche an die Büroflächen weiter, wobei periphere Lagen zunehmend unter Druck geraten. Mieter kehren teilweise aus der Peripherie wieder zurück in die Innenstädte und beziehen dort Flächen, die wieder verfügbar sind.

Auch im Jahr 2024 ist weiterhin von einer verhaltenen Flächennachfrage auszugehen. Dabei werden Flächen in den Innenstädten mit zeitgemäßer und hochwertiger Ausstattung weiterhin eine große Nachfrage erfahren. Für die Entwicklung der Innenstädte ist die Nutzungsklasse Büroimmobilien ein wichtiges Standbein, wobei eine zukunftsgerichtete und an die moderne Arbeitswelt angepasste (Bestands-)Entwicklung eine zentrale Herausforderung sein wird.

Hotel

Im Jahr 2023 stieg die Nachfrage im Hotelgewerbe, vor allem bezogen auf den Städtetourismus, weiter an – auch wenn die Auslastung hier insgesamt noch unter dem Niveau vor der Corona-Pandemie liegt. Die Nachfrage in Form von Geschäftsreisen bleibt weiterhin verhalten – dies ist primär auf die mittlerweile etablierte hybride Arbeitsweise und die wirtschaftlich angespannte Situation in vielen Unternehmen zurückzuführen. Die Hotelbranche steht damit weiterhin vor Herausforderungen.

Zurückhaltung bei Geschäftsreisen hält an

Zudem wirken sich, wie in den anderen Nutzungsklassen, auch hier die stark gestiegenen Betriebs-, Bau- und Finanzierungskosten negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus. Anpassungen der Zimmerpreise können dies nur in Teilen kompensieren. Auf der Nachfrageseite sind neben der Lage und den Kosten ESG-Standards zu einem wichtigen Auswahlkriterium geworden.

Die Zimmerzahl steigt kontinuierlich, wobei die Anzahl der Hotelbetriebe zurückging. Das Angebot konzentriert sich zunehmend auf kapitalstarke Hotelketten im Budget-Segment, die immer häufiger als Immobilienentwickler und -investor und nicht nur als Pächter auftreten. Die Öffnung der Betreiber hin zu Mixed-Use-Immobilien mit Büro-, Wohn- und Einzelhandelsnutzungen, die nicht nur Hotelgästen vorbehalten sind, ist ein vielversprechender Ansatz für die Belebung der Innenstädte.

Budget-Hotellerie, Integration in Mixed-Use-Immobilien und Serviced Apartments im Trend

In dieser Nutzungsklasse gewinnt das Teilsegment der Serviced Apartments stark an Bedeutung. Durch deutlich geringere Pflege- und Servicekosten stellen diese für Betreiber und Nutzer eine attraktive Alternative zu klassischen Hotelbetrieben dar. Sie verbreiten sich mittlerweile über die A- und B-Städte hinaus, zudem unterstützt der weiter anhaltende Fachkräftemangel diese Entwicklung. Dieses Angebotssegment hat das Potenzial, zukünftig zu einem weiteren Bestandteil des innerstädtischen Nutzungsmixes zu werden.

Wohnen

Die Wohnungsnachfrage ist auch im Jahr 2023 weiter angestiegen, wodurch sich die bereits hohe Anspannung des Wohnungsmarkts weiter verschärfte. Die Märkte werden durch sehr niedrige Leerstandsquoten und weitere Mietpreisanstiege geprägt. Die steigende Nachfrage ist vornehmlich auf das anhaltend hohe Zuwanderungsniveau zurückzuführen, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung ansteigend negativ ausfällt. Nach der im Jahr 2022 erfolgten starken Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine wird davon ausgegangen, dass der Höchstwert der Zuwanderung mittlerweile erreicht wurde und sich diese in den nächsten Jahren wieder geringfügig reduzieren wird (vgl. Kap. 5). Ein Großteil der aus der Ukraine zugewanderten Geflüchteten konnte inzwischen eine Wohnung auf dem freien Markt beziehen, wodurch die bereits angespannten Wohnungsmärkte zusätzlich belastet wurden.

Nachfrage steigt weiter

Aufgrund der bereits dargestellten schwierigen Rahmenbedingungen ist in den nächsten Jahren mit keiner Entspannung zu rechnen. Die Baugenehmi-

gungszahlen sind zudem bereits in den Keller gegangen. Die Fertigstellungszahlen bilden derzeit noch die Vorkrisen-Aufträge ab, ein deutlicher Rückgang wird im Jahr 2024 spürbar werden. Wohnungsneubau ist unter dem aktuellen Zinsniveau, den hohen Bodenpreisen und Baukosten ohne deutlich höhere Mieterträge wirtschaftlich schwierig darstellbar. Damit verschärft sich die Krise auf dem Wohnungsmarkt, weshalb nach Wegen gesucht wird, bisher durch Gewerbenutzung geprägte Bestände durch Umwandlung für das Wohnen zu gewinnen.

Wohnen ist
wichtiger
Bestandteil eines
zukunftsfähigen
Nutzungsmixes

Für die Innenstädte gilt die Wohnnutzung als ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Nutzungsmixes, den es zu stärken gilt. Zudem wird mit der Nutzungsklasse Wohnen die Hoffnung verbunden, den geringeren Flächenbedarf im Handel und im Bürosektor zumindest teilweise zu kompensieren. Es gibt weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum – auch in den Zentren. Allerdings ist aufgrund der aktuell zurückhaltenden Investitionsbereitschaft kurzfristig nicht von einem starken Bedeutungsgewinn der Wohnnutzung in den Innenstädten auszugehen. Weiterhin erschweren hohe Grundstückspreise und immense Kosten für die Umnutzung von Kaufhäusern, Einzelhandelsflächen und Büroimmobilien die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots. Mit umfassenden Aktivitäten ist erst nach größeren Preisanpassungen zu rechnen.

6.3 Herausforderungen und Lösungsansätze

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte gestalten sich – wie bereits dargestellt – nutzungsklassenübergreifend weiterhin schwierig. Dies zeigt sich im zurückhaltenden Investitionsgeschehen in allen Nutzungsklassen und trifft insbesondere auch auf die Innenstädte zu. Folgende Herausforderungen prägen die Innenstädte derzeit in besonderem Maße:

hohe Nutzungs-
frequenzen sind
Voraussetzung für
Attraktivität

Hohe Nutzungsfrequenzen in den Innenstädten sind eine wichtige Voraussetzung, um die Attraktivität der Zentren für die Besuchenden, aber auch die Betreibenden in den verschiedenen Nutzungsklassen zu erhalten. Das Wegbrechen wichtiger Ankernutzungen, vor allem auch durch die Schließung großer Warenhäuser und von Filialstandorten größerer Einzelhandelsketten, verlangt eine Kompensation der Magnetwirkung dieser Nutzungen durch Schaffung neuer Besuchsanlässe in den Zentren.

neue Impulse

Weiterhin rücken Nutzungen, die nicht zuletzt aufgrund der hohen Preise und geringen Flächenverfügbarkeit aus den Innenstädten verdrängt wurden, als neue Impulsgeber für die Transformation der Innenstädte in den Fokus. Dazu zählen Bildungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, soziale und gemeinnützige Institutionen, aber auch Kultur- und Freizeitangebote sowie Wohnraum. Denn mehr Nutzungsvielfalt sorgt für mehr Krisenresilienz, auch wenn Nutzungsvielfalt ein höheres Maß an Kommunikation, Koopera-

tion und gegenseitiger Rücksichtnahme erfordert. Diesen Ansatz greifen inzwischen immer mehr Investoren und Projektentwickler mit den sogenannten Mixed-Use-Immobilien auf. Durch die Multifunktionalität innerhalb der Gebäude und Quartiere entstehen zwar höhere Planungs- und Bewirtschaftungskosten, diese werden aber zugunsten von mehr Risikostreuung in Kauf genommen. Auch das Thema der Mehrfachcodierung von Räumen und die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen innerhalb der Gebäude und bezogen auf den Freiraum sind Ansätze, um die Flächeneffizienz zu steigern und damit Kostenvorteile zu erzielen.¹

Der Schaffung vorwiegend nicht-kommerzieller Austausch- und Kommunikationsräume, sogenannter „3. Orte“, wird weiterhin ein hoher Stellenwert für die Belebung der Innenstädte eingeräumt. Diese können sich sowohl im öffentlichen Freiraum als auch in Gebäuden befinden. Für die Umsetzung letztgenannter Ansätze gibt es inzwischen verschiedene Praxisbeispiele, die zum Teil über die Corona-Sofortprogramme gefördert wurden. Diese reichen von Großprojekten zur Umnutzung, z.B. ehemaliger Warenhäuser, bis zu kleinteiligen Erdgeschossseinheiten. Eine finale Erfolgsbewertung steht aufgrund der erst kurzen Nutzungsdauer vielfach noch aus. Die Konzepte an sich sind jedoch dazu geeignet, die Besucherfrequenzen zu erhöhen und den Austausch der Nutzer untereinander anzuregen. Darüber hinaus profitieren viele dieser Einrichtungen derzeit noch von der Anschubförderung. Die Verstetigung nach Auslauf der Förderung dürfte noch einen größeren Kraftakt darstellen. Hierfür müssen Betreiberstrukturen gefestigt, wirtschaftlich tragbare Nutzungskonzepte entwickelt sowie die dauerhafte Finanzierung gesichert werden.

Die Notwendigkeit der Mobilitätswende ist inzwischen unumstritten, vielfach werden bereits verkehrsartenübergreifende Mobilitätsstrategien erarbeitet. Dabei wird dem Umweltverbund aus Fuß-, Radverkehr und ÖPNV ein stärkeres Gewicht gegeben und damit eine klimagerechte Erreichbarkeit der Innenstädte unterstützt. Im Rahmen der Mobilitätswende ergeben sich auch für den Logistikbereich neue Herausforderungen. Die ansteigende Zahl an auszuliefernden Paketen und die steigende Verkehrsbelastung führen zu einem Bedarf an Logistikflächen direkt in den Innenstädten. Derzeit ist das Flächenangebot für die Logistikbranche zu wirtschaftlich darstellbaren Mietkonditionen sehr begrenzt. Bislang konkurrierte die Nutzungsklasse Logistik insbesondere mit Einzelhändlern, die in der Lage waren, deutlich höhere Mieten zu zahlen.² Mit ansteigenden Leerständen ergibt sich für die Logistikbranche eine verbesserte Verhandlungsposition und die Vermieter werden in ihren Preisvorstellungen flexibler. Geeignete Flächen müssen jedoch häufig erst umgewidmet werden, hier ist von kommunaler Seite Unterstützungsbereitschaft gefragt. Inzwischen erprobt die Logistikbranche verschiedene Konzepte wie Dark Stores, Micro-Depots oder Micro Hubs – es bleibt abzuwarten, welche Modelle den Praxistest bestehen werden.

nicht-kommerzielle
Austausch- und
Kommunikations-
räume

Integration von
innerstädtischer
Mobilität und
Logistik

1 Habona Invest GmbH: Habona Report 2023/24. Die Logik krisenresilienter Investments, S. 38f.

2 BNP PARIBAS REAL ESTATE: Die Logistik der letzten Meile und ihre Herausforderungen, <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/logistik/last-mile-logistik-und-ihre-herausforderungen>, (Stand 31.01.2024).

ESG als
Handlungsmaxime

Das Thema ESG sollte nutzungsklassenübergreifend und auch seitens der Kommunalverwaltungen als Planungsmaxime verfolgt werden. Inzwischen entscheiden die damit verbundenen Kriterien bereits maßgeblich über die Vermietbarkeit von Immobilien und diese sollten daher zwingend Eingang in die Immobilienstrategien der Investoren finden.³ Objekte, die die Kriterien für Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung nicht erfüllen, werden auch in guten Lagen perspektivisch kaum noch Nutzer finden. Bei ernsthafter Verfolgung des Dekarbonisierungsziels und Schaffung entsprechender Anreize wird die aufwändige Sanierung von Bestandsimmobilien in Kombination mit dem Recycling von Baustoffen im Vergleich zum Neubau für Investoren deutlich interessanter.

fairer
Finanzierungs-
beitrag durch
Profiteure

Für einen erfolgreichen Transformationsprozess ist es weiterhin eine zentrale Aufgabe, die Innenstadtakteure (Eigentümer, Gewerbetreibende, Projektentwickler und Investoren) als Partner in die kommunalen strategischen Überlegungen sowie die Projektentwicklung und -umsetzung einzubinden. Dadurch wird Planungssicherheit, auch für private Investitionen, geschaffen. Im Rahmen der Kooperation zwischen Kommunen und privaten Akteuren geht es nicht darum, kommunale Pflichtaufgaben auf die Privaten zu übertragen, sondern darum, dass alle einen fairen Finanzierungsbeitrag zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte leisten, die davon profitieren. Als neue Aufgabe ergibt sich verpflichtend die Erstellung von kommunalen Wärmeplanungskonzepten. Diese sind in partnerschaftlichen Prozessen zu erarbeiten und stellen die Innenstadtakteure vor neue Herausforderungen.

Resilienz ist
übergeordnetes Ziel

Wie bereits in den letzten Gutachten dargestellt, bedarf die Entwicklung zukunfts-fester resilienter Innenstädte einer übergeordneten Strategie, die die verschiedenen innenstadtrelevanten Nutzungsklassen gleichberechtigt berücksichtigt. Diese nutzungsklassenübergreifenden Gesamtstrategien werden von vielen Städten in Form von Innenstadtkonzepten oder Masterplänen erarbeitet und durch die bestehenden Sofortprogramme finanziert. Damit ist eine wichtige Anforderung, die in den vergangenen Gutachten formuliert wurde, mittlerweile angegangen worden. Das Bewusstsein konnte geschaffen werden und die sich in Arbeit befindlichen Gutachten werden eine fundierte Entscheidungsgrundlage erbringen, die abgestimmtes Handeln und das Entwickeln individueller Lösungen für die von verschiedenen Rahmenbedingungen geprägten Innenstädte ermöglicht. Dabei stehen die Themenfelder der gewerblichen Nutzung, Mobilität und Verkehrswende, Freiraumgestaltung sowie in Teilen Tourismus, aber auch die Integration neuer Nutzungen im Bereich von Kultur, Bildung und Freizeit im Fokus. Viele Städte haben die bevorstehenden Herausforderungen der Innenstadtentwicklung erkannt und befinden sich konzeptionell auf einem guten Weg.

3 Habona Invest GmbH: Habona Report 2023/24. Die Logik krisenresilienter Investments, S. 29.

Kommunikation und Kooperation als dauerhafte Aufgabe von Kommunen gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft – BIDs 2.0 sind gefragt

Es zeigt sich aber auch, dass ein gutes strategisches Konzept allein nicht ausreicht. Bereits während der Konzepterstellung wird häufig die Uneinigkeit der Innentadtakteure, Bewohner und weiteren Nutzergruppen deutlich. Ein kooperativer beteiligungsorientierter Ansatz und eine transparente Kommunikationsstrategie sind für die Erarbeitung der Planwerke und Umsetzung der Strategien für die Innenstädte daher unerlässlich und müssen als andauernde Aufgabe verstanden werden.

Kommunikation,
Partizipation,
Kooperation,
Transparenz

Neben dem Entwickeln einer konsensfähigen Strategie ist für eine erfolgreiche Konzeptumsetzung das Finden und Vernetzen zuverlässiger Umsetzungspartner, die gemeinsam an einem Strang ziehen und den Erfolg der Gesamtstrategie nicht durch unabgestimmte Einzelaktivitäten konterkarieren, von zentraler Bedeutung.

Zur Stärkung der Kommunikation und Kooperation der innenstadtrelevanten Akteurslandschaft ist, wie in den vergangenen Gutachten bereits herausgearbeitet, das Etablieren von für alle Zielgruppen freizugänglichen Vernetzungs- und Kommunikationsorten unabdingbar. Die Übertragung der notwendigen gelebten Kultur der Akteurskooperation auf einen zentralen gemeinsam genutzten Treffpunkt, der z.B. an bestehende Einrichtungen angedockt oder in leerstehenden Ladeneinheiten eingerichtet werden kann, vereinfacht die Kommunikation und das abgestimmte Handeln der Beteiligten. So kann auch die Akzeptanz der Innentadttransformation und die Identifikation mit dem Prozess insgesamt erhöht werden. Im Rahmen der Sofortprogramme haben in den vergangenen Jahren bereits viele Kommunen derartige „3. Orte“ für die Innentadtentwicklung geschaffen. Beispielhaft ist u.a. das im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) geförderte „Stadtlab Jena“ zu nennen. Dabei handelt es sich um einen offenen „Experimentier- und Erlebnisraum für (multi-)funktionale sowie (nicht-)kommerzielle neue Erdgeschosskonzepte und Wettbewerbe zur Förderung innovativer Geschäftsmodelle“.⁴ Das Stadtlab wurde unter der Leitung der Wirtschaftsförderung Jena in einer leerstehenden Ladeneinheit in der Löbderstraße eingerichtet, die zuvor von einem Sportfachgeschäft genutzt wurde. Ein ähnliches Konzept mit dem Titel „CityLab“, das ebenfalls durch das ZIZ-Programm gefördert wurde, eröffnete 2023 in der Darmstädter Wilhelminenstraße und dient dort als „Ideenschmiede und Experimentierfläche für die Innenstadt von morgen“.⁵

4 Wirtschaftsförderung Jena, Stadtlab Jena, <https://www.jenawirtschaft.de/investieren-wachsen/stadtlab-jena/> (Stand: 2.2.2024).

5 Darmstadt.de, CityLab öffnet in der Wilhelminenstraße 25, CityLab öffnet in der Wilhelminenstraße 25: Darmstadt.

Finanzierung herausfordernd, kurz laufende Projekte sind kein Allheilmittel

Der Transformationsprozess der Innenstädte muss langfristig gesichert werden. Sofortprogramme haben bislang einen sehr guten Beitrag zur Strategieentwicklung und zur Schaffung von Vernetzungsmöglichkeiten – räumlich wie auch in Form von Gremien und Beteiligungsformaten – geschaffen. Auch punktuelle Investitionen und Verschönerungsmaßnahmen konnten umgesetzt und damit kleinteilige Soforteingriffe zur Aufwertung der Innenstädte erreicht werden. Die Schaffung eines zukunftsfähigen Nutzungsmixes ist jedoch ein langfristiger Prozess, der dauerhafte Strukturen benötigt, welche innerhalb einer Programmlaufzeit von 2,5 Jahren kaum zu initiieren und zu verstetigen sind. Es gilt daher, sich selbst tragende Strukturen mit Perspektive für die Zeit nach dem Auslaufen der Programme zu etablieren, um zu verhindern, dass die im Prozess entwickelten, vielversprechenden Lösungsansätze und Netzwerkstrukturen im Sande verlaufen. Dabei ist auch der Fortbestand der im Rahmen der Sofortförderungen eingerichteten Kommunikations- und Vernetzungsorte langfristig zu sichern. Die Bedeutung dieses Prozesses muss durch die Politik weiterhin erkannt und auch finanziell gestützt werden. Als Erfolg der Sofortprogramme, wie des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ), kann dennoch bereits festgehalten werden, dass auch kleineren Kommunen, die ohne Förderkulisse niemals über die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen verfügt hätten, ermöglicht wurde, sich mit den anstehenden Transformationsprozessen der Innenstadtentwicklung intensiv auseinanderzusetzen.

langfristige
Finanzierung
erforderlich

Die Städtebauförderung kann zur Verstetigung der Kooperationsstrukturen genutzt werden und bei der Kofinanzierung der Projektumsetzung unterstützen. Die im Rahmen der Städtebauförderung finanzierten Sanierungsträger, Gebietsentwickler und Quartiersmanager können die Schnittstellenfunktion zwischen den vielfältigen Innentadtakteuren wahrnehmen und die übergreifende Projektsteuerung sicherstellen. Damit ist die Städtebauförderung eine wichtige Säule für die strategische Steuerung des anstehenden Strukturwandels in den Innenstädten.

privates Kapital
unverzichtbar

Die Aktivierung privaten Kapitals, insbesondere von durch attraktive Innenstädte unmittelbar profitierenden Akteuren (Eigentümer, Gewerbetreibende etc.), ist darüber hinaus wichtig. Die Initiierung von Quartiersfonds nach dem Vorbild der BIDs (Business Improvement Districts), in denen die Innentadtakteure und die öffentliche Hand Beiträge einzahlen, erscheint ein möglicher Finanzierungsansatz. Daneben können verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten oder optimierte KfW-Programmen (bspw. in Kombination mit KfW 261 oder KfW 263) ihren Beitrag leisten. Die Quartiersfonds können für allgemeine, immobilienübergreifende Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstädte genutzt werden. Beispielhafte Projekte könnten z.B. Maßnahmen zur klimafreundlichen Energiegewinnung, zur Klimafol-

genanpassung öffentlicher Räume oder auch zur Integration gemeinwohlorientierter Nutzungen oder Mietenpooling sein.

Exkurs – Beispielhafte Nachnutzung von innerstädtischen Immobilien

Die aktuellen Insolvenzen des Konzerns GALERIA Karstadt Kaufhof sind Ausdruck eines langanhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, in dessen Rahmen die Warenhausnutzung zunehmend aus der Zeit zu fallen scheint. Insbesondere in Mittelstädten unter 100.000 Einwohnern haben Warenhäuser in der Form, wie sie im Laufe des 20. Jahrhunderts vielerorts entstanden sind, kaum noch eine Zukunftsperspektive.⁶ Neben dem Filialabbau bei GALERIA sind außerdem Anbieter wie „Hertie“ seit den 1990er Jahren vollständig vom Markt verschwunden. Deutschlandweit wurden inzwischen bereits über 130 Kaufhäuser geschlossen.

Krise der Warenhäuser sind Folge des Strukturwandels

Dass ein Drittel der ehemaligen Warenhäuser aktuell leersteht und sogar jedes Fünfte bereits abgerissen wurde, zeugt davon, wie schwierig es sich gestaltet, langfristig wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungen für die großflächigen und bislang monofunktional auf die Warenhausnutzung ausgerichteten Immobilien zu etablieren. Aufgrund ihrer Bautypologie mit hohen Gebäudetiefen lassen sich die meisten Warenhäuser nicht ohne aufwändige Umbauten inklusive substanziellen architektonischen Eingriffen für Wohnzwecke und andere kleinteilige Nutzungen umgestalten.

Planungsrechtliche Vorschriften (z.B. Wegfall des Bestandsschutzes und notwendige Erfüllung von Neubau-Auflagen im Lärmschutz, Brandschutz, denkmalschutzrechtliche Auflagen, Kerngebietsnutzung usw.) sowie langwierige Genehmigungsprozesse erschweren die Umsetzung für interessierte Investoren. Zudem erhöhen sich dadurch die Kosten, welche die entsprechenden Projekte ohne staatliche Förderung oftmals unwirtschaftlich machen.

aufwändige Umbauten und unflexibles Planungsrecht als Hemmnisse

Dennoch bieten die leerstehenden Immobilien in zentraler Innenstadtlage für Städte und Investoren gleichermaßen die Chance, erneut ein diversifizierteres, kleinteilig durchmisches Angebot zu etablieren, wie es in den Zentren der europäischen Stadt bereits historisch bestand. Mit einer stärkeren Durchmischung der monofunktionalen Shoppingquartiere kann die Attraktivität der Innenstädte insgesamt erhöht werden und diese werden gleichzeitig resilienter gegen Krisen und Insolvenzen einzelner Nutzer.

Leuchtturmprojekte: diversifiziert, kleinteilig durchmischt, resilient

Aufgrund ihrer großen Fläche, häufig in sehr zentralen Lagen, und der davon ausgehenden städtebaulichen Bedeutung kann der Umbau großflächiger Warenhäuser als Leuchtturmprojekt je nach Größe und Lage positive Effekte für das unmittelbare Umfeld bis hin zur gesamten Innenstadt zeigen. In den vergangenen Jahrzehnten wurden trotz der erwähnten Hemmnisse für die Umsetzung bereits zahlreiche leergefallene Warenhäuser mit verschiedenen Konzepten zu Mixed-Use-Immobilien und/oder 3. Orten umgestaltet, wobei

⁶ StadtBauKulturNRW, 2015, Neueröffnung nach Umbau – Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren, S. 13.

sowohl private Investoren als auch staatliche Akteure involviert waren. Unter zahlreichen weiteren realisierten Projekten können folgende beispielhaft als Best-Practice-Projekte herangezogen werden:

Jupiter, Hamburg

Im ehemaligen „Karstadt Sport“-Gebäude an der Mönckebergstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hamburger Hauptbahnhof wurde ab 2021 Deutschlands größte innerstädtische Zwischennutzungsfläche für Kreative realisiert.⁷ Neben einer Bar mit Dachterrasse wird das Haus auf sechs Etagen mit Kunst, Musik, Design und Aktionen verschiedener Akteure bespielt. Diverse Pop-up-Stores, temporäre Ateliers, Ausstellungen oder die Pop-up-Geschäftsstelle der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sind Beispiele für die vielfältigen und wechselnden Nutzungen im „Kreativplaneten“ Jupiter. Das Projekt wurde vom Hamburger Senat im Rahmen des Förderprogramms „Frei_Fläche“ mit mehreren Millionen Euro ausgestattet. Nach dem Auslaufen der ursprünglichen Förderperiode bis Ende 2022 wurde das Programm nun zum zweiten Mal bis Ende 2024 verlängert.⁸ In der Zeit der Zwischennutzung übernimmt die Hamburg Kreativ Gesellschaft die Immobilie von der Eigentümerin und zahlt sämtliche laufenden Betriebs- und Nebenkosten, eine Miete wird jedoch nicht gezahlt.

Das Projekt steht sinnbildlich für die kommunal finanzierte Attraktivierung eines brachgefallenen Kaufhauses mit verschiedenen kreativen und kulturellen Zwischennutzungen, für das allerdings ohne Bezuschussung der öffentlichen Hand noch keine wirtschaftlich tragfähige, langfristige Nutzungsperspektive gefunden wurde. Das unmittelbare Umfeld in 1a-Lage, wo mit dem Kaufhof-Gebäude zudem ein weiteres ehemaliges Warenhaus von Leerstand betroffen ist, profitiert dennoch bereits von der attraktiven Zwischennutzung und das dort gebotene vielfältige Angebot wird gut angenommen. Durch die kreativen und kulturellen Nutzungen im Jupiter wird zudem eine Klientel angezogen, die über innenstadttypische Nutzergruppen der Shoppingangebote hinausgeht, und somit eine Diversifizierung der Besuchergruppen in der Innenstadt gefördert. Dies führt gleichermaßen zu mehr Vielfalt in der Innenstadt und fördert deren Attraktivität.

⁷ Hamburg.de, Jupiter Kreativkaufhaus – Kultur auf sechs Etagen, <https://www.hamburg.de/kultur/17293258/jupiter-kreativkaufhaus/> (Stand: 1.2.2024).

⁸ Szene-Hamburg.com, 7.12.2023, Der Kreativplanet Jupiter bleibt, <https://szene-hamburg.com/kreativplanet-jupiter-bleibt/> (Stand: 1.2.2024).

Kaufhof, Hanau

Die Stadt Hanau geht für die Nachnutzung des leergefallenen Kaufhofs noch einen Schritt weiter und entwickelt die Immobilie mit neuem Konzept komplett aus eigener Hand neu. Dazu wurde die Immobilie bereits für 25 Mio. Euro angekauft und soll in den nächsten Jahren teilsaniert und mit einem Mixed-Use-Konzept neubelebt werden, hierfür sind weitere 40 Mio. Euro Kosten angesetzt.⁹ Zunächst sind dabei diverse Zwischennutzungen vorgesehen, über die langfristige Nutzung wird die Stadt im Laufe des Jahres 2024 entscheiden.

Das Zwischennutzungskonzept umfasst im EG eine Agora/Marktplatzfläche mit Bühne, Pop-up-Stores sowie Ladeneinheiten für großflächigen Einzelhandel, die an zahlende Mieter vergeben werden sollen. In den Obergeschossen und auf der Dachterrasse sollen Bildungseinrichtungen, weiterer Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen untergebracht werden. Dieses Beispiel zeigt, dass Kommunen mit proaktivem Handeln nicht nur Zwischennutzungen, sondern auch die langfristige Neuentwicklung leergefallener Kaufhäuser selbst in die Hand nehmen können, wenn sich kein passender Investor finden lässt.

Umbau Hertie, Lünen

Das ehemalige Warenhaus wurde bis 2017 – lange vor Aufkommen der Transformationsdebatte der Innenstädte – aufwendig zu einem Mixed-Use-Konzept mit 2.600 m² Gewerbefläche und 3.000 m² Wohnfläche umgebaut. Die Erdgeschosszone wird dabei weiterhin gewerblich genutzt, wurde allerdings in mehrere kleinere Einheiten unterteilt. Neben einem Sportfachgeschäft und einer Bankfiliale sind eine Fleischerei mit angeschlossener Gastronomie sowie eine Bäckerei eingezogen. In den Obergeschossen wurde der Bestandsbau architektonisch stark verändert und dadurch verschiedene Wohnkonzepte mit ca. 20 barrierefreien, hochwertigen Wohneinheiten, zwei Arztpraxen sowie Dachgärten ermöglicht.

Kofinanziert mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“¹⁰ ist dem Bauverein zu Lünen eG, der das leerstehende Hertie-Gebäude 2013 erworben hatte,¹¹ mit dem Umbau ein wahrer Kraftakt gelungen, der in Kombination mit der Sanierung des angrenzenden denkmalgeschützten Rathauses und des Willy-Brandt-Platzes zu einer maßgeblichen Attraktivierung der Lünen Innenstadt beigetragen hat. Durchgeführt durch eine Genossenschaft und mit staatlichen Mitteln gefördert, konnte hier dennoch eine langfristig tragfähige Nachnutzung etabliert werden.

9 Hessenschau.de, Hanau plant „Spektakel“ gegen das Innenstadtsterben, <https://www.hessenschau.de/wirtschaft/plaene-fuer-kaufhof-gebaeude-in-hanau-spektakel-gegen-das-innenstadtsterben-v1,kaufhof-hanau-100.html> (Stand: 6.2.2024).

10 Bauverein zu Lünen, 2017, Eine neue Mitte für Lünen, https://www.youtube.com/watch?v=_KfoQOr0Xo8&t=85s (Stand: 1.2.2024).

11 StadtBauKulturNRW, 2015, Neueröffnung nach Umbau – Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren, S. 25.

MarktQuartier, Recklinghausen

Auch die Recklinghäuser Innenstadt war nach der Schließung der Karstadt-Filiale 2016 vom Leerstand ihres größten Warenhauses, das zudem direkt am zentralen Marktplatz liegt, betroffen. In den vergangenen Jahren wurde der Standort unter dem Projektnamen „MarktQuartier“ bis 2023 neu entwickelt. Es entstand ein auf mehrere Gebäude verteiltes Mixed-Use-Konzept auf insgesamt 30.000 m² BGF. Dieses umfasst im EG einen Lebensmittel-Discounter, ein Café mit großem Außenbereich und eine Apotheke. In den Obergeschossen entstanden seniorengerechte Wohnungen mit der Option des betreuten Wohnens, Büroflächen, Arztpraxen sowie eine Kita mit großer Dachterrasse.¹² Ein Gebäudeteil wird zudem als Hotel genutzt.

Der Gebäudeteil des alten Karstadt mit der stadtbildprägenden Natursteinfassade aus dem Jahr 1928, der allerdings nicht unter Denkmalschutz stand, wurde von den Investoren dennoch erhalten und in ein gelungenes Ensemble mit modernen Gebäuden eingebunden.¹³ Hierfür erfolgten Teilabriss und Neubau anderer Gebäudeteile. Das Projekt MarktQuartier dient als Beispiel eines ohne staatliche Förderung durch einen privaten Investor erfolgten Umbaus eines leergefallenen Warenhauses.

6.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Die Analyse der Untersuchungsergebnisse in den einzelnen Nutzungsklassen wie auch der Blick auf die Zentren zeigt insgesamt, dass die Innenstadtentwicklung keineswegs überall positiv verläuft und Politik und Wirtschaft die Innenstädte weiterhin im Fokus haben müssen. Die Bewältigung von Auswirkungen der Corona-Pandemie allein reicht nicht aus, vielmehr sind die Innenstädte langfristig mit strukturellen Veränderungsprozessen konfrontiert. Das alles bewirkt, dass die Innenstadtentwicklung erstens eine Daueraufgabe für Politik und Wirtschaft ist und dies zweitens die ständige Anpassung der Rahmenbedingungen notwendig macht. Die Neue Leipzig Charta bildet bereits eine sinnvolle Richtschnur, nun muss die Politik diese auch ernst nehmen und umsetzen.

Bund und Länder gestalten den gesetzlichen Rahmen für die Transformation der Innenstädte, insbesondere das Planungs- und Baurecht wirken in diesem Bereich. Zur Umsetzung der Dauerforderung nach Planungsbeschleunigung kann die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen ihren Beitrag leisten. Wichtig wäre es darüber hinaus, Handlungsspielräume für Umnutzungen zwischen den einzelnen Nutzungsklassen zu schaffen und die

Handlungs-
spielräume für
Umnutzungen

12 Immobilien Aktuell, MarktQuartier Recklinghausen: Ehemaliges Karstadt-Warenhaus wird revitalisiert, <https://www.immobiliien-aktuell-magazin.de/topics/marktquartier-recklinghausen-ehemaliges-karstadt-warenhaus-wird-revitalisiert/> (Stand: 2.2.2024).

13 Baukultur NRW, Wenn Kaufhäuser sich verwandelt, <https://baukultur.nrw/artikel/vom-problemfall-zum-moeglichkeitsraum-wenn-kaufhaeuser-verschwinden/> (Stand: 2.2.2024).

Kommunen zu einem lösungsorientierten Umgang mit dieser Aufgabe zu ermutigen und zu befähigen. Ansonsten werden viele großflächige Einzelhandelsflächen und leerfallende Büroimmobilien kaum eine Nachnutzung finden. Wohnnutzungen sollten schnellstmöglich auch im Kerngebiet grundsätzlich möglich sein. Das urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO unterstützt mit seinen großzügigeren Rahmensetzungen zum Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe zudem die Etablierung eines vielfältigen Nutzungsmixes in den Stadtzentren.

Nachdem im Rahmen der Sofortprogramme des Bundes und der Länder zur Unterstützung der Transformationsprozesse für viele Innenstädte der strategische Rahmen erarbeitet, die Netzwerke initiiert und erste Maßnahmen umgesetzt wurden, rücken die Verstetigung der Strukturen und die weitere Umsetzung von Projekten in den Fokus. Ein entsprechendes finanzielles Förderbudget ist eine Grundlage für den Erfolg, wobei der Einsatz privater Mittel zur Kofinanzierung eindeutig begrüßt wird. Die Maßnahmenumsetzung kann über fachspezifische Förderprogramme oder die Städtebauförderung unterstützt werden, wobei bei der Ausgestaltung der Städtebauförderung eine Flexibilisierung des Mitteleinsatzes innerhalb des bewilligten Fördermittelrahmens weiterhin wünschenswert wäre. Das Ziel muss sein, dass selbsttragende Strukturen entstehen und dass das Engagement von öffentlicher Hand und Immobilienwirtschaft auf Augenhöhe erfolgt.

Förderbudgets und
private Mittel

Darüber hinaus sollten Kooperationsprojekte zwischen öffentlichen und privaten Akteuren möglichst auf Quartiers- oder Baublockebene unterstützt werden. Die Erprobung eines Instrumentes „Quartiersfonds“ – in Anlehnung an die BIDs – erscheint im Rahmen von Modellprojekten sinnvoll. Wie bei den BIDs sollte, aufgrund des sich verändernden Nutzungsmixes, ein breiteres Spektrum an Innenstadtakteuren eingebunden werden. Dies würde ein Umdenken hin zu quartiersweiten Umstrukturierungsprozessen und eine Abstimmung von Einzelmaßnahmen begünstigen, um Synergieeffekte zu heben. Aber auch hierfür ist es erforderlich, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen für solche Kooperationen angepasst werden.

Die ESG-Kriterien sind inzwischen maßgeblich für die Kreditvergabe im Bereich der Immobilienentwicklung. Dies umfasst auch den energetischen Zustand bzw. geplante Modernisierungsmaßnahmen. Die Fortführung der KfW-Förderung in einem verlässlichen Rahmen ist dabei ein wichtiger Finanzierungsbaustein. Gleichzeitig müssen gerade im gewerblichen Bereich die Programme einfach gestaltet sein und sich an den ESG-Kriterien orientieren.

Die verpflichtende kommunale Wärmeplanung ist eine große Herausforderung für die Kommunen. Hier ist es wichtig, möglichst schnell verlässliche Planungsgrundlagen für die Investoren zu schaffen, damit die energetische Modernisierung weiter umgesetzt werden kann und dabei möglichst objektbezogene Einzelmaßnahmen durch quartiersweite Lösungen optimiert werden.

Die Förderung der Mobilitätswende ist ein wichtiger Baustein zur Unterstützung der Lebendigkeit der Innenstädte. Neue Lösungsansätze sollten weiterhin durch Verkehrsexperimente und Reallabore erprobt, ausgewertet und in dauerhaft funktions- und konsensfähigen Umbauten münden.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass derart komplexe Aufgaben wie die Transformation der Innenstädte mit einer Vielzahl an beteiligten Akteursgruppen, die häufig unterschiedliche Interessen verfolgen, kein Selbstgänger sind. Um die erforderlichen Abstimmungs- und Kooperationsprozesse auch nach Auslaufen der Projekte fortführen zu können, müssen neutrale Moderatoren und Prozessmanager die Prozesse bündeln, ohne Teil der lokalen Akteurslandschaft zu sein. Diese Schnittstellenpositionen müssen etabliert, unterstützt und gemeinschaftlich finanziert werden.

neutrale
Moderatoren und
Prozessmanager

Glossar

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Das nominale Bruttoinlandsprodukt gibt den Wert der in einer Periode (etwa einem Quartal oder einem Jahr) im Inland entstandenen wirtschaftlichen Leistung an. Es entspricht dem Geldwert aller in der Berichtsperiode im Inland produzierten Waren und Dienstleistungen nach Abzug der im Produktionsprozess als Vorleistungen eingesetzten Güter. Das **reale** Bruttoinlandsprodukt misst die Wirtschaftsleistung des Inlands nicht in laufenden Preisen, sondern in konstanten Preisen eines bestimmten Basisjahrs. Bei vierteljährlicher Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts wird regelmäßig eine **Saisonbereinigung** vorgenommen, um Vierteljahresangaben durch Herausrechnung saisonaler Einflüsse unmittelbar miteinander vergleichbar zu machen.

Bürobeschäftigte

Die Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich aus einer Aufteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (SVP) nach Berufsgruppen. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nach der Methode von Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden. Beispielsweise schwankt der Anteil bürobeschäftigter und gleichzeitig sozialversicherungspflichtiger Ingenieure je nach technischer Fachrichtung zwischen 60% und 100%. Im Gegensatz zur Methodik nach von Einem werden hier also diese berufsgruppenspezifischen Quoten stärker berücksichtigt.

Büroflächenbestand

Der **Brutto-Büroflächenbestand** umfasst den Gesamtbestand an Büroflächen bezogen auf die Bruttogrundfläche an einem Standort und wird von der bulwiengesa AG berechnet. Basis der Berechnung bilden die Entwicklung der Bürobeschäftigten und der jährliche Flächenneuzugang. Beim **Netto-Büroflächenbestand** (MFG nach gif) wird nur die Nettonutzfläche dargestellt, die Berechnung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten. Die Berechnung der Bürobeschäftigten, die auch hier als Berechnungsbasis dient, fundiert auf einer genaueren Abschätzungsmethode, basierend auf der Methodik zur Berechnung der Bürobeschäftigten nach Dobberstein.

Büroflächenneuzugang

Der Büroflächenneuzugang basiert in den wichtigen Büromarktstädten (A- und B-Städte) auf eigenen Erhebungen auf Objektbasis durch die bulwiengesa AG und ist ein Nettowert (Nutzfläche), d.h. neu erstellte Flächen abzüglich Abriss, Umnutzung etc.

Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch eigennutzerorientierte Projektentwicklungen.

E-Commerce

E-Commerce ist die Abkürzung für Electronic Commerce, den englischen Begriff für „elektronischer Handel“. Dieser umfasst sämtliche Aktivitäten des Handels im Internet, meint in erster Linie aber Kauf- und Verkaufsprozesse. Darüber hinaus werden auch Leistungen des Kundenservice und des Onlinebankings zum E-Commerce gezählt. Einzelne Marktteilnehmer betrachten auch den Versandhandel als Teil des E-Commerce.

ESG

Akronym der englischen Begriffe Environment, Social, Governance, das für die Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung steht.

Fulfilmentcenter

Lagerhalle, die von spezialisierten Dienstleistern betrieben wird, die Kundenbestellungen im Onlinehandel oder E-Commerce bearbeiten und versenden. Von der Lagerhaltung über die Bestellabwicklung und das Verpacken bis hin zum Versand und dem Retourenmanagement werden alle Prozesse durch eine hochautomatisierte Intralogistik geregelt.

Geldpolitik

Als Geldpolitik bezeichnet man die Maßnahmen, die eine Zentralbank zur Erreichung der geldpolitischen Endziele einsetzt. Geldpolitisches Ziel der Europäischen Zentralbank ist die Gewährleistung von Preisstabilität, definiert als ein Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex von unter, aber nahe bei 2%.

Gewerbeparks

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen oft aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks haben eine Vielmietnerstruktur und beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20% und 50%. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Sie haben meist einen nur geringen Anteil an Mietergruppen aus dem Dienstleistungsgewerbe und kreativen Milieu. Nutzer aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik sind häufiger vertreten.

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI)

Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex ist ein für das Euro-Währungsgebiet erhobener Verbraucherpreisindex, dem ein EU-weit einheitlicher Warenkorb zugrunde liegt. Er wird von Eurostat, dem Statistischen Amt der EU, berechnet. An ihm beurteilt die Europäische Zentralbank die Preisentwicklung.

Inflation/Deflation

Als Inflation bezeichnet man einen anhaltenden Anstieg des Preisniveaus, der aus Preissteigerungen von grundsätzlich allen Güterkategorien resultiert. Die Messung der Inflation erfolgt anhand ausgewählter Preisindizes, im Euro-Raum anhand der Veränderungsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex. Eine Deflation liegt bei einem allgemeinen Verfall der Preise für Güter und Dienstleistungen vor; Deflation ist also das Gegenteil von Inflation.

Klassifikation der Standorte

- A-Städte:** Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Dies umfasst die 7 Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Main), Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- B-Städte:** Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Dies umfasst die 14 Städte: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden.
- C-Städte:** Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. Dies umfasst die 22 Städte: Aachen, Augsburg, Bielefeld, Braunschweig, Darmstadt, Erfurt, Erlangen, Freiburg (Breisgau), Heidelberg, Kiel, Lübeck, Magdeburg, Mainz, Mönchengladbach, Mülheim (Ruhr), Offenbach (Main), Osnabrück, Potsdam, Regensburg, Rostock, Saarbrücken, Wuppertal.
- D-Städte:** Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Dies umfasst die 84 Städte: Albstadt, Aschaffenburg, Bamberg, Bayreuth, Bergisch Gladbach, Bottrop, Brandenburg (Havel), Bremerhaven, Chemnitz, Coburg, Cottbus, Dessau, Detmold, Düren, Eisenach, Flensburg, Frankfurt (Oder), Friedrichshafen, Fulda, Fürth, Gelsenkirchen, Gera, Gießen, Görlitz, Göttingen, Greifswald, Gütersloh, Hagen, Halberstadt, Halle (Saale), Hamm, Hanau, Heilbronn, Herne, Hildesheim, Ingolstadt, Jena, Kaiserslautern, Kassel, Kempten (Allgäu), Koblenz, Konstanz, Krefeld, Landshut, Leverkusen, Lüdenscheid, Ludwigshafen, Lüneburg, Marburg, Minden, Moers, Neubrandenburg, Neumünster, Neuss, Oberhausen, Offenburg, Oldenburg, Paderborn, Passau, Pforzheim, Plauen, Ratingen, Ravensburg, Recklinghausen, Remscheid, Reutlingen, Rosenheim, Salzgitter, Schweinfurt, Schwerin, Siegen, Solingen, Stralsund, Suhl, Trier, Tübingen, Ulm, Villingen-Schwenningen, Weimar, Wilhelmshaven, Witten, Wolfsburg, Würzburg, Zwickau.

Lager-/Logistikimmobilien

Lager-/Logistikimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 m² Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung. Durch ihr sehr unterschiedliches Baualter sind sie auch

durch unterschiedlichste Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Auf der anderen Seite stehen hierdurch sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lager-/Logistikimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

Leerstand

Der **Büroleerstand** ist die am jeweiligen Jahresende leerstehende Büronutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte (nach gif-Definition innerhalb von drei Monaten bezugsfertig), nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand. Die **Leerstandsquote** gibt das Verhältnis des Leerstands zum Flächenbestand an. Der **Wohnungsleerstand** bezieht sich hier auf den marktaktiven Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Im Unterschied dazu umfasst der totale Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzu kommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

Loan-to-Cost ratio (LTC)

Die Loan-to-Cost ratio (LTC) ist eine Kennziffer, die das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Gesamtinvestitionen einer Immobilie beschreibt.

Loan-to-Value ratio (LTV)

Die Loan-to-Value ratio (LTV) ist eine Kennziffer, die das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Wert einer Immobilie beschreibt.

MICE

Akronym der englischen Begriffe Meetings, Incentives, Conventions und Exhibitions bzw. Events. Die MICE-Branche wird auch als „Tagungswirtschaft“ oder „Tagungsindustrie“ bezeichnet.

Mieten

Die **Büromieten** werden in Euro/m² Mietfläche nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum 2004 der gif e.V. ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3% bis 5% der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Die Durchschnittsmiete gibt den nach Bürofläche der Einzelvermietung gewichteten Mietwert über die definierte Lage an. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert). Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse (keine Anschlussmietverträge) sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandgebäuden. Die **Einzelhandelsmieten** beziehen sich auf die Neuabschlüsse von Mietverträgen für angenommene, idealtypische Ladeneinheiten mit bis zu 100 m² Mietfläche, u.a. mit ebenerdigen, stufenfreiem Zugang, gehobenem baulichem Ausstattungsstandard und repräsentativer Schaufensterfront. Alle Angaben zur Monatsmiete sind in Euro, netto, kalt. Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 10% der Vermietungen der jeweiligen Ia-Lage. Die **Wohnungsmieten und -kaufpreise** basieren, soweit nicht anders angegeben, in diesem Gutachten auf Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal). Die Angebotspreise werden als sogenannte hedonische Preise angegeben. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z.B. weniger Neubau oder größere Wohnungen im Angebot).

Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023

Die aktuelle Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023 ist eine Weiterentwicklung der gif-Richtlinie für die Vermietung von gewerblichem Raum. Sie ermöglicht die Flächenberechnung für alle Arten von Nutzungen, sowohl für Nichtwohngebäude (z.B. Büro, Hotel, Handel, Logistik etc.) als auch gemischt genutzte Gebäude (mixed use) und ist auch für die Ermittlung des CO₂-Fußabdrucks von Gebäuden und weltweite Flächenvergleiche geeignet. Weitere Informationen: <https://gif-ev.com/flaechendefinition/>

Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)

Die Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) ist seit Juni 2017 die Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) für gewerblich vermietete oder genutzte Gebäude. Sie baut auf der im Januar 2016 novellierten DIN 277 auf und löst die bisherige MF/G 2012 ab.

Nettoanfangsrenditen

Die bulwiengesa AG weist für den Büromarkt Nettoanfangsrenditen (NR) aus:

$$NR = \frac{\text{Nettomiet(rein)einnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis}}$$

Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten (NK) (ca. 7%). Die Miete ist die erzielbare (bei Bestandsgebäuden) bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt.

Faustformel: Nettomiet(rein)einnahmen = (erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete) x 0,93.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbsteuer (3,5% bzw. 4,5%), Grundbucheintragung (ca. 1%), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5%) sowie Maklergebühren (ca. 1%). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind übliche, theoretische Werte. Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 6% des Netto-Kaufpreises.

Faustformel: Gesamtkaufpreis = Netto-Kaufpreis x 1,06.

Omnichannel-Strategie

Im E-Commerce verbreiteter Begriff, der die übergreifende Nutzung vieler Kanäle wie Ladengeschäfte, Onlineshops, Online-Marktplätze und -Plattformen, Telefonhotlines, Apps auf Mobiltelefonen etc. durch den Handel beschreibt.

Pop-up-Store

Kurzfristig und vorübergehend auf einer leerstehenden Gewerbefläche errichtetes provisorisches Einzelhandelsgeschäft.

Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf und sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

RevPAR

Revenue per available room, Erlös pro verfügbarem Zimmer.

Rezession

Der Begriff Rezession ist nicht eindeutig definiert. Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter einer Rezession einen über eine bestimmte Zeit andauernden Rückgang des saisonbereinigten Bruttoinlandsprodukts auf Quartalsbasis. Eine „technische“ Rezession liegt vor, wenn das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt in mindestens zwei aufeinander folgenden Quartalen gegenüber den jeweiligen Vorquartalen sinkt.

Schuldenstandsquote

Schuldenstand des Staates – Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt. Der Schuldenstand umfasst alle expliziten Verbindlichkeiten des Staates zu einem bestimmten Zeitpunkt, üblicherweise zum Ende eines Jahres.

Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte

Arbeiter und Angestellte einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung zählenden Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder

für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind. Nicht erfasst sind grundsätzlich Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte sowie jene Arbeitnehmer, die aufgrund einer nur geringfügigen Beschäftigung keiner Versicherungspflicht unterliegen. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d.h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

Transformationsimmobilien

Transformationsimmobilien sind laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Hintergrunds haben sie häufig einen besonderen Charme (Red-Brick-Charakter). Oftmals befinden sie sich in relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen.

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien: Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Produktionsimmobilien, Lager-/Logistikimmobilien.

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus. Die Stärke der Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur die Nutzung, sondern auch die Nutzer betreffend.

Verkaufsfläche

Fläche eines Handelsbetriebs, die dem Verkauf dient, einschließlich Gängen, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig: überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen werden zu 50%, nicht überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen zu 25% berücksichtigt). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

(Brutto-) Wertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung gibt den Wert der Wirtschaftsleistung an, der in einem Produktionssektor oder Wirtschaftsbereich in einem Zeitraum zusätzlich, d.h. nach Abzug der Vorleistungen, geschaffen wird. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene korrespondiert die Bruttowertschöpfung mit dem Bruttoinlandsprodukt. Zieht man von der Bruttowertschöpfung die Abschreibungen ab, erhält man die Nettowertschöpfung zu Herstellungspreisen.

Wirtschaftsimmobilien

Wirtschaftsimmobilien sind solche begehbbaren Gebäude, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung (kommerziell oder nicht-kommerziell) als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen im weitestgehenden Sinne (z.B. auch Vereine) oder die öffentliche Hand.¹ Die weiteren Immobilienkategorien sind Wohnimmobilien, Agrar-, Forst- und Fischereimmobilien sowie übrige Immobilien. Der bislang verwendete Begriff der Gewerbeimmobilien ist zu eng gefasst und orientiert sich stark an planungsrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuchs.

1 Zentraler Immobilien Ausschuss: Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 3. Ergebnisbericht (Mai 2023), Berlin, S.22.

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mitglieder des Rates sind Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld (Walter Eucken Institut), Sven Carstensen (bulwiengesa AG), Michael Gerling (EHI), Carolin Wandzik (GOS mbH) und Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag).

Das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen hat sich als unabhängige Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und der gesamtwirtschaftlichen Situation etabliert. Vielen Entscheidern der Branche dient es als Trendbarometer, Wegweiser und Entscheidungsgrundlage für das Jahr. Auch in Presse und Öffentlichkeit stößt es auf eine breite Resonanz und verankert die Immobilienwirtschaft als einen der bedeutendsten Wirtschaftszweige Deutschlands besser in der öffentlichen Wahrnehmung. Herausgeber ist der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

Die beteiligten Unternehmen und Autoren im Portrait:

Prof. Dr. Dr. h.c.
Lars P. Feld



Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld ist seit 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist zudem Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen, Mitglied (beratend) der Mindestlohnkommission, Sprecher des Kronberger Kreises (Wissenschaftlicher Beirat der Stiftung Marktwirtschaft) und Ordentliches Mitglied der Deutschen

Akademie der Naturforscher Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften). Er war von 2011 bis 2021 Mitglied sowie im abschließenden Jahr Vorsitzender des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und vertrat diesen von 2013 bis 2021 im Unabhängigen Beirat des Stabilitätsrats. Seit 2022 ist Feld persönlicher Beauftragter des Bundesministers der Finanzen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Im Jahr 2017 erhielt er die Ehrendoktorwürde der Universität Luzern.

Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität des Saarlandes promovierte er 1999 an der Universität St. Gallen und habilitierte sich dort im Jahr 2002. Von 2002 bis 2006 war er Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Philipps-Universität Marburg und von 2006 bis 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Im Jahr 2007 wurde er als Sachverständiger für die Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der Bund-

Länder-Finanzbeziehungen (Föderalismuskommission II) benannt und wirkte somit beratend an der deutschen Schuldenbremse mit. In den Jahren 2014 und 2015 war er Mitglied der Expertenkommission „Stärkung von Investitionen in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie („Fratzscher-Kommission“). Seine Forschungsschwerpunkte finden sich in verschiedenen Bereichen der Wirtschaftspolitik, der Finanzwissenschaft, der Neuen Politischen Ökonomie und der ökonomischen Analyse des Rechts.

Mitautorin ist **Anna Meister, M. Sc.**, die seit November 2023 als Forschungsreferentin am Walter Eucken Institut tätig ist. Ihre Forschungsinteressen liegen im Bereich der Wettbewerbsökonomik, der Neuen Politischen Ökonomie sowie der Umweltökonomie.

Die **bulwiengesa AG** ist mit fast 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines der großen unabhängigen Beratungs-, Marktforschungs- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Bei bulwiengesa arbeiten Fachleute für alle Immobiliensegmente.

bulwiengesa AG

Die Markt- und Standortanalysen und datenbasierten Beratungen bilden fundierte Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen. Kunden und Partner sind Projektentwickler, Bauträger, Bau- und Wohnungsunternehmen, Finanzierer, Versicherungen, offene und geschlossene Immobilienfonds, ausländische Investoren, Betreiber und diverse Non-Property-Gesellschaften sowie Verbände, Kommunen und öffentliche Organisationen.

Das 100%ige Tochterunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH erstellt Immobilienwertermittlungen für sämtliche Nutzungsarten und für alle Bewertungsanlässe. Neben nationalen und internationalen Markt- und Beleihungswerten werden auch Szenariowerte ermittelt und Projektentwicklerkalkulationen durchgeführt.

Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Deals liefert der Datenbank- und Analyseservice RIWIS (www.riwis.de). Mit RIWIS wird ein breites Spektrum an relevanten Daten für die deutschen Immobilienmärkte angeboten und die Suche nach Chancen und Potenzialen auf dem Markt vereinfacht.



Sven Carstensen ist seit Juni 2020 Vorstand bei Analyse/Bewertung bei bulwiengesa und verantwortet den Büro- und Gewerbebereich. Zusätzlich ist er als zertifizierter Immobiliengutachter Geschäftsführer der Tochtergesellschaft bulwiengesa appraisal GmbH. Neben der Immobilienwertermittlung liegt sein fachlicher Schwerpunkt auch auf der Investitionsberatung. Er ist seit 1995 in der Immobilienwirtschaft und seit 2005 bei der bulwiengesa AG tätig. Zu seinen vorherigen Stationen gehörten u.a. die Woh-

Sven Carstensen

nungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock, die Bavaria Objekt- und Baubetreuung und die DIBAG Industriebau.

Mitautoren sind **Alexander Fieback** (Bereichsleiter Gewerbe Nord), **Andreas Brode-von Mühlenfels** (Senior Berater Hotelmärkte), **Oliver Rohr** (Bereichsleiter Gewerbe Süd), **Felix Werner** (Teamleiter Industrie- und Logistikmärkte), **Daniel Sopka** (Berater Industrie- und Logistikmärkte) und **Andreas Wiegner** (Senior Berater Investmentmärkte).

EHI Retail Institute

Das **EHI Retail Institute** ist ein wissenschaftliches Institut des Handels. Es wird getragen durch Handelsunternehmen und Verbände und gefördert durch Hersteller von Konsum- und Investitionsgütern sowie andere mit dem Handel verbundene Unternehmen. Das EHI-Netzwerk umfasst mehr als 800 Mitglieder und Förderer. Die Forschungsarbeiten des EHI werden aus den Mitgliedsbeiträgen finanziert.

Darüber hinaus bietet die EHI Retail Institute GmbH eine Reihe von weiteren Dienstleistungen für die Branche an. Sie veranstaltet Kongresse und Fachtagungen, publiziert Bücher, Studien und Fachmagazine, betreibt statistische Datenbanken (www.handelsdaten.de), leistet individuelle Forschung und Beratung und ist Partner der Messe Düsseldorf bei den führenden Fachmessen EuroShop und EuroCIS und China in-store in Shanghai. Das EHI ist als Gesellschafter beteiligt an der GS1 Germany GmbH (EAN/GTIN Barcodes Vergabestelle in Deutschland, Prozesse und Standards) und der FoodPlus GmbH und führt die Geschäfte des MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e. V. (www.mlfev.de), das aus mehr als 120 selbstständigen Kaufleuten des Lebensmitteleinzelhandels besteht, die zusammen über 5 Mrd. Euro Jahresumsatz erzielen. Weitere Informationen unter www.ehi.org.

Michael Gerling



Michael Gerling studierte Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Handel an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster und schloss sein Studium 1989 als Diplom-Kaufmann ab. Seit 1999 ist er Geschäftsführer des EHI Retail Institute in Köln. Seit 2004 führt er gleichzeitig den MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V., die Spitzenorganisation der selbstständigen Kaufleute des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Gerling ist unter anderem Vorsitzender des Beirates der EuroShop, der weltgrößten Investitionsgütermesse für den Handel. Er vertritt das EHI als Gesellschafter im Aufsichtsrat der führenden Standardisierungsplattform GS1 Germany und des international anerkannten Qualitätssicherungsstandards FoodPlus. Von 2007 bis 2010 leitete er als Geschäftsführer den Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels in Berlin.

Mitautoren sind **Lena Knopf** (Projektleiterin Forschungsbereich Immobilien und Expansion, EHI Retail Institute) und **Jan Schwarze** (Director, Team Leader Research, CBRE GmbH – Research).

Die **GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH** wurde vor gut 30 Jahren gegründet. Von ihrem Unternehmenssitz in Kiel und den weiteren vier Regionalbüros aus steuert sie städtebauliche Transformationsprozesse, setzt Projekte gemeinsam mit ihren Partnern zielgerichtet um und sorgt für solide Finanzierungskonzepte unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten. Das aktuell über 50-köpfige Team setzt sich interdisziplinär zusammen von Stadt- und Regionalplanern über Geografen, Juristen und Betriebswirte bis zu ausgebildeten Moderatoren und Mediatoren. Neben unserer Kernaufgabe als treuhänderischer Sanierungsträger für Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung zählt die vorbereitende Planung, Konzeptentwicklung sowie die Durchführung von Kommunikations- und Beteiligungsprozessen zu den Kompetenzen der GOS.

GOS, Gesellschaft
für Ortsentwicklung
und Stadterneuerung
mbH



Carolin Wandzik wirkte nach ihrem Studienabschluss an der Universität Osnabrück als Diplom Geografin 2002 zunächst als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der technischen Universität Dresden an Forschungsprojekten zu Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte mit. 2005 wechselte sie in die freie Wirtschaft zu GEWOS, wo sie seit 2007 als Prokuristin den Bereich „Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepte“ verantwortete. Seit 2013 erstellte sie als Projektleiterin

Carolin Wandzik

der BIG Städtebau GmbH Vorbereitende Untersuchungen und integrierte Entwicklungskonzepte und leitete die unternehmensinterne Produktentwicklung. 2017 kehrte sie als Geschäftsführerin zu GEWOS zurück und verantwortete die Bereiche Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie Demografie und Daseinsvorsorge. Seit 2021 ist sie bei der GOS im Bereich der Geschäftsfeldentwicklung tätig. Als Leiterin des Arbeitsbereiches Planung und Konzepte widmet sie sich einem breiten Aufgabenspektrum der integrierten Stadtentwicklung. Darüber hinaus gestaltet sie als ausgebildete Moderatorin kommunale Strategieprojekte.

Mitautor ist **Joel Prang**, der seit 2021 bei der GOS im Bereich der integrierten Stadtentwicklung tätig ist. Er studierte Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg (B.Sc) sowie Raumplanung an der Technischen Universität Dortmund (M.Sc). Seine Arbeitsschwerpunkte liegen auf der Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen, integrierter Stadtentwicklungskonzepte und Innenstadtkonzepte sowie der Konzeption und Durchführung kooperativer Kommunikations- und Partizipationsprozesse.

empirica ag

Die **empirica ag** ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsunternehmen. Gegründet 1990, bestehen heute drei Büros mit Sitz in Berlin, Bonn und Leipzig. Zu den Haupttätigkeitsfeldern zählen Wohnungsmärkte und -politik, Wirtschaftsforschung und -politik, Vermögensbildung und Konsumforschung, Immobilienmarktanalysen, Standortgutachten, Nutzungskonzepte und Machbarkeitsstudien sowie Regional- und Stadtentwicklung. Das empirica-Team aus gut 40 Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen bilden Volkswirte und Geografen. Die Auftraggeber decken ein breites Spektrum öffentlicher und privater Herkunft ab. Hierzu zählen Banken und Bausparkassen, Immobilieninvestoren und Grundstückseigentümer, Kommunen und Kreise, Projektentwickler, Landes- und Bundesministerien sowie Stiftungen und Verbände. empirica ist an der Schnittstelle von Forschung und Wirtschaft/Politik tätig und stellt auf diese Weise die notwendigen Bezüge zwischen Praxis und wissenschaftlicher Diskussion her. Eine solide empirische Basis aus quantitativen und qualitativen Methoden der empirischen Forschung ist dabei das Fundament für eine zielgerichtete Forschung und Beratung. Die empirische Basis wurde im Verlauf der über 30-jährigen Unternehmensgeschichte erarbeitet und wird ständig weiterentwickelt. Die empirica-Regionaldatenbank steht Interessenten hier zur Verfügung: www.empirica-regio.de

Prof. Dr. Harald Simons



Prof. Dr. Harald Simons studierte Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn und wurde 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 1993 arbeitet er bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Seit 2010 hat er zudem eine Professur für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne.

Hannah Dietsche ist wissenschaftliche Hilfskraft bei der empirica ag.

ADVANT Beiten ist mit rund 250 Berufsträgern eine der führenden Wirtschaftskanzleien Deutschlands und deckt alle Bereiche des Wirtschaftsrechts ab. Wir sprechen die Sprache Europas: gefestigte Beziehungen und eine verbindende Vision für die Zukunft. Zusammen mit unseren ADVANT-Partnerkanzleien verfügen wir über ein weltumspannendes Netzwerk, das auf gegenseitigem Vertrauen sowie auf gemeinsamen Werten und Qualitätsvorstellungen basiert. Der Sektor Real Estate ist ein wichtiger Schwerpunkt von ADVANT Beiten. Wir beraten in allen immobilienrechtlichen Fragen und decken den gesamten „Lebenszyklus“ einer Immobilie ab – vom Grundstückserwerb über die Baurechtschaffung und die Projektentwicklung, die Vertragsgestaltung und die baubegleitende Rechtsberatung bis hin zur Vermietung und zum Verkauf.

ADVANT Beiten

Die **Allianz Handwerker Services** sind Teil der Allianz Partners Deutschland GmbH und spezialisiert auf die Geschäftsfelder Schaden- und Reparaturmanagement sowie Immobilienwirtschaft. Als kompetenter Partner für Gebäudeumbau und -instandhaltung, Gebäudeversicherungsschadenbehebung und Gebäudereparaturservices bieten wir individuelle, professionelle Lösungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Wir reduzieren Aufwand und Kosten und sorgen mit effizienten Prozessen, 24/7-Erreichbarkeit, Kostensicherheit, Transparenz und Gewährleistung sowie einem bundesweiten Netzwerk an qualifizierten Handwerkspartnern für eine hohe Kundenzufriedenheit. Auch die Erstellung von nachhaltigen Energiekonzepten und die energetische Gebäudesanierung gehören zu unseren Dienstleistungen.

Allianz 

APLEONA

Die **Apleona Gruppe** ist ein in Europa führender Real Estate und Facility Manager mit Sitz in Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main. Über 40.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in mehr als 30 Ländern betreiben und managen Immobilien aller Assetklassen, Produktionsstätten sowie regionen- und länderübergreifende Portfolios. Das Dienstleistungsspektrum reicht vom integrierten Facility Management über Gebäude-technik und Innenausbau bis hin zu kaufmännischen Leistungen und dem Real Estate Management. Schwerpunkt des Geschäftsmodells sind technische Services, die Apleona überwiegend in Eigenleistung erbringt. Regional ist der Schwerpunkt die DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz). Mit partnerschaftlichen Vertragsmodellen, innovativen Produkten und digitalen Lösungen begleitet Apleona seine Kunden bei der Entwicklung und Umsetzung von ESG-, Workplace- und Portfolio-Optimierungsstrategien.

aurelis

Aurelis baut, saniert und vermietet bundesweit moderne Unternehmensimmobilien – von Gewerbeparks über Lager- und Logistikobjekte bis zu Büroflächen. Unsere Arbeit beruht auf zwei Grundsätzen: Wir wollen Standorte gemeinsam mit den Kommunen revitalisieren und unsere Mieterinnen und Mieter partnerschaftlich bei ihrer Entwicklung begleiten. Dabei können wir den gesamten Wertschöpfungsprozess übernehmen: von der Akquisition, Planung, Baurechtschaffung und Realisierung bis zur Betreuung der Mietparteien und Objekte. Durch gezielte Zukäufe erweitern wir unser Mietportfolio: Im Fokus stehen Entwicklungsgrundstücke, ehemalige Werksareale und Gewerbeobjekte – auch leer stehend und sanierungsbedürftig – in deutschen Metropolregionen und Industrieclustern.

Die **BayernLB** zählt zu den großen Geschäftsbanken in Deutschland und hat sich als fokussierte Bank für Zukunftssektoren der deutschen Wirtschaft aufgestellt und dem Fortschritt verpflichtet. Der BayernLB-Konzern ist einer der führenden Immobilienfinanzierer und Assetmanager Deutschlands. Im Bereich Immobilien finanziert die Bank alle Assetklassen – Büro, Einzelhandel, Wohnen, Logistik und Managementimmobilien – mit Fokus auf Nachhaltigkeit in Deutschland und ausgewählten internationalen Märkten. Die BayernLB ist für ihre Immobilienkunden neben dem Hauptsitz in München auch in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Berlin sowie in Paris, Mailand, London, Amsterdam und in New York vor Ort. Arrondiert wird das Angebot durch die Dienstleistungen der Konzerntöchter im Rahmen des 360° Real Estate-Ansatzes.

Weitere Infos unter: bayernlb.de/immobilien



Die **Berlin Hyp** ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren, Entwickler und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mit voranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

Berlin Hyp



Die **Berliner Sparkasse** ist seit zwei Jahrhunderten untrennbar mit Berlin verbunden. Fast zwei Millionen Menschen sind Kunden der Berliner Sparkasse, vor Ort ist sie unbestrittener Marktführer. Als moderne Universalbank berät die Berliner Sparkasse ihre Kunden in allen Finanzfragen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Retail-Geschäft mit Privat- und Firmenkunden. In der regionalen gewerblichen Immobilienfinanzierung begleitet sie Wohnungsunternehmen, professionelle Investoren, Fondsgesellschaften, Immobilien-AGs, Projektentwickler, Bauträger und vermögende Privatkunden mit Finanzierungsbedarf beim Erwerb, Neubau oder bei der Refinanzierung von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- oder Logistikimmobilien. Für die oft sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der Kunden steht ein Expertenteam zur Verfügung.



Der **BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.** vertritt rd. 800 professionelle Unternehmen aus der Immobilienverwaltung. Die BVI-Mitglieder mit ihren rd. 3.000 Beschäftigten betreuen einen Bestand von rd. 1,4 Mio. Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rd. 140 Mrd. Euro. Der BVI setzt sich für die Anerkennung eines staatlichen Berufsbildes mit Mindeststandards und für eine leistungsgerechte Vergütungsordnung ein. Seine Mitglieder unterstützt der BVI durch:

- Aus- und Weiterbildungs- sowie Qualifikationsangebote
- die Information über Themen der Immobilienverwaltung
- die Förderung des Erfahrungsaustauschs
- die Interessenvertretung gegenüber politischen Institutionen und Entscheidungsträgern
- Öffentlichkeitsarbeit, die über die Leistung professioneller Verwalter aufklärt



Die im Januar 2007 gegründete **Catella Real Estate AG** konzipiert und verwaltet Immobilien-Sondervermögen – inzwischen mit einem Gesamtvolumen von 7,5 Mrd. Euro. Die Catella Real Estate AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht. Mit innovativen Fondsgestaltungen, Sektor- und Regionalfokus konnte sich das Unternehmen als Investmentmanager für institutionelle Anleger (u.a. Clubdeals und Individualmandate) sowie für vermögende Privatkunden mit hohen Wachstumsraten erfolgreich positionieren. Weitere Informationen unter www.catella.com/immobilienfonds.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune-500- und S&P-500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investmentunternehmen – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2022. Mit mehr als 115.000 Mitarbeitern (exkl. Turner & Townsend) in über 100 Ländern bietet das Unternehmen seinen vielfältigen Kunden integrierte Dienstleistungen über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung, wie u.a. beim An- und Verkauf oder bei der An- und Vermietung, über die Entwicklung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Transaktions-, Projekt-, Facility- sowie Investment-Management. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.



Die **CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG** zählt in Deutschland zu den führenden Gesellschaften zur Verwaltung von Immobilienvermögen mit Fokus auf Einzelhandels-, Wohn- und Büroimmobilien. Seit Bestehen bis heute hat das Unternehmen ein Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von 7,6 Mrd. Euro umgesetzt. Derzeit liegen über 180 Immobilien im Wert von rund 4,2 Mrd. Euro Assets under Management vornehmlich in deutschen Mittel- und Großstädten (Stand 31.12.2023). Seit November 2021 ist die CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG ein Unternehmen von Columbia Threadneedle Investments, einer Tochtergesellschaft von Ameriprise Financial, Inc.



Deka Immobilien ist der Spezialist für Immobilieninvestments in der Deka-Gruppe. Seit über 50 Jahren sind wir weltweit auf den bedeutenden Immobilienmärkten aktiv und gehören mit einem Immobilienvermögen von rund 50 Mrd. Euro verteilt auf rund 580 Objekte in 27 Ländern zu den führenden Immobilien-Investmentmanagern in Europa. Als erfahrener Immobilieninvestor und Asset Manager verfügen wir über ausgewiesene Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette von gewerblichen Immobilien – vom Ankauf der Immobilien über deren Vermietung und Bestandsentwicklung bis hin zum Desinvestment. Mit zusammen rund 600 Professionals konzentrieren wir uns auf die Nutzungsarten Büro, Logistik, Einzelhandel und Hotel. Mehr Informationen unter www.deka-immobilien.de





Die **Deutsche Kreditbank AG (DKB)** mit Hauptsitz in Berlin ist Teil der BayernLB-Gruppe und zählt zu den Top-20-Banken in Deutschland. Mit über 5.000 Mitarbeitenden betreut sie Geschäfts- und Privatkund*innen. Mehr als 5,4 Millionen Menschen sind Kund*innen der DKB. Die DKB-Branchen-expert*innen betreuen die Geschäftskund*innen persönlich an 26 Standorten deutschlandweit. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank frühzeitig auf zukunftssträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Infrastruktur und Erneuerbare Energien. In vielen dieser Wirtschaftszweige gehört die DKB zu den Marktführer*innen. Die DKB legt großen Wert auf nachhaltiges Handeln: Als #geldverbesserer setzt sie deshalb auf ein nachhaltiges Kreditgeschäft.



**Deutschland
Immobilien**

Die MLP-Tochter **DI Deutschland.Immobilien AG (DI AG)** betreibt den größten und erfolgreichsten Online-Marktplatz für Anlage-Immobilien in Deutschland. Im Zentrum der Tätigkeit steht der Vertrieb von Immobilien der Anlageklassen „Betreutes Wohnen“, „Wohnimmobilien“, „Mikro-/Studierendenapartements“, „Denkmalimmobilien“ und „Pflege“ als Kapitalanlage. Bei der Auswahl liegt der Fokus auf einer potenziellen Wertsteigerung der Objekte für den Vermögensaufbau und die Altersvorsorge. Spezialisiert ist die DI AG dabei auf die Entwicklung, Planung und Realisierung eigener Projekte, vorrangig im Marktsegment von Betreiberimmobilien wie Seniorenwohnanlagen für Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen.



DONNER & REUSCHEL
PRIVATBANK SEIT 1798

DONNER & REUSCHEL ist eine exklusive Privatbank mit Sitz in Hamburg, München, Bremen, Kiel, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart. Das Bankhaus setzt auf qualifizierte und umfassende Beratung für vermögende Privatkunden, Unternehmer- und Immobilienkunden sowie institutionelle Anleger und Vermögensverwalter. DONNER & REUSCHEL verwaltet ein Vermögen von rund 28,1 Mrd. Euro. Gegründet wurde das Bankhaus als Conrad Hinrich Donner Bank bereits 1798. Im Jahr 1990 kam die SIGNAL IDUNA Gruppe als starke Partnerin und Aktionärin hinzu. Seit der Fusion mit dem Münchner Bankhaus Reuschel & Co. im Jahr 2010 firmiert das Traditionshaus als DONNER & REUSCHEL AG und beschäftigt heute rund 600 Mitarbeitende.

Drees & Sommer: Uniting opposites to create a world we want to live in. Nachhaltige, innovative und wirtschaftliche Lösungen für Immobilien, Industrie, Energie und Infrastruktur zu beraten, umzusetzen – oder den Kunden sogar beides aus einer Hand zu bieten – das zeichnet das partnergeführte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE aus. Im Jahr 1970 gegründet und seitdem als Nachhaltigkeitspionier und Digitalisierungstreiber der Real-Estate-Branche bekannt, beschäftigt das internationale Unternehmen mehr als 5.100 Mitarbeitende an 59 Standorten. Interdisziplinär zusammengesetzte Teams arbeiten in mehr als 5.000 Projekten weltweit daran, eine lebenswerte Zukunft zu schaffen und scheinbare Gegensätze zu vereinen: Tradition und Zukunft, Analog und Digital, Effizienz und Wohlbefinden. www.dreso.com

**DREES &
SOMMER**

Die **DZ HYP** ist eine führende Immobilienbank und bedeutender Pfandbriefemittent in Deutschland sowie Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Die Bank ist in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden aktiv. Das Geschäft betreibt die DZ HYP mit Direktkunden sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster, sechs Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München sowie weiteren Regionalbüros in Hannover, Kassel, Leipzig und Nürnberg flächendeckend präsent.

 **DZ HYP**



Die **ECE Group** ist ein international im Immobilien- und Investmentgeschäft aktives, inhabergeführtes Familienunternehmen, das Asset Management, Projektentwicklungskompetenz, Investment Management und weitere Full-Service-Immobiliendienstleistungen unter einem Dach anbietet. Mit ihren spezialisierten Gesellschaften ECE Marketplaces und ECE Work & Live sowie mit der Fondsgesellschaft ECE Real Estate Partners entwickelt, realisiert und betreibt die ECE Group Immobilien in allen Assetklassen. Dafür bietet sie ihren Kunden über 55 Jahre Erfahrung und ein umfassendes Leistungsspektrum – vom professionellen Management von Shoppingcentern über die Planung und Realisierung von Wohnungsprojekten, Bürogebäuden, Logistikzentren, Hotels und die Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis hin zum Management spezialisierter Immobilienfonds. Die ECE Group betreut Immobilien-Assets im Wert von insgesamt rund 31 Mrd. Euro und wickelt ein laufendes Bau- und Planungsvolumen von über 3,9 Mrd. Euro ab. 1965 von Versandhauspionier Professor Werner Otto (1909-2011) gegründet, befindet sich das Unternehmen bis heute im Besitz der Familie Otto und wird von Alexander Otto als CEO der ECE Group geführt. Mehr unter: www.ece.com



Die **Ehret+Klein-Gruppe** vereint langjährige Erfahrung aus der Projektentwicklung mit Kompetenzen aus den Bereichen Investment-, Asset- und Propertymanagement unter einem Dach. Mit mehr als 15 Jahren Erfahrung in der Entwicklung urbaner nachhaltiger Projekte, mehr als 1,2 Mrd. Euro an verwaltetem Vermögen und einer eigenen ESG-Beratung steht E+K mit über 100 Mitarbeitenden für wertschöpfende Immobilienkompetenz. Mit besonderem Fokus auf Innovation und Forschung gelingt es der Ehret+Klein-Gruppe, die Bedürfnisse von Nutzern und Investoren mit dem Stadtbild in Einklang zu bringen: Die Immobilie zu Ende gedacht.

GARBE Immobilien-Projekte mit Sitz in Hamburg und Regionalbüros in Nordrhein-Westfalen und Frankfurt am Main entwickelt, plant und baut seit fast 60 Jahren in ganz Deutschland anspruchsvolle Immobilien – von Wohnungen über Büro- und Gewerbeimmobilien bis hin zu ganzen Quartieren. Mit Leidenschaft entwickelt das Unternehmen bedürfnisorientierte Konzepte und Lösungsansätze für Leben, Arbeiten und Wohnen in der Zukunft. Dabei gilt, es den hohen Anspruch an Architekturqualität und Nachhaltigkeit mit den Anforderungen verschiedener Zielgruppen und Standorte in Einklang zu bringen. Die Erfahrung aus verschiedensten Projektentwicklungen bietet GARBE auch als Dienstleister für effizientes Refurbishment für zukunftssichere Gewerbeimmobilien an. Dabei steuern die Expert:innen alle Aufgaben entlang der kompletten Wertschöpfung aus einer Hand oder verstärken bereits bestehende Teams im Rahmen von Einzelvergaben.



Die **Hagedorn Unternehmensgruppe** ist Deutschlands leistungstärkster Rundum-Dienstleister in den Bereichen Abbruch, Entsorgung, Recycling, Tiefbau, Schwerlastlogistik, Flächenrevitalisierung und Digitalisierung. Das Familienunternehmen mit Barbara und Thomas Hagedorn an der Spitze erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Umsatz von über 440 Mio. Euro. Damit gehört der im Jahr 1997 von Thomas Hagedorn gegründete Betrieb mit seinen über 2.000 Mitarbeitern zu den Top 4 der größten und erfolgreichsten Abbruchunternehmen der Welt. Neben dem Hauptsitz in Gütersloh ist Hagedorn heute mit zusätzlichen Standorten deutschlandweit aktiv.

The logo for HAGEDORN consists of the word "HAGEDORN" in a white, bold, sans-serif font, centered within a solid red rectangular background.

HAGEDORN

Hauck Aufhäuser Lampe konzentriert sich auf die ganzheitliche Beratung und die Verwaltung von Vermögen privater und unternehmerischer Kunden, das Asset Management für institutionelle Investoren, umfassende Fondsdienstleistungen für Financial und Real Assets in Deutschland, Luxemburg, Irland und China sowie die Zusammenarbeit mit unabhängigen Vermögensverwaltern. Darüber hinaus bietet das Bankhaus Research-, Sales- und Handelsaktivitäten mit einer Spezialisierung auf Small- und Mid-Cap-Unternehmen im deutschsprachigen Raum sowie individuelle Services bei Börseneinführungen und Kapitalerhöhungen an. Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit steht die ganzheitliche und persönliche Beratung, auf deren Basis individuelle Lösungen entwickelt werden.



HAUCK
AUFHÄUSER
LAMPE



Die **Hamburg Commercial Bank AG (HCOB)** ist eine private Geschäftsbank mit Hauptsitz in Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von Immobilien und verfügt über eine starke Marktposition im internationalen Shipping. In der europaweiten Projektfinanzierung von Erneuerbaren Energien und digitaler Infrastruktur zählt sie zu den Pionieren. Die Bank bietet individuelle Finanzierungslösungen für den globalen Luftfahrtsektor sowie für nationale und internationale Unternehmenskunden. Ein zuverlässiger und zeitnaher Zahlungsverkehr sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab. Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten ESG-Kriterien aus.



Helaba. Mit rund 6.300 Mitarbeitenden sowie einer Bilanzsumme von 212,4 Mrd. Euro gehört die Helaba-Gruppe zu den führenden Banken am Finanzplatz Frankfurt. Die Helaba ist eine Universalbank mit enger Einbindung in die deutsche Sparkassenorganisation. Das Leistungsspektrum der Helaba im Immobilienbereich erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette – von der Finanzierung über die Konzeption und Entwicklung bis zum Betrieb anspruchsvoller Objekte. Das Immobiliengeschäft gehört nicht nur zum Kerngeschäft der Bank, das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft ist eine der stärksten Säulen der Helaba und gilt in den nationalen und internationalen Märkten dank herausragender Expertise, einem intelligenten Risikoprofil und stringentem Auftritt konstant als eines der erfolgreichsten.



Die **HIH-Gruppe** ist der führende Anbieter von ganzheitlichem Immobilien-Investmentmanagement in Deutschland. Unsere Leistungspalette deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab und reicht von der Projektentwicklung über die Strukturierung von Immobilieninvestments bis zum Asset und Property Management. Wir überzeugen durch maßgeschneiderte Investmentlösungen und eine effiziente Fondsadministration. Unsere Kunden profitieren von dem umfangreichen Leistungsangebot der einzelnen Unternehmen, den kurzen Entscheidungswegen und der engen Zusammenarbeit innerhalb der HIH-Gruppe. Mit rund 69 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 868 Mitarbeitern an neun Standorten finden, entwickeln und steuern wir Gewerbeimmobilien europaweit.

Bundesweit betreibt **Kaufland** über 770 Filialen und beschäftigt über 90.000 Mitarbeiter. Mit durchschnittlich 30.000 Artikeln bietet das Unternehmen ein großes Sortiment an Lebensmitteln und alles für den täglichen Bedarf. Das Filialkonzept von Kaufland verbindet moderne Architektur, höchste Flexibilität, nachhaltige Bauweise, ganzheitlichen Service – maßgeschneidert für jeden Standort.



Lidl gehört als Teil der Schwarz Gruppe, beheimatet in Neckarsulm, zu den führenden Unternehmensgruppen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland und Europa. In Deutschland sorgen rund 100.000 Mitarbeiter in über 3.250 Filialen, 39 Regionen und Verwaltungsstandorten für die Zufriedenheit der Kunden. Dynamik in der täglichen Umsetzung, Leistungsstärke im Ergebnis und Fairness im Umgang miteinander kennzeichnen das Arbeiten bei Lidl. Seit fünf Jahrzehnten stehen die Unternehmen von Lidl in Deutschland auch für ein stetig wachsendes Immobiliengeschäft. Die Neugründung der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG unterstreicht dessen gewachsene Bedeutung. Mit dem qualitativen und quantitativen Ausbau des Filial- und Logistiknetzes wird das nachhaltige Wachstum von Lidl in Deutschland weiter vorangetrieben.



Passion for people and property: **MVGM** ist der größte Immobilienverwalter in den Niederlanden und einer der führenden Property Manager in Deutschland und Europa. Mit mehr als 1.800 Mitarbeitenden in neun europäischen Ländern verfügen wir länderübergreifend über spezialisierte Property-Management-Teams. MVGM bündelt Fachwissen und Expertise und bietet seinen Kunden voll integrierte Dienstleistungen mit internationaler Erfahrung und lokaler Marktkennntnis. In Deutschland sind wir an 15 Standorten und sieben Büros in Einkaufszentren für mehr als 200 Kunden tätig und betreuen hier rund 1.800 Objekte mit einer Fläche von knapp 10 Mio. Quadratmetern. Wir arbeiten für namhafte nationale und internationale Investoren, institutionelle Kapitalanlagegesellschaften und Immobilienfonds, Versicherungen, Projektentwickler, Wohnungsbaugesellschaften, Family-Offices und Privateigentümer. www.mvgm-germany.de



PASSION FOR
PEOPLE AND
PROPERTY



RUECKERCONSULT ist ein Beratungsunternehmen für Kommunikation in der Immobilienwirtschaft. Seit über zehn Jahren betreuen wir Immobilienunternehmen in ganz Deutschland. Unsere Leistungen reichen von der strategischen Beratung bis zur operativen Umsetzung sämtlicher Kommunikationsmaßnahmen. Dazu gehören die Übernahme der gesamten Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und Finanzmarktkommunikation sowie die politische Kommunikation, die Entwicklung von Marketingkonzepten und Studien sowie die Organisation von Netzwerkveranstaltungen. Unser Team mit 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Berlin, Köln und Hamburg berät und betreut Fondsgesellschaften, Asset- & Property-Manager, börsennotierte Immobilien-AGs, Projektentwickler, Immobilienfinanzierer und Verwalter sowie Architekten.



Die **Schüco Gruppe** mit Hauptsitz in Bielefeld entwickelt und vertreibt mit 6.750 Mitarbeitenden Systemlösungen für die Gebäudehülle aus den Materialien Aluminium, Stahl und Kunststoff. Darüber hinaus bietet Schüco Beratung und digitale Lösungen für alle Phasen eines Bauprojektes – von der initialen Idee über die Planung, Fertigung und Montage bis hin zum After Sales Service mit Wartung und Instandhaltung. Als eines der führenden Unternehmen der Bauindustrie hat sich Schüco dem Ziel verschrieben, Vorreiter für ganzheitliche Nachhaltigkeit zu sein und mit seinen Produkten und Services einen aktiven Beitrag zur Verwirklichung von Klimaneutralität und Kreislaufwirtschaft im Bauwesen zu leisten. Schüco ist in mehr als 80 Ländern aktiv und hat einen Jahresumsatz von 2,28 Mrd. Euro im Jahr 2022.



Als Real Asset und Investment Manager mit mehr als 35 Jahren Erfahrung zählt **Wealthcap** zu den renommiertesten und bedeutendsten Experten für Sachwertanlagen in Deutschland. Mit einer zukunftsweisenden Trendexpertise und einem umfangreichen strategischen Asset Management eröffnen wir institutionellen und privaten Anlegern den Weg zu hochwertigen Investitionsstrategien. Rund 10 Mrd. Euro verwaltetes Vermögen und mehr als 170 aufgelegte unternehmerische Beteiligungen sind dabei unser Fundament für langfristiges und vorausschauendes Denken und Handeln. Für unsere Anleger gestalten wir Werte im Bereich Immobilien, Private Equity und Multi Assets.

Das Kerngeschäft der **WISAG Facility Service** sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Diese einzelnen Sparten zählen zu den jeweils wichtigsten Anbietern ihrer Branche. Für unterschiedliche Segmente bietet der Immobilienexperte spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Rechenzentren, Hotels und für die Wohnungswirtschaft. Mit rund 20.000 Kunden und einem Umsatz von mehr als 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2022 gehört die WISAG Facility Service zu den führenden Dienstleistern Deutschlands. 2022 beschäftigte das Unternehmen rund 33.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Der Herausgeber

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

www.zia-deutschland.de

Die Komplettversion des Frühjahrsgutachtens finden Sie unter:

www.fruehjahrsgutachten.de

