# Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025

## des Rates der Immobilienweisen


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

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Joachim Stumpf (BBE Handelsberatung)

Jan Grabow (Curacon)

Dr. Ralph Henger (Institut der deutschen Wirtschaft)

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (RWTH Aachen)



Im Auftrag von

ZIA DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025

## des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld
Sven Carstensen (bulwiengesa)
Joachim Stumpf (BBE Handelsberatung)
Jan Grabow (Curacon)
Dr. Ralph Henger (Institut der deutschen Wirtschaft)
Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (RWTH Aachen)

Im Auftrag von
ZIA DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## Mit Unterstützung von:

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

Copyright © 2025
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: ZIA/Laurence Chaperon (Iris Schöberl), S. 6: © Dominik Pfau (Bernd Mayer), S. 7: © Dominik Pfau (Thomas Meier), CBRE GmbH (Kai Mende), S. 9: Tom Maurer (Steffen Szeidl), S. 10: angela pfeiffer fotografin hamburg (Sabine Barthauer), Hagedorn Unternehmensgruppe (Thomas Hagedorn), S. 12: Stefan Rehr (Martinus Kurth), S. 14: Simon Bierwald (Rolf Buch), S. 15: Wüest Partner (Annika Steiner), S. 293: Die Hoffotografen GmbH (Sven Carstensen). 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 und die diverse Form sind stets mitgemeint.

## Liebe Leserinnen und Leser,

von außen kamen die Negativ-Meldungen schon länger, Ende Januar machte es auch die Bundesregierung offiziell: Deutschlands Wirtschaft ist stärker geschrumpft als erwartet, und für dieses Jahr ist nur mit einem Mini-Wachstum von 0,3 Prozent zu rechnen.

Die Bauwirtschaft war am stärksten vom Rückgang der Bruttowertschöpfung betroffen, zuletzt mit einem Rückgang von fast fünf Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Auch der ZIA und die Immobilienwirtschaft könnten also locker in den Chor der Klagenden einstimmen. Genau das aber wollen sie nicht.

Als Antwort auf diese Lage hilft es nicht, sich dem allgemeinen Abgesang auf Deutschlands Ökonomie anzuschließen, sondern da hilft nur ein nüchterner Blick auf die Lage und – vor allem auf das, was geht. Und mit wem viel geht.

Die Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von fast 20 Prozent an der Bruttowertschöpfung dieses Landes – das sind etwa 730 Milliarden Euro – kann als große Konjunktur-Lokomotive den gesamten Zug kräftig nach vorn bringen. Wenn man sie lässt.

Das vorliegende Frühjahrsgutachten zeigt, dass diese starke Lokomotive in manchen Bereichen super vorankommt. Es zeigt auch, dass sie in anderen Bereichen lahmt – und nicht annähernd so stark Fahrt aufnimmt, wie sie könnte: Sie ist weiter überreguliert, weil sie am stärksten in Europa mit Steuern, Abgaben und Auflagen ausgebremst wird.

Da muss man ran! Und „man“, das sind Länder und Kommunen ebenso wie „Brüssel“ und die künftige Bundesregierung. Zu den Lösungsansätzen gehören auch ein – zumindest temporärer – Verzicht auf die Grunderwerbsteuer für alle Immobilienklassen sowie auf kommunale Abschöpfungsmodelle.

Die Lage der Immobilienwirtschaft lechzt nach einem politischen Reboot. Sie braucht den Abschied vom Routine-Modus. Jetzt.

Unsere Branche jedenfalls steht bereit.

Wo genau hakt es? Und: Wo kommt die Immobilienbranche schon wieder gut auf Touren? Das Frühjahrsgutachten ist in über 20 Jahren zu einem verlässlichen Gradmesser geworden. Herzlichen Dank an die „Immobilienweisen“ für die tief gehenden Analysen, die den Status quo für die Nutzungsklassen präzise aufschlüsseln und zugleich den politischen Entscheiderinnen und Entscheidern signalisieren, wo es lang gehen könnte. Und sollte. Ein ganz großer Dank auch all unseren Unterstützerinnen und Unterstützern, die auf den folgenden Seiten zu Wort kommen.

Die Immobilienwirtschaft kann viel bewegen in diesem Land. Für Mieterinnen und Mieter, lebendigen Job-Alltag im Büro, für einen Schub bei den Pflegeimmobilien, für moderne Schulen, lebendigen Handel, attraktive Hotels, dynamische Innenstädte. Lähmung und Stillstand war gestern. Also: let's go!

Herzlichst, Ihre

Iris Schöberl
Präsidentin des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Das Frühjahrsgutachten des ZIA und des Rats der Immobilienweisen ist für uns als Wirtschaftskanzlei und für unsere Mandanten eine bedeutende Analyse. Sie ist sowohl Bestandsaufnahme als auch Prognose und bietet Jahr für Jahr aktuelle wie nachhaltige Handlungsempfehlungen für Investoren, Projektentwickler, Finanzinstitute und Politik. Wir schätzen das Gutachten gleichermaßen als Orientierungshilfe und als Frühwarnsystem. Es ist eine herausragende, weil objektive und fundierte Grundlage für die Betrachtung der Immobilienbranche."

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

„Die Allianz Handwerker Services, ein Geschäftsbereich der Allianz Partners Deutschland GmbH, freuen sich, auch dieses Jahr wieder die Ausarbeitung des Frühjahrsgutachtens als Sponsor zu unterstützen. Das Gutachten liefert uns mit seinen transparenten Analysen wichtige Erkenntnisse über die aktuelle Marktentwicklung in der Immobilienwirtschaft. Es hilft uns, frühzeitig Trends und Marktanforderungen zu erkennen und unsere strategische Ausrichtung sowie Produkte und Services für unsere Partner und Kunden entsprechend anzupassen. Dabei liegt unser Fokus auch in Zukunft auf dem Einsatz innovativer Technologien und nachhaltiger Lösungen in den Bereichen Umbau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung."

**Rüdiger Kahde,**
**Prokurist, Geschäftsleitung,**
**Allianz Partners Deutschland GmbH / Allianz Handwerker Services**

„Gerade in politisch und wirtschaftlich herausfordernden Zeiten sind valide Informationen und Analysen zu aktuellen Marktentwicklungen und Trends wichtiger denn je. Genau diese liefert das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft und hat sich damit zu Recht als seriöse und wichtige Informationsquelle für immobilienwirtschaftliche Entscheider etabliert. Darüber hinaus trägt es wesentlich zur positiven Wahrnehmung der Branche in der Öffentlichkeit bei. Aus diesen Gründen ist die Unterstützung der Gutachten und der Arbeit der Immobilienweisen für Apleona längst zu einer selbstverständlichen Tradition geworden, die wir auch in diesem Jahr gerne fortsetzen."

**Dr. Jochen Keysberg FRICS,**
**CEO, Apleona**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten im In- und Ausland stellen aktuell eine große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft dar. Überbordende Bürokratie und dirigistische Eingriffe der Politik bremsen dringend benötigte Investitionen von Unternehmen und der Immobilienbranche aus. Obwohl Zinssenkungen Hoffnung geben, erwarten wir aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage und ausstehenden Wertkorrekturen 2025 keine deutliche Trendwende. Es bleibt wichtig, eng mit der Politik zusammenzuarbeiten, um Investitionshindernisse zu benennen und Rahmenbedingungen für nachhaltiges Wachstum zu schaffen. Als Unterstützer des Frühjahrsgutachtens tragen wir gerne zur Analyse der Marktsituation bei, damit der Dialog zwischen Immobilienbranche und Politik auf Basis fundierter Daten und Fakten geführt werden kann."

**Dr. Joachim Wieland,**
**CEO, Aurelis Real Estate GmbH**

„Das Jahr 2025 wird weitere Herausforderungen mit sich bringen, gleichwohl erkennen wir bereits an verschiedenen Punkten erste Stabilisierungen der Immobilienmärkte. Doch sorgen nicht nur geopolitische Konflikte und die erwartete Politik Trumps für eine hohe Unsicherheit. Auch die Inflation wird Thema bleiben und den Zinssenkungsspielraum der Zentralbanken stark einschränken. Zudem weisen die einzelnen Assetklassen deutliche Unterschiede in ihrer Entwicklung auf. Besonders im Bürosegment bestehen dabei strukturelle Herausforderungen, deren genaue Folgen weiter zu beobachten sind. Dabei bietet das Frühjahrsgutachten durch seine fundierten Analysen und die große Detailtiefe in der Betrachtung aller Assetklassen die notwendige Orientierung, um diese Unsicherheiten zu reduzieren. Daher gehört die BayernLB traditionell zu den Unterstützern des ZIA und dieses für die Branche wegweisenden Gutachtens."

**Bernd Mayer,**
**Bereichsleiter Immobilien, BayernLB**

„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. Die Nachfrage blieb zuletzt niedrig und es bleibt zu hoffen, dass sowohl der Miet- als auch der Investmentmarkt (insbesondere Büro) wieder in Schwung kommen. 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**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Mit Zuversicht blicken wir auf die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes und erwarten, dass sich die positiven Trends fortsetzen werden. Die anhaltende Nachfrage und innovative Lösungen tragen dazu bei, dass der Markt auch in Zukunft dynamisch und stabil bleibt."

**Jörg Widhalm,**
**Generalbevollmächtigter/Bereichsleiter Immobilien & Erneuerbare Energien,**
**Berliner Volksbank**

„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**

„Unsicherheiten der Zinswende weichen schrittweise einem Umfeld, das wieder moderate Stabilität bietet und damit die Grundlage für verlässlichere Entscheidungen schafft. Doch die aktuelle Phase am Markt ist weiterhin komplex. Deshalb brauchen wir mehr denn je Orientierung durch faktenbasierte Analysen. Das Frühjahrsgutachten des ZIA bietet uns genau das: fundierte Einblicke und klare Datengrundlagen, die es uns als Branche ermöglichen, mutig, aber überlegt voranzugehen. Deshalb unterstützen wir von CBRE das Gutachten auch im Jahr 2025 gerne wieder."

**Kai Mende,**
**CEO, CBRE GmbH**

„Clifford Chance ist stolz darauf, das Frühjahrsgutachten schon seit Jahren zu unterstützen. Ein umfassendes Marktverständnis ist gerade in schwierigen Zeiten wie jetzt wichtig, um fundierte Entscheidungen treffen und Chancen nutzen zu können – auch in der Rechtsberatung. Das Frühjahrsgutachten bietet mit seinen Prognosen und Analysen zu einzelnen Teilmärkten einen exzellenten Überblick und gehört für unsere Teams zur Pflichtlektüre."

**Dr. Fabian Böhm,**
**Partner, Head of Real Estate Germany, Clifford Chance**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Das Frühjahrsgutachten liefert Jahr für Jahr verlässliche Informationen und schafft einen transparenten Überblick über alle wichtigen Assetklassen. Wo bewegt sich was? In welche Richtung geht es? Welche Trends sind erkennbar? Vor diesem Hintergrund lassen sich Entwicklungen besser einordnen und bewerten sowie Visionen – nicht nur auf Fonds- und Asset-Ebene – ableiten. Die Ergebnisse helfen uns darüber hinaus sowohl bei der Strategiefindung als auch in der Argumentation gegenüber unseren Investoren. Daher unterstützen wir das Frühjahrsgutachten auch in diesem Jahr wieder sehr gern."

**Robert Gauggel,**
**Director Institutional Clients und Member of the Executive Board Germany,**
**Columbia Threadneedle Investments, München**

„Die Immobilienbranche spielt eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung des Klimawandels und der Schaffung zukunftsfähigen Wohnraums. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands ist dabei eine zentrale Aufgabe für die gesamte Branche. Verlässliche Daten und fundierte Analysen sind essenziell, um die richtigen Maßnahmen zu ergreifen. Covivio setzt auf Investitionen in energieeffiziente Technologien, $CO_2$-arme Baustoffe, Modernisierung und Nachverdichtung, um die heutige Wohnqualität auch für kommende Generationen zu sichern. Die Datengrundlage aus dem Frühjahrsgutachten unterstützt uns und die gesamte Branche dabei, ökologisches und wirtschaftliches Handeln miteinander zu verbinden."

**Dr. Daniel Frey,**
**CEO, Covivio Deutschland**

„Der Immobiliensektor war auch 2024 weiter unter Druck und die wirtschaftlichen sowie die geopolitischen Entwicklungen sind weiterhin sehr dynamisch. Diese Entwicklungen zu erfassen und ihre Zusammenhänge zu bewerten, ist für den Einzelnen immer noch eine große Herausforderung. Hier gibt das Frühjahrsgutachten 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 auch in diesem Jahr 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**

„Immobilienmarkt – quo vadis? Nach jahrelang steigenden Immobilienpreisen kam im Sommer 2022 die Trendwende: Die Preise fielen – je nach Assetklasse unterschiedlich deutlich. 2024 scheint der Boden erreicht. Aber wie geht es jetzt weiter? Wie wird sich der Einfluss von ESG-Kriterien entwickeln? In welche Richtung bewegen sich die Zinsen nach Beginn der neuen US-Präsidentschaft? Und wie geht eine neue Bundesregierung mit dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum um? Diese und weitere Fragen werden uns 2025 beschäftigen. Antworten auf wissenschaftlicher Basis sind hochwillkommen. Deshalb unterstützen wir auch in diesem Jahr die Erstellung des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA."

**Adeline Schumacher,**
**Bereichsleiterin Geschäftskunden, Deutsche Kreditbank AG**

„Neben einer diversifizierten Auswahl von Anlage-Immobilien bieten wir mit dem exklusiven „Immobilien-Experten-System" eine vollumfängliche und individuelle Kundenberatung entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das Frühjahrsgutachten des ZIA mit seinen stichhaltigen Analysen und fundierten Prognosen zu allen Marktsegmenten liefert uns dafür valide Daten und viele Fakten, die unsere Experten in der täglichen Praxis nicht mehr missen möchten. Insbesondere in Zeiten ständig neuer Herausforderungen in der Baubranche und der daraus resultierenden Verunsicherung bei den potenziellen Anlegerinnen und Anlegern. Die Expertise des Rates der Immobilienweisen liefert insofern für unsere Arbeit wertvollen Input. Daher möchten auch wir von Herzen gern unseren Beitrag im Rahmen des Sponsorings leisten."

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

„Multiple Krisen, hohe Baukosten und Zinsen – das Gutachten des ZIA bringt Transparenz in die Assetklassen. Die zentrale Frage: Wie eine nachhaltige Transformation trotz aller Hindernisse gelingen kann. Dabei muss für uns alle noch viel stärker als bisher die öffentliche Infrastruktur als Rückgrat von Wirtschaft und Gesellschaft ins Zentrum aller Anstrengungen rücken. Hier muss es einen engeren Schulterschluss von Privatwirtschaft und öffentlicher Hand geben. Die dringend notwendige Sanierung können wir nur mithilfe von Infrastrukturfonds stemmen. Aus den sogenannten Distressed Assets werden auf diese Weise wieder Assets of Opportunity, die stabile Renditen für Investoren erzielen. Unternehmen der Real-Estate-Branche sind dabei ein wichtiger Partner, um lebenswerte urbane Räume zu schaffen, die auch kommenden Generationen gerecht werden."

**Steffen Szeidl,**
**Vorstand, Drees & Sommer SE**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Die Transformation des Immobiliensektors hält an. Erfreulicherweise beobachten wir wieder mehr Aktivitäten am Markt, wenngleich die Rahmenbedingungen herausfordernd bleiben. Zeitgleich befinden wir uns inmitten eines grundlegenden und notwendigen Strukturwandels in Richtung Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Gerade in Zeiten des Umbruchs sind zuverlässige und detaillierte Analysen unerlässlich und geben wichtige Impulse zur Meinungsbildung. Das vorliegende Frühjahrsgutachten bietet diese Analysen wie kaum eine andere Publikation und ist damit eine bedeutsame Entscheidungshilfe für die Branche. Längst als Standardwerk etabliert, liefert es fundierte Untersuchungen einzelner Segmente und faktenbasierte Einschätzungen der immobilienwirtschaftlichen Schlüsselthemen. Wir freuen uns sehr, auch 2025 zu den Unterstützern dieses wertvollen Gutachtens zu gehören."

**Sabine Barthauer,**
**Vorsitzende des Vorstands, DZ HYP**

„Am Immobilienmarkt mehren sich die Anzeichen, dass sich die Rahmenbedingungen für Investitionen, Projekte und Transaktionen wieder verbessern und das Vertrauen in die Märkte wieder zunimmt. Gleichzeitig ist die Marktlage weiterhin von zahlreichen Unsicherheitsfaktoren und externen Einflüssen bestimmt. Dazu gehören die wirtschaftliche Entwicklung, politische Entscheidungen und die globale Sicherheitslage ebenso wie die Zinsentwicklung oder die Baupreise. In einem so volatilen Marktumfeld ist es wichtig, unternehmerische Entscheidungen und Investitionen mit Bedacht und auf Basis fundierter Informationen zu treffen – so wie sie das Frühjahrsgutachten seit mehr als zwanzig Jahren verlässlich liefert. So können wir unserer bei der ECE seit sechzig Jahren gelebten Maxime, vorausschauend unternehmerisch zu handeln und langfristig mit Blick nach vorne zu investieren, am besten gerecht werden."

**Alexander Otto,**
**CEO, ECE Group**

„In Deutschland werden täglich 52 Hektar Neufläche versiegelt und bebaut. Das sind etwa 72 Fußballfelder – jeden Tag. Wenn wir bei diesen Zahlen nicht langsam aufwachen und endlich das Potenzial der vielen Brachflächen in Deutschland erkennen, verhindern wir die notwendige Entwicklung unseres Landes. Ein nachhaltiges, ökologisch und ökonomisch sinnvolles Flächenrecycling ist der einzige Ausweg, um der Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden und den Flächenfraß zu reduzieren. Diese Themen müssen wir politisch voranbringen, um gemeinsam einen aktiven Beitrag zur Verwirklichung von Klimaneutralität und Kreislaufwirtschaft zu leisten. Im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes bietet das Frühjahrsgutachten Orientierung, daher freuen wir uns, das Projekt auch in diesem Jahr wieder zu unterstützen."

**Thomas Hagedorn,**
**Gründer und geschäftsführender Gesellschafter, Hagedorn Unternehmensgruppe**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„In Zeiten der Herausforderungen und Umwälzungen am Immobilienmarkt ist das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen unverzichtbar geworden. Es liefert solide Analysen, die das Marktpanorama ganzheitlich betrachten, und unterstützt uns dabei, nachhaltige und strategische Entscheidungen zu treffen. Diese Entscheidungen beinhalten sowohl den Umgang mit aktuellen Hürden als auch die Antizipation zukünftiger Chancen. Wir schätzen das Frühjahrsgutachten als verlässliche Quelle und wesentliches Instrument, das uns dabei hilft, die Dynamik des Immobilienmarktes noch besser zu verstehen. Aus diesem Grund freuen wir uns, als Helaba selbstverständlich auch in diesem Jahr den ZIA und das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zu unterstützen."

**Christian Schmid,**
**Mitglied des Vorstands, Helaba**

„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft liefert gerade in konjunkturell und strukturell herausfordernden Zeiten eine sehr gute Orientierung. Transparenz und Informationen sind für ein researchorientiertes Unternehmen wie die HIH-Gruppe entscheidend, um aufkommende Opportunitäten am Markt fundiert zu beurteilen. Wir gehen davon aus, dass der sich konsolidierende Immobilienmarkt 2025 interessante Chancen bietet."

**Erik Marienfeldt,**
**Geschäftsführer, HIH Real Estate**

„In Zeiten des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs und unsicherer Marktbedingungen stellt das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen eine unverzichtbare Orientierungshilfe für die Immobilienwirtschaft dar. Als Instone Group unterstützen wir das Gutachten, weil es nicht nur eine fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen bietet, sondern auch wertvolle Impulse für die nachhaltige Transformation unserer Branche liefert. Die darin enthaltenen Analysen und Empfehlungen tragen wesentlich zu mehr Transparenz und zur Gestaltung einer zukunftssicheren und klimafreundlichen Immobilienwirtschaft bei – ein Ziel, das wir mit Überzeugung verfolgen."

**Kruno Crepulja,**
**CEO, Instone Real Estate Group SE**

„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**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Die Immobilienbranche befindet sich im Wandel: Unsichere Rahmenbedingungen und geopolitische Konflikte belasten die Märkte. Der Sektor war stets dynamischen Einflüssen ausgesetzt, jedoch selten so vielen gleichzeitig wie derzeit. Auch 2025 werden Konjunktur, Inflation, Geldpolitik und Marktanpassungen prägend sein. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft bietet eine fundierte Orientierung für Entscheidungsträger und dient als wichtige Informationsquelle für Prognosen und Strategien. KENSTONE nutzt das Frühjahrsgutachten als Grundlage, um strategische Entscheidungen für unsere Kunden und unser Unternehmen zu treffen. Daher freuen wir uns, erstmals Sponsor dieser bedeutenden Marktanalyse zu sein."

**Martinus Kurth,**
**Geschäftsführung, KENSTONE GmbH Real Estate Valuers**

„Immobilien spielen eine entscheidende Rolle, um den Handel von morgen aktiv zu gestalten und langfristig zu sichern. Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG arbeitet deshalb täglich an innovativen und nachhaltigen Lösungen für Filial- und Logistikkonzepte und ist dabei nicht auf kurzfristige Entwicklungen ausgerichtet, sondern denkt langfristig wirtschaftlich. Um die richtigen Entscheidungen zu treffen, sind fundierte Daten und Analysen unverzichtbare Werkzeuge. Der ZIA als Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft leistet hierbei mit dem Frühjahrsgutachten wertvolle Arbeit. Die systematische Erfassung und Interpretation des dynamischen Marktgeschehens ermöglichen Klarheit und Transparenz. Wir freuen uns, diese wichtige Studie erneut zu unterstützen."

**Jan Brenn,**
**Mitglied der Geschäftsleitung, Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG,**
**Geschäftsführer, Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG**

„Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft liefert entscheidende Analysen und Informationen, um den Herausforderungen und Chancen der Branche aktiv zu begegnen. Gerade in Zeiten wachsender regulatorischer Anforderungen und der Bedeutung von ESG-Compliance zeigt das Gutachten, wie Innovationen und nachhaltige Ansätze in der Immobilienwirtschaft vorangetrieben werden können. Als Vorreiter in der Digitalisierung der Immobilienfinanzierung sieht die neoshare AG es als essenziell an, diesen wichtigen Beitrag für die Branche zu unterstützen und aktiv zur Weiterentwicklung beizutragen."

**Peter Bigelmaier,**
**Co-CEO & Vorstand, neoshare AG**

# Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Als Unternehmen der Bauwirtschaft ist es für Schüco von großer Bedeutung, das Frühjahrsgutachten zu unterstützen. Diese umfassende Marktanalyse liefert wertvolle Erkenntnisse über die aktuelle Lage und die zukünftigen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. In der gegenwärtigen Zeit der Transformation der Baubranche müssen wir fundierte Berichte als Grundlage für unsere Entscheidungen heranziehen, um zukunftsgerecht aufgestellt zu sein. Aus diesem Grund sind die Analysen aus dem Frühjahrsgutachten eine wichtige Informationsquelle für uns und wir freuen uns, hier unterstützen zu können."

**Andreas Engelhardt,**
**persönlich haftender Gesellschafter, Schüco**

„Das Frühjahrsgutachten liefert uns seit über 20 Jahren einen wichtigen Überblick über den deutschen Immobilienmarkt und sein wirtschaftliches wie politisches Umfeld. Dabei beschäftigen uns insbesondere folgende Themen: 1) Dekarbonisierung unseres Portfolios von über 1.300 Standorten weltweit, 2) Revitalisierung ehemaliger Industrieareale, 3) das Büro der Zukunft und 4) Digitalisierung als Schlüssel zur nachhaltigen Transformation. Trotz der aktuellen Herausforderungen halten wir einen positiven Blick in die Zukunft, basierend auf unserer Wettbewerbsfähigkeit und der Bereitschaft für Veränderung, für entscheidend. Als führendes Technologieunternehmen engagiert sich Siemens für innovative Lösungen und gut vernetzte Ökosysteme, um Gebäude effizient und klimaneutral zu gestalten."

**Uwe Bartmann,**
**CEO, Siemens Deutschland**

**Jörg Vocke,**
**CEO, Siemens Real Estate**

„Das Frühjahrsgutachten 2025 des Rates der Immobilienwirtschaft ist in diesen herausfordernden Zeiten ein unverzichtbarer Kompass für unsere Branche. Angesichts gestiegener Zinsen, veränderter Marktbedingungen und geopolitischer Unsicherheiten liefert es wertvolle Daten und fundierte Analysen, die es ermöglichen, Trends frühzeitig zu erkennen und nachhaltige Strategien zu entwickeln. Besonders in einer Phase, in der langfristiges Denken und zukunftsorientiertes Handeln entscheidend sind, bietet das Gutachten verlässliche Orientierung. Es hilft uns dabei, Marktchancen zu identifizieren, Risiken besser zu bewerten und richtungsweisende Entscheidungen zu treffen. Aus diesem Grund unterstützen wir das Frühjahrsgutachten 2025 mit Überzeugung – als Beitrag zur Stabilität und Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft."

**Markus Burkhard,**
**CEO/Vorstand, STROTBEK Capital Partners AG**

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

„Unsere News des vergangenen Jahres und auch die Analyse unserer Transaktionsdaten zeigt es deutlich: Die gewerbliche Immobilienbranche steht aktuell unter Druck, ausgelöst durch höhere Finanzierungskosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und veränderte Anforderungen an Büro- und Handelsimmobilien. Gleichzeitig gewinnt die Umstellung auf nachhaltige und ESG-konforme Immobilien an Bedeutung, was hohe Investitionen in Bestand und Neubau erfordert. Gute Chancen sehen Experten in der energetischen Bestandssanierung von Wohnungen, was mehrere speziell für dieses Segment aufgelegte Fonds und Joint Ventures zeigen. Gerade in einer Zeit wirtschaftlicher Unsicherheiten und steigender Anforderungen an Nachhaltigkeit und Digitalisierung spielt der ZIA eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung zukunftsfähiger Rahmenbedingungen und der Förderung des Dialogs mit der Politik."

**Dirk Zähringer,**
**Country General Manager, THOMAS DAILY**

„Licht ins Dunkel zu bringen, ist seit Jahren die Erwartung an das Frühjahrsgutachten. In Zeiten von Veränderungen und Unsicherheit wird es immer wichtiger, seriös und realistisch, gleichzeitig ergebnisoffen in die Zukunft zu schauen. Dies ist mit dem aktuellen Frühjahrsgutachten wieder sehr gut gelungen. Trends und Risiken erkennen als Grundlage für weiteres Handeln. Weil auch wir uns immer wieder hinterfragen, eigene Einschätzungen überprüfen und neue Lösungsansätze für unsere Kunden generieren möchten, haben Arnd Reifenrath als CEO, meine Person und die gesamte TME das aktuelle Frühjahrsgutachten nicht nur im eigenen, sondern insbesondere auch im Interesse unserer Kunden gern unterstützt."

**Andreas Morath,**
**Group CFO, Head REIM, TME**

„Auch 2025 steht der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin vor großen Herausforderungen: Der Zuzug in die Großstädte und deren Umland hält an. Vor dem Hintergrund des eingebrochenen Neubaus wird so die Wohnungsnot in vielen Regionen verschärft. Gerade jetzt ist es für uns als Wohnungsunternehmen elementar, einen Überblick über die Marktentwicklung und Trends der Branche zu haben. Genau diese liefert das Frühjahrsgutachten mit zuverlässigen, datenbasierten Analysen der aktuellen Situation. Deshalb unterstützen wir bei Vonovia auch in diesem Jahr sehr gern die Erstellung des Frühjahrsgutachtens."

**Rolf Buch,**
**Vorsitzender des Vorstands, Vonovia SE**

„Die immobilienwirtschaftliche Transformation beginnt auf der Fläche: durch eine nachhaltige und ressourcenschonende Bewirtschaftung, konsequente Modernisierung sowie Digitalisierung – und manchmal auch durch eine Anpassung der Nutzungsweise. Dabei kommt dem Facility Management und anderen immobiliennahen Dienstleistungen eine besondere Schlüsselrolle zu. Die WISAG entwickelt ganzheitliche Lösungen und erarbeitet ESG-Konzepte – vom effizienten Energiemanagement über den Einsatz moderner Technologien bis hin zu Ansätzen der Kreislaufwirtschaft. Doch um eine belastbare Immobilienstrategie überhaupt entwickeln zu können, braucht es Klarheit über die aktuellen Marktbedingungen und die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Assetklassen und Nutzer. Diese Einsichten bietet das Frühjahrsgutachten. Die Publikation identifiziert Trends und Anforderungen und legt damit den Grundstein für einen nachhaltigen Wandel in der Immobilienwirtschaft."

**Martin Riebschläger,**
**Geschäftsführender Direktor, WISAG Facility Service Holding SE**

„Der Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor im Umbruch. Fundierte Analysen sowie vielfältige Meinungen und Einschätzungen sind essenziell. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist deshalb aus unserer Sicht ein unverzichtbares Instrument für die deutsche Immobilienbranche. Es liefert wertvolle Informationen, die Transparenz schaffen, Risiken aufzeigen, zu Diskussionen anregen und als Grundlage für Entscheidungen in Wirtschaft und Politik dienen können. In einer sich ständig wandelnden Marktlandschaft bietet es Orientierung und unterstützt die Akteure dabei, fundierte und zukunftsorientierte Entscheidungen zu treffen. Durch die im Gutachten beschriebenen Marktänderungen steigt der Bedarf an fundierten Marktanalysen und präzisen Immobilienbewertungen. Wüest Partner steht hierfür ebenso wie für digitale Produkte als zuverlässiger Partner zur Seite."

**Annika Steiner,**
**Partnerin, Geschäftsführerin, Wüest Partner**

# Inhaltsverzeichnis


## Vorwort
Iris Schöberl, Präsidentin des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ..... 3

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens ..... 5

## Inhaltsverzeichnis ..... 17

## Abbildungsverzeichnis ..... 21

## 1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld – Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut
Anna-Catharina Meister – Walter Eucken Institut ..... 25

**1.1 Einleitung** ..... 26

**1.2 Aktuelle Entwicklung** ..... 27

1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung ..... 27

1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren ..... 42

1.2.3 Monetäre Entwicklung ..... 50

**1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft** ..... 73

**1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ..... 83

## 2 Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien
Sven Carstensen, Oliver Rohr und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG ..... 89

**2.1 Transaktionsvolumen** ..... 90

**2.2 Einzeltransaktionen vs. Portfoliotransaktionen** ..... 93

**2.3 Entwicklungen in den A-Städten** ..... 94

**2.4 Fazit** ..... 95

## 3 Büroimmobilien
Sven Carstensen, Alexander Fieback und Oliver Rohr – bulwiengesa AG ..... 97

**3.1 Einleitung** ..... 98

**3.2 Rahmenbedingungen** ..... 99

**3.3 Aktuelle Entwicklungen** ..... 101

**3.4 Transaktionsmarkt** ..... 112

**3.5 Ausblick** ..... 115

**3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ..... 117

## 4 Logistikimmobilien
Sven Carstensen und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG ..... 119

**4.1 Rahmenbedingungen** ..... 120

**4.2 Projektentwicklungsmarkt** ..... 122

**4.3 Transaktionsmarkt** ..... 123

**4.4 Renditen** ... 125
**4.5 Ausblick** ... 126
**4.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ... 127

## 5 Corporate Real Estate
Sven Carstensen, Felix Werner und Daniel Sopka – bulwiengesa AG ... 129
**5.1 Einleitung** ... 130
**5.2 Rahmenbedingungen** ... 132
**5.3 Aktuelle Entwicklungen** ... 133
**5.4 Ausblick** ... 138
**5.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ... 140

## 6 Hotelimmobilien
Sven Carstensen, Andreas Brode-von Mühlenfels und Sabine Hirtreiter – bulwiengesa AG ... 143
**6.1 Einleitung** ... 144
**6.2 Rahmenbedingungen** ... 145
**6.3 Aktuelle Markttrends** ... 149
**6.4 Exkurs: Serviced Apartments** ... 151
**6.5 Investmentmarkt** ... 152
**6.6 Ausblick und Prognose** ... 154
**6.7 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ... 155

## 7 Einzelhandelsimmobilien
Joachim Stumpf, Markus Wotruba und Lars Jähnichen – BBE Handelsberatung / IPH Handelsimmobilien unter Mitwirkung von Rebecca Hummel und Matthias Pink – Savills Immobilien Beratungs-GmbH ... 157
**7.1 Allgemeine Rahmenbedingungen für den Einzelhandel** ... 158
7.1.1 Nachfrageseite ... 158
7.1.2 Angebotsseite ... 159
**7.2 Entwicklungen im Einzelhandel und ihre Standortwirkungen** ... 160
7.2.1 Umsatzentwicklung und -Prognose im Einzelhandel gesamt ... 160
7.2.2 Fast Moving Consumer Goods (FMCG) ... 163
7.2.3 Nonfood-Branchen ... 165
7.2.4 Betriebsformenentwicklung ... 167
7.2.5 Standortmuster expandierender Formate ... 169
7.2.6 Zusammenfassung der Standortwirkungen ... 173
**7.3 Entwicklungen im Einzelhandelsimmobilienmarkt** ... 174
7.3.1 Geschäfts- und Warenhäuser ... 175
7.3.2 Shoppingcenter ... 181
7.3.3 Fachmärkte und Fachmarktzentren ... 186
7.3.4 Nahversorgungsimmobilien ... 189
**7.4 Empfehlungen für Politik und Immobilienwirtschaft** ... 192

7.4.1 Anpassung der (Genehmigungs-) Prozesse an die Anforderungen ..... 192
7.4.2 Immobilienexpertise in Fachkonzepten berücksichtigen ..... 193
7.4.3 Finanzmittel bereitstellen ..... 193
7.4.4 Alternative Organisationsformen öffentlich fördern ..... 193
7.4.5 Handlungsspielräume in Behörden nutzen ..... 194
7.4.6 Mischnutzung in der Projektentwicklung konsequenter umsetzen ..... 194
7.4.7 Beteiligung an lokalen Initiativen ..... 194

8 Gesundheits- und Sozialimmobilien
Jan Grabow – CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ..... 195

**8.1 Einleitung** ..... 196

**8.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen** ..... 198
8.2.1 Demografischer Wandel ..... 198
8.2.2 Pflegestatistik 2023 ..... 199
8.2.4 Auslastung der Pflegeheime ..... 203
8.2.5 Entwicklung Personaleinsatz ..... 204
8.2.6 Hohe Steigerungen bei den Heimkosten als Barriere für die stationäre Versorgung ..... 205
8.2.7 Entwicklung Anbieter ..... 207
8.2.8 Betreiber wirtschaftlich unter Druck ..... 208
8.2.9 Immobilientransaktionen und Rendite ..... 209

**8.3 Ausblick** ..... 211
8.3.1 Wachsende Zahl der Pflegebedürftigen verursacht Investitionsbedarf ..... 211
8.3.2 Hoher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand ..... 212
8.3.3 Hoher Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten ..... 213
8.3.4 Digitale Transformation löst weiteren Investitionsbedarf aus ..... 214
8.3.5 Personalmangel als limitierender Faktor ..... 214
8.3.6 Investitionshemmnisse als zweiter limitierender Faktor ..... 215
8.3.7 Ausufernde Kostensteigerungen als dritter limitierender Faktor ..... 217

**8.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ..... 217
8.4.1 „Große Pflegereform“ unumgänglich ..... 217
8.4.2 Abbau des Fachkräftemangels ..... 218
8.4.3 Investitionsbedarf und Abbau von Investitionshemmnissen ..... 220
8.4.4 Harmonisierung der landesrechtlichen Regelungen ..... 223
8.4.5 Sicherstellung einer angemessenen Betriebskostenfinanzierung ..... 223
8.4.6 Hebung von Potenzialen zur Verbesserung der Effizienz ..... 224
8.4.7 Generationengerechtigkeit im Blick behalten ..... 225

**8.5 Zusammenfassung Handlungsempfehlungen** ..... 225

9 Wohnimmobilien
Dr. Ralph Henger – Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ..... 227

**9.1 Einleitung** ..... 228

**9.2 Rahmenbedingungen** ..... 228

**9.3 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt** ..... 233

9.3.1 Wohnungsnachfrage ... 233
9.3.2 Wohnungsangebot ... 237
9.3.3 Leerstand ... 241
9.3.4 Transaktionsgeschehen ... 244
9.3.5 Kaufpreisentwicklung ... 246
9.3.6 Mietpreisentwicklung ... 248
9.3.7 Bodenpreisentwicklung ... 250
**9.4 Ausblick und Prognose** ... 252
9.4.1 Wohnungsbedarfe, Miet- und Preiswachstum ... 252
9.4.2 Zielkonflikt zwischen energetischer Modernisierung und bezahlbarem Wohnen ... 253
9.4.3 Auswirkungen aktueller staatlicher Maßnahmenpakete ... 254
**9.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft** ... 256

**10 Zukunft der Innenstadtentwicklung**
Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher – RWTH Aachen University
Lehrstuhl für Städtebau und Entwerfen Institut für Städtebau und Europäische Urbanistik ... 261

**10.1 Einleitung** ... 262
**10.2 Aktuelle Lage in den deutschen Innenstädten** ... 262
10.2.1 Das städtebauliche Leitbild der Funktionstrennung ... 262
10.2.2 Handel und Stadt: Wirtschaftliche Erfolgsstrategie oder Hassliebe? ... 263
10.2.3 Das Einkaufsverhalten im Wandel ... 265
10.2.4 Veränderte Bedürfnisse und Besuchsmotive für die Innenstadt ... 265
10.2.5 Kommerzialisierung der Stadtidentität ... 268
**10.3 Herausforderungen und Ausblick** ... 269
10.3.1 Von der Diagnose zum Zukunftsrezept ... 269
10.3.2 Leitfragen für Zukunftshandeln ... 271
10.3.3 Innenstadt als Magnet für Menschen ... 273
10.3.4 Von den leerstehenden Kaufhaus-„Riesen“ zum Mixed-Use-Objekt ... 273
10.3.5 Vom Zusammenspiel von Erdgeschoss und öffentlichem Raum ... 276
**10.4 Empfehlungen für Wirtschaft, Verwaltung und Politik** ... 279
10.4.1 Stadtindividuelle Konzepte im Kontext einer integrierten Gesamtstrategie ... 279
10.4.2 Transformationsbausteine: Hardware, Software und Orgware ... 280
10.4.3 Therapeutische Ansätze und Handlungsempfehlungen ... 281
**10.5 Vorläufiges Fazit** ... 286

**Glossar** ... 287

**Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft** ... 292

**Unterstützer des Frühjahrsgutachtens** ... 299

# Abbildungsverzeichnis

## 1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung


Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2024 ... 28

Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2024 ... 29

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2024 ... 30

Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2024 ... 31

Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2024 ... 35

Abbildung 1.6: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2024 ... 38

Abbildung 1.7: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2010 – III 2024 ... 40

Abbildung 1.8: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2011 – III 2024 ... 43

Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2014 – III 2024 ... 44

Abbildung 1.10: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2014 – III 2024 ... 46

Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe nach Art der Bauten, I 2014 – III 2024 ... 47

Abbildung 1.12: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2014 – 2024 ... 48

Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2014 –2024 ... 49

Abbildung 1.14: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 2004 – 2024 ... 52

Abbildung 1.15: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2024 ... 52

Abbildung 1.16: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2023 ... 54

Abbildung 1.17: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2024 ... 55

Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien in Deutschland, I 2010 – III 2024 ... 59

Abbildung 1.19: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2024 ... 62

Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2024 ... 63

Abbildung 1.21: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2024 ... 64

Abbildung 1.22: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2024 ... 69

Abbildung 1.23: Entwicklung der öffentlichen Finanzen, 2023 – 2025 ... 72

Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2025 – 2026 ... 74

Abbildung 1.25: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit in Deutschland und weltweit, 2004 – 2024 ... 75

Abbildung 1.26: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2023 – 2025 ... 76

Abbildung 1.27: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2023 – 2025 ... 77

Abbildung 1.28: Inflationsprognosen für Deutschland und den Euroraum (Veränderung der Verbraucherpreise) ... 79

# Abbildungsverzeichnis

## 2 Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien


Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2024 ..... 90
Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobilien-Investments in den A-Städten, 2024 ..... 95


## 3 Büroimmobilien


Abbildung 3.1: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2025 ..... 99
Abbildung 3.2: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024 ..... 101
Abbildung 3.3: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2024 ..... 103
Abbildung 3.4: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024 ..... 106
Abbildung 3.5: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024 ..... 107
Abbildung 3.6: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024 ..... 109
Abbildung 3.7: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2024 ..... 110
Abbildung 3.8: Veränderung der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten ..... 111
Abbildung 3.9: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2024 ..... 112
Abbildung 3.10: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, 2024 ..... 113
Abbildung 3.11: Entwicklung der Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt) nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024 ..... 114
Abbildung 3.12: Die wichtigen Rahmendaten (gemittelte Werte) – Büromärkte der A-Städte, 2023 – 2025 ..... 116


## 4 Logistikimmobilien


Abbildung 4.1: Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, 2021 – 2024 ..... 120
Abbildung 4.2: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2024 ..... 121
Abbildung 4.3: Fertiggestellte Logistikfläche im Zeitverlauf, 2017 – 2025 ..... 122
Abbildung 4.4: Gegenüberstellung von ursprünglicher Logistik-Pipelinefläche zu tatsächlich fertiggestellter Fläche, 2015 – 2024 ..... 123
Abbildung 4.5: Investmentvolumen von Logistikimmobilien im Zeitverlauf, 2019 – 2024 ..... 124
Abbildung 4.6: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Logistikimmobilien nach Städtekategorien, 2016 – 2024 ..... 125


## 5 Corporate Real Estate


Abbildung 5.1: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2019 – 2024 ..... 132
Abbildung 5.2: Investmentvolumen nach Objektkategorie, 2018 – 2024 ..... 133
Abbildung 5.3: Bruttoanfangsrenditen (Spitze), 2014 – 2024 ..... 135
Abbildung 5.4: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2017 – 2024 ..... 135
Abbildung 5.5: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2017 – 2024 ..... 136
Abbildung 5.6: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2017 – 2024 ..... 137


## 6 Hotelimmobilien


Abbildung 6.1: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2024 ..... 145
Abbildung 6.2: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2019 – 2024 ..... 147
Abbildung 6.3: Übernachtungsentwicklung 2024, 2023 und 2022, je im Vergleich zu 2019 ..... 148

Abbildung 6.4: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2024 ..... 153

## 7 Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 7.1: Konsumbarometer, Anschaffungsneigung, Sparneigung, 2017 – 2024 ..... 159
Abbildung 7.2: Einzelhandelsumsatz gesamt, online und offline, 2019 – 2028 ..... 160
Abbildung 7.3: Entwicklung der Filialanzahl ausgewählter Anbieter, 2013 – 2023 ..... 161
Abbildung 7.4: Einzelhandel-Branchenmix nach Flächen und Standorten, 2023 ..... 162
Abbildung 7.5: Paradigmenwechsel im Handel ..... 162
Abbildung 7.6: Umsatz Fast Moving Consumer Goods (FMCG), online und offline, 2019 – 2028 ..... 164
Abbildung 7.7: Umsatz Fashion und Accessories, online und offline, 2019 – 2028 ..... 165
Abbildung 7.8: Umsatz Wohnen und Einrichten, online und offline, 2019 – 2028 ..... 167
Abbildung 7.9: Marktanteilsentwicklung nach Vertriebsformen, 2005 – 2023 ..... 168
Abbildung 7.10: Spitzenrenditen ausgewählter Handelsimmobilienformate, 2009 – 2024 ..... 174
Abbildung 7.11: Investmentmarkt für Handelsimmobilien, 2024 ..... 175
Abbildung 7.12: Durchschnittsmieten im Einzelhandel in 1a-Lagen, 2019 – 2024 ..... 176
Abbildung 7.13: Transaktionsvolumen Geschäftshäuser, 2009 – 2024 ..... 178
Abbildung 7.14: Transaktionsvolumen Kauf- und Warenhäuser, 2009 – 2024 ..... 179
Abbildung 7.15: Entwicklung des Mietvolumens nach Größe der Retail-Fläche, absolut, 2021 – 2023 ..... 181
Abbildung 7.16: Shoppingcenter nach Leerstandsrate, 2024 ..... 183
Abbildung 7.17: Transaktionsvolumen Shoppingcenter, 2009 – 2024 ..... 185
Abbildung 7.18: Mietpreisspannen für Fachmärkte[1], 2024 ..... 187
Abbildung 7.19: Transaktionsvolumen Fachmarktzentren, 2009 – 2024 ..... 188
Abbildung 7.20: Mietpreisspannen für Nahversorger, 2024 ..... 190
Abbildung 7.21: Transaktionsvolumen Nahversorgungsimmobilien, 2009 – 2024 ..... 191

## 8 Gesundheits- und Sozialimmobilien

Abbildung 8.1: Pflegebedürftige und Pflegeplätze, indexierte Entwicklung, 2007 – 2023 ..... 200
Abbildung 8.2: Pflegeheime und ambulante Dienste, indexierte Entwicklung, 2009 – 2023 ..... 201
Abbildung 8.3: Anteil Pflegeheime und ambulante Dienste nach Trägerschaft, 2023 ..... 202
Abbildung 8.4: Entwicklung der Anteile privater Pflege durch Angehörige und professionelle Pflege, 2007 – 2023 ..... 202
Abbildung 8.5: Entwicklung des Pflegepersonals, stationär und ambulant, 2009 – 2023 ..... 204
Abbildung 8.6: Entwicklung des Pflegepersonals, stationär und ambulant, Indexbetrachtung, 2009 – 2023 ..... 204
Abbildung 8.7: Pflegekosten pro Heimplatz, 2017 – 2024 ..... 205
Abbildung 8.8: Investitionskostensätze nach Bundesländern, 2024 ..... 207
Abbildung 8.9: Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien, 2015 – 2024 ..... 210
Abbildung 8.10: Pflegevorausberechnung, 2023 – 2035 ..... 211
Abbildung 8.11: Anteil Pflegeeinrichtungen nach Zeitpunkt der Errichtung/Modernisierung ..... 212
Abbildung 8.12: Bedarfsprognose Pflegepersonal, 2023 – 2035 ..... 214

# Abbildungsverzeichnis

## 9 Wohnimmobilien


Abbildung 9.1: Baupreise in Deutschland, 2000 – 2024 ..... 230
Abbildung 9.2: Zinssätze für Wohnungsbaukredite, 2005 – 2024 ..... 231
Abbildung 9.3: Wohnungsbaukredite, 2005 – 2024 ..... 232
Abbildung 9.4: Geschäftslage und Erwartungen der Wohnungsunternehmen, 2015 – 2024 ..... 232
Abbildung 9.5: Zuwanderung nach Deutschland, vergangene Entwicklung und Erwartungen, 1965 – 2040 ..... 233
Abbildung 9.6: Bevölkerung in Deutschland, vergangene Entwicklung und Prognose, 1990 – 2040 ..... 234
Abbildung 9.7: Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2040 ..... 236
Abbildung 9.8: Baugenehmigungen in Deutschland, 2005 – 2024 ..... 237
Abbildung 9.9: Baufertigstellungen in Deutschland, 2005 – 2024 ..... 238
Abbildung 9.10: Relation der Fertigstellungen p.a. (2021 – 2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021 – 2025) ..... 239
Abbildung 9.11: Fertigstellungen und Wohnungsbedarfe in den A-Städten, 2021 – 2040 ... 240
Abbildung 9.12: Leerstand in Gebäuden mit Wohnraum nach Dauer und Ursache, 2022 ... 242
Abbildung 9.13: Leerstandsquoten auf Kreisebene, 2022 ..... 243
Abbildung 9.14: Leerstand in den A-Städten, 2011 und 2022 ..... 244
Abbildung 9.15: Transaktionen in Deutschland, 2010 – 2023 ..... 245
Abbildung 9.16: Geldumsätze in Deutschland, 2010 – 2023 ..... 246
Abbildung 9.17: Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland, 2018 – 2024 ..... 247
Abbildung 9.18: Entwicklung der Immobilienpreise in den A-Städten, 2018 – 2024 ..... 247
Abbildung 9.19: Entwicklung der Angebotsmieten in Deutschland, 2018 – 2024 ..... 248
Abbildung 9.20: Entwicklung der Angebotsmieten in den A-Städten, 2018 – 2024 ..... 248
Abbildung 9.21: Erwartungen der Wohnungsunternehmen, 2015 – 2024 ..... 249
Abbildung 9.22: Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2023 ..... 251
Abbildung 9.23: Bodenpreise in den A-Städten, 2005 – 2023 ..... 251


## 10 Zukunft der Innenstadtentwicklung


Abbildung 10.1: Innenstadt-Besuchsmotive nach lokaler und auswärtiger Bevölkerung ..... 266
Abbildung 10.2: Innenstadt-Besuchsmotive nach Alter ..... 266
Abbildung 10.3: Top 5 der innerstädtischen Angebote nach Altersgruppen ..... 267
Abbildung 10.4: Top 10 der Treiber für Innenstadtbesuche ..... 268
Abbildung 10.5: „Neue Höfe Herne“, realisiertes Projekt ..... 274
Abbildung 10.6: „Rupprecht-Haus“, Grevelsberg, Siegerentwurf ..... 275
Abbildung 10.7: Dachlandschaft „Weltstadthaus“, Frankfurt am Main, Siegerentwurf ..... 275
Abbildung 10.8: Nutzungsmix „Weltstadthaus“, Frankfurt am Main, Siegerentwurf ..... 276
Abbildung 10.9: Multicodierung innerstädtischer Flächen und Nutzungen ..... 277
Abbildung 10.10: Umgestaltung des Husemannplatzes in Bochum ..... 278
Abbildung 10.11: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Zukunft.Essen.Innenstadt“, Leitbildentwicklung ..... 279
Abbildung 10.12: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Zukunft.Essen.Innenstadt“, Beteiligungsprozess ..... 280
Abbildung 10.13: Bausteine der Transformation ..... 281

# 1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

**Anna-Catharina Meister**
Walter Eucken Institut

## 1.1 Einleitung

BIP-Rückgang um 0,2%

Im Jahr 2024 war Deutschland erneut durch eine schwache wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet. Nachdem die Krisen der vergangenen Jahre überwunden schienen, zeigten sich zuletzt anhaltende Probleme, welche die Konjunktur bremsten. Während die Weltwirtschaft anzog und die Wirtschaft im Euroraum auflebte, koppelte sich die Entwicklung Deutschlands mit einem erneuten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von voraussichtlich 0,2% von diesen positiven Impulsen ab. Das Potenzialwachstum beläuft sich für die kommenden Jahre auf nur noch 0,3% bis 0,4%.[1]

Unsicherheit dämpft Wirtschaftswachstum und Konsum

Die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallende Inflationsrate, die im Jahr 2024 auf 2,2% sank und von niedrigeren Leitzinsen der EZB begleitet wurde, konnte weniger als erhofft zur Stärkung der deutschen Wirtschaft beitragen. Deutschland verharrte in einer hohen Unsicherheit über die zukünftige Wirtschaftsentwicklung, welche die Konsumausgaben der Haushalte dämpfte. Mit den verbesserten realen Einkommensverhältnissen vieler privater Haushalte ging eine höhere Sparquote einher und drückte so den privaten Konsum. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung zeigte sich im vergangenen Jahr schließlich auf dem Arbeitsmarkt. Ende des Jahres 2024 kündigten immer mehr Unternehmen den Abbau von Arbeitsplätzen in Deutschland an. Die Arbeitslosigkeit stieg an. Das Verarbeitende Gewerbe verzeichnete einen Rückgang der Produktion und Wertschöpfung. Der erhoffte Anschub der deutschen Industrie durch die Nachfrage aus dem Ausland blieb verhalten.

geringe Investitionstätigkeit

Zudem fiel die Investitionstätigkeit gering aus. Zwar lockerte die Europäische Zentralbank (EZB) über das Jahr hinweg den Leitzins, dennoch blieb die Geldpolitik restriktiv, um das mittelfristige Inflationsziel von 2% nicht zu gefährden, und drückte somit die Investitionsnachfrage. Später als vom Markt erwartet, lockerte die EZB erstmals im Juni den Leitzins von 4,5% auf 4,25% und dann sukzessive auf 3,15% im Dezember 2024. Somit verbesserten sich die Finanzierungsbedingungen über das Jahr hinweg durch eine gesunkene Inflationsrate und eine Lockerung der Geldpolitik.

Baubranche weiterhin erheblich belastet

Die niedrige Investitionstätigkeit im Jahr 2024 belastete die Baubranche, wie bereits im Vorjahr, erheblich. Rückläufige Unternehmensinvestitionen führten zu substanziellen Produktions- und Wertschöpfungsverlusten. Wohnungsbaukredite forderten weiterhin hohe Zinsen. Weitere Leitzinssenkungen im Jahr 2025 dürften jedoch verstärkt positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung liefern. Besonders könnten dabei zinssensitive Investitionen (unter anderem Bauinvestitionen) profitieren. Zwar bleibt eine große Unsicherheit im laufenden Jahr bestehen, doch die Situation der deutschen Wirtschaft ist nicht prekär. Gleichwohl sind im Jahr 2025 reformfreudige Impulse aus der Politik notwendig, um strukturelle Probleme in Deutschland zu lösen.

1 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 70, Wiesbaden.

## 1.2 Aktuelle Entwicklung

### 1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung

#### Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Wachstumsprognosen nach unten korrigiert

Nach einem schwachen Jahr 2023 mit einer Schrumpfung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2% zeigten sich die Prognosen vieler Wirtschaftsinstitute für das Jahr 2024 noch im Herbst 2023 optimistisch. Leider wurden diese Erwartungen nicht erfüllt. Im Jahresverlauf 2024 mussten die Wachstumsprognosen allmählich nach unten korrigiert werden. So rechnete der Sachverständigenrat in seinem Jahresgutachten von 2023 noch mit einer Erholung der deutschen Wirtschaft und einem resultierenden Wachstum von 0,7%.[2] Andere Wachstumsprognosen zeichneten ein ähnliches Bild. Die durchschnittliche Prognose für die konjunkturelle Entwicklung Ende des Jahres 2023 für das Jahr 2024 lag bei 0,6% und somit deutlich über der tatsächlichen Entwicklung. In seinem Frühjahrsgutachten reduzierte der Sachverständigenrat seine Konjunkturprognose für das Jahr 2024 auf ein geringeres BIP-Wachstum von noch 0,2%.[3] Nun zeichnet sich für das Jahr 2024 eine weitere leichte Schrumpfung der deutschen Wirtschaft von 0,2% zum Vorjahr ab.

strukturelle Probleme treten deutlicher zutage

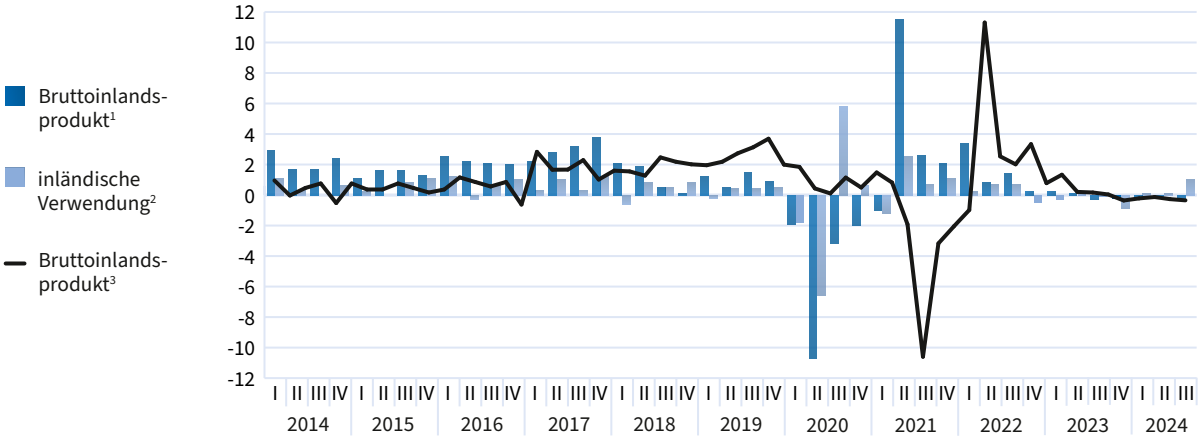
Das Kalenderjahr 2024 weckte die Hoffnung, dass die hemmenden Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise auf die deutsche Wirtschaft überwunden würden und ein Wachstum wie vor den Krisen wieder erreichbar sei. Doch inzwischen zeigt sich, dass die konjunkturellen Auswirkungen der Krisen teilweise bestehende strukturelle Probleme der deutschen Wirtschaft überlagert haben. Mit der Erholung von den akuten Krisen treten diese Probleme immer deutlicher zutage. So haben sich die Energiepreise auf einem Niveau stabilisiert, das über demjenigen vor der Corona-Pandemie liegt, Kapazitätsauslastung und Arbeitsproduktivität sind gesunken. Dies hat dazu geführt, dass die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie im internationalen Vergleich im Jahr 2024 weiter sank.[4] Dies spiegelte sich in Rückgängen der Produktion und der Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe wider, was wiederum die Investitionsbereitschaft in diesem Sektor beeinträchtigte und zu einer schwächeren Entwicklung des BIP im Jahr 2024 beitrug.[5]

Zusätzlich sorgte die hohe Unsicherheit in Deutschland, die im Gegensatz zur weltweiten Unsicherheit hoch blieb und im November 2024 ihren bishe-

2 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren, Jahresgutachten 2023/24, S. 4, Wiesbaden.
3 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Frühjahrsgutachten 2024, S. 1, Wiesbaden.
4 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 43, Wiesbaden.
5 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 3, Wiesbaden.

rigen Höchstwert erreichte (Abbildung 1.25), für eine Dämpfung der Investitionen und des privaten Konsums. Der Nahostkonflikt und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine bringen weiterhin erhebliche Risiken für die konjunkturelle Entwicklung mit sich.[6]

**Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2024**




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

Konsumzurückhaltung trotz gestiegener Reallöhne

Trotz realer Lohnsteigerungen im Vorjahr blieb die Sparquote im Jahr 2024 auf einem hohen Niveau und der Konsum war verhalten. Das drückte den Beitrag der inländischen Verwendung zum BIP stärker als erwartet. Trotzdem konnte die inländische Verwendung im Jahresverlauf zum Wachstum der Wirtschaft beitragen. In den ersten beiden Quartalen lag der Wachstumsbeitrag zum BIP bei 0,1 Prozentpunkten und stieg im dritten Quartal dann sogar auf 1,0 Prozentpunkt (siehe Abbildung 1.1). Schlussendlich konnte die inländische Nachfrage die Schwäche des Außenbeitrags etwas abfangen. Die Exportnachfrage nach deutschen Gütern und Dienstleistungen war im Jahr 2024 trotz der anziehenden Weltwirtschaft schwach. Der Sachverständigenrat prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2023/24 für das Jahr 2024 einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung von 0,7% für den Euroraum und des globalen BIP von voraussichtlich 2,7%.[7] Davon konnten die exportorientierten Wirtschaftsbereiche in Deutschland jedoch weniger als in der Vergangenheit profitieren, sodass sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland vom europäischen und weltweiten Trend abkoppelte.

6 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 19, Wiesbaden.
7 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 3, Wiesbaden.

**Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2024**

| | Beiträge in Prozentpunkten | | |
|---|---|---|---|
| | I 2024 | II 2024 | III 2024 |
| **Inländische Verwendung** | **0,1** | **0,1** | **1,0** |
| Konsumausgaben | 0 | 0,1 | 0,3 |
| private Konsumausgaben | 0,1 | -0,3 | 0,2 |
| Konsumausgaben des Staates | -0,1 | 0,4 | 0,1 |
| **Bruttoinvestitionen** | **0** | **0** | **0,7** |
| Bruttoanlageinvestitionen | 0 | -0,4 | 0 |
| Ausrüstungsinvestitionen | -0,1 | -0,2 | 0 |
| Bauinvestitionen | 0,1 | -0,3 | 0 |
| sonstige Anlageinvestitionen | 0,1 | 0 | 0 |
| Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen | 0 | 0,4 | 0,8 |
| **Außenbeitrag** | **0,2** | **-0,4** | **-0,9** |
| Exporte | 0,6 | 0,1 | -0,8 |
| Importe | -0,4 | -0,5 | -0,1 |
| **Bruttoinlandsprodukt**[1] | **0,2** | **-0,3** | **0,1** |

saison- und kalenderbereinigte Werte

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Quartalswachstumsbeiträge zeigten sich äußerst verhalten und belegen die Stagnation der deutschen Wirtschaft (siehe Abbildung 1.2). Im ersten Halbjahr beeinflusste die inländische Verwendung das BIP kaum. Im dritten Quartal konnte die inländische Verwendung positive Impulse setzen. Der Wachstumsbeitrag von einem Prozentpunkt war jedoch hauptsächlich auf einen Anstieg der Vorratsveränderungen und den Nettozugang an Wertsachen von 0,8 Prozentpunkten zurückzuführen. Die Zurückhaltung bei den privaten Konsumausgaben hielt weiterhin, trotz der realen Lohnzuwächse im Vorjahr, an. Erhoffte positive Impulse durch höhere private Konsumausgaben konnten demnach nicht verzeichnet werden. Die Konsumausgaben des Staates blieben über das Jahr ebenfalls zurückhaltend. Im zweiten Quartal stützten sie das BIP mit 0,4 Prozentpunkten und federten den negativen Beitrag des privaten Konsums von -0,3 Prozentpunkten ab. Erst im dritten Quartal konnten die Konsumausgaben mit 0,3 Prozentpunkten etwas mehr zur positiven Entwicklung beisteuern. Die Bruttoinvestitionen waren in vergleichbarem Ausmaß von der Stagnation betroffen und konnten keinen substanziellen Wachstumsbeitrag zum BIP leisten. Allein im dritten Quartal stützten die Vorratsveränderungen den Wachstumsbeitrag der Bruttoinvestitionen zum BIP, wobei diese bereits im zweiten Quartal der Schrumpfung des BIP durch die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen entgegenwirkten.

Stagnation der Bruttoinvestitionen

Im ersten Quartal des vergangenen Jahres konnte der Außenbeitrag mit einem positiven Wachstumsbeitrag der Exporte von 0,6 Prozentpunkten den

negativen Beitrag der Importe von -0,4 Prozentpunkten ausgleichen, sodass er mit 0,2 Prozentpunkten zur wirtschaftlichen Entwicklung einzahlte. Im zweiten Quartal überkompensierte jedoch der negative Effekt der Importe mit -0,5 Prozentpunkten den geringeren Wachstumsbeitrag der Exporte von nur 0,1 Prozentpunkten deutlich. Im dritten Quartal verschärfte sich der Rückgang der Exporte, was zu einem negativen Wachstumsbeitrag von -0,8 Prozentpunkten führte und einen Außenbeitrag von -0,9 Prozentpunkten für das Bruttoinlandsprodukt zur Folge hatte.

**Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2024**

| | Veränderung zum Vorjahresquartal in % | | |
|---|---|---|---|
| | I 2024 | II 2024 | III 2024 |
| **Bruttoanlageinvestitionen** | **-3,4** | **-2,7** | **-2,3** |
| **Ausrüstungsinvestitionen** | **-5,4** | **-5,5** | **-5,7** |
| Bauinvestitionen | -5,1 | -3,5 | -2,6 |
| Wohnbauten | -5,9 | -5,2 | -4,2 |
| Nichtwohnbauten | -3,7 | -0,8 | -0,1 |
| Hochbau | -4,5 | -2,0 | -1,2 |
| Tiefbau | -2,3 | 1,0 | 1,8 |
| sonstige Anlageinvestitionen | 4,9 | 4,4 | 4,0 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Bei näherer Betrachtung der Bruttoanlageinvestitionen zeigt sich die Entwicklung einzelner Bestandteile im Vergleich zum Vorjahr (siehe Abbildung 1.3). Demnach wurde in den ersten drei Quartalen weniger als im jeweiligen Vorjahresquartal investiert. Im ersten Quartal war der Rückgang mit 3,4% zum Vorjahreszeitraum am stärksten ausgeprägt und setzte sich mit 2,7% im zweiten und 2,3% im dritten Quartal fort. Die Ausrüstungs- und die Bauinvestitionen verringerten sich durchgängig im Vergleich zum Vorjahr. Sonstige Anlageinvestitionen konnten mit 4,9% im ersten Quartal eine stärkere Minderung der Bruttoanlageinvestitionen verhindern und wirkten mit 4,4% im zweiten und 4,0% im dritten Quartal weiter stützend. Bei den Ausrüstungsinvestitionen ließ sich das Niveau des vergangenen Jahres nicht halten; es ging im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 5,4% im ersten Quartal, 5,5% im zweiten und 5,7% im dritten Quartal im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal am deutlichsten zurück. Der Rückgang ließ sich hauptsächlich auf die privaten Ausrüstungsinvestitionen zurückführen, während die öffentlichen Investitionen im militärischen Bereich stützend wirkten.[8]

Die Bauinvestitionen setzten ihren negativen Trend des Vorjahres fort. Im ersten Quartal war in allen Baubereichen eine Dämpfung der Investitionstä-

8 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 54f, Wiesbaden.

tigkeit zu spüren, die zu einer Abnahme von 5,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal führte. Diese Entwicklung setzte sich mit jeweils -3,5% im zweiten Quartal und -2,6% im dritten Quartal fort. Zurückzuführen war diese negative Entwicklung hauptsächlich auf die schwache Investitionstätigkeit im Wohnungsbau, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum in den ersten drei Quartalen um durchschnittlich mehr als 5% abnahm. Die weiterhin bestehenden erschwerten Finanzierungsbedingungen durch ein hohes Zinsniveau für neu vergebene Wohnungsbaukredite drücken demnach die Investitionen.[9] Auch die Investitionen im Bereich der Nichtwohnbauten waren durchgehend rückläufig, ausgelöst durch eine reduzierte Investitionstätigkeit im Hochbau. Einzig der Tiefbau konnte nach einer Abnahme an Investitionstätigkeit im Vergleich zum Vorjahresquartal im zweiten und dritten Quartal um 1,0% und 1,8% wachsen. Durch die Leitzinssenkung verbesserten sich die Finanzierungsbedingungen gegen Ende des Jahres wieder etwas, somit fielen die Rahmenbedingungen für Investitionen etwas günstiger aus.

schwacher Hochbau sorgt für rückläufige Bauinvestitionen

**Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2024**

| | 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 | 259.639 | -26,7 | 294.399 | -0,3 |
| 2024[1] (bis November) | 193.665 | -18,9 | | |

1 Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

9 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 53, Wiesbaden.

Für eine tiefergehende Betrachtung im Bereich der Wohnbauten dient die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen als Frühindikator für die zukünftige Bautätigkeit (siehe Abbildung 1.4). Bereits im Jahr 2022 zeigte sich ein Rückgang der Baugenehmigungen, der sich im Jahr 2023 mit Baugenehmigungen von nur 259.639 Wohnungen erheblich verstärkte. Gegenüber dem Jahr 2022 gingen die Baugenehmigungen im Jahr 2023 somit massiv um mehr als ein Viertel zurück. Im Jahr 2024 zeichnet sich eine vergleichbare Entwicklung ab. So waren die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen im ersten Halbjahr 2024 um 21,1% gesunken, sodass bereits über 28.500 Wohnungen weniger als im ersten Halbjahr 2023 genehmigt wurden. Dies führte zu Genehmigungen von nur 106.700 Wohnungen im ersten Halbjahr 2024. Der Rückgang war in allen Gebäudearten erkennbar. So ist die Anzahl der Baugenehmigungen der Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr beinahe um ein Drittel (mit -30,9% und -8.300 Wohnungen) gesunken. Die zahlenmäßig stärkste Gebäudeart der Mehrfamilienhäuser hatte einen Rückgang von 20,8% (15.100 Wohnungen) zu verzeichnen, während die Anzahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser um 14,9% (1.200 Wohnungen) zurückging.[10]

erneut massiver Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen

Bei den Baufertigstellungen im Jahr 2023 war der Einbruch der Baugenehmigungen noch nicht sichtbar. Im Vergleich zum Vorjahr stagnierten die Baufertigstellungen mit einem unerheblichen Rückgang von 0,3%. Unter den fertiggestellten Neubauwohnungen war eine unterschiedliche Entwicklung unter den Gebäudearten erkennbar. Im Jahr 2023 wurden bei den Einfamilienhäusern 9,3% weniger Wohnungen fertiggestellt. Diese Entwicklung konnte von einem Anstieg an Wohnungen bei den Zweifamilienhäusern (3,8%) und Mehrfamilienhäusern (4,1%) abgefedert werden. So wurden im Jahr 2023 mehr als 294.000 Wohnungen fertiggestellt.[11] Erstmals seit 2008 lag im Jahr 2023 die Anzahl an Baufertigstellungen über derjenigen der Baugenehmigungen. Dies dürfte für das Jahr 2024 ebenso eintreffen, da zu erwarten ist, dass die Baufertigstellungen für das Jahr 2024 nicht so stark rückläufig sein werden. Dies bedeutet dennoch, dass das ambitionierte Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr, wie schon zuvor, ein weiteres Mal verfehlt wurde.

Baufertigstellungen stagnieren vorerst

Demnach ergab sich für das Jahr 2023 eine Abnahme des Bauüberhangs. Darunter befand sich ein erheblicher Anteil an erloschenen Baugenehmigungen für 22.700 Wohnungen. Zum Jahresende 2023 ergab sich ein Bauüberhang von 826.800 Wohnungen, worunter sich bereits 390.900 Wohnungen im Bau befanden oder noch befinden. Die durchschnittliche Dauer zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung, die sogenannte Baudauer, stieg in den vergangenen Jahren weiter an. Seit dem Jahr 2020 hat sie sich um 4 Monate verlängert und stieg im Jahr 2023 auf 24 Monate an.[12]

10 Vgl. Statistisches Bundesamt, Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2024: -19,0 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 313 vom 16. August 2024, Wiesbaden.

11 Vgl. Statistisches Bundesamt, 0,3 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023, Pressemitteilung Nr. 203 vom 23. Mai 2024, Wiesbaden.

12 Vgl. Statistisches Bundesamt, 0,3 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023, Pressemitteilung Nr. 203 vom 23. Mai 2024, Wiesbaden.

Stimmung im Wohnungsbau auf Rekordtief

Die sinkende Nachfrage nach Bauprojekten traf die Baubranche im Jahr 2024 zunehmend. Laut ifo Konjunkturumfrage war die Stimmung im Wohnungsbau zu Beginn des Jahres auf einem historischen Tiefstand. Im Februar verzeichneten 56,1% der Betriebe einen Auftragsmangel.[13] Im Jahresverlauf stabilisierte sich der hohe Anteil der Wohnungsbauunternehmen mit Auftragsmangel bei über 50%. Im November 2024 berichteten 54% der Betriebe von fehlenden Aufträgen. Nach dem starken Anstieg der Stornierungen im Wohnungsbau im Jahr 2023 ist der Anteil der Stornierungen ab dem zweiten Quartal gesunken. Somit reduzierte sich der Anteil der stornierten Wohnungsbauprojekte über das Jahr von anfangs 20% auf 10,5% auf den niedrigsten Wert seit April 2022.[14]

Risiko negativer Spätfolgen für Wohnungsangebot

Der Rückgang der Baugenehmigungen, bedingt durch geringe Nachfrage, und der daraus resultierende Auftragsmangel im Wohnungsbau ist problematisch, da weniger Aufträge heute zu einer geringeren Anzahl an zukünftigen Wohnungen führen. Die langfristigen Folgen dieser Entwicklung werden sich daher erst später auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Generell sehen sich Unternehmen im Wohnungsbau im Jahr 2024 weiterhin mit hohen Zinsen konfrontiert, welche die Nachfrage dämpfen. Immer mehr Unternehmen berichten von erschwerten Bedingungen und kämpfen trotz Stornierungen und Auftragsmangels damit, ihre Kapazitäten und ihr Personal zu halten. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen und es zu einem verstärkten Abbau von Kapazitäten kommen, könnte dies die zukünftige Bautätigkeit und die Fertigstellung von Wohnungen gefährden, was langfristig zu einem geringeren Wohnungsangebot führen würde.

energetische Modernisierung stockt

Um den Strukturwandel hin zur Klimaneutralität voranzubringen, spielt die energetische Sanierung von Wohnungen eine entscheidende Rolle. Die auf einem höheren Niveau verfestigten Energiekosten sowie die Anhebung des $CO_2$-Preises von 30 Euro auf 45 Euro je Tonne $CO_2$ im Januar 2024 boten höhere Anreize für energieeffiziente Gebäudesanierungen. Dennoch verlief die Entwicklung der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestands bisher verhalten. Um einen Beitrag zur Klimaneutralität auf EU-Ebene im Gebäudesektor zu leisten, strebte die Bundesregierung die energetische Sanierung von jährlich 2% der Gebäude an. Im Jahr 2023 lag der Anteil der Sanierungen nur leicht über 1%. Unsicherheiten über die regulatorischen Anforderungen erhöhten die Investitionshürde und die Kosten aufgrund baurechtlicher Planungsrisiken.[15] Zudem können Mietregulierungen Sanierungsmaßnahmen im energetischen Bereich erschweren. Wenn Vermieter die Modernisierungskosten nicht ausreichend an ihre Mieter überwälzen können, fehlen Anreize, diese Maßnahmen durchzuführen.

13 Vgl. ifo Institut, ifo Konjunkturumfrage, Stimmung im Wohnungsbau erneut auf historischem Tiefststand, 14. März 2024, München.

14 Vgl. ifo Institut, Mehr als die Hälfte der Wohnungsbau-Unternehmen hat zu wenig Aufträge, ifo Konjunkturumfrage, 5. Dezember 2024, München.

15 Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 236f, Wiesbaden.

## Außenhandel

positive Aussichten, Unsicherheit bleibt

Trotz der verbesserten Weltkonjunktur, mit einem vierteljährlichen Wachstum von rund 0,6% im Verlauf des Jahres 2024, zeigte sich der internationale Handel noch etwas verhalten. Die Entwicklung im Welthandel war unter anderem auf eine verstärkte Verschiebung hin zur inländischen Produktion von (Vorleistungs-) Gütern in großen Volkswirtschaften wie den Vereinigten Staaten und China zurückzuführen.[16] Dennoch erwartet der IWF, dass sich der Welthandel über die Jahre 2024 und 2025 erholt und an das globale Wirtschaftswachstum anpasst.[17] Der Sachverständigenrat erwartete für das Jahr 2024 eine Expansion des Welthandels um 1,7% zum Vorjahr. Trotz dieser positiven Aussicht dürften Handelsbeschränkungen die handelspolitische Unsicherheit weiter ansteigen lassen. Ebenso wirken sich geopolitische Instabilitäten auf den Handelsrouten durch das Rote Meer dämpfend auf den Welthandel aus. Die Ausschöpfung des vollen Handelspotenzials wurde und wird somit verhindert.[18]

deutsche Produkte weniger wettbewerbsfähig

Im Unterschied zu den Vorjahren gelang es Deutschland jüngst nicht, von den positiven Impulsen des Welthandels zu profitieren. In den vergangenen beiden Jahren entkoppelte sich die Entwicklung der deutschen Ausfuhren von derjenigen des Welthandels.[19] Die preisliche Wettbewerbsfähigkeit von deutschen Produkten hat sich deutlich verschlechtert. Die im internationalen Vergleich hohe deutsche Inflation der vergangenen Jahre wirkte sich negativ auf die preisliche Wettbewerbsfähigkeit aus und erschwerte die Bedingungen auf dem Weltmarkt. Im internationalen Vergleich kam es im Verarbeitenden Gewerbe zu einer deutlichen Kostensteigerung, während die Produktivitätsentwicklung schwach ausfiel.[20] Somit gingen im Jahr 2024 Marktanteile an China verloren, da es zur industriellen Verlagerung von Deutschland in Richtung China kam und die Fertigungstiefe in der chinesischen Industrie stieg. Der Verlust deutscher Weltmarktanteile an China dürfte sich weiter fortsetzen und die Rückkehr der vergangenen Exportstärke Deutschlands erschweren.[21] Zudem könnte eine protektionistische Handelspolitik seitens der neuen US-Regierung im Jahr 2025 den Druck auf deutsche Exporte aufgrund von Zollerhöhungen und sonstigen Handelsbarrieren verstärken und die Ausfuhren deutlich sinken lassen.[22]

16 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 20, Wiesbaden.
17 Vgl. International Monetary Fund, IMF World Economic Outlook Presser, 16. Juli 2024, Washington, DC.
18 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Konstant, aber unspektakulär: Die Weltwirtschaft im Seitwärtsgang, Online-Version vom 26. August 2024, Berlin.
19 Vgl. Gemeinschaftsdiagnose, Deutsche Wirtschaft im Umbruch – Konjunktur und Wachstum schwach, Herbst 2024, S. 42, Halle (Saale).
20 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 46, Wiesbaden.
21 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 48, Wiesbaden.
22 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 28, Wiesbaden.

weniger Exporte

Die deutschen Exporte verzeichneten im ersten Halbjahr einen Rückgang von 1,6% zum Vorjahreszeitraum. Durch eine ausgeprägtere Abnahme der Importe im gleichen Zeitraum von 6,2% verbesserte sich der Außenhandelssaldo dennoch im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um 28,7%, von 107,9 Mrd. Euro auf 138,8 Mrd. Euro. Der größte Anteil des Exportüberschusses konnte vom Handel mit Kraftwagen und Kraftwagenteilen (62,3 Mrd. Euro) sowie Maschinen (59,7 Mrd. Euro) erwirtschaftet werden, wohingegen die überwiegenden Importe beim Handel mit Erdöl und Erdgas (32,5 Mrd. Euro) und Erzeugnissen der Landwirtschaft (13,9 Mrd. Euro) im ersten Halbjahr zu einem Importüberschuss führten.[23]

Der Gesamtwert der Ausfuhren in den ersten drei Quartalen 2024 belief sich nominal auf 1.176,9 Mrd. Euro und lag damit um 1,0% unter den Exporten des Vorjahreszeitraums (siehe Abbildung 1.5). Die höchste prozentuale Abnahme machten, wie bereits im Vorjahr, die Ausfuhren nach Russland mit einer Minderung von 18,1% aus. Abgesehen von dieser sanktionsbedingten Abnahme war vor allem ein Rückgang der Exporte in den Euroraum von 2,4% zwischen Januar und September gegenüber dem Vorjahreszeitraum erkennbar. Unter den größten Handelspartnern innerhalb der Europäischen Union war es lediglich bei Spanien möglich, die Exporte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,9% zu steigern. Auch bei den übrigen Mitgliedern der Europäischen Union stiegen die Exporte um 0,3%. Unter den Drittstaaten hatten die Ausfuhren in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 leicht

**Abbildung 1.5: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2024**

| | Ausfuhren Jan. – Sept. 2024 in Mrd. Euro | Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in % | Einfuhren Jan. – Sept. 2024 in Mrd. Euro | Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in % |
|---|---|---|---|---|
| **Gesamt** | 1.176,9 | -1,0 | 987,3 | -4,1 |
| Euroraum | 446,5 | -2,4 | 344,2 | -4,6 |
| Frankreich | 88,7 | -1,5 | 50,5 | -4,1 |
| Italien | 61,6 | -4,7 | 51,4 | -4,8 |
| Niederlande | 83,2 | -1,8 | 72,8 | -7,1 |
| Spanien | 40,9 | 0,9 | 29,0 | -1,5 |
| übrige EU | 194,5 | 0,3 | 174,9 | -2,6 |
| Drittländer | 535,9 | -0,2 | 468,2 | -4,3 |
| China | 70,1 | -4,8 | 114,1 | -3,1 |
| USA | 122,1 | 3,5 | 69,1 | -2,1 |
| Russland | 5,7 | -18,1 | 1,4 | -53,6 |
| Vereinigtes Königreich | 60,5 | 5,5 | 27,4 | -3,8 |

Quelle: Statistisches Bundesamt

23 Vgl. Statistisches Bundesamt, Deutsche Exporte im 1. Halbjahr 2024: -1,6% zum Vorjahreszeitraum, Pressemitteilung Nr. 316 vom 19. August 2024, Wiesbaden.

gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,2% abgenommen. Demnach nahmen die Exporte nach China um 4,8% ab. Demgegenüber erhöhten sich die Ausfuhren zum wichtigsten Abnehmerland, den Vereinigten Staaten, um 3,5% und beliefen sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 nominal auf 122,1 Mrd. Euro. Die verstärkten Ausfuhren in die Vereinigten Staaten und das Vereinigte Königreich konnten zwar die rückläufige Nachfrage Chinas nach deutschen Waren und Dienstleistungen ausgleichen, doch weitere Nachfragerückgänge aus anderen Drittländern nicht vollständig kompensieren.

Rückgang der Importe

Stärker noch als bei den Exporten war eine Verringerung des Außenhandels bei den Importen zu spüren. Im ersten Halbjahr 2024 gingen die Einfuhren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,2% zurück.[24] Im dritten Quartal sind die Einfuhren leicht um 0,3% angestiegen, wobei die Importe aus der EU um 1,8% sanken. Die Einfuhren aus China wuchsen dabei mit 6,1% im dritten Quartal am stärksten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.[25] Über die ersten drei Quartale 2024 lagen die Einfuhren, trotz der Steigerung im dritten Quartal, 4,1% unter denjenigen des Vorjahreszeitraums (Abbildung 1.5). Dabei verteilte sich der Anteil an geringeren Einfuhren über die bedeutendsten Handelspartner hinweg. Im Euroraum war die nominal stärkste Abnahme gegenüber Einfuhren aus den Niederlanden mit 5,5 Mrd. Euro, also -7,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, verzeichnet worden.

Preise für Importe und Exporte gestiegen, ...

Nachdem die Importpreise zu Beginn des Jahres bis Mai 2024 gegenüber den jeweiligen Monaten des Vorjahres abgenommen hatten, stiegen diese ab Juni bis August wieder leicht an. Zu Beginn des Jahres konnte von einem niedrigeren Energieimportpreis profitiert werden. Im Januar lagen die Importpreise 5,9% unter denen vom Januar 2023, die Energiepreise sogar mit 27,7% deutlich unter denen des Vorjahreszeitraums.[26] Unter den anderen Importgütern war ein Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. Dieser wurde jedoch von den gesunkenen Energiepreisen überdeckt. So waren die Preise der Einfuhren ohne Berücksichtigung der Energieimportpreise im November 2024 um 1,7% zum Vorjahresmonat gestiegen.[27] Über das Jahr betrachtet lagen die Preise für Einfuhren auf einem ähnlichen Niveau wie im zweiten Halbjahr 2023. Auch bei den Exportpreisen waren keine großen Auffälligkeiten zu erkennen. Nachdem die Preise bis April im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zunächst zurückgegangen waren, stiegen die Ausfuhrpreise ab Mai moderat bis Ende des Jahres.

... Energiepreise ausgenommen

Eine Einschätzung der aktuellen Lage und zukünftigen Entwicklung der Exportindustrie erlaubt der Index der ifo Exporterwartungen. So sanken die

24 Vgl. Statistisches Bundesamt, Deutsche Exporte im 1. Halbjahr 2024: -1,6% zum Vorjahreszeitraum, Pressemitteilung Nr. 316 vom 19. August 2024, Wiesbaden.

25 Vgl. Statistisches Bundesamt, Exporte im 3. Quartal 2024: +0,5 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 432 vom 18. November 2024, Wiesbaden.

26 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im Januar 2024: -5,9 % gegenüber Januar 2023, Pressemitteilung Nr. 115 vom 22. März 2024, Wiesbaden.

27 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im November 2024: +0,6 % gegenüber November 2023, Pressemitteilung Nr. 492 vom 23. Dezember 2024, Wiesbaden.

eingetrübte Exporterwartungen

Erwartungen von -6,9 Indexpunkten im Dezember 2023 auf -8,0 Indexpunkte im Januar 2024. Dabei trübten sich die Erwartungen der meisten Branchen in Bezug auf die Exportentwicklung insbesondere in den wichtigen Industrien Automobilbau, Maschinenbau und Elektrotechnik ein.[28] Im Februar blieben die Erwartungen verhalten, da nur wenige Branchen von der positiven weltwirtschaftlichen Entwicklung profitierten.[29] Dieser positive Impuls spiegelte sich im Anstieg auf -1,2 Indexpunkte im März wider. Dennoch konnte nur im Mai 2024 ein leicht positiver Indexwert von 0,5 Punkten verzeichnet werden. In den Folgemonaten gingen die Erwartungen stetig zurück. Demnach nahm die Exportindustrie weniger als erhofft am Wirtschaftswachstum anderer Länder teil. Bis Oktober verschlechterten sich die Exportaussichten auf -6,5 Indexpunkte, vor allem die Automobil- und Metallindustrie befürchteten starke Einbußen in ihren zukünftigen Exporteinnahmen.[30] Aufgrund der ausbleibenden Dynamik, trotz positiver Entwicklung in anderen Ländern, blieben die Erwartungen der Exportentwicklung über den Rest des Jahres gedämpft und schlossen das Jahr auf einem niedrigen Wert von -6,1 Punkten ab.[31] Die ifo Exporterwartungen des Verarbeitenden Gewerbes an das Auslandsgeschäft trübten sich im Jahr 2024 mit durchschnittlich -4,4 Indexpunkten stark ein und lagen somit fast zwei Indexpunkte unter dem Vorjahresdurchschnitt.

### Arbeitsmarkt

schwächelnde Wirtschaft erreichte Arbeitsmarkt

Über das Jahr 2023 hinweg schaffte es der Arbeitsmarkt, trotz schwacher Konjunktur robust zu blieben. Dennoch deuteten Anzeichen auf eine gedämpfte zukünftige Entwicklung des Arbeitsmarktes hin. Im Jahr 2024 erreichte die erlahmte deutsche Wirtschaft nun zunehmend den Arbeitsmarkt. Zwar begrenzten sich die Auswirkungen durch die bestehende Arbeitskräfteknappheit und eine Hortung von Arbeitskräften über das Jahr hinweg noch; jedoch zeigten sich Ende des Jahres 2024 immer stärkere Signale der Eintrübung. Zwar stieg die Anzahl der Erwerbstätigen über das Jahr 2024 noch leicht im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% also 72.000 Personen, doch im dritten Quartal sank die Anzahl der Erwerbstätigen im direkten Vorquartalsvergleich bereits leicht um 0,1%, also 45.000 Personen.[32] Demnach ist das Wachstum der Erwerbstätigkeit der vergangenen Jahre im Laufe des Jahres zum Erliegen gekommen. Ausschließlich Dienstleistungsbereiche, vor allem aber der öffentliche Dienst, konnten im dritten Quartal noch einen Zuwachs an Erwerbstätigen verzeichnen. Hingegen ging die Anzahl der Personen im

28 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen gefallen (Januar 2024), ifo Exporterwartungen, Pressemitteilung vom 26. Januar 2024, München.

29 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen gestiegen (Februar 2024), ifo Exporterwartungen, Pressemitteilung vom 26. Februar 2024, München.

30 Vgl. ifo Institut, ifo Exporterwartungen gesunken (Oktober 2024), ifo Exporterwartungen, Pressemitteilung vom 28. Oktober 2024, München.

31 Vgl. ifo Institut, Unternehmen rechnen mit weniger Exporten (Dezember 2024), ifo Exporterwartungen, Pressemitteilung vom 18. Dezember 2024, München.

32 Vgl. Statistisches Bundesamt, Schwächere Entwicklung der Erwerbstätigkeit im 3. Quartal 2024 als in den Vorquartalen, Pressemitteilung Nr. 427 vom 15. November 2024, Wiesbaden.

Produzierenden Gewerbe um 0,9% und im Baugewerbe um 1,1% zurück. Dieser Rückgang der Erwerbstätigen dürfte sich weiter fortsetzen, da nach und nach geburtenstarke Jahrgänge in den Ruhestand eintreten werden.

Erwerbstätigenzuwachs bei öffentlichen/sozialen Dienstleistungen, ...

Der Erwerbstätigenzuwachs in Deutschland war im Jahr 2024 allein auf den Anstieg der Erwerbspersonen im Dienstleistungsbereich mit 153.000 Personen (+0,4%) zurückzuführen. Jedoch fiel der Anstieg für die jeweiligen Dienstleistungsbereiche unterschiedlich aus. So war der Zuwachs im Bereich öffentlicher Dienstleister, Erziehung und Gesundheit mit 184.000 Personen (+1,5%) am stärksten, wohingegen Unternehmensdienstleister den stärksten Rückgang der Erwerbstätigen von 55.000 Personen (-0,9%) verzeichneten. Im Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe minderte sich die Anzahl der Erwerbstätigen um 50.000 Personen (-0,6%) und im Baugewerbe um 28.000 Personen (-1,1%). 2024 arbeiteten 23,3% der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe – ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte. Die Anzahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stieg im Jahresdurchschnitt um 146.000 Personen (+0,3%), während die Anzahl der Selbstständigen mit -74.000 Personen (-1,9%) rückläufig war.[33] Der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung war im Jahr 2024 ausschließlich auf den Anstieg der Teilzeitbeschäftigung zurückzuführen. Im Jahr 2024 erhöhte sich der Anteil der Teilzeitbeschäftigten auf 30,6%, während die Vollzeitbeschäftigung etwas zurückging. Auch die Anzahl ausschließlich geringfügig entlohnter Beschäftigter ging im Jahr 2024 zurück.[34]

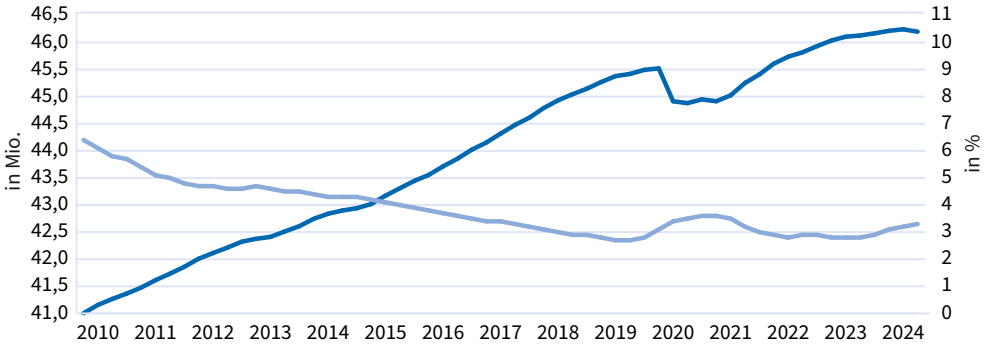
... Rückgänge bei Unternehmensdienstleistungen, Produktion und Bau

höherer Anteil der Teilzeitbeschäftigung

höhere Arbeitslosigkeit

Früher als in der Anzahl der Erwerbstätigen zeigten sich die Auswirkungen der stagnierenden Wirtschaft in der Erwerbslosenquote. Diese stieg bereits im letzten Quartal des Vorjahres. Dieser Trend setzte sich über das Jahr 2024 hinweg weiter fort (Abbildung 1.6). Besonders betroffen zeigten sich die von der konjunkturellen Schwäche erfassten Wirtschaftsbereiche, das Verarbeitende Gewerbe, der Handel und der Bausektor. Hier war der Anstieg der

**Abbildung 1.6: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2024**




saison- und kalenderbereinigte Werte

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

Quelle: Statistisches Bundesamt

33 Vgl. Statistisches Bundesamt, Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 auf neuem Höchststand, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2025, Wiesbaden.

34 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2024, S. 42, Nürnberg.

Arbeitslosigkeit jeweils überdurchschnittlich. Im Bereich Maschinen- und Fahrzeugtechnik erhöhte sich die Anzahl der Arbeitslosen im Oktober 2024 innerhalb eines Jahres um 13,3%, was deutlich über dem Durchschnitt lag.[35]

Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote, d.h. der Anteil aller Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen nach der Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), stieg über das Jahr 2024 von 3,1% im ersten Quartal auf 3,3% im dritten Quartal und lag demnach etwas über den Zahlen des Vorjahrs. Laut vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamts stieg die Quote im Jahresdurchschnitt von 2,8% im Vorjahr auf 3,2% im Jahr 2024 an.[36]

Laut Arbeitslosenzahlen der Bundesagentur für Arbeit, die auf monatlicher Basis und mit geringerer Zeitverzögerung vorliegen, hielt sich die Arbeitslosenquote, nachdem sie von Dezember 2023 auf Januar 2024 um 0,4 Prozentpunkte auf 6,1% anstieg, relativ stabil. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2024 saisonbereinigt auf 6,1%, ist damit aber im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Insgesamt waren knapp 2,79 Mio. Menschen nach dem SGB III arbeitslos gemeldet. Zudem ist die Unterbeschäftigung, die neben der Arbeitslosigkeit die Arbeitsmarktpolitik sowie die kurzfristige Arbeitsunfähigkeit abbildet, merklich angestiegen. Hier zeigte sich eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 130.000 auf insgesamt 3,59 Mio. Personen.[37] Ein weiteres Signal der Eintrübung auf dem Arbeitsmarkt war beim Anstieg der Kurzarbeit zu erkennen. Seit Juli 2024 wurde im Verarbeitenden Gewerbe ein deutlicher Zuwachs der Kurzarbeit verzeichnet.[38] Insgesamt erhöhte sich die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl in Deutschland von 241.000 Personen im Jahr 2023 auf 320.000 Personen im Jahr 2024.[39]

Unterbeschäftigung gestiegen

Das IAB-Arbeitsmarktbarometer ist ein Frühindikator, der auf einer monatlichen Umfrage der Bundesagentur für Arbeit unter allen lokalen Arbeitsagenturen beruht. Nachdem im Jahr 2023 die getrübten Erwartungen in Bezug auf Arbeitslosigkeit und Beschäftigung die Werte des IAB-Arbeitsmarktbarometers zurückgehen ließen, war zu Beginn des Jahres 2024 zunächst eine Verbesserung festzustellen. Während die abnehmende Beschäftigung das Arbeitsmarktbarometer negativ beeinflusste, konnte die Vorhersage über die Entwicklung der Arbeitslosigkeit zunächst sogar positive Impulse liefern. Gegen Ende des Jahres wurde jedoch ein weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet, was das Arbeitsmarktbarometer wieder dämpfte. Die Beschäftigungskomponente verzeichnete im November einen Wert von 101,1 Punkten, den niedrigsten Stand mit Ausnahme der Corona-Pandemie, und setzte somit den Trend der vergangenen Jahre fort. Damit befand

Frühindikatoren: kaum Besserung in Sicht

35 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 49, Wiesbaden.

36 Vgl. Statistisches Bundesamt, Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 auf neuem Höchststand, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2025, Wiesbaden.

37 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2024, S. 48, Nürnberg.

38 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 61, Wiesbaden.

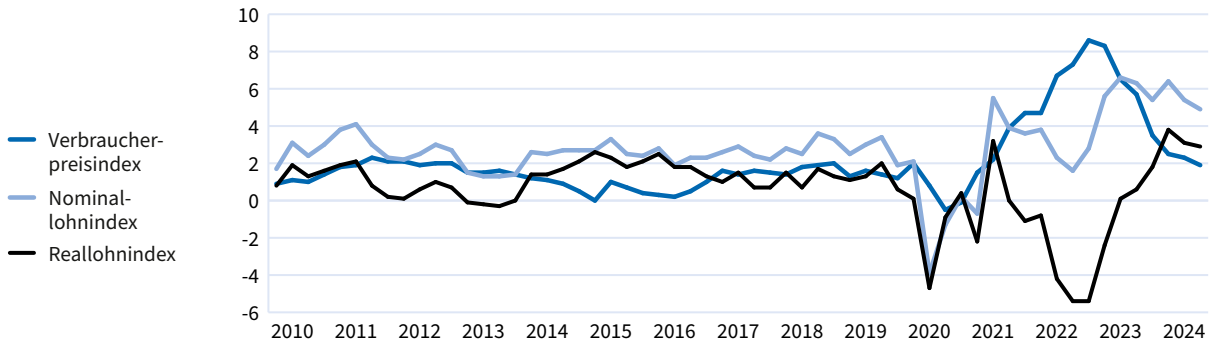
39 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Jahresrückblick 2024 Wirtschaftliche Stagnation hinterlässt deutliche Spuren am Arbeitsmarkt, Presseinfo Nr. 2 vom 3. Januar 2025, Nürnberg.

sich das Arbeitsmarktbarometer im November 2024 auf einem Indexwert von 99,5 Punkten und war beinahe identisch zum Vorjahresmonat.[40]

mehr Kurzarbeit

Im ifo Beschäftigungsbarometer zeigt sich eine ähnlich verhaltene Entwicklung. Industrieunternehmen planen, ihre Belegschaft zu verkleinern. Im Baugewerbe stoppten im Laufe des Jahres immer mehr Unternehmen die Einstellung neuer Arbeitskräfte und begannen stattdessen, über einen Abbau von Arbeitsplätzen nachzudenken. Die Kurzarbeit in der Industrie hat zugenommen, und die Erwartungen sind getrübt. Der Anteil der Unternehmen, die in den kommenden drei Monaten mit dem Einsatz von Kurzarbeit planen, nahm zu. Dennoch wurde dieses Instrument noch immer deutlich weniger genutzt als während der Corona-Pandemie. Vor allem in der Metallerzeugung (41,7%), bei Möbelherstellern (33,7%), in der Automobilbranche (27,2%) und bei Herstellern elektrischer Ausrüstung (26,9%) setzten die Arbeitgeber jedoch Kurzarbeit ein, um die Konjunkturschwäche abzufedern.[41] Trotz wiederholter kleiner positiver Impulse über das Jahr hinweg, fiel der Indexwert im Dezember 2023 von 96,6 Punkten auf 92,4 Punkte im Dezember 2024. Dieser Rückgang setzte den bereits seit Mitte 2022 spürbaren Trend fort.

**Abbildung 1.7: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2010 – III 2024**




Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

höhere Reallöhne durch Inflationsausgleiche, aber ...

Nachdem sich die Inflation vor allem Anfang des Jahres 2023 noch auf einem erhöhten Niveau befand, damit die Reallohnentwicklung drückte und so die Kaufkraft der privaten Haushalte belastete, konnten Ende des Jahres 2023 und über das Jahr 2024 deutliche Reallohnzuwächse verzeichnet werden (Abbildung 1.7). Im ersten Quartal 2024 wuchsen die Reallöhne um 3,8% zum Vorjahreszeitraum, ein Zuwachs deutlich über dem Niveau der 2010er Jahre und der höchste Anstieg der Reallöhne seit dem Jahr 2008. Dieser Anstieg ergab sich neben einem hohen Nominallohnwachstum und einem deutlichen Inflationsrückgang aus der freiwilligen Auszahlung der Infla-

40 Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), IAB-Arbeitsmarktbarometer, IAB-Arbeitsmarktbarometer weiter im Sinkflug, Presseinformation des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung vom 27. November 2024, Nürnberg.

41 Vgl. ifo Beschäftigungsbarometer, Weniger Neueinstellungen, Kurzarbeit steigt (November 2024), ifo Beschäftigungsbarometer, Pressemitteilung vom 28. November 2024, München.

tionsausgleichsprämien von Arbeitgebern von bis zu 3.000 Euro. Vor allem im öffentlichen Dienst zeigte sich im ersten Quartal ein überdurchschnittlicher Anstieg des Nominallohns (öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung (+9,1%) und Erziehung und Unterricht (+8,0%)) durch tarifvertraglich vereinbarte Lohnsteigerungen, Einmalzahlungen und Inflationsausgleichsprämien.[42] Zwar reduzierte sich der Anstieg des Reallohns im zweiten und dritten Quartal auf jeweils 3,1% und 2,9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, er befand sich dennoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Im zweiten Quartal profitierten vor allem Angestellte im Bereich der Energieversorgung (+7,6%), von Verkehr und Lagerei (+6,8%) und des Gesundheits- und Sozialwesens (+6,7%) von gestiegenen Nominallohnzuwächsen.[43] Wie bereits in den beiden Vorquartalen konnten im dritten Quartal Geringverdienende des ersten Quintils, also des Quintils mit den geringsten Lohneinkommen, überdurchschnittlich vom Nominallohnwachstum mit 7,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum profitieren.[44]

... weitere Anstiege unwahrscheinlich ...

Diese starken Wachstumsimpulse in der Lohnentwicklung dürften jedoch nicht lange anhalten. Zum einen war die Auszahlung der Inflationsausgleichsprämie durch Arbeitgeber nur bis Ende des Jahres möglich, des Weiteren sind aufgrund der verhaltenen Konjunkturprognosen und eines erwarteten Rückgangs der Inflation im Jahr 2025 niedrigere Lohnabschlüsse als im Jahr 2024 zu erwarten. Da bereits teilweise getätigte Lohnverhandlungen für das Jahr 2025 bestehen, dürfte es im Jahresverlauf dennoch weiterhin zu einer leicht positiven Reallohnentwicklung kommen.[45] Die Reallohnzuwächse ließen jedoch die Kosten des Faktors Arbeit in Deutschland weiter steigen. Diese befanden sich bereits vor der Lohnerhöhung auf einem im internationalen Vergleich hohen Niveau und verschlechterten mit der weiteren überdurchschnittlichen Erhöhung die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands zusätzlich.[46]

... und kaum Auswirkungen auf Konsum

Trotz des verzeichneten Lohnwachstums war keine bedeutende Zunahme in den Konsumausgaben der Haushalte erkennbar. Zunehmend verstärkt sich die Angst privater Haushalte, dass die verhaltene Aussicht für die Konjunktur weitere Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben könnte. Laut Konsumentenumfrage der Europäischen Kommission nahm die Angst vor Arbeitsplatzverlusten im Jahr 2024 zu und trug zu gedämpften privaten Konsumausgaben bei.[47]

42 Vgl. Statistisches Bundesamt, Reallöhne im 1. Quartal 2024 um 3,8 % höher als im Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 211 vom 29. Mai 2024, Wiesbaden.
43 Vgl. Statistisches Bundesamt, Reallöhne im 2. Quartal 2024 um 3,1 % höher als im Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 327 vom 29. August 2024, Wiesbaden.
44 Vgl. Statistisches Bundesamt, Reallöhne im 3. Quartal 2024 um 2,9 % höher als im Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 449 vom 29. November 2024, Wiesbaden.
45 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 18, Wiesbaden.
46 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 46f, Wiesbaden.
47 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 53, Wiesbaden.

weniger offene Stellen gemeldet, ...

Die zunehmende Eintrübung zeigt sich nicht zuletzt in der Nachfrage nach Arbeit. Die Anzahl der gemeldeten offenen Stellen ging deutlich zurück. Zwar wurden Stellen durch den demografischen Wandel frei, diese blieben jedoch häufig unbesetzt. Der Trend zu einer Abnahme der gemeldeten Stellen ist in allen Wirtschaftsbereichen zu erkennen und spiegelt die geringere Einstellungsbereitschaft der Unternehmen wider.[48] Seit Mitte 2022 befindet sich die Anzahl der offenen Stellen mit Schwankungen im Abwärtstrend. Waren im Mai 2022 noch mehr als 868.400 Stellen bei der Bundesagentur für Arbeit als offen gemeldet, waren es im Mai 2024 nur noch 703.200 Stellen, was einen Rückgang von 165.200 gemeldeten offenen Stellen (19%) innerhalb von zwei Jahren bedeutet.[49] Bis zum Ende des Jahres sank die Zahl weiter auf 654.000 offen gemeldete Arbeitsstellen und damit 59.000 Stellen (-8%) weniger als im Dezember 2023.[50]

... die länger unbesetzt bleiben

Die Vakanzzeit stieg im Vergleich zum Vorjahr an. Im Dezember waren 52% der Stellen länger als drei Monate vakant gemeldet. Im Durchschnitt belief sich die Zeitspanne zwischen gewünschtem Besetzungstermin und Stellenabgang auf 168 Tage und erhöhte sich somit um 8 Tage im Vergleich zum Dezember 2023. Arbeitgeber haben weiterhin Schwierigkeiten, trotz Eintrübung am Arbeitsmarkt zeitnah gewünschte Arbeits- und Fachkräfte zu finden. Vor allem im Bereich der Pflege, der medizinischen Berufe, von Bau- und Handwerk, IT sowie unter Berufskraftfahrerinnen und Berufskraftfahrern und Erzieherinnen und Erziehern bestanden Engpässe.[51]

Der Sachverständigenrat macht zusätzlich zu den konjunkturellen Gegebenheiten die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in Ballungsräumen für mögliche Effizienzverluste verantwortlich, da der Zugang von Arbeitskräften zu produktiven Unternehmen und Arbeitsmärkten durch knappen Wohnraum eingeschränkt wird.[52]

### 1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

#### Gegenwartsbezogene Indikatoren

Um die gegenwärtige wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Wirtschaftssektoren zu betrachten, bietet sich die Bruttowertschöpfung als Indikator an, da sie die Entwicklung der wirtschaftlichen Aktivität in den verschiede-

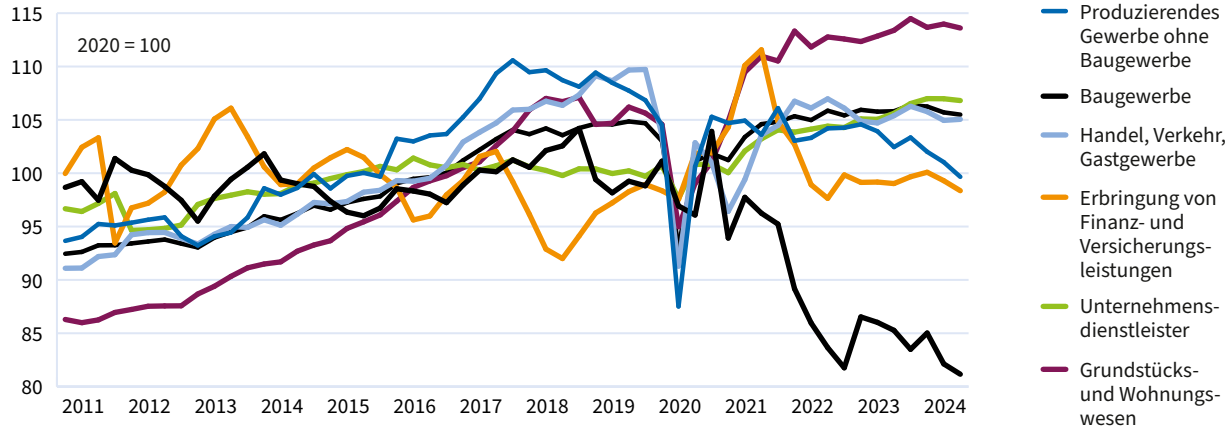
48 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 61, Wiesbaden.
49 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Fachstatistik, Gemeldete Arbeitsstellen, Aktuelle Eckwerte, November 2024, Zugriff: 10.12.2024, Nürnberg.
50 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2024, S. 14, Nürnberg.
51 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember und Jahr 2024, S. 15, Nürnberg.
52 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 9, Wiesbaden.

nen Sektoren der Wirtschaft darstellt. Sie kann somit als Ergänzung zur Analyse des BIP und seiner Komponenten auf der Entstehungsseite genutzt werden.

Zwar reduzierte sich die Bruttowertschöpfung im Aggregat, jedoch fiel die Entwicklung der einzelnen Sektoren unterschiedlich aus (siehe Abbildung 1.8). Die schwache wirtschaftliche Entwicklung über das Jahr 2024 war entscheidend auf den Rückgang der Wertschöpfung des Verarbeitenden Gewerbes zurückzuführen.[53] Die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (ohne das Baugewerbe) nahm über das Jahr 2024 stetig ab und war mit dem Baugewerbe am stärksten von der Dämpfung betroffen. Die Industrierezession der vergangenen Jahre setzte sich somit weiter fort und verschärfte sich sogar. Seit dem Jahreswechsel 2017/18 ist der Trend im Produzierenden Gewerbe rückläufig, was auf strukturelle Ursachen hindeutet. Im internationalen Vergleich hat die Attraktivität Deutschlands als Wirtschaftsstandort nachgelassen, was durch Faktoren wie hohe Unternehmenssteuern, umfangreiche Regulierungen sowie hohe Energie- und Lohnstückkosten bedingt ist. Die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe sank mit 2,72% im dritten Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf das Niveau der Wertschöpfung im Jahr 2015; nur während der Corona-Pandemie war diese niedriger. Das Baugewerbe schrumpfte im Vorjahresvergleich sogar deutlich stärker, mit bis nahezu 5% im dritten Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Baugewerbe: stärkster Rückgang der Bruttowertschöpfung

**Abbildung 1.8: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2011 – III 2024**




preis-, saison- und kalenderbereinigte Daten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie die Branche der Erbringung von Finanz- und Versicherungsleistungen konnten im ersten Halbjahr ihre Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht steigern. Im dritten Quartal kehrte sich diese Entwicklung jedoch um.

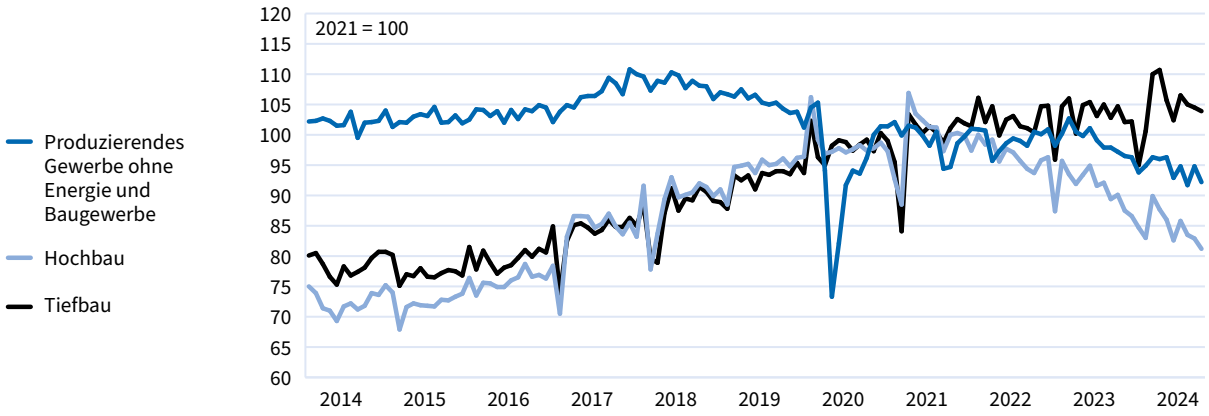
53 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 16, Wiesbaden.

Nur die Wirtschaftsbereiche des Grundstücks- und Wohnungswesens sowie der Unternehmensdienstleister konnten in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahr ihre Wertschöpfung durchgängig erhöhen und somit den insgesamt verzeichneten Rückgang etwas abfedern. Dennoch nahm auch hier die Zuwachsrate im dritten Quartal deutlich ab. Damit konnte im ersten Quartal noch ein leichtes Wachstum von 0,29% der Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahresquartal erzielt werden. Erst im zweiten und dritten Quartal schrumpfte diese dann dezent um 0,07% bzw. 0,30%. Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal war bereits im ersten Quartal eine Minderung der Bruttowertschöpfung ersichtlich. Demnach verschärfte sich die Lage in einzelnen Wirtschaftsbereichen im Jahr 2024 weiter deutlich, wobei im Aggregat bisher noch von einer Seitwärtsbewegung der Bruttowertschöpfung gesprochen werden kann.

Industrie: Wettbewerbsfähigkeit deutlich gesunken

Im Verarbeitenden Gewerbe, einem Teilbereich des Produzierenden Gewerbes, schrumpfte die Bruttowertschöpfung im ersten und zweiten Quartal 2024 jeweils um 1% bzw. 0,2% zum Vorquartal. Davon besonders betroffen waren die Bereiche Maschinenbau und elektronische Ausrüstung.[54] Zudem zeigt sich bei der Aufteilung der Produktion in eine internationale und nationale Komponente, dass die rückläufige Produktion auf deutschlandspezifische Faktoren zurückzuführen war.[55] Die Wettbewerbsfähigkeit für Industrieunternehmen gegenüber anderen Ländern war in den vergangenen Jahren deutlich gesunken und macht deutsche Güter im internationalen Vergleich weniger attraktiv.

**Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2014 – III 2024**




saison- und kalenderbereinigte Daten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Produktionsindex stellt einen weiteren Indikator zur Bewertung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung dar. Durch seine detaillierte Unterglie-

54 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 44, Wiesbaden.

55 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 47f, Wiesbaden.

derung nach Wirtschaftsbereichen im Produzierenden Gewerbe liefert er relativ präzise Informationen (siehe Abbildung 1.9). Dank seiner monatlichen Erhebungsfrequenz ermöglicht er zudem genauere Aussagen über die Entwicklung im Jahresverlauf. Dieser Index bewegte sich über das Jahr 2024 hinweg für das Produzierende Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe, trotz leichter Schwankungen in den einzelnen Monaten, durchgehend unterhalb der Produktion des jeweiligen Vorjahresmonats. Damit fiel der Produktionsindex über die ersten drei Quartale durchschnittlich um 5,18% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der stärkste Rückgang im Vergleich zum Vorjahresmonat war im Mai mit 8,11% verzeichnet worden und lag damit, vom Einbruch während der Corona-Pandemie abgesehen, auf einem Produktionsstand wie zuletzt im Jahr 2010. Somit setzte sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre fort. Schwankungen im Produktionsindex wurden teilweise von der sich wechselhaft entwickelnden Produktion in der Automobilindustrie ausgelöst. Nachdem die Produktion im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat im August um 15,4% wuchs, nahm sie im September dann um 7,8% ab.[56] Über das gesamte Jahr gesehen entwickelte sich die Automobilindustrie jedoch negativ und verzeichnete einen Produktionsrückgang.

Abwärtstrend der Produktion im Hochbau hält an

Noch stärker als im Produzierenden Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe zeigte sich die negative Produktionsentwicklung im Hochbau. Nach einem schwachen Vorjahr war im Jahr 2024 keine Trendwende erkennbar. Abgesehen von kurzzeitig positiven Impulsen des Hochbaus im Februar und Juni 2024, mit einem Zuwachs von 8,31% und 3,87% zum jeweiligen Vormonat, lag die Produktion durchgehend deutlich unter derjenigen des Vorjahres. In den ersten drei Quartalen schrumpfte die Produktion durchschnittlich um 8,38% zum Vorjahreszeitraum. Im Januar und Mai 2024 lag der Produktionsindex des Hochbaus mit -13,27% und -12,96% deutlich unter den jeweiligen Vorjahresmonatswerten. Somit setzte sich im Jahr 2024 der Abwärtstrend der Produktion im Hochbau fort und befand sich im dritten Quartal des Jahres auf einem Niveau vergleichbar zur Produktion Anfang des Jahres 2018.

Produktionsentwicklung im Tiefbau merklich besser

Innerhalb des Baugewerbes ließen sich wie bereits im Vorjahr unterschiedliche Entwicklungen der einzelnen Baubereiche feststellen. Demnach entwickelte sich die Produktion im Tiefbau deutlich besser. Zwar war der Tiefbau im Jahr 2024 einigen Schwankungen ausgesetzt, dennoch war die Entwicklung merklich positiver. Die meisten Monate verzeichneten einen Wert über dem des Vorjahresmonats. Seit dem Jahr 2021 zeigte sich der Tiefbau mit einigen Schwankungen stabil auf einem konstanten Niveau und trug so dazu bei, einen stärkeren Rückgang im Bauhauptgewerbe abzufedern.

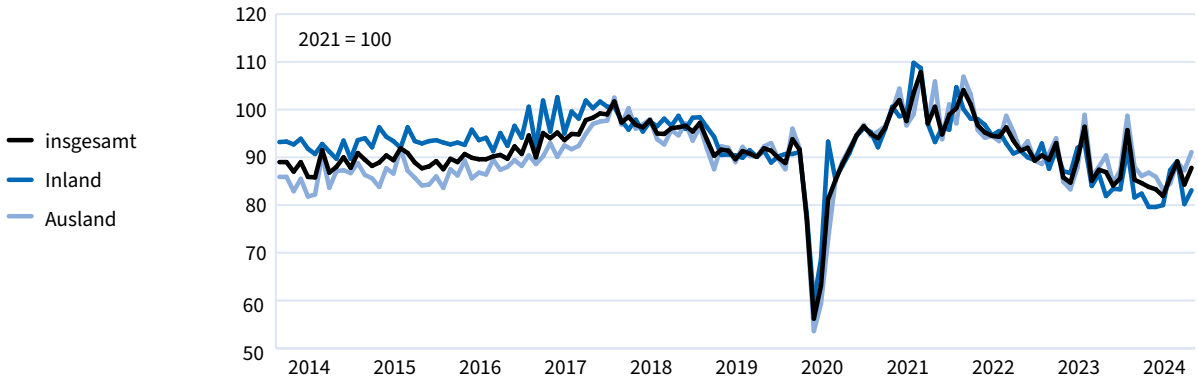
56 Vgl. Statistisches Bundesamt, Produktion im September 2024: -2,5 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 418 vom 7. November 2024, Wiesbaden.

## Zukunftsbezogene Indikatoren

Auftragseingänge: niedrigster Stand seit Mitte 2020

Um die zukünftige Entwicklung besser abschätzen zu können, ist es sinnvoll, die monatlichen Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe zu betrachten. Diese setzten den allgemeinen Abwärtstrend des Jahres 2023 fort (siehe Abbildung 1.10). Im Mai 2024 verzeichneten die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe einen Rückgang von preis- und kalenderbereinigten 8,6% im Vergleich zum Vorjahresmonat und erreichten damit den niedrigsten Stand seit Mitte 2020. Dabei fielen die Auftragseingänge aus dem Inland stärker zurück als diejenigen aus dem Ausland. Bei den Auslandsaufträgen war ein deutlich stärkerer Rückgang der Aufträge aus der Eurozone zu verzeichnen als aus Ländern außerhalb der Eurozone. Innerhalb der ersten drei Quartale 2024 konnte nur im Juli und im September jeweils ein Zuwachs an Aufträgen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat verzeichnet werden. Daher nahmen von Januar bis September die Auftragseingänge aus allen Regionen – dem Inland (-5,8%), dem Ausland (-2,5%), darunter der Eurozone (-2,7%) und der Nicht-Eurozone (-2,2%) – gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Insgesamt ergab sich somit ein durchschnittlicher Rückgang der Auftragseingänge um 3,9%.

**Abbildung 1.10: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2014 – III 2024**




Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt

Quelle: Statistisches Bundesamt

Im Vergleich zum jeweiligen Vormonat sank der Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe bis Mai 2024. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sank der Auftragsbestand im Mai um 5,4%. Die Automobilindustrie verzeichnete im Mai den sechzehnten Monat in Folge mit einer Abnahme des Auftragsbestands.[57] Im Juni und Juli konnte erstmals wieder ein Anstieg des Auftragsbestands dokumentiert werden. Dabei stiegen die offenen Aufträge aus dem Inland im Juli 2024 gegenüber dem Vormonat um 2,1% und aus dem Ausland um 0,4%.[58] Im September setzte sich die positive Entwicklung fort. Dabei

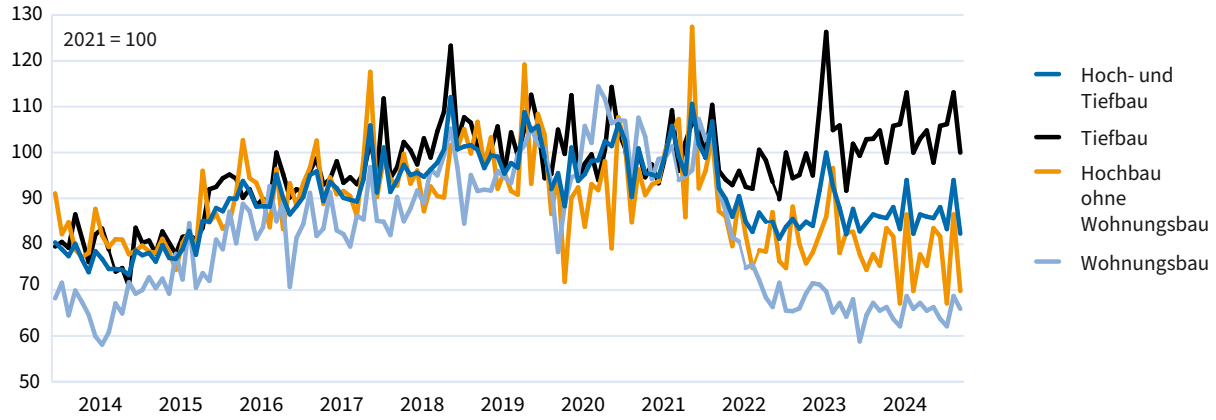
57 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im Mai 2024: -0,4 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 276 vom 17. Juli 2024, Wiesbaden.

58 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im Juli 2024: +1,0 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 355 vom 18. September 2024, Wiesbaden.

profitierten Hersteller von Investitionsgütern am stärksten vom Anstieg des Auftragsbestands um 1,7% im Vergleich zum Vormonat.[59]

Trotz des niedrigeren Auftragsbestands stieg die monatliche Reichweite auf 7,3 Monate im September. Dabei entwickelten sich die Gütergruppen unterschiedlich; die Investitionsgüter nahmen im Vergleich zum Vormonat auf 9,9 Monate leicht ab, Vorleistungsgüter und Konsumgüter blieben bei 4,1 und 3,6 Monaten.[60] Die Reichweite zeigt an, wie viele Monate die Unternehmen bei konstantem Umsatz theoretisch benötigen würden, um die bestehenden Aufträge abzuarbeiten, sofern keine neuen Auftragseingänge erfolgen. Da der mittlere Umsatz stärker als der Auftragsbestand abnahm, stieg demnach die Reichweite an.

**Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe nach Art der Bauten, I 2014 – III 2024**




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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stabiler, ...

Das Bauhauptgewerbe war in den vergangenen Jahren bereits vom Abwärtstrend erfasst. Im Jahr 2024 stabilisierte sich das Volumen der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe etwas. Jedoch war die Entwicklung der Auftragseingänge innerhalb der Segmente des Bauhauptgewerbes sehr unterschiedlich (siehe Abbildung 1.11). So verzeichneten Hoch- und Tiefbau in der ersten Jahreshälfte einen Anstieg der Auftragseingänge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von durchschnittlich 2,19%. Er nahm im dritten Quartal allerdings deutlich um 8,72% ab. Nach dem starken Rückgang zwischen dem zweiten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 zeigte sich in den ersten drei Quartalen im Jahr 2024 eher eine Seitwärtsbewegung. Bei näherer Betrachtung des Hochbaus ohne Wohnungsbau und Tiefbau wird deutlich, dass der fortschreitende Rückgang der Aufträge im Hochbau ohne Wohnungsbau von wachsenden Auftragseingängen im Tiefbau abgefedert wurde. Doch auch der Tiefbau war nach einem starken ersten Halbjahr mit durch-

... aber große Unterschiede bei den Segmenten

59 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im September 2024: +1,6 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 433 vom 19. November 2024, Wiesbaden.

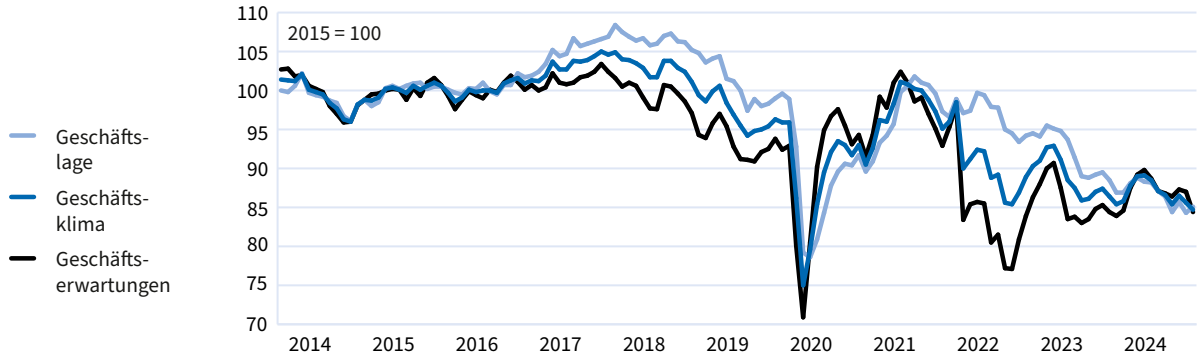
60 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im September 2024: +1,6 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 433 vom 19. November 2024, Wiesbaden.

schnittlich 6,88% über den Auftragseingängen des Vorjahreszeitraums im dritten Quartal mit reduzierten Aufträgen konfrontiert.

Auftragseingänge im Wohnungsbau stabilisieren sich auf geringem Niveau

Der Wohnungsbau war bis zum September durchgehend von einem verringerten Auftragseingang betroffen. Im ersten Halbjahr 2024 lagen die Aufträge durchschnittlich 5,69% unter denen des ersten Halbjahrs 2023. Nach dem besorgniserregenden Einbruch der Aufträge im Wohnungsbau (zum jeweiligen Vorjahr) über das Jahr 2022 mit über 15% und mit knapp 20% im Folgejahr 2023 stabilisierten sich 2024 die Auftragseingänge im Wohnungsbau etwas. Diese Entwicklung dürfte sich durch die vorangehende Lockerung der Geldpolitik und weniger stark ansteigende Baukosten fortsetzen.[61] Trotz der zuletzt verbesserten Entwicklung war die Nachfrage gering. Das Volumen der Auftragseingänge befand sich im Jahr 2024 auf dem Niveau von vor zehn Jahren.

**Abbildung 1.12: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2014 – 2024**




Indexwerte für das Verarbeitende Gewerbe, das Bauhauptgewerbe, den Groß- und Einzelhandel und den Dienstleistungssektor, saisonbereinigt

Quelle: ifo Institut

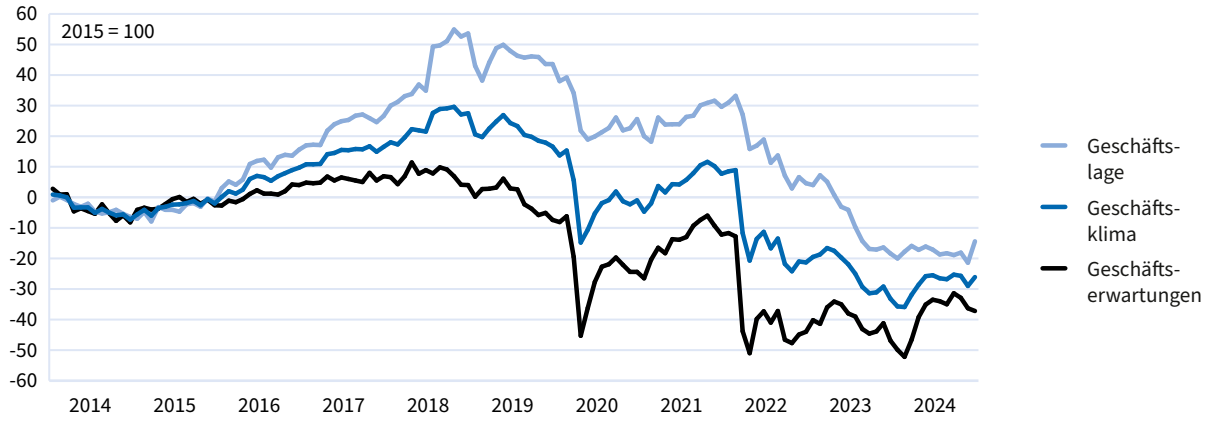
Geschäftsklima: Stimmung bleibt eingetrübt

Der ifo Geschäftsklimaindex ist ein Index, der auf Umfragen basiert und Informationen über die Erwartungen und Stimmungen von Unternehmen aus verschiedenen Wirtschaftssektoren hinsichtlich der zukünftigen Markt- oder Konjunkturentwicklung liefert. In der gewerblichen Wirtschaft zeigten sich zunächst zu Beginn des Jahres positive Signale (Abbildung 1.12). Nach einer leichten Aufhellung des Geschäftsklimas in den ersten Monaten des Jahres 2024 verschlechterte sich das Geschäftsklima danach wieder deutlich. Weiterhin war die Stimmung der Unternehmen eingetrübt und die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage pessimistisch. Für die aktuelle Geschäftslage gingen die Indexwerte von bereits niedrigen 88,5 Punkten im Dezember 2023 auf 84,7 Punkte Ende des Jahres 2024 zurück. Die Geschäftserwartungen konnten sich hingegen im gleichen Zeitraum geringfügig von 84,4 Punkten auf 85,1 Punkte verbessern. Ähnlich zur Bruttowertschöpfung zeigt sich über einen längeren Betrachtungszeitraum auch im Geschäftsklimaindex die negative Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Bereits seit

61 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2024, S. 25, Frankfurt am Main.

dem Jahr 2018 lässt sich ein Rückgang des ifo Geschäftsklimaindex in der gewerblichen Wirtschaft erkennen.

**Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2014 –2024**




Salden, saisonbereinigt

Quelle: ifo Institut

Bauhauptgewerbe bleibt pessimistisch

Der Geschäftsklimaindex im Baugewerbe verdeutlichte die weiterhin pessimistische Erwartung in der Baubranche (siehe Abbildung 1.13). Nach einer weiteren Anspannung zu Beginn des Jahres 2024 verbesserte sich zuerst das Geschäftsklima bis Mitte des Jahres um mehr als zehn Indexpunkte. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen im Bauhauptgewerbe zeigten sich hingegen weiter alarmierend. Vor allem die kommenden Monate wurden pessimistisch gesehen. Im Februar war die Geschäftserwartung mit -52,2 Indexpunkten auf den niedrigsten Wert seit 1991 gesunken.[62] Während die Erwartungen bis September des Jahres deutlich auf -31,4 Indexpunkte anstiegen, veränderte sich die aktuelle Geschäftslage des Bauhauptgewerbes kaum. Demnach setzte sich der negative Trend der Geschäftsklimaindikatoren weiter fort. Seit dem Jahreswechsel 2019 verdunkelte sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe und ist über die vergangenen sechs Jahre von einem Wert im Dezember 2018 von 27,5 Punkten auf -26,1 Punkte im Dezember 2024 gesunken.

Auftragsmangel im Wohnungsbau

Im Wohnungsbau verzeichnete mehr als die Hälfte der Unternehmen einen Auftragsmangel. Im Jahresverlauf 2024 verfestigte sich der Anteil der Unternehmen nach einem Anstieg seit dem Jahr 2022 nun auf dem hohen Niveau zwischen 50% und 60%. Im Gegensatz dazu nahm der Anteil an Stornierungen über das Jahr ab und sank mit 10,5% auf den niedrigsten Wert seit April 2022.[63] Gesunkene Zinsen konnten die Bedingungen im Wohnungsbau zwar etwas verbessern, doch viele Herausforderungen bleiben bestehen.

62 Vgl. ifo Institut, ifo Geschäftsklimaindex gestiegen (Februar 2024), ifo Geschäftsklima Deutschland, Pressemitteilung vom 23. Februar 2024, München.

63 Vgl. ifo Institut, Mehr als die Hälfte der Wohnungsbau-Unternehmen hat zu wenig Aufträge, ifo Konjunkturumfrage, Pressemitteilung vom 5. Dezember 2024, München.

Ähnlich wie bei den Auftragseingängen zeigte sich in der Bewertung der Geschäftslage ein unterschiedliches Bild für die verschiedenen Bereiche in der Baubranche. Am schlechtesten war das Geschäftsklima im Dezember 2024 bei Unternehmen des öffentlichen Hochbaus mit einem Indexwert von -43,0 Punkten. Ähnlich skeptisch zeigten sich der Wohnungsbau mit -41,5 Indexpunkten und der Hochbau mit -37,5 Indexpunkten. Dennoch verbesserten sich, trotz weiterhin bestehendem Pessimismus, die Werte deutlich zum Vorjahreszeitraum. Dies dürfte unter anderem auf die verbesserte Finanzierungssituation von Bauvorhaben zurückzuführen sein. Zudem verbesserten sich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen in den oben genannten Branchen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Kapazitätsauslastung nahm im Hochbau nach einem leichten Anstieg zu Beginn des Jahres von 66,5% im Dezember 2023 auf 68,0% im April 2024 über den Rest des Jahres 2024 auf eine Auslastung von 62,9% im Dezember 2024 ab. Der Auftragsbestand hielt sich über das Jahr 2024 auf einem Wert von ungefähr 3,4 Monaten und nahm bis Dezember dann deutlich auf 4,1 Monate zu.

verbesserte Finanzierungssituation für Bauvorhaben gibt Hoffnung

Das Geschäftsklima im Tiefbau wurde von Unternehmen deutlich besser bewertet. Mit einer höheren Kapazitätsauslastung von 72,0% schwankte diese über das Jahr 2024 etwas und betrug im Dezember 74,4%. Auch der Auftragsbestand stieg in diesem Zeitraum leicht von 4,1 Monaten auf 4,3 Monate an. Zwar war das Geschäftsklima im Tiefbau und Straßenbau verhalten; dennoch wurde die Gesamtsituation hier deutlich optimistischer als im Hochbau eingeschätzt. Die Werte verbesserten sich im Dezember im Vergleich zum Vorjahr von -13,5 auf -9,1 Indexpunkte im Tiefbau und von -22,0 auf -17,9 Indexpunkte im Straßenbau. Die Geschäftslage wurde von den Unternehmen im Tiefbau positiv wahrgenommen und verzeichnete eine Bewertung von 10,6 Punkten im Dezember.[64] Jedoch bestanden auch im Tiefbau und Straßenbau Zweifel über die Entwicklung in den kommenden Monaten. Demnach sind die Geschäftserwartungen deutlich gedämpfter. Insgesamt zeigte sich die Baubranche in Anbetracht der Entwicklungen der Aufträge und der anhaltend suboptimalen Finanzierungsbedingungen pessimistisch. Jedes zweite Unternehmen erwartet eine Verschlechterung der Lage und nur 5% glauben an eine Verbesserung.[65]

verhaltene, aber etwas optimistischere Stimmung im Tiefbau

### 1.2.3 Monetäre Entwicklung

#### Preisentwicklung

Vor dem Anstieg der Inflation im Jahr 2021 über das von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebte Ziel von 2% wurde zuweilen eine zu niedrige Inflation thematisiert. Dabei lag die Inflation in Deutschland in den Jahren

64 Vgl. ifo Institut, ifo Konjunkturperspektiven 12/2024, München.

65 Vgl. ifo Institut, Nur jedes achte Unternehmen erwartet 2025 bessere Geschäfte, ifo Konjunkturumfrage, Pressemitteilung vom 16. Dezember 2024, München.

2000 bis 2020 im Durchschnitt bei 1,4%, sodass Preisstabilität erreicht wurde. Die Hauptursachen für die hohen Inflationsraten ab dem Jahr 2021 können als Folgen der Pandemie verstanden werden. Störungen in den Wertschöpfungs- und Lieferketten führten zu einem gesamtwirtschaftlich eingeschränkten Angebot. Die stark expansive Finanzpolitik mit hohen Haushaltsdefiziten, die durch Anleihekäufe der EZB refinanziert wurden, hielt hingegen die gesamtwirtschaftliche Nachfrage hoch. Dieses durch expansive Fiskal- und Geldpolitik verursachte Ungleichgewicht schob die Inflation schon vor dem Februar 2022 an. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine verstärkte den Inflationsdruck durch höhere Energiepreise und teurere Gasimporte zusätzlich. Erst durch die restriktivere Geldpolitik der EZB begann die Inflation im Jahr 2023 zurückzugehen, ohne dass sie bislang schon nachhaltig das Inflationsziel der EZB von 2% erreicht hätte.

restriktivere Geldpolitik der EZB sorgt für Inflationsrückgang

Im Jahr 2024 erholte sich die Inflation im Vergleich zum Vorjahr deutlich und näherte sich weiter dem mittelfristigen Ziel der EZB von einem Preisanstieg von 2% an. Während zu Beginn des Jahres 2023 der Verbraucherpreisindex noch bei 8,7% lag und sich nur langsam reduzierte, war die Inflation im Januar 2024 mit 2,9% bereits vergleichsweise niedrig (siehe Abbildung 1.14). Über das Jahr verringerte sich der Preisanstieg weiter auf, im Vergleich zum Vorjahresmonat, 1,6% im September und befand sich kurzzeitig unter dem Inflationsziel der EZB. Durchschnittlich dürfte die Inflation im Jahr 2024 gemäß den Schätzungen des Sachverständigenrates bei 2,2% gelegen haben.[66] Durch das ausgeprägte Sparverhalten und den zurückhaltenden Konsum von Verbraucherinnen und Verbrauchern war der Preissetzungsspielraum für Unternehmen im Jahr 2024 begrenzt.[67] Inflationstreiber war eine überdurchschnittliche Teuerung in den Dienstleistungen, da Unternehmen hier den starken Lohnanstieg auf die Verbraucher überwälzen.

niedrigere Energiepreise

Der Rückgang der Gesamtinflation war hauptsächlich auf die niedrigeren Energiepreise zurückzuführen. Im September 2024 lagen die Preise bei Energieträgern 7,6% unter denjenigen des jeweiligen Vorjahreszeitraums. Diese Entwicklung schwächte sich im Oktober auf -5,5% und November auf -3,7% ab.[68] Für Haushalte sanken die Energiepreise für Haushaltsenergie im September im Schnitt um 4,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Unter den Energieträgern fiel der Preisrückgang bei Heizöl mit 17,9% am stärksten aus, wohingegen Fernwärme im September 2024 einen Preisanstieg von 31,8% im Vorjahresvergleich verzeichnete. Trotz der Dämpfung der Preise für Haushaltsenergie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum lagen die Preise auf einem deutlich höheren Niveau und waren im Vergleich zum Jahr 2020 um 51,9% gestiegen.[69] Bei der Betrachtung der Inflationsentwicklung ohne

66 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 61, Wiesbaden.
67 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 61, Wiesbaden.
68 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im November 2024 bei +2,2 %, Pressemitteilung Nr. 463 vom 10. Dezember 2024, Wiesbaden.
69 Vgl. Statistisches Bundesamt, Heizsaison: Preise für Haushaltsenergie im September 2024 um 4,0 % niedriger als ein Jahr zuvor, Pressemitteilung Nr. N 056 vom 7. November 2024, Wiesbaden.

Energie zeigt sich nach einem Rückgang im Februar von 3,8% auf 3,3% eine Seitwärtsbewegung. Die Kerninflation, also der Preisanstieg aller Güter ohne Energie und Nahrungsmittel, änderte sich in der zweiten Jahreshälfte ebenfalls nur unerheblich.

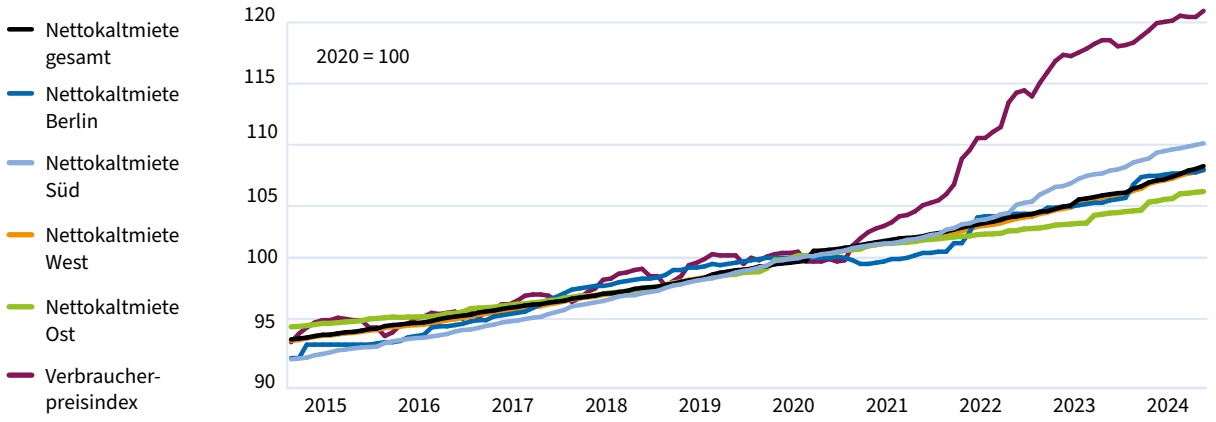
**Abbildung 1.14: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 2004 – 2024**

bis Dezember 2024
HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex

Quelle: Statistisches Bundesamt, Eurostat

In der Eurozone entwickelte sich die Inflation ähnlich wie in Deutschland. Im Laufe des Jahres war der harmonisierte Verbraucherpreisindex rückläufig. Für das Jahr 2024 erwartete der Sachverständigenrat eine Inflation von 2,4%.[70] Die Kerninflation blieb über das Jahr hartnäckig und verharrte bei etwa 3,0%. Hauptsächlich lässt sich diese Entwicklung mit einer hohen In-

**Abbildung 1.15: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2024**




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

Quelle: Statistisches Bundesamt

70 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 29, Wiesbaden.

flation im Dienstleistungsbereich erklären. Der Preiszuwachs dürfte sich jedoch im Jahr 2025 bei weniger dynamischem Nominallohnwachstum abschwächen und die Kerninflation sinken lassen. [71]

Anstieg der Nettokaltmieten blieb hinter Inflation zurück

Bei der Zusammensetzung des Verbraucherpreisindex machen Nettokaltmieten und fiktive Mietwerte von selbst genutztem Wohneigentum den größten Anteil aus. Die nominalen Nettokaltmieten verzeichneten von Januar bis Oktober 2024 einen Anstieg von durchschnittlich 2,0%, der sich im Vergleich zu den Vorjahren mit 1,72% im Jahr 2023 und 1,42% im Jahr 2022 etwas verstärkte. Damit lag der Anstieg der nominalen Nettokaltmieten etwas unter der Entwicklung der Gesamtinflation. Während die höhere Inflation in den vergangenen Jahren dazu führte, dass sich die realen Nettokaltmieten reduzierten, veränderten sich diese über das Jahr 2024 nur marginal. Im Vergleich zum Basisjahr 2020 lag der Verbraucherpreisindex im Jahr 2024 weiterhin deutlich über dem Index der nominalen Nettokaltmieten aller Regionen. In den letzten vier Jahren sind die Nettokaltmieten demnach nicht im gleichen Ausmaß wie die Inflation gestiegen (siehe Abbildung 1.15).

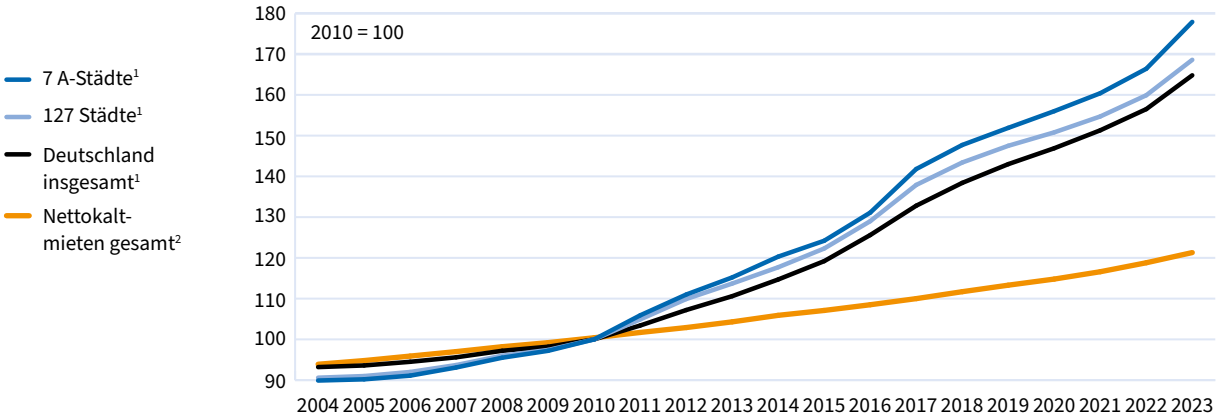
Die Erhöhung der nominalen Nettokaltmieten entwickelte sich regional unterschiedlich stark. Während die Mieten im Osten unterdurchschnittlich um 1,78% zulegten, war der Anstieg im Süden und in Berlin mit 2,29% und 2,41% ausgeprägter. Weiterhin zeigt sich eine Divergenz der Mietentwicklung zwischen dem Süden und Osten. Die nominalen Nettokaltmieten im Westen entwickelten sich mit 2,0% im Einklang mit dem Bundesdurchschnitt. Die Unterschiede in der Dynamik der Mietpreisentwicklung nahmen im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab.

Neuvertragsmieten dynamisch gestiegen

Die Neuvertragsmieten entwickelten sich im Vergleich zu den Bestandsmieten deutlich dynamischer. Der Mietpreisindex der Deutschen Bundesbank reicht nur bis zum Jahr 2023 (Abbildung 1.16). Im Jahr 2023 stiegen die Mietpreise für neue Verträge in Gesamtdeutschland aber schon um 5,30% im Vergleich zum Vorjahr. In den 127 größten Städten fiel der Anstieg mit 5,44% etwas höher aus, während der Mietindex in den A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) mit 6,91% stärker zunahm. Damit wuchsen die Neuvertragsmieten erneut und deutlich dynamischer als zwischen den Jahren 2018 und 2022. Eine vergleichbar auffällige Zunahme der Mietpreise für Neuvermietungen wurde zuletzt im Jahr 2017 verzeichnet.

71 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 41, Wiesbaden.

**Abbildung 1.16: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2023**




1 Neuvermietungen
2 Bestandsverträge

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnkostenbelastung gesunken, ...

Die Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2023 bei 25,0% und war demnach im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte gesunken.[72] Dennoch mussten im Jahr 2023 in Deutschland 13,0% der Bevölkerung mehr als 40,0% ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Damit lag Deutschland deutlich über dem Durchschnitt der EU, wo 8,8% der Haushalte überlastet waren.[73] Für das Jahr 2023 stehen noch keine detaillierten Daten zur Wohnkostenbelastung nach Gemeindetyp zur Verfügung. Im Jahr 2022 mussten deutsche Haushalte im europäischen Vergleich einen überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Das dürfte im Jahr 2023 ähnlich gewesen sein. Des Weiteren war die Mietbelastung für das niedrigste Einkommensquartil deutlich höher als für den Rest der Bevölkerung. Im Jahr 2022 lag die Belastung des ersten Einkommensquartils bei 36%.[74] Zudem verhinderten Mietregulierungen in der Vergangenheit eine marktgetreue Mietentwicklung und somit eine ähnliche Mietbelastung für Bestandsverträge im Vergleich zu Neuverträgen. Für Bestandsmieterinnen und -mieter führte das unterschiedliche Ausmaß an Regulierungsstärke zu Lock-in-Effekten. Da Bestandsmieten durch stärkere Regulierungen weniger stark ansteigen können als Neuvertragsmieten, entstehen für private Haushalte ökonomische Anreize, in ihren Wohnungen zu bleiben, auch wenn diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen.

... bleibt aber im EU-Vergleich hoch

Der deutlich stärkere Anstieg der Neuvertragsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten ist das Ergebnis eines Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen. Die demografische Entwicklung der Singularisierung von Haushalten und Binnenwanderung zu urbanen Regionen belastet den Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Demgegenüber führten lange Baugenehmigungs-

72 Vgl. Statistisches Bundesamt, Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung, Pressemitteilung Nr. N 044 vom 28. August 2024, Wiesbaden.
73 Vgl. Statistisches Bundesamt, Überlastung durch Wohnkosten, Europa, Stand: 7. November 2024, Wiesbaden.
74 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 252, Wiesbaden.

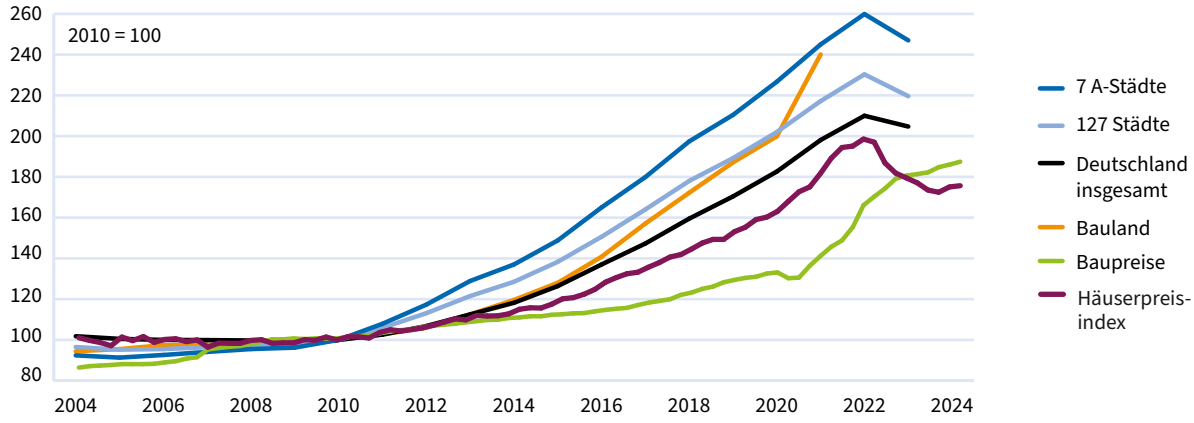
verfahren, ausgeprägte Baureglementierungen, Materialengpässe und fehlende Kapazitäten in den vergangenen Jahren zu einer angebotsseitigen Entschleunigung im Bausektor, welche die hohe Nachfrage (vor allem in urbanen Regionen) nicht bediente.[75] Für die kommenden Jahre wird die Nachfrage auf den Mietmärkten wahrscheinlich weiterhin über dem Angebot liegen, was zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten führen würde. Die Dämpfung der Entstehung von neuen Mietwohnungen durch schlechtere Finanzierungsbedingungen dürfte sich zusätzlich auf das kurz- und mittelfristige Angebot von Wohnraum auf dem Mietmarkt auswirken und den Preisdruck auf Neuvertragsmieten verstärken.

höhere Neuvertragsmieten zu erwarten

Bei der Betrachtung der Preisentwicklung für Wohnimmobilien, untergliedert in A-Städte, die 127 größten Städte und deutschlandweit, zeigte sich im Jahr 2022 ein Höchstwert (siehe Abbildung 1.17). Im Jahr 2023 minderten sich erstmals seit dreizehn Jahren die Preise für Wohnimmobilien um 2,5% im Vergleich zum Vorjahr. In den Städten war zuletzt im Jahr 2005 ein Rückgang der Wohnimmobilienpreise verzeichnet worden. Im Jahr 2023 betrug dieser im Vergleich zum Vorjahr jeweils 5,0% für die A-Städte und 4,6% für die 127 größten Städte. Für das Jahr 2024 sind noch keine offiziellen Zahlen verfügbar, dennoch wird sich der Preis für Wohnimmobilien voraussichtlich weniger stark reduzieren als noch im Vorjahr, da sich der Rückgang des Häuserpreisindexes bereits deutlich abschwächte.

mehrere Indikatoren deuten auf das Ende weiterer Kaufpreisrückgänge hin

**Abbildung 1.17: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2024**




Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt, transaktionsbezogene Objekt- und Regionalgewichtung

Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

Der Häuserpreisindex liefert als zusätzlicher Indikator zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise vierteljährliche Daten bis ins Jahr 2024. Er misst die durchschnittliche Preisentwicklung typischer Markttransaktionen für neue und bestehende Wohnimmobilien (Abbildung 1.17). Hier zeigten sich in den ersten zwei Quartalen 2024 weiter fallende Preise im Vergleich zum jeweili-

75 Vgl. Thomsen, Vogt, Brausewetter (2020), Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen, Wirtschaftsdienst, 2020, Heft 6, S. 461-467.

gen Vorjahresquartal von 5,2% und 2,6%. Im Vergleich zum direkten Vorquartal stiegen die Preise im zweiten Quartal leicht um 1,3%. Die Preisanstiege gegenüber dem Vorquartal verteilten sich auf die meisten Regionen, wobei die Preise in dünn besiedelten Gegenden noch zurückgingen. Die Wohnimmobilienpreise erhöhten sich im zweiten Quartal in den A-Städten mit 1,6% und in kreisfreien Großstädten mit 1,4% im Vergleich zum ersten Quartal 2024 stärker.[76]

Wohnimmobilienpreisindex des vdp

Daten des vierteljährlichen Wohnimmobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der Teil des Indikatorensystems der Deutschen Bundesbank ist, zeigten im Jahr 2024 eine Stabilisierung der Immobilienpreise. Nach der Trendumkehr hin zu sinkenden Immobilienpreisen im Jahr 2022 entschleunigte sich der deutliche Rückgang der Preise bereits in im vierten Quartal 2023, was sich über das Jahr 2024 fortsetzte. Zwar waren bis ins dritte Quartal die Preise unter dem Niveau vom Vorjahreszeitraum, jedoch kam es zu einer positiven Entwicklung im Vergleich zum Vorquartal. Im dritten Quartal 2024 nahmen die Immobilienpreise zum Vorquartal um 1,0% zu, während im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Rückgang von 1,0% verzeichnet wurde. Dennoch sollten diese positiven Impulse auf dem Immobilienmarkt nicht überbewertet werden, da die Rahmenbedingungen weiterhin angespannt waren und wohl kurzfristig bleiben dürften.[77]

EPX-hedonic (EUROPACE)

Bei einem weiteren Index, dem EPX-hedonic von EUROPACE, der mit seiner monatlichen Frequenz detailliertere Einsicht in die Preisentwicklung von Wohnimmobilien liefert, spiegelte sich ebenfalls der oben beschriebene Preisrückgang wider. Nachdem die Preise im zweiten Halbjahr 2022 stark zurückgegangen waren, veränderten sie sich im Jahr 2023 und 2024 nur minimal. Vielmehr stagnierten die Wohnimmobilienpreise laut EPX-hedonic über diesen Zeitraum, wobei im Laufe des Jahres 2024 ein geringfügiger Anstieg verzeichnet wurde. Bei Betrachtung der verschiedenen Gebäudekategorien zeigte sich wiederum ein differenziertes Bild: Die Preise der Bestandshäuser und Eigentumswohnungen sanken bis Ende des Jahres 2023 und konnten erst im Jahr 2024 positive Impulse verzeichnen. Anders war die Entwicklung unter den Neubauhäusern. Trotz leichter Schwankungen stiegen die Preise jährlich weiter an und erreichten Ende des Jahres 2024 ihren Höchststand. Im November 2024 waren die Preise für Neubauhäuser um 1,1%, die der Bestandshäuser um 3,8% und Eigentumswohnungen um 5,5% zum Vorjahresmonat gestiegen.[78]

Kaufpreisfaktor

Als Standardindikatoren zur Beurteilung der Wohnimmobilienpreise bietet sich zusätzlich das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresmiete (Kaufpreisfaktor bzw. Vervielfältiger) an. Dazu zieht die Deutsche Bundesbank Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) heran. Der Indikator stieg in-

76 Vgl. Statistisches Bundesamt, Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2024: -2,6 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024, Wiesbaden.

77 Vgl. vdp, Die deutschen Pfandbriefbanken, vdp-Immobilienpreisindex: Stabilisierung der Immobilienpreise setzt sich fort, vdp Research, 11. November 2024, Berlin.

78 Vgl. Europace, Indizes – Baufinanzierung unter der Lupe, EPX hedonic, Zugriff: 17. Dezember 2024, Berlin.

nerhalb der Jahre 2015 bis 2022 deutlich an, bis zur Trendwende im Jahr 2022. Seitdem sank das Kaufpreis-/Jahresmietverhältnis und erreichte im Jahr 2024 ein Niveau, das zuletzt im Jahr 2017 vorlag. Im Jahr 2024 erholte sich die Entwicklung des Indikators deutlich. Nach dem deutlichen Rückgang in den beiden Vorjahren stabilisierte sich der Indikator über das Jahr und stieg im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal sogar etwas an.

Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis

Ein weiterer Standardindikator zur Beurteilung von Wohnimmobilien ist das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis. Hier konnte ebenfalls beobachtet werden, dass sich der Abwärtstrend im Jahr 2024 deutlich entschleunigt hat. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Einkommen stabilisierte sich im Laufe des Jahres auf einem Niveau, vergleichbar mit dem Jahr 2019. Im Vergleich zum direkten Vorquartal war der Indikator im dritten Quartal nur noch geringfügig gesunken. Wegen des starken Abwärtstrends im Vorjahr war das Verhältnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dennoch deutlich gesunken.[79]

Die Berechnungen der Deutschen Bundesbank basieren auf Angaben für Kaufpreise und Neuvertragsmieten von der bulwiengesa AG. Hier zeigte sich im Jahr 2023 eine deutliche Minderung, nachdem das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresmiete bei Eigentumswohnungen vom Jahr 2010 bis ins Jahr 2022 angestiegen war. Im Jahr 2022 ließ sich der Kaufpreis einer Wohnimmobilie mit rund 31 Jahresmieten im Bundesdurchschnitt und mehr als 36 Jahresmieten in den A-Städten abbilden. Dieses Verhältnis sank im Jahr 2023 bundesweit beträchtlich auf beinahe 28 Jahresmieten. In den 127 größten Städten lag das Verhältnis bei 29 Jahresmieten und unter den A-Städten bei 32 Jahresmieten.[80] Dieses Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete sank somit auf das Niveau des Jahreswechsels 2019/20.

kein vollständiger Abbau von Überbewertungen durch Preisrückgänge

Nach Schätzungen der Deutschen Bundesbank waren Wohnimmobilien vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie in den Städten zwischen 15% und 30% überbewertet.[81] Trotz der folgenden Krisen stieg die Überbewertung vieler Wohnimmobilien weiter an. Damit baute sich über die Niedrigzinsjahre eine hohe Überbewertung am Immobilienmarkt auf, wodurch Kreditrisiken häufig unterschätzt wurden. Die Überbewertungen gingen durch die sinkenden Wohnimmobilienpreise zwar deutlich zurück, konnten jedoch noch nicht vollständig abgebaut werden.[82]

Baupreise weiter gestiegen

Anders als die Entwicklung der Wohnimmobilien stiegen die Baupreise im Jahr 2023 weiter an (siehe Abbildung 1.17). Seit dem zweiten Halbjahr 2021 stiegen die Preise im Bau deutlich kräftiger als in der Vergangenheit. Dabei verteuerten sich die Baupreise in den Jahren 2021 bis 2023 um 8,8%, 16,6% bzw. 8,7% im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr und verzeichneten damit den höchsten Baupreisanstieg seit 1970. Gründe waren die unterbrochenen Lie-

79 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Zugriff: 12.Dezember 2024, Frankfurt am Main.
80 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Zugriff: 12. Dezember 2024, Frankfurt am Main.
81 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2020, S.82, Frankfurt am Main.
82 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 34f, Frankfurt am Main.

ferketten und damit verbundene Materialknappheit, die sich in den Preisen widerspiegelten.[83] Im Jahr 2023 zeigte sich bereits im Laufe des Jahres eine leichte Abkühlung des Preisanstiegs beim direkten Vorquartalsvergleich. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2024 fort und führte zu einer moderaten Preisentwicklung. Die Baupreise waren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in den ersten drei Quartalen nur noch um 3,2% angestiegen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen im Februar 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur um 0,4%. Preise für darunterfallende Betonarbeiten verringerten sich um 2,1%, während Mauerarbeiten sich mit 1,4% verteuerten. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen von Februar 2023 bis Februar 2024 mit 4,7% etwas stärker.[84] Über das Jahr hinweg lag der Anstieg der Preise für Ausbauarbeiten deutlich oberhalb des Anstiegs für Rohbauarbeiten.[85] Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal zogen die Baupreise seit dem Jahr 2023 deutlich geringfügiger an als noch zuvor. Im ersten Quartal 2024 stiegen sie um 1,4%, im zweiten und dritten Quartal um 0,7% und 0,8%. Demnach stagnierten die Preise für Bauleistungen im Jahr 2024 nahezu.

Neben den Kosten beim Bau einer Immobilie fällt ein Großteil der Kosten beim Kauf des Grundstücks an. Diese sind im Zeitraum von 2012 bis 2020 ebenfalls deutlich gestiegen. Bei den Kaufnebenkosten wirkte insbesondere der Zuwachs bei der Grunderwerbsteuer kostentreibend. Die Teuerung bei den Gestehungskosten für Immobilien ist neben dem Anstieg der Preise für Baustoffe auf gestiegene Qualitätsansprüche und rechtliche Vorgaben zurückzuführen. Gesetzliche Vorgaben zur Verbesserung der Klimabilanz von Gebäuden stehen hier beispielsweise im Zielkonflikt mit möglichst niedrigen Baukosten für preiswerten Wohnraum. Unterschiede in den Landesbauverordnungen oder kommunalen Verordnungen erschweren zusätzlich den Bauprozess und erhöhen die Preise der Immobilien.[86]

Wirtschaftsimmobilien: Preise stabilisieren sich

Die Entwicklung der Wirtschaftsimmobilienpreise zeigte früher als diejenige der Wohnimmobilienpreise erste Anzeichen einer Eintrübung (siehe Abbildung 1.18). Nach einem langanhaltenden positiven Trend stagnierten die Preise zu Beginn des Jahres 2020 und fielen im dritten Quartal 2022 erstmals. Im Jahr 2023 gingen die Preise für Wirtschaftsimmobilien kräftig zurück, ein Trend, der sich quartalsübergreifend fortsetzte. Im Vergleich zu den deutlichen Preiseinbußen im Jahr 2023 von 10,2% zum Vorjahr war der Preisrückgang im Jahr 2024 etwas schwächer. Zwar war im ersten Quartal noch ein starker Rückgang der Wirtschaftsimmobilienpreise von 9,6% verzeichnet worden, über das zweite und dritte Quartal milderte sich dieser jedoch auf

83 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Baupreise geben nur leicht nach, Fachbeitrag 23. August 2024, Bonn.

84 Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreise für Wohngebäude im Februar 2024: +2,8 % gegenüber Februar 2023, Pressemitteilung Nr. 146 vom 10. April 2024, Wiesbaden.

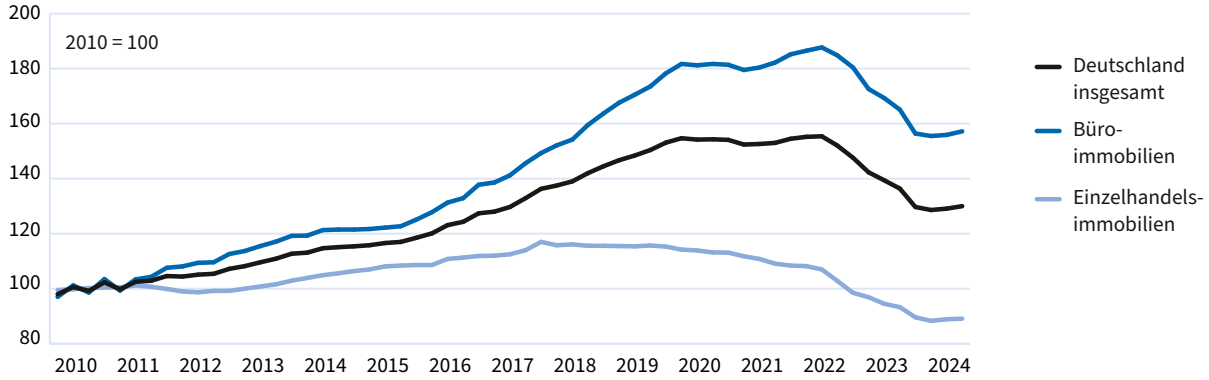
85 Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreise für Wohngebäude im August 2024: +3,1 % gegenüber August 2023, Pressemitteilung Nr. 388 vom 10. Oktober 2024, Wiesbaden.

86 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S.237f, Wiesbaden.

-7,4% und -4,7% im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal ab. Im zweiten Quartal 2024 wurden nach sechs aufeinanderfolgenden Quartalen mit sinkenden Preisen wieder Preissteigerungen im Vergleich zum Vorquartal verzeichnet. Demnach stabilisierten sich die Wirtschaftsimmobilienpreise vorübergehend auf dem Niveau des Jahres 2017.

Einzelhandelsimmobilien waren seit Ende des Jahres 2019 im Vorquartalsvergleich mit einer negativen Preisentwicklung konfrontiert, bis im zweiten Quartal 2024 erstmals wieder ein geringer Zuwachs von 0,7% zum Vorquartal verzeichnet wurde. Bei Büroimmobilien ist ebenfalls eine deutliche Preisminderung über die vergangenen Jahre erkennbar, die jedoch später einsetzte und im zweiten Quartal 2024 mit einem geringen Anstieg von 0,3% zum Vorquartal unterbrochen wurde. Bedingt durch rückläufige Umsätze im Einzelhandel infolge der zunehmenden Verlagerung zum Onlinehandel sowie durch die verstärkte Nutzung von Homeoffice kam es in den vergangenen Jahren zu einer geringeren Nachfrage nach Wirtschaftsimmobilien. Dadurch ergeben sich Potenziale, ungenutzte Wirtschaftsimmobilien in Wohnraum umzuwandeln. Ein klimafreundlicher Umbau wird dabei durch Förderprogramme unterstützt, die zinsverbilligte Kredite bereitstellen sollen.[87]

**Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien[1] in Deutschland, I 2010 – III 2024**




1 Die Deutsche Bundesbank verwendet den Begriff Gewerbeimmobilien. Im Gegensatz dazu wird in der Branche vermehrt von Wirtschaftsimmobilien gesprochen, so auch 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

Generell korrelieren die Wirtschaftsimmobilienpreise stärker mit der Wirtschaftsentwicklung als die Wohnimmobilienpreise und reagieren daher ausgeprägter auf Krisen. Das Finanzierungsumfeld blieb aufgrund der weiterhin hohen Zinsen ungünstig, was die Nachfrage nach Immobilien dämpfte. Dennoch verbesserte sich die Situation leicht. Dies wirkte einem ähnlich starken Preisrückgang wie im Jahr 2023 entgegen. Wie bei Wohnimmobilien lässt sich bei Wirtschaftsimmobilien ein deutlicher Kontrast zwischen der

87 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Gewerbe zu Wohnraum, Meldung vom 20. Dezember 2023, Berlin.

Preis- und Mietentwicklung beobachten. Anhand der Mieten für Wirtschaftsimmobilien wird deutlich, dass vor allem Einzelhandelsimmobilien von einer sinkenden Objektnutzungsnachfrage betroffen waren. Seit dem Jahr 2019 nahmen die Mieten ab und befanden sich im Jahr 2023 auf einem niedrigeren Niveau als noch im Jahr 2010. Anders entwickelten sich die Mieten von Büroimmobilien. Nachdem diese während der Corona-Pandemie eine kurze Phase der Stagnation erlebt hatten, stiegen die Mieten seit dem Jahr 2021 wieder deutlich an und setzten den Trend der vergangenen 15 Jahre fort.[88] Durch die Abnahme der Wirtschaftsimmobilienpreise näherte sich dementsprechend das Verhältnis von Nettojahresmiete zum Kaufpreis für Wirtschaftsimmobilien an, was im Jahr 2023 erneut für eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite sorgte.

Renditeanstiege bei Wirtschaftsimmobilien

Die Nettoanfangsrendite von Wirtschaftsimmobilien ist eine Renditekennzahl, welche die Nettojahresmiete ins Verhältnis zum Bruttokaufpreis setzt. So kann die Rentabilität verschiedener Immobilien miteinander verglichen werden. Nachdem dieses Verhältnis zwischen 1995 und 2010 relativ stabil bei 6% gelegen hatte, sank es in den 2010er Jahren immer weiter auf 4,2% im Jahr 2020. Erst im Jahr 2023 stieg die Nettoanfangsrendite wieder auf 4,5%, im Jahr 2024 auf 4,9%. Bei der weiteren Untergliederung der Städte in A-Städte und die nächstgrößeren 120 Städte zeigte sich ein ähnlicher Trend, wobei die Abnahme der Nettoanfangsrendite in den A-Städten bereits früher startete. Nachdem die Nettoanfangsrendite in den Jahren 2020 und 2021 mit 2,8% ihr niedrigstes Niveau erreicht hatte, stieg sie im Jahr 2024 stark auf 3,8% an. In den 120 nächstgrößeren Städten lag die Nettoanfangsrendite deutlich höher. Nachdem diese im Jahr 2020 auf unter 5% gefallen war, stieg sie danach wieder etwas an und betrug im Jahr 2024 5,4%.[89]

Seit dem Ende der Niedrigzinsphase haben Investitionen in Wirtschaftsimmobilien an Attraktivität verloren, da verschlechterte Finanzierungsbedingungen und steigende Instandhaltungskosten zu sinkenden Renditen, geringeren Gewinnmargen oder sogar zu Verlusten führten. In den Jahren vor und während der Corona-Pandemie wurden diese Risiken bei Investitionen in Wirtschaftsimmobilien oft unterschätzt. Mit dem Anstieg der Nettoanfangsrenditen und sinkenden Zinsen sollte die Rentabilität von Wirtschaftsimmobilien erneut etwas ansteigen und somit Investitionen in Wirtschaftsimmobilien attraktiver machen. Dennoch trübten die weiterhin ungünstigen Finanzierungsbedingungen die Aussichten auf dem Wirtschaftsimmobilienmarkt.

88 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, Stand: 24. Dezember 2024, Frankfurt am Main.

89 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, Stand: 24. Dezember 2024, Frankfurt am Main.

### Zins- und Kreditentwicklung

Die EZB hat mit ihrer Geldpolitik bereits im zweiten Halbjahr 2022 sukzessive den Refinanzierungssatz angehoben und somit zur Senkung der Inflation beigetragen. Im September 2023 erhöhte sie den Zinssatz auf 4,5% – den höchsten Wert der vergangenen 22 Jahre. Nur im Jahr 2000 lag er mit 4,75% noch etwas höher. Nach knapp zwei Jahren steigender Leitzinsen lockerte die EZB im Juni 2024 diesen Satz erstmals wieder um 25 Basispunkte auf 4,25%. Seit September 2023 wurde dieser nicht mehr verändert und die Inflation im Euroraum konnte somit um mehr als 2,5 Prozentpunkte reduziert werden. Zudem verbesserten sich laut EZB-Rat die Inflationsaussichten so weit, dass eine leichte Lockerung der geldpolitischen Straffung möglich wurde.[90] Dabei versicherte die EZB, den Leitzins so lange wie nötig restriktiv zu halten, um das mittelfristige Ziel von 2% Inflation zu erreichen. Im September entschied sie sich erneut für eine Reduktion des Grades der geldpolitischen Straffung auf 3,65%. Zusätzlich traten einige Änderungen am geldpolitischen Handlungsrahmen in Kraft. So wurde der Abstand zwischen dem Hauptrefinanzierungssatz und dem Zins für die Einlagefazilität auf 15 Basispunkte festgelegt.[91] Obwohl die EZB einen Inflationsanstieg erwartete, der unter anderem durch höhere Löhne ausgelöst wurde, reduzierte sie den Refinanzierungszins erneut um 25 Basispunkte auf 3,4%. Im Dezember kam es dann zur letzten Senkung der Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte (siehe Abbildung 1.19). Somit schloss das Kalenderjahr 2024 mit Zinssätzen für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagenfazilität von 3,15%, 3,40% bzw. 3,00% ab. Des Weiteren weisen bereits viele Messgrößen auf einen weiteren Rückgang der Inflation in einen nachhaltigen Bereich des Zielwerts hin.[92]

EZB: Geldpolitik gelockert

Die Finanzierungsbedingungen lockerten sich demnach im Jahresverlauf durch die Leitzinssenkung, da sich die Kreditaufnahme verbilligte. Obwohl die Geldpolitik der EZB restriktiv blieb und die hohen Leitzinsen weiterhin Auswirkungen auf den Kreditbestand hatten, wird erwartet, dass die Investitionsnachfrage aufgrund des verringerten Restriktionsgrads ansteigen wird. Mit der sinkenden Inflation und der Inflationserwartung für das Jahr 2025 dürfte die EZB die Leitzinsen im Jahr 2025 weiter senken und somit positive Wachstumsimpulse für die deutsche Wirtschaft setzen.[93]

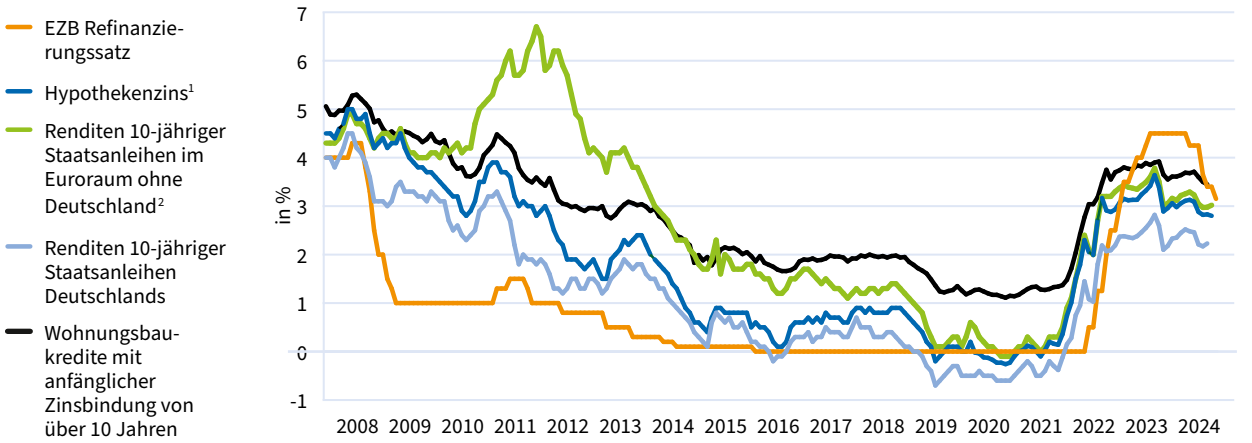
Zusätzlich zur primären Lenkung der Geldpolitik durch die Leitzinsen bietet der Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme, APP) eine Möglichkeit, die Inflation zu beeinflussen. Das APP besteht aus den vier Programmen Corporate Sector Purchase Programme (CSPP), Public Sector Purchase Programme (PSPP), Asset-backed Securities Purchase Programme

90 Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, 6. Juni 2024, Frankfurt am Main.
91 Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, 12. September 2024, Frankfurt am Main.
92 Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, 12. Dezember 2024, Frankfurt am Main.
93 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 29, Wiesbaden.

(ABSPP) und Third Covered Bond Purchase Programme (CBPP3). Hinzu kommt das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP). Ab Juli 2023 hat die EZB entschieden, die Wiederanlage der Rückzahlungen aus fälligen Wertpapieren des APP-Programms vollständig zu stoppen. Dadurch nahmen die im Rahmen des APP-Programms erworbenen Bestände schrittweise ab und dürften weiter abnehmen, da keine neuen Käufe mehr getätigt und die Rückzahlungen nicht mehr reinvestiert werden, zumindest bis der EZB-Rat eine Änderung dieser Strategie als notwendig erachtet.[94] Dies führt zu einer zusätzlichen Verknappung des Geldangebots. Hingegen setzt die EZB das PEPP-Programm weiter flexibel ein, wenngleich sie hier ebenfalls einen Abbau der Anleihebestände anstrebt.

geringer Volumenanstieg der Wohnungsbaukredite

**Abbildung 1.19: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2024**




bis November 2024

1 Der deutsche Hypothekenzins entspricht der Umlaufsrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und Hypothekenpfandbriefe 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

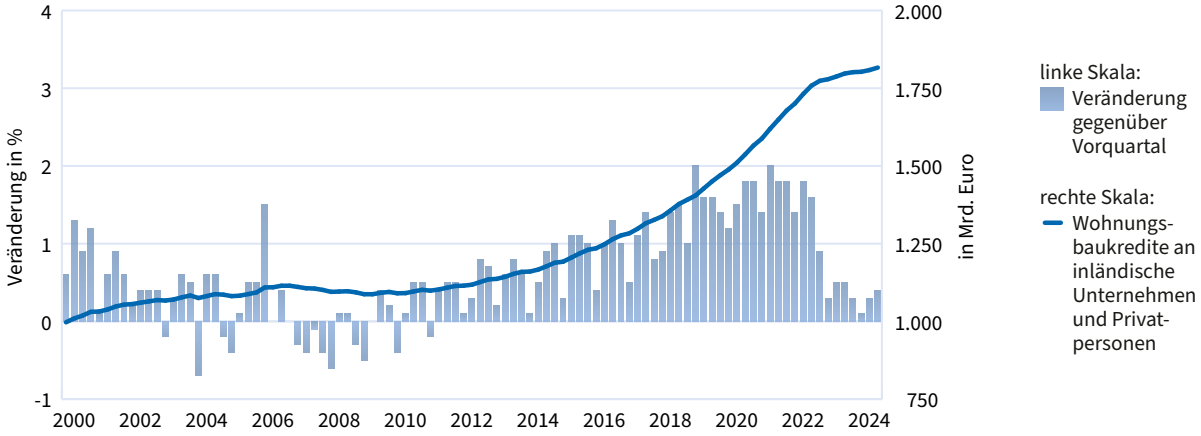
Die Entwicklung der Zinsen und Renditen war bereits vor den Leitzinserhöhungen der EZB dynamisch und spiegelte die Inflationserwartungen wider. Die Rendite deutscher Staatsanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren stieg bereits vor der ersten Leitzinserhöhung an. Dieser Anstieg setzte sich bis Oktober 2023 fort, als die Rendite 2,82% erreichte. Ähnlich wie vor der restriktiven Geldpolitik der EZB spiegelten die Erwartungen der Marktakteure zukünftige Leitzinssenkungen wider, was zu einem Rückgang der Rendite der Staatsanleihen führte. Ein ähnlicher Trend zeigte sich bei den Staatsanleihen im Euro-Raum ohne Deutschland, wobei die Renditen dort generell höher ausfielen. Dies ist auf die höhere Sicherheit in Deutschland aufgrund des im europäischen Vergleich niedrigen Schuldenstands zurückzuführen. Im Oktober betrug die Rendite deutscher Staatsanleihen 2,23%. Ende des Vorjahres war sie bereits auf 2,1% gesunken. Da die erwar-

94 Vgl. Europäische Zentralbank, Asset purchase programmes, Stand: 23. Dezember 2024, Frankfurt a.M.

tete Leitzinssenkung jedoch bis Mitte des Jahres 2024 ausblieb, stiegen die Renditen wieder auf 2,52% im Mai 2024 an. Im Einklang mit den Renditen im Euro-Raum ohne Deutschland stiegen die Hypothekenzinsen im Jahr 2023 zunächst auf 3,64% im Oktober 2023 an und reduzierten sich dann auf 2,89% im Dezember 2023. Die Hypothekenzinsen stiegen im Juni 2024 erneut auf 3,13%, um dann mit den Leitzinsen erneut zurückzugehen auf 2,83% im Oktober 2024. Die Renditen im Euro-Raum ohne Deutschland und der Hypothekenzinssatz entwickelten sich seit dem Jahr 2021 nahezu identisch, da sie als vergleichbar sicher betrachtet werden.

In geringerem Ausmaß entwickelten sich die Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren. Das Niveau der Zinsen lag seit Mitte 2015 durchgehend oberhalb der Zinsen für Hypotheken und für Staatsanleihen im Euro-Raum ohne Deutschland. Während sich die Zinsen bei Hypotheken, Wohnungsbaukrediten und Staatsanleihen Ende des Jahres 2023 reduzierten, fiel die Minderung für Wohnungsbaukredite niedriger aus. Nachdem die Zinsen bis Mitte des Jahres 2024 wieder angestiegen waren, befand sich der Zins für Wohnungsbaukredite im Oktober 2024 mit 3,45% oberhalb des Leitzinses, der im Oktober auf 3,40% gesenkt wurde.

**Abbildung 1.20: Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2024**



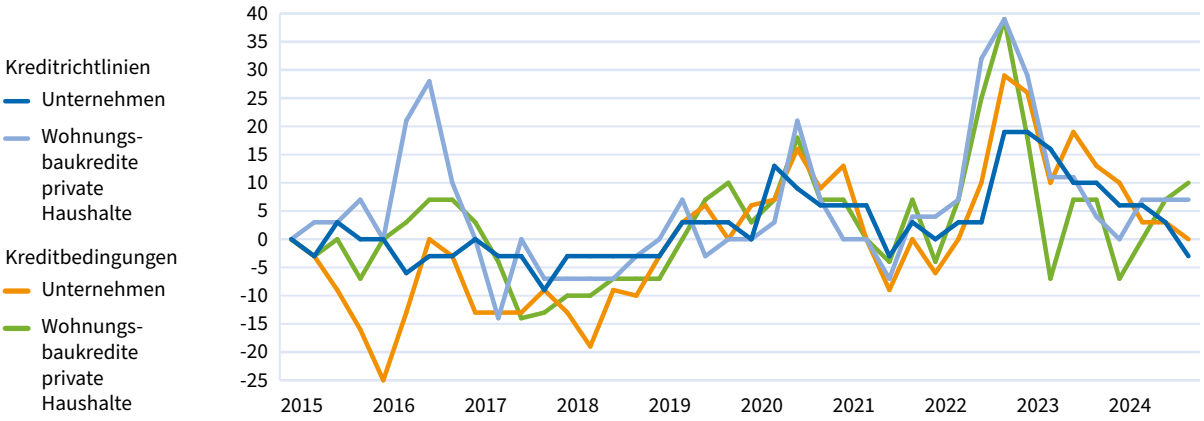

Quelle: Deutsche Bundesbank

Die höheren Zinsen wirkten sich auf das Volumen der Wohnungsbaukredite aus (siehe Abbildung 1.20). Während die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte im Jahr 2022 mit einem Wachstum von 6,6% im Vergleich zum Vorjahr noch dynamisch war, brach dieser Trend im Jahr 2023 mit einem geringeren Wachstum bei der Kreditvergabe ab. Die Erwartung steigender Zinsen führte 2022 zu einem Vorziehen von Immobilienfinanzierungen, wodurch die Auswirkungen restriktiverer Finanzierungsbedingungen abgeschwächt und ins Jahr 2023 verlagert wurden.[95] Im Jahr 2024 setzte sich der Trend mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,2% in den ersten drei

95 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2023, S. 61, Frankfurt am Main.

Quartalen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fort. Der Anstieg des Kreditvolumens der Wohnungsbaukredite an inländische Unternehmen und private Haushalte war gering. Bereits im Jahr 2023 lag der Anstieg mit 2,9% deutlich niedriger als in den Vorjahren, im Jahr 2024 blieb das Wachstum des Kreditvolumens auf einem niedrigen Niveau. Trotz weiterhin hoher Zinsen gab es einen Anstieg bei der Vergabe von Wohnungsbaukrediten, der jedoch im Vergleich zu den jeweiligen Vorquartalen abflachte. Im ersten Quartal betrug die Zunahme lediglich 0,1%, stieg dann leicht auf 0,3% im zweiten und 0,4% im dritten Quartal. Nominal belief sich das Volumen ausstehender Wohnungsbaukredite im dritten Quartal auf 1.816 Mrd. Euro.

**Abbildung 1.21: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2024**




Nettosalden aus gewichteten Antworten (Diffusionsindizes)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Ergebnisse des umfragebasierten „Bank Lending Survey“ (BLS) der EZB, den die Deutsche Bundesbank jedes Quartal bei den in Deutschland ansässigen Banken durchführt, dokumentiert die Veränderungen bei den Kreditvergaberichtlinien und -bedingungen (Abbildung 1.21). Nachdem die Vergaberichtlinien für Unternehmenskredite und private Wohnungsbaukredite seit dem dritten Quartal 2022 deutlich verschärft wurden, haben deutsche Banken die Kreditrichtlinien im vierten Quartal 2023 kaum noch gestrafft. Der Anteil der Banken, die ihre Anforderungen für Kredite erhöhten, betrug bei Unternehmenskrediten +6% und bei Wohnungsbaukrediten 0%.[96] Dennoch ging die Nachfrage nach Krediten segmentübergreifend zurück, fiel aber geringer aus als in den Vorquartalen. Die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten war durch die verhaltene Preisentwicklung beim Wohnimmobilienmarkt zurückhaltend.

Im ersten Quartal 2024 verschärften die Banken die Vergaberichtlinien für Unternehmenskredite (6% der Banken) und private Wohnungsbaukredite (7% der Banken) wieder leicht. Die tatsächlichen Kreditbedingungen wurden jedoch kaum angepasst. Positive Impulse zeigten sich in der Nachfrage

96 Vgl. Deutsche Bundesbank, Januar Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 23. Januar 2024, Frankfurt am Main.

nach privaten Wohnungsbaukrediten. Der Rückgang von langfristigen Zinssätzen am Kapitalmarkt führte dabei hauptsächlich zur Belebung der Nachfrage privater Haushalte, die Nachfrage nach Unternehmenskrediten war weiterhin rückläufig.[97]

Die Straffung der Kreditrichtlinien wurde im zweiten Quartal fortgeführt. Begründet wurde diese Entwicklung bei den Unternehmenskrediten mit einer gesunkenen Risikotoleranz der Banken und, für die Vergaberichtlinienverschärfung für private Haushalte, mit einer durch ein höheres Kreditrisiko ausgelösten geringeren Kreditwürdigkeit. Wie bereits in der Befragung des Vorquartals änderten sich die tatsächlichen Bedingungen für die Kreditgewährung für Unternehmen kaum. Anders als zuvor wurden die Kreditbedingungen für den privaten Wohnungsbau von den Banken deutlich gelockert. Ausgehend von der Kreditnachfrage konnten positive Signale empfangen werden. Aufgrund des Finanzierungsbedarfs für Anlageinvestitionen stieg die Nachfrage nach Bankkrediten für große Unternehmen an. Zudem setzte sich die gestiegene Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten im zweiten Quartal fort. Begründet wurde dies mit den verbesserten Aussichten auf dem Immobilienmarkt. Die Kreditablehnungsquote stieg im Unternehmensgeschäft erneut an, während sie bei privaten Baufinanzierungen erstmals seit sechs Jahren zurückging.[98]

Kreditrichtlinien der Banken zuletzt wieder gelockert

Weitere positive Impulse ließen sich im dritten Quartal 2024 erkennen. Erstmals seit knapp drei Jahren lockerten sich die Kreditrichtlinien im Unternehmensgeschäft der Banken. Trotz dieser Lockerung beeinflussten die momentane Wirtschaftslage und die Konjunkturaussichten die Einschätzung der Banken negativ. Demnach wurden die Vergaberichtlinien für private Wohnungsbaukredite restriktiver, da erneut aus Sicht der Banken ein Anstieg des Kreditrisikos gegeben war. Wenig Bewegung war bei den Kreditbedingungen zu erkennen. Die Kreditnachfrage stieg in allen Segmenten an. Begründet haben die Banken dies mit dem gesunkenen allgemeinen Zinsniveau, das einen Anstieg der Investitionsnachfrage auslöste.[99]

Während sinkende Immobilienpreise im Jahr 2023 und zu Beginn des Jahres 2024 private Haushalte verunsicherten, verbesserte sich die Erwartung im Laufe des Jahres deutlich. Im Januar und Februar vermuteten noch über 30% der Privatpersonen einen Rückgang der Immobilienpreise in den kommenden 12 Monaten. Dieser Anteil sank über den Rest des Jahres sukzessive. Im November wurde eine Minderung der Preise nur noch von ungefähr 17% der befragten Privatpersonen erwartet, wohingegen mehr als 50% der Befragten von einer Immobilienpreissteigerung ausgingen.[100]

97 Vgl. Deutsche Bundesbank, April-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 9. April 2024, Frankfurt am Main.

98 Vgl. Deutsche Bundesbank, Juli-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 16. Juli 2024, Frankfurt am Main.

99 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressenotiz vom 15. Oktober 2024, Frankfurt am Main.

100 Vgl. Deutsche Bundesbank, Immobilienpreiserwartungen, Studie zu Erwartungen von Privatpersonen in Deutschland vom 13. Dezember 2024, Frankfurt am Main.

## Finanzstabilität

Trotz großer Herausforderungen an das deutsche Finanzsystem nach der historisch stärksten Leitzinserhöhung der EZB erwies sich die Finanzstabilität in Deutschland solide. Während der Niedrigzinsphase hat sich eine Vulnerabilität des Finanzsystems aufgebaut. Risiken von Kreditausfällen wurden unterschätzt, es kam zur Überbewertung von Vermögenswerten und das Risiko für Zinsänderungen wurde falsch bewertet. Infolge der Zinserhöhungen ließ sich diese Vulnerabilität teilweise abbauen.[101] Während Wohnimmobilien in den Städten, gemessen an ihren Preisen im Jahr 2021, zwischen 15% und 40% überbewertet waren, korrigierten sinkende Wohnimmobilienpreise im Jahr 2023 und 2024 diese Überbewertung etwas.[102] Dennoch blieb im Jahr 2024 ein gewisses Risiko von Marktpreiskorrekturen von Vermögenswerten bestehen.[103] Zwar haben sich die Preise bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2024 stabilisiert, bei Wirtschaftsimmobilien befand sich das Transaktionsvolumen dennoch auf einem niedrigen Niveau.[104] Daher besteht weiterhin die potenzielle Gefahr eines ungeordneten Wertverlusts bei Wirtschaftsimmobilien. Im Vergleich zum Jahr 2023 sank diese Gefahr jedoch. Bisher kam es zu einer ausschließlich geordneten Korrektur von Überbewertungen und somit zu keinen größeren Gefährdungen für die Finanzstabilität.

Immobilien: weitere Preiskorrekturen möglich

Zusätzlich belasteten die hohe Inflation und die Zinsanstiege im Jahr 2023 das gesamtwirtschaftliche Umfeld und sorgten dementsprechend für große Herausforderungen im Finanzsystem. Sinkende Immobilienpreise und höhere Kreditrisiken belasteten die Finanzstabilität. Das zeigte sich im Kreditbestand deutscher Banken im Privatsektor. Das Kreditwachstum sank über das Jahr von 6% im Vergleich zum Vorjahr zu einer niedrigen Zunahme von nur 1%. Die schwierige makroprudenzielle Lage verbesserte sich über das Jahr 2024 schrittweise, wurde jedoch von der Deutschen Bundesbank weiterhin als herausfordernd beschrieben.[105] Zwar wurde die Geldpolitik Mitte des Jahres gelockert, dennoch hielt die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands an. Das Kreditwachstum stabilisierte sich im Jahr 2024 bei einem niedrigen Wert, da die Finanzierungskosten noch immer erhöht waren und die wirtschaftliche Lage Deutschlands die Investitionstätigkeit bremste, was dazu führte, dass die Banken das Kreditangebot durch die Verschärfung der Vergaberichtlinien strafften.[106]

Die Wertberichtigungsquote im Kreditgeschäft der Banken war ausgehend von einem geringen Prozentsatz über das Jahr 2023 deutlich gestiegen. Zwar stabilisierte sich die Wertberichtigungsquote im Jahr 2024 auf einem Wert von 0,4%, könnte bei einem anhaltend schwachen Konjunkturverlauf jedoch

101 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 55, Frankfurt am Main.
102 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2022, S. 41, Frankfurt am Main.
103 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 10, Frankfurt am Main.
104 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 10f, Frankfurt am Main.
105 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 12, Frankfurt am Main.
106 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Elfter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, S. 1, Juni 2024, Berlin.

Kreditausfallrisiken höher, aber Ausfallwahrscheinlichkeit bleibt niedrig

weiter ansteigen.[107] Das Risiko für Kreditausfälle war zwar gestiegen, jedoch bewerteten systemrelevante Banken die Ausfallwahrscheinlichkeit ihrer Kreditnehmer im Unternehmenssektor trotz der gedämpften konjunkturellen Entwicklung weiterhin als niedrig.[108]

solide Kapitalausstattung der Banken

Während der Hochzinsphase der Jahre 2023 und 2024 haben die Banken in Deutschland die täglich fälligen Bankeinlagen weniger stark erhöht, als es der Leitzins der EZB zugelassen hätte. Dies ermöglichte es den Banken, von den höheren Zinsen zu profitieren und einen Zinsüberschuss zu erwirtschaften. Die Kapitalausstattung der Banken ist solide, was bedeutet, dass die Banken über genügend Eigenkapital verfügen, um wirtschaftliche Schwankungen und Risiken zu bewältigen. Zudem konnten die Banken stille Lasten, die sich während des Zinsanstiegs angesammelt hatten, bereits signifikant verringern.[109] Dank hoher Kapitalreserven ist das Risiko für das deutsche Bankensystem gut abgefedert, was die Resilienz der Banken stärkt. Darüber hinaus bleiben die Liquiditätsrisiken im Bankensystem überschaubar, was darauf hinweist, dass die Banken ausreichend liquide Mittel haben, um kurzfristige Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen und somit nicht Gefahr laufen, in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Dennoch könnte die Resilienz der Banken überschätzt werden. Weiterhin bestehen stille Lasten bei vielen Instituten, und das durchschnittliche Risikogewicht ist trotz hoher konjunktureller Risiken niedrig.[110]

Die Nichtbank-Finanzintermediäre (NBFI), also Fonds, Versicherer, Pensionseinrichtungen und sonstige Finanzinstitute, haben nach der Finanzkrise an Bedeutung im deutschen und europäischen Finanzsystem gewonnen. Mittlerweile halten diese rund 40% der finanziellen Aktiva des deutschen Finanzsystems und sind eng mit den Banken vernetzt, was potenzielle Ansteckungsrisiken birgt.[111] Auch die NBFI haben die Zinsanstiege solide überstanden. Dennoch bestehen weiterhin Liquiditätsrisiken. Für Immobilienfonds sind Anlagerisiken aufgrund der potenziellen Gefahren auf dem Wirtschaftsimmobilienmarkt weiterhin präsent. Die Deutsche Bundesbank warnt vor der großen Einflussmöglichkeit der NBFI und erachtet es als notwendig, die makroprudenzielle Perspektive bei den Regulierungen von Versicherern und Fonds zu berücksichtigen.

verbesserte Finanzstabilität

Laut der Deutschen Bundesbank verbesserte sich der Gesamtindikator zur Beurteilung der finanziellen Bedingungen als Risikoindikator für die Finanzstabilität im Jahr 2024 deutlich. Nachdem der Gesamtindikator von Anfang des Jahres 2021 bis Ende des Jahres 2022 angestiegen war, haben sich die Finanzierungsbedingungen wieder erholt. Durch den restriktiven Kurs der EZB reduzierte sich die Inflationsrate im Euroraum, was zur Senkung der

107 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 14, Frankfurt am Main.
108 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 63, Frankfurt am Main.
109 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 23f, Frankfurt am Main.
110 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 73, Frankfurt am Main.
111 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 16, Frankfurt am Main.

Zinsen führte.[112] Durch diese verbesserten Umstände befand sich der Gesamtindikator der Deutschen Bundesbank bereits Anfang des Jahres 2024 unterhalb des historischen Durchschnittwerts.[113] Die Spannungen auf den Finanzmärkten nahmen ab und die Finanzierungsbedingungen waren laut dem Gesamtindikator lockerer als in den beiden Vorjahren.

antizyklischer Kapitalpuffer erhöht

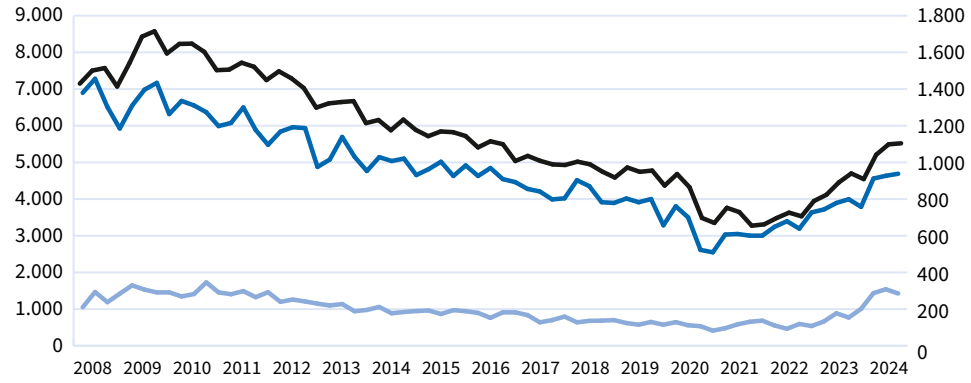
Der antizyklische Kapitalpuffer dient als makroprudenzielles Instrument der Bankenaufsicht, um die Widerstandsfähigkeit der Banken zu stärken. Im Februar 2023 wurde er von 0% auf 0,75% erhöht. Der antizyklische Kapitalpuffer soll Banken gegenüber systemischen Risiken aus dem Kreditzyklus widerstandsfähig machen. Dafür baut der Bankensektor in Zeiten mit hohem Kreditwachstum einen zusätzlichen Kapitalpuffer auf, um auf diesen im Krisenfall zugreifen zu können und Verluste abzufedern. Als Indikator für die Bestimmung des geltenden Kapitalpuffers wird unter anderem die Kredit-/BIP-Lücke herangezogen. Die Kredit-/BIP-Lücke, also die Abweichung des aktuellen Verhältnisses der Kreditvergabe zum Bruttoinlandsprodukt vom langfristigen Trend, lag im zweiten Quartal bei einem Wert von -1,09 Prozentpunkten.[114] Damit hat sich die Lücke von -3,47 Prozentpunkten im ersten Quartal weiter geschlossen. Der antizyklische Kapitalpuffer von 0,75% wurde von der BaFin bestätigt und bleibt damit über dem Pufferwert von 0%, der sich durch die Kredit-/BIP-Lücke ableiten würde. Der Ausschuss für Finanzstabilität hielt diesen Puffer Mitte des Jahres 2024 ebenfalls für angemessen, um die Resilienz des deutschen Bankensystems zu fördern, und sah dabei keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Kreditangebots der Banken.[115] Auch die Deutsche Bundesbank schätzte das makroprudenzielle Maßnahmenpaket der BaFin mit dem antizyklischen Kapitalpuffer und sektoralem Systemrisikopuffer weiterhin als angemessen ein, da die Abwärtsrisiken durch die konjunkturelle Entwicklung vor allem im Unternehmenssektor Risiken barg und die Gefahr adverser Schocks durch geopolitische Spannungen weiterhin gegeben war.[116]

verschärfte hybride Bedrohungslage

Zusätzlich zu den wirtschaftlichen Herausforderungen hat sich die hybride Bedrohungslage in den vergangenen Jahren verschärft. Ein wichtiger Risikofaktor ist hierbei die Möglichkeit von Cyberangriffen, welche die Finanzstabilität erheblich gefährden könnten.[117] Daher betont der Ausschuss für Finanzstabilität die Bedeutung einer Cyber-Resilienz der Finanzintermediäre, also der Finanzinstitutionen wie Banken, Versicherungen und andere Unternehmen im Finanzsektor.[118] Durch die enge finanzielle Verflechtung Deutschlands mit anderen Ländern könnten geopolitische Schocks, die primär andere Länder betreffen, das deutsche Finanzsystem belasten.

112 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 9, Frankfurt am Main.
113 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 28, Frankfurt am Main.
114 Vgl. Bundesanstalt für Finanzdienstleitungsaufsicht, Antizyklischer Kapitalpuffer, Stand: 30. Dezember 2024, Bonn.
115 Vgl. Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Elfter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, S. 4, Juli 2024, Berlin 2024.
116 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 26, Frankfurt am Main.
117 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 48, Frankfurt am Main.
118 Vgl. Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Elfter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, S. 4, Juli 2024, Berlin 2024.

**Abbildung 1.22: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2024**




Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Das erhöhte Risiko für die Vergabe von Unternehmenskrediten zeigt sich nicht zuletzt im weiteren Anstieg der Unternehmensinsolvenzen. Seit Ende des Jahres 2009 war die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen stetig gesunken. In den Jahren 2020 und 2021 wirkten staatliche Hilfsprogramme und das Aussetzen der Insolvenzantragspflicht dem Anstieg der Insolvenzen entgegen und sorgten für eine niedrige Anzahl an Insolvenzen von durchschnittlich etwa 3.700 neuen Insolvenzverfahren pro Quartal.[119] Seit dem Ende dieser Maßnahmen für die Effekte der Corona-Pandemie nahm die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen deutlich zu (siehe Abbildung 1.22). Im April stieg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen im Vergleich zum Vorjahr am deutlichsten um 33,5%.[120] Im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr stiegen die Unternehmensinsolvenzverfahren um 4,8% im Jahr 2022 und sogar über 22% im Jahr 2023. Im Jahr 2024 ging dieser drastische Zuwachs weiter. Im ersten Halbjahr stiegen die Insolvenzen fast um 25% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und insgesamt 10.702 Unternehmen beantragten Insolvenz.[121] Dennoch war die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen noch nicht auf einem bedenklichen Niveau und war vergleichbar zur Anzahl der Verfahren im Jahr 2016. Auch die Forderungen der Gläubiger bei den gemeldeten Unternehmensinsolvenzen stieg in den ersten drei Quartalen 2024 deutlich von 21,1 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf 45,6 Mrd. Euro an. Die Insolvenzdichte war im Verkehr und der Lagerhaltung mit 91 Fällen pro 10.000 Unternehmen und dem Baugewerbe mit 72 Fällen pro 10.000 Unternehmen besonders ausgeprägt.[122]

Unternehmensinsolvenzen deutlich gestiegen

Das Baugewerbe verzeichnete, im Vergleich zu vielen anderen Wirtschaftsbereichen, bereits im zweiten Halbjahr 2021 eine deutliche Zunahme der Insolvenzen im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung der Insolvenzen im

119 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 40, Frankfurt am Main.
120 Vgl. Statistisches Bundesamt, Beantragte Regelinsolvenzen im Juni 2024: +6,3 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 270 vom 12. Juli 2024, Wiesbaden.
121 Vgl. Statistisches Bundesamt, Beantragte Regelinsolvenzen im August 2024: +10,7 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 343 vom 11. September 2024, Wiesbaden.
122 Vgl. Statistisches Bundesamt, Beantragte Regelinsolvenzen im November 2024: +12,6 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 484 vom 19. Dezember 2024, Wiesbaden.

Dynamik der Insolvenzwelle im Baugewerbe gestiegen, ...

Baugewerbe war vergleichbar mit der sektorübergreifenden Entwicklung, wobei der Anstieg mit 11,4% im Jahr 2022 und 14,5% im Jahr 2023 im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr etwas geringer ausfiel. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 war der Anstieg der Unternehmensinsolvenzen in der Baubranche nochmal deutlicher, mit 19,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

... vor allem im Grundstücks- und Wohnungswesen

Im Grundstücks- und Wohnungswesen, einem Wirtschaftszweig, der besonders vom Zinssatz abhängt, zeigte sich ein überdurchschnittlicher Anstieg der Insolvenzen mit 110,9% im ersten, 71,4% im zweiten und 81,8% im dritten Quartal. Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal zeichnete sich jedoch bereits eine Erholung in diesem Bereich ab. So nahmen die Unternehmensinsolvenzen im dritten Quartal um 7,4% ab. Trotzdem lässt sich hier noch keine Trendwende ableiten, wenngleich die sinkenden Leitzinsen die Branche etwas stützen dürften.

Kreditrisiken stärker im Fokus der Banken

Angesichts der konjunkturellen Schwäche rückten die Kreditrisiken stärker in den Fokus der Banken. Der Anstieg der Unternehmensinsolvenzen verstärkt das Risiko von Unternehmenskreditausfällen. Zudem haben Unternehmen oft kürzere Zinsbindungen als private Haushalte, wodurch sie schneller von höheren Zinsaufwendungen betroffen sind. Insgesamt dürften die hohen Finanzierungskosten für viele Unternehmen zwar noch verkraftbar sein, jedoch könnten hoch verschuldete und ertragsschwache Unternehmen zunehmend in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Ein erhöhtes Kreditausfallrisiko kann, besonders bei einer Häufung von Ausfällen, zu einer Gefährdung der Finanzstabilität führen. Bisher befand sich die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen jedoch auf einem für das Finanzsystem verkraftbaren Niveau.

zusätzliche Risiken durch hohe Staatsverschuldungen

Durch die hohen Staatsschulden im Euroraum ergeben sich zusätzliche Risiken. Teilweise wurde im Jahr 2024 deutlich, wie sensibel Märkte auf Sorgen hinsichtlich der Schuldentragfähigkeit einzelner Länder reagierten. So kam es für französische Staatsanleihen nach der Ankündigung von Neuwahlen Mitte des Jahres zu einem Risikoaufschlag der Zinsen, der seither nicht zurückgegangen ist.[123] Zweifel an der Schuldentragfähigkeit anderer Staaten, insbesondere in der Eurozone und den Vereinigten Staaten, können sich aufgrund realwirtschaftlicher und finanzieller Verflechtungen negativ auf die deutsche Finanzstabilität auswirken. Angesichts hoher Schuldenstandsquoten im Euroraum könnten einzelne Länder das Vertrauen der Marktteilnehmer in deren Refinanzierungsfähigkeit verlieren und die Mitgliedstaaten der Währungsunion treffen. Potenzielle Zweifel an der Kreditwürdigkeit, etwa eines Landes wie die Vereinigten Staaten, könnten zudem einen Schock auf den globalen Finanzmärkten auslösen.

123 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 47, Frankfurt am Main.

## Entwicklung der öffentlichen Finanzen

Normalisierung der Finanzpolitik

Nach einer krisenbedingt expansiv ausgerichteten Fiskalpolitik der vergangenen Jahre kehrt die Finanzpolitik langsam auf einen Normalisierungspfad zurück. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 zur Unvereinbarkeit und Nichtigkeit des zweiten Nachtragshaushalts 2021 verdeutlichte die verfassungsrechtlich gegebenen Rahmenbedingungen für die Fiskalpolitik der Bundesregierung. Das Aussetzen der Schuldenbremse wurde dadurch präzisiert und der finanzpolitische Spielraum im Jahr 2024 eingeschränkt.

Im Gegensatz zum Vorjahr zeigte sich der öffentliche Haushalt weniger expansiv. Im ersten Halbjahr 2023 entstand bereits ein Finanzierungsdefizit von 76,1 Mrd. Euro der Kern- und Extrahaushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen. Im ersten Halbjahr 2024 waren die Einnahmen um 4% gestiegen, während die Ausgaben nur um 3% erhöht wurden. Somit fiel das Finanzierungsdefizit mit 68,4 Mrd. Euro geringer aus als noch im Vorjahr. Während der Bund seinen Finanzierungssaldo deutlich von -64,2 Mrd. Euro auf -35,5 Mrd. Euro reduzieren konnte, stieg das Defizit bei Ländern, Gemeinden und der Sozialversicherung deutlich an. Der Saldo wuchs bei den Ländern von -0,1 Mrd. Euro auf -7,1 Mrd. Euro, auf kommunaler Ebene von -7,3 Mrd. Euro auf -17,3 Mrd. Euro und bei den Sozialversicherungen von -4,4 Mrd. Euro auf -8,5 Mrd. Euro. Durch das geringere Defizit auf Bundesebene im ersten Halbjahr konnten die Kreditzinsausgaben um 8,7 Mrd. Euro (-29,7%) zum Vorjahr gesenkt werden. Jedoch stiegen die Zinsen auf Länderebene um 0,6 Mrd. Euro (10,9%) und auf Gemeindeebene um 1,6 Mrd. Euro (35,9%). Wie bereits im Vorjahr waren alle Ebenen des öffentlichen Gesamthaushalts im ersten Halbjahr defizitär.[124]

Im Vergleich zum Jahr 2023 kam es nach Schätzungen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2024 zu einem nominalen Anstieg der öffentlichen Einnahmen und Ausgaben. Dabei stiegen die Einnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 4,9%. Während im Jahr 2023 die Ausgaben noch um 5,6% zum Vorjahr zugenommen hatten, lag die Zunahme im Jahr 2024 nur bei 3,9% (Abbildung 1.23). Dennoch war der Anstieg der Einnahmen schwächer ausgefallen, als dies noch vor wenigen Jahren erwartet worden war. Die Stagnation der Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2024 demnach zunehmend im Steueraufkommen des Staates.[125]

wirtschaftliche Stagnation wirkt sich auf Steueraufkommen aus

Im Jahr 2024 kam es laut Schätzung des Sachverständigenrates trotz auslaufender diskretionärer Ausgaben zur Eindämmung der Energiekrise zu einem Anstieg der Staatsausgaben von nominal 3,9%. Begründet war dieser Anstieg durch höhere Ausgaben für die Schieneninfrastruktur, für Verteidigung und den Klima- und Transformationsfonds. Zudem kam es im Jahr 2024 zu einem

124 Vgl. Statistisches Bundesamt, Öffentliches Finanzierungsdefizit im 1. Halbjahr 2024 bei 68,4 Milliarden Euro, Pressemitteilung Nr. 380 vom 4. Oktober 2024, Wiesbaden.

125 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 107, Wiesbaden.

Anstieg der sozialen Sachleistungen, aufgrund von gestiegenen Kosten im Gesundheits- und Pflegebereich. Das Inflationsausgleichsgesetz belastete den Staatshaushalt zusätzlich durch geringere Einnahmen der Gebietskörperschaften im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 Mrd. Euro. Die Anhebung der Lkw-Maut und die Einnahmen aus dem Emissionshandel erhöhten die Einnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Mrd. bzw. 4,4 Mrd. Euro. Demgegenüber führte das Auslaufen der Strom- und Gaspreisbremse zum 31. Dezember 2023 zu geringeren Ausgaben von 29,8 Mrd. Euro. Mehrausgaben für das Sondervermögen Bundeswehr (7,2 Mrd. Euro), das Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds (6,0 Mrd. Euro) und die Mittel für die Deutsche Bahn (5,1 Mrd. Euro) erhöhten die diskretionären fiskalpolitischen Maßnahmen im Vergleich zum Vorjahr auf der Ausgabenseite am stärksten. Netto kam es zu einem geringeren Finanzierungsdefizit des gesamtstaatlichen Haushalts gegenüber dem Vorjahr um 33,8 Mrd. Euro, also 0,8% des BIP.[126]

**Abbildung 1.23: Entwicklung der öffentlichen Finanzen[1], 2023 – 2025**

| | 2023 | 2024[2] | 2025[2] |
|---|---|---|---|
| **Einnahmen** | | | |
| in Mrd. Euro | 1.917,4 | 2.011,0 | 2.099,0 |
| Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | 5,0 | 4,9 | 4,4 |
| **Ausgaben** | | | |
| in Mrd. Euro | 2.025,0 | 2.103,2 | 2.184,5 |
| Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | 5,6 | 3,9 | 3,9 |
| **Finanzierungssaldo** | | | |
| in Mrd. Euro | -107,5 | -92,2 | -85,5 |
| in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts | -2,6 | -2,1 | -1,9 |
| **Schuldenstand[3]** | | | |
| in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts | 62,7 | 63,1 | 63,7 |
| Nachrichtlich: | | | |
| Inflationsrate der harmonisierten Verbraucherpreise in % | 6,0 | 2,4 | 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 2024/2025, eigene Berechnungen

Der Sachverständigenrat erwartete, dass der Staatshaushalt das Jahr 2024 mit einem Finanzierungssaldo von nominal -92,2 Mrd. Euro abschließen wird. Die restriktivere Fiskalpolitik zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr mit einem verringerten Defizit von -2,1%, und es dürfte wohl auch im Jahr 2025 abnehmen. Zudem verbesserte sich der strukturelle Finanzierungssaldo durch die restriktivere Finanzpolitik um 0,7 Prozentpunkte. Trotzdem könnte die Staatsschuldenquote leicht von 62,7% auf 63,1% im Jahr 2024 steigen.[127] Allerdings ist noch nicht absehbar, wie sich der Wegfall des Nachtragshaus-

126 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 65f, Wiesbaden.

127 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 67, Wiesbaden.

halts 2024 auswirkt. Zudem befindet sich der Bund im Jahr 2025 voraussichtlich bis zur Sommerpause in der vorläufigen Haushaltsführung, sodass weitere Konsolidierungseffekte auftreten und die Staatsschuldenquote weiter sinken dürfte.

## 1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft

### Projektion des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

verhaltene Wachstumsaussichten

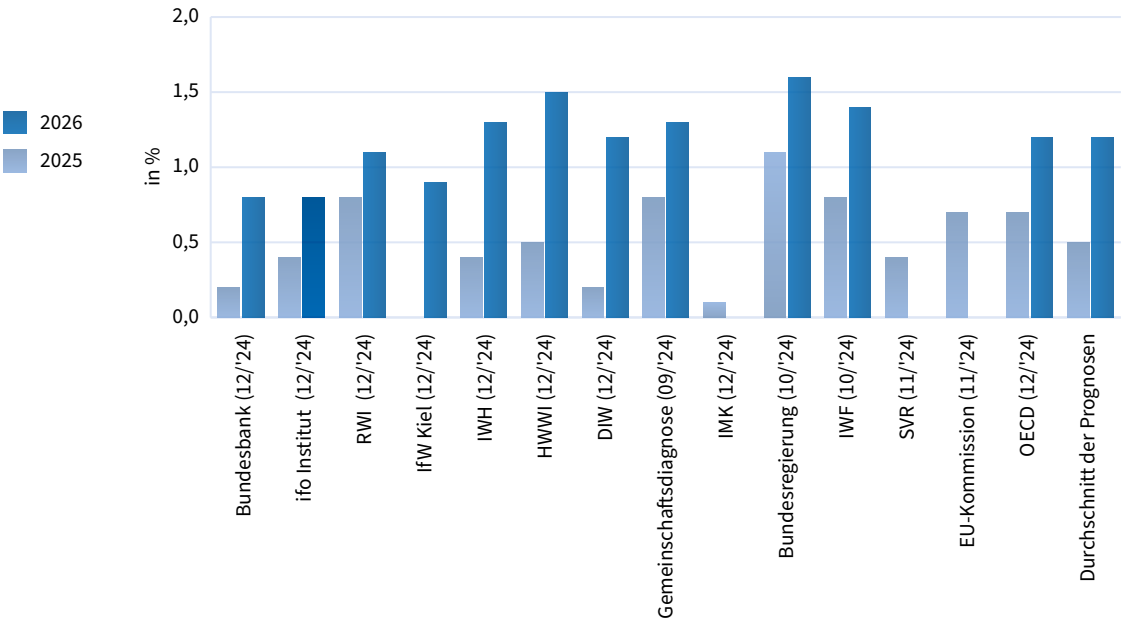
Die Wachstumsaussichten der deutschen Wirtschaft zeigen sich angesichts der Prognosen verschiedener Institute und Institutionen verhalten. Im letzten Quartal 2024 erwarteten diese für das Jahr 2025 im Durchschnitt ein Wachstum von 0,5% (siehe Abbildung 1.24). Dennoch variieren die Einschätzungen für das laufende Jahr deutlich und befanden sich in einem Bereich zwischen 0% und 1,1%. Dabei fiel die Prognose des IfW Kiel am pessimistischsten aus. Laut Kieler Konjunkturbericht waren bisher kaum Anzeichen für eine Belebung der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 zu erkennen, was den strukturellen Hintergrund der Wirtschaftsschwäche verdeutlichte. Zusätzlich könnte sich eine protektionistische Ausrichtung der neuen US-Regierung negativ auf den deutschen Außenhandel auswirken und diesen im Jahr 2025 zusätzlich dämpfen.[128] Hingegen erwartete die Bundesregierung in ihrer Herbstprognose 2024 neue Wachstumsimpulse für 2025. Mit dem Koalitionsbruch Ende 2024 dürfte bis zur Bundestagswahl die zukünftige wirtschaftspolitische Ausrichtung zunächst offen bleiben.

zurückhaltende Prognosen wegen diverser Risiken

Die Zurückhaltung der Institute und Institutionen ist durch die träge Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Vergleich zu den Vorjahresprognosen begründet. Laut Sachverständigenrat besteht für das Jahr 2025 vor allem die Gefahr für eine anhaltende Industrieschwäche sowie eine hohe Unsicherheit, die zusätzlich zur schwachen Investitionsbereitschaft den privaten Konsum dämpft. Die sinkende Wettbewerbsfähigkeit gegenüber dem Ausland dürfte kurzfristig nicht aufgeholt werden. Falls die Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe nicht ansteigt, würde dies die deutsche Wirtschaft deutlich schwächen und könnte dazu führen, dass das vom Sachverständigenrat erwartete Wachstum von 0,4% für das Jahr 2025 nicht erreicht wird.[129] Im Frühjahr 2024 prognostizierte der Sachverständigenrat noch ein Wachstum von 0,9% für das Jahr 2025. Der Rat passte die Prognose an, als die Entwicklung im Jahr 2024 schlechter ausfiel. Eine weitere Revision nach unten aufgrund von zu optimistischen Erwartungen ist demnach im Laufe des Jahres 2025 möglich.

128 Vgl. IfW Kiel, Kieler Konjunkturbericht, Deutsche Wirtschaft im Winter 2024, Kiel.
129 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S.15-19, Wiesbaden.

**Abbildung 1.24: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2025 – 2026**




Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Die strukturell begründete Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft spiegelt sich im geringen Wachstum des Produktionspotenzials wider, das die langfristige Veränderung des BIP bei einem normalen Auslastungsgrad der Produktionskapazitäten beschreibt. Für die kommenden Jahre bis 2029 schätzt der Sachverständigenrat das Potenzialwachstum auf etwa 0,3% bis 0,4% pro Jahr, wenn die bestehende schwache Dynamik sich fortsetzt.[130] Die Gesamtwirtschaft befindet sich aufgrund des niedrig ausfallenden Potenzialwachstums und der hohen Unsicherheiten laut Deutscher Bundesbank näher an der Rezession als an der Rückkehr zur vergangenen Wirtschaftsstärke bei Unterauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten.[131] Die negative Produktionslücke dürfte laut Schätzung des Sachverständigenrates im Jahr 2025 0,6 Prozentpunkte betragen und sich mit -1,4% gegenüber dem Vorjahr geringfügig schließen.[132]

höhere wirtschaftspolitische Unsicherheit

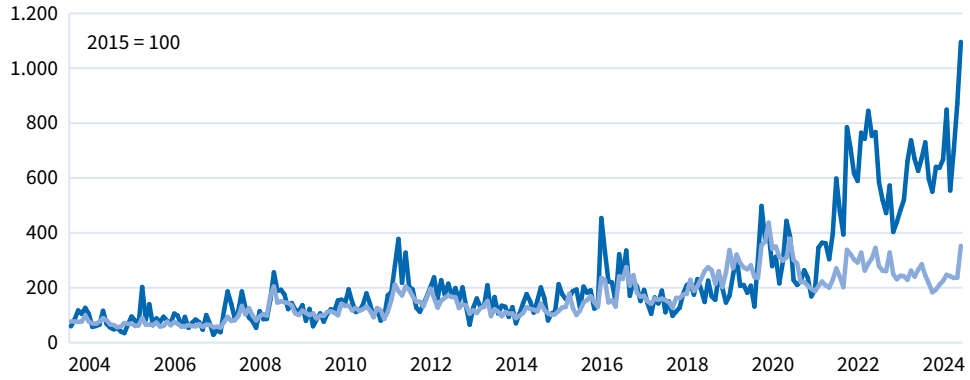
In den vergangenen Jahren war bereits ein Anstieg der wirtschaftspolitischen Unsicherheit in Deutschland laut Unsicherheitsindex erkennbar (siehe Abbildung 1.25). Der Unsicherheitsindex basiert auf der relativen Häufigkeit, in der sich Presseartikel mit wirtschaftlicher Unsicherheit im politischen Kontext befassen. Im Jahr 2024 lag der Index für Deutschland weiterhin deutlich höher als noch während der Corona-Pandemie und hatte auf mikro- und makroökonomischer Ebene Auswirkungen auf die deutsche

130 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 70, Wiesbaden.
131 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2024, S. 50, Frankfurt am Main.
132 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 49f, Wiesbaden.

politische Konflikte und geopolitische Spannungen

Volkswirtschaft. Der Konflikt im Nahen Osten und der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine stellen ein erhöhtes Risiko für die Konjunktur dar. Mögliche zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen für die Ukraine könnten den Haushalt des Bundes belasten. Eine potenzielle Ausweitung des Nahostkonflikts birgt weitere Unsicherheiten in Bezug auf die Energiepreisentwicklung. Zusätzlich dürfte es zu Unsicherheiten kommen, ausgelöst durch den Regierungswechsel in den Vereinigten Staaten. Es ist damit zu rechnen, dass die neue US-Regierung eine protektionistische Wirtschaftspolitik betreiben wird und geopolitische Spannungen zunehmen werden. In Deutschland besteht bereits ein hohes Maß an Unsicherheit, das im Jahr 2025 weiter ansteigen könnte und sich dann negativ auf die wirtschaftspolitische Gesamtsituation auswirken dürfte. Eine neue Bundesregierung mit einem klaren wirtschaftspolitischen Kurs könnte jedoch stabilisierend wirken und die Unsicherheit in den kommenden Jahren sinken lassen.

**Abbildung 1.25: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit in Deutschland und weltweit, 2004 – 2024**




bis November 2024

Quelle: Baker, Bloom und Davis, (2016). Economic Policy Uncertainty
Davis, Steven J., (2016). „An Index of Global Economic Policy Uncertainty“, Macroeconomic Review, October.

Im Jahr 2025 dürfte der private Konsum daher verhalten bleiben und nur geringfügig zum Wirtschaftswachstum beitragen (siehe Abbildung 1.26). Reallohnzuwächse dürften im Vergleich zum Jahr 2024 geringer ausfallen. Gleichzeitig steigt laut einer Konsumentenumfrage der Europäischen Kommission die Angst der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, den Arbeitsplatz zu verlieren. Diese Unsicherheit über die nahe zukünftige Entwicklung dürfte den privaten Konsum weiter drücken, sodass er laut Prognose des Sachverständigenrates im Jahr 2025 nur um 0,5% steigen wird.[133]

anhaltende Zurückhaltung beim Konsum ...

Zudem dürfte ein Selbstverstärkungseffekt der Industrieschwäche zu erwarten sein, da sich die niedrige Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe negativ auf die Unternehmensinvestitionen auswirken könnte. Demgegenüber dürfte sich der Bausektor im Jahr 2025 etwas erholen. Zwar

... und bei Investitionen

133 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 53, Wiesbaden.

erwartet der Sachverständigenrat einen Rückgang der Bauinvestitionen für das Jahr 2025 von 0,3%; dieser ist jedoch mit einem negativen statistischen Überhang von -0,8% aus dem Jahr 2024 erklärbar.[134] Im Bereich der Ausrüstungsinvestitionen erwartet der Sachverständigenrat stützende Impulse mit einem Zuwachs von 0,7% zum Vorjahr. Der Anstieg dürfte jedoch weniger auf privaten Ausrüstungsinvestitionen als auf einem Zuwachs der öffentlichen Investitionen in militärische Waffensysteme basieren.[135]

**Abbildung 1.26 Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2023 – 2025**

| | Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in %-Punkten | | |
|---|---|---|---|
| | **2023** | **2024**[1] | **2025**[1] |
| **Inländische Verwendung** | **-0,4** | **-0,5** | **0,7** |
| Konsumausgaben | -0,2 | 0,7 | 0,6 |
| private Konsumausgaben[2] | -0,2 | 0,2 | 0,3 |
| Konsumausgaben des Staates | 0,0 | 0,5 | 0,3 |
| Bruttoanlageinvestitionen | -0,3 | -0,6 | 0,1 |
| Ausrüstungsinvestitionen[3] | -0,1 | -0,4 | 0,0 |
| Bauinvestitionen | -0,4 | -0,4 | 0,0 |
| **Außenbeitrag** | **0,1** | **0,3** | **-0,2** |
| Exporte | -0,1 | -0,1 | 0,3 |
| Importe | 0,3 | 0,4 | -0,6 |
| **Reales Bruttoinlandsprodukt** | **-0,3** | **-0,1** | **0,4** |

1 Prognose des Sachverständigenrats
2 Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck
3 Einschließlich militärischer Waffensysteme

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2024/2025

Beim Außenbeitrag zeichnen sich für das Jahr 2025 wenig positive Signale ab. Die internationale Nachfrage nach deutschen Exportgütern dürfte sich im Jahr 2025 kaum beleben, da die Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu anderen Ländern (u.a. China) abgenommen hat. Zwar rechnet der Sachverständigenrat mit einem Anstieg der Exporte um 0,8%, jedoch wird ein deutlicher Anstieg der Importe von 1,5% erwartet, der den Außenbeitrag im Jahr 2025 dämpfen dürfte.[136]

134 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 54, Wiesbaden.
135 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 55, Wiesbaden.
136 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 56, Wiesbaden.

Insgesamt erwartete der Sachverständigenrat für das Jahr 2025 eine Wachstumsrate des BIP von 0,4% (siehe Abbildung 1.26). Dieses Wachstum wird wohl vollkommen auf der inländischen Verwendung aufbauen, da der Außenbeitrag im Jahr 2025 voraussichtlich einen negativen Wachstumsbeitrag von -0,2 Prozentpunkten zum BIP leisten wird. Für die inländische Verwendung wird ein Wachstumsbeitrag von 0,7 Prozentpunkten erwartet, der hauptsächlich auf Konsumausgaben zurückgeht, während die Bruttoanlageinvestitionen laut Einschätzung des Sachverständigenrates kaum zum Wachstum beitragen dürften.

## Projektion für den Arbeitsmarkt

Eintrübung wahrscheinlich

Das Beschäftigungswachstum der Vergangenheit wird voraussichtlich im Jahr 2025 zum Erliegen kommen. Der Sachverständigenrat erwartet, dass die Anzahl der Erwerbstätigen bei etwa 46,1 Mio. Personen stagnieren wird (siehe Abbildung 1.27). Unter den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dürfte sich die Anzahl der Erwerbstätigen noch um 0,4% zum Vorjahr auf nahezu 35 Mio. Personen erhöhen. Die Anzahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Beschäftigten wird hingegen um voraussichtlich 1,3% zurückgehen. Die Anzahl der registrierten Arbeitslosen dürfte von 3,6 Mio. auf 3,7 Mio. Personen um 2,9% ansteigen. Das Beschäftigungsäquivalent der Personen in Kurzarbeit wird voraussichtlich um 13,3% zunehmen. Demnach dürfte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2025 zunehmend eintrüben.

**Abbildung 1.27: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2023 – 2025**

| | 2023 | 2024[1] | 2025[1] | 2024[1] | 2025[1] |
|---|---|---|---|---|---|
| | Jahresdurchschnitte in Tsd. Personen | | | Veränderung ggü. dem Vorjahr in % | |
| Erwerbspersonen (Inländerkonzept) | 47.136 | 47.466 | 47.458 | 0,7 | 0,0 |
| **Erwerbstätige (Inlandskonzept)** | 46.011 | 46.155 | 46.153 | 0,3 | 0,0 |
| sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | 34.790 | 34.937 | 34.990 | 0,9 | 0,4 |
| geringfügig entlohnte Beschäftigte | 4.198 | 4.220 | 4.166 | 0,5 | -1,3 |
| registrierte Arbeitslose | 3.449 | 3.603 | 3.709 | 4,5 | 2,9 |
| Kurzarbeiter (Beschäftigungsäquivalent) | 74 | 90 | 102 | 22,0 | 13,3 |
| | | in % | | in %-Punkten | |
| Arbeitslosenquote[3] | 5,7 | 6,0 | 6,1 | 0,3 | 0,1 |
| ILO-Erwerbslosenquote[4] | 3,0 | 3,4 | 3,5 | 0,4 | 0,0 |

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 2024/2025

Diese Entwicklung wird sich in der Arbeitslosigkeit widerspiegeln, die wohl weiter ansteigen wird. Die ILO-Erwerbslosenquote wird im Jahr 2025 laut Prognose des Sachverständigenrats auf 3,5% ansteigen, wohingegen die Arbeitslosenquote nach Berechnung der Bundesagentur für Arbeit um 0,1 Prozentpunkte auf 6,1% im Vergleich zum Vorjahr steigen dürfte. Im Jahr 2024 zeigte sich der Arbeitsmarkt noch robust, wobei in den von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ein Rückgang der Beschäftigung zu erkennen war. Dennoch kann das zukünftig frei werdende Arbeitsangebot neue Beschäftigungspotenziale in produktiveren Wirtschaftsbereichen erschließen, was sich mittelfristig positiv auf das künftige Potenzialwachstum auswirken kann. Falls der Übergang in andere Branchen nicht gelingen sollte, besteht jedoch die Gefahr von einer sich verfestigenden Arbeitslosigkeit.[137] Insgesamt wird sich keine große Dynamik im Arbeitsmarkt ergeben; vielmehr wird für das Jahr 2025 eine weitere Eintrübung erwartet. Wie stark die Arbeitslosenquote ansteigen wird, zeigt sich im Laufe des Jahres und wird mit der generellen wirtschaftlichen Entwicklung einhergehen. Sollte es zu einer Verfestigung der Industrieschwäche kommen, besteht zudem das Risiko einer stärker ausfallenden negativen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt.

### Projektion der Preisentwicklung

Rückgang der Inflation prognostiziert

Für die Preisentwicklung ergab sich bei Betrachtung der Prognosen einiger Institute und Institutionen ein stabileres Bild als bei den Wachstumsprognosen. Aufgrund der bisherigen Inflationsentwicklung seit Einführung der restriktiven Geldpolitik durch die EZB und der länger als erwartet anhaltenden hohen Leitzinsen ist kaum anzunehmen, dass die EZB das Ziel der Preisstabilität mit einer Inflationsrate von 2% gefährden wird.

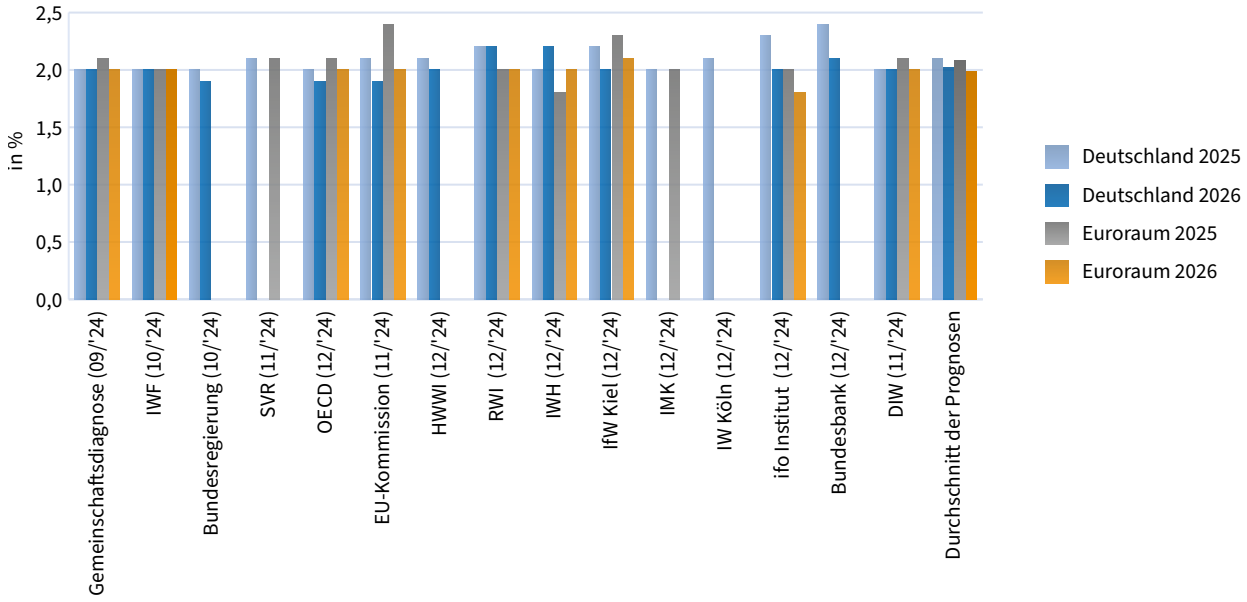
Die Inflationsentwicklung dürfte aufgrund auslaufender Basiseffekte bei den Energiepreisen, die sich im Jahr 2024 bis aufs vierte Quartal zeigten, im Jahr 2025 weniger stark sinken als im Vorjahr. Zusätzlich ist zu erwarten, dass die Leitzinssenkung und die weiteren zu erwartenden Senkungen die Gesamtnachfrage erhöhen und so zusätzlichen Druck auf die Inflationsentwicklung ausüben. Zudem dürfte es zumindest teilweise zu einer Überwälzung der Nominallohnerhöhungen auf die Preise kommen. Im Jahr 2024 war davon der Dienstleistungssektor überdurchschnittlich betroffen. Dieser Preisdruck, ausgelöst durch die Erhöhung von Arbeitnehmerentgelten, dürfte sich im Jahr 2025 jedoch abschwächen und die Kerninflation im Jahr 2025 sinken lassen. Somit erwartet der Sachverständigenrat für Deutschland eine Inflation von 2,1%. [138]

137 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 68, Wiesbaden.

138 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S.41, S.61, Wiesbaden.

Im Jahr 2024 erwarten die Institute und Institutionen demnach in ihren Prognosen eine ähnliche Preisentwicklung in Deutschland zwischen 2,1% und 2,5%, mit einem Durchschnitt der Prognosen bei 2,27% (siehe Abbildung 1.28). Im Jahr 2025 dürfte die Inflation weiter zurückgehen und sich dem Ziel der EZB annähern. Die Institute und Institutionen erwarten für das Jahr 2025 einen Preisanstieg zwischen 2,0% und 2,4%. Der von der Deutschen Bundesbank erwartete Inflationswert liegt dabei mit 2,4% am höchsten. Sie begründet diese Prognose mit vorübergehend stärkeren Preisen für Nahrungsmittel und mit der sich nur langsam erholenden Teuerung bei Dienstleistungen.[139] Laut Durchschnitt der Prognosen wäre eine Inflationsrate von 2,1% zu erwarten und somit eine deutliche Annäherung zur Zielinflation von 2,0% gegeben.

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




Quelle: Inflationsprognosen der jeweiligen Institute

Im Euroraum dürfte sich ein ähnliches Bild abzeichnen. Laut Prognose liegt die Inflation hier für das Jahr 2024 zwischen 2,3% und 2,6% und mit durchschnittlich erwarteten 2,4% noch etwas über der Entwicklung der Preise in Deutschland. Doch bereits im Jahr 2025 dürfte sich diese Lücke schließen. Demnach erwarten die Institute und Institutionen eine Inflationsrate zwischen 1,8% und 2,4%. Trotzdem bestehen auch hier Risiken für die Inflationsentwicklung, beispielsweise ausgehend von einem Anstieg der Energiepreise aufgrund des Nahostkonflikts und von Zweitrundeneffekten, ausgelöst durch die Überwälzung der Nominallohnerhöhung auf die Verbraucherpreise.[140] Über den Durchschnitt der Prognosen wird jedoch nur

139 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2024, S. 5, Frankfurt am Main.
140 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 42, Wiesbaden.

eine Teuerung von 2,08% in der Eurozone erwartet. Demnach dürfte sich die Inflation im Euroraum und in Deutschland im Jahr 2025 ähnlich entwickeln.

Die EZB wird alles Nötige dafür tun, um ihr Ziel zu erreichen, die Inflationsrate im Jahr 2025 weiter zu senken und somit zur Preisstabilität zurückzukehren. Falls die Anstiege der Preise sich als hartnäckiger erweisen als gedacht, dürften die vom Markt erwarteten Leitzinssenkungen länger auf sich warten lassen, da so dem Preisdruck entgegengewirkt werden kann.

Baupreise: leichter Rückgang erwartet

In Bezug auf die Entwicklung der Preise im Bau erwartet Kiel Economics für das Jahr 2025 einen leichten Rückgang der Baupreise von 1%, der sich im Folgejahr auf 0,9% belaufen dürfte.[141] Demnach dürfte der Preisdruck auf Immobilien, ausgelöst durch die hohen Anstiege der Baukosten, in den kommenden Jahren etwas abnehmen. Davon dürfte die Baubranche profitieren. Voraussichtlich dürfte die Bautätigkeit in der zweiten Jahreshälfte wieder langsam anziehen. Neben den sinkenden Baupreisen wird sich im Jahr 2025 die Verbesserung der Finanzierungsbedingungen positiv auf die Nachfrage für Bauinvestitionen auswirken. Bereits im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich mit dem Anstieg der Neukreditvergabe für Wohnungsbauprojekte ein erster Lichtblick.[142]

### Projektion der Zinsentwicklung

weitere Zinssenkungen in Aussicht

Die Zinswende der EZB, die Mitte des Jahres 2024 eingeleitet wurde, dürfte im Jahr weiter anhalten und somit die Investitionsnachfrage langsam steigen lassen. Zwar befand sich der Leitzins zu Beginn des Jahres 2025 weiterhin mit 3,00% auf einem hohen Niveau, dürfte über das Jahr 2025 hinweg jedoch weiter sinken und so neue Wachstumsimpulse bringen. Vor allem Wirtschaftsbereiche, die stark von der Leitzinssetzung beeinflusst werden, wie die Baubranche, dürften demnach im Jahr 2025 von einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen profitieren. Der Sachverständigenrat erwartet, dass sich die geldpolitische Lockerung ab dem zweiten Halbjahr 2025 positiv auf die Wohnungsbauinvestitionen auswirken wird und die generelle Bautätigkeit langsam ansteigen dürfte.[143] Auch die Deutsche Bundesbank erwartet die Erholung von Wohnungsbauinvestitionen ab Mitte des Jahres 2025.[144]

Falls sich jedoch die Erhöhung der Arbeitskosten durch Lohnsteigerungen zu stark auf die Kerninflation übertragen wird, könnten Leitzinssenkungen der EZB hinausgezögert werden und die Erholung von zinssensiblen Wirtschaftszweigen verzögern. In Anbetracht der Inflationsentwicklung und -er-

141 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Baupreise geben nur leicht nach, Fachbeitrag 23. August 2024, Bonn.
142 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 53f, Wiesbaden.
143 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 53f, Wiesbaden.
144 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2024, Frankfurt am Main.

wartung rechnen die Märkte mit der weiteren Lockerung der Geldpolitik der EZB auf eine Leitzins von etwa 1,80% bis zum Ende des Jahres 2025.[145]

In der Pressemitteilung von Mitte Dezember 2024 machte die EZB erneut deutlich, dass sie eine zeitnahe Rückkehr zum mittelfristigen Inflationsziel von 2% erreichen wolle, und wies dabei auf die hoch bleibende Binneninflation hin, da sich einzelne Sektoren noch deutlich verzögert an den starken Inflationsanstieg der Vorjahre anpassten. Trotzdem erwartet die EZB, dass die Gesamtinflation weiter sinken wird.[146] Demnach ist für das Jahr 2025 mit weiteren Zinssenkungen, also einer voranschreitenden Lockerung der Geldpolitik zu rechnen.

Die Entwicklung der Zinsen und Renditen dürfte sich an der weiteren Lockerung der Leitzinsen der EZB orientieren. Dennoch ist die Erwartung baldiger Zinssenkungen durch die EZB bereits teilweise in den Zinsen und Renditen eingepreist. Somit könnten Zinsen und Renditen im Jahr 2025 weniger stark als im Vorjahr zurückgehen. Zudem dürften sich durch die schwache wirtschaftliche Entwicklung die Risiken für Kredite erhöhen und in höheren Zinsen resultieren. Vor allem für Unternehmenskredite dürfte das erhöhte Ausfallrisiko bei der Neuaufnahme von Krediten die positiven Effekte der kommenden Leitzinssenkungen überdecken.[147] Zudem dürfte es bei nichtfinanziellen Unternehmen und privaten Haushalten bei der Refinanzierung von aufgenommenen Krediten aus der Niedrigzinsphase zu höheren Zinssätzen in den kommenden Jahren kommen, welche die Unternehmen zusätzlich belasten könnten.[148]

### Projektion der öffentlichen Finanzen

Einhaltung der Schuldenbremse möglich

Nachdem im Jahr 2024 erstmals nach einer längeren Phase expansiver Fiskalpolitik zur Bewältigung der Corona-Pandemie und der Energiekrise eine Normalisierung und Neu-Priorisierung der Fiskalpolitik erfolgt war, konnte die Schuldenbremse wieder eingehalten werden. Der restriktivere Kurs der öffentlichen Finanzen dürfte sich im Jahr 2025 fortsetzen und damit die Einhaltung der Regelgrenze der grundgesetzlichen Schuldenbremse ermöglichen.

Nominal dürften die Einnahmen des Staates im Jahr 2025 um etwa 4,6% und relativ zum BIP um 0,7 Prozentpunkte steigen. Die Staatseinnahmen dürften jedoch weniger stark zunehmen als noch im Jahr 2024, was unter anderem an der zu erwartenden Tarifverschiebung zum Ausgleich der kalten Progression in der Einkommensteuer liegen dürfte.[149] Mehreinnahmen dürften wie-

145 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 27, Wiesbaden.
146 Vgl. Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 12. Dezember 2024, Frankfurt am Main.
147 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 42, Frankfurt am Main.
148 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2024, S. 98, Frankfurt am Main.
149 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 65, Wiesbaden.

derum durch die Anhebung des $CO_2$-Preises von 45 auf 55 Euro pro Tonne $CO_2$ entstehen. Auch die Staatsausgaben dürften im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr nominal um 3,9% und relativ zum BIP um 0,5 Prozentpunkte zunehmen. Dabei sind abgesehen von weiter steigenden Ausgaben für die Verteidigung keine diskretionären Maßnahmen geplant. Im Bereich der Sozialversicherungen werden voraussichtlich im Jahr 2025 Mehrausgaben durch die Erhöhung des Pflegegelds und erhöhte Leistungsbeiträge im Rahmen des Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetzes entstehen.[150]

geringeres Finanzierungsdefizit

Das Finanzierungsdefizit des Staates dürfte sich im Jahr 2025 weiter verbessern und 1,9% des BIP betragen. Demnach sinkt der strukturelle Finanzierungssaldo um 0,1 Prozentpunkte, wobei die Schuldenstandquote nach Einschätzung des Sachverständigenrates von 63,1% im Jahr 2024 auf 63,7% im Jahr ansteigen könnte. Allerdings werden nach dem Wegfall des Nachtragshaushalts 2024 und angesichts der vorläufigen Haushaltsführung vermutlich bis zur Sommerpause 2025 verschiedene Maßnahmen, etwa finanzielle Transaktionen, die nicht der Schuldenbremse unterliegen, aber schuldenstandserhöhend sind, nicht vorgenommen, was zu einer niedrigeren Schuldenstandsquote führen dürfte. Gleichwohl befindet sich die Schuldenstandquote weiterhin leicht oberhalb des Maastricht-Kriteriums von höchstens 60%.[151]

Unsicherheit durch vorgezogene Bundestagswahl

Die Prognosen des Sachverständigenrates über die Entwicklung des Staatshaushalts wurden vor dem Regierungsende getätigt. Inwiefern sich die Einnahme- und Ausgabenpolitik der Bundesregierung im Jahr 2025 ändern wird, hängt vom Ergebnis der Bundestagswahl im Februar ab. Da bisher noch kein Bundeshaushalt für das Jahr 2025 beschlossen werden konnte, bleibt die Unsicherheit über die zukünftigen diskretionären Maßnahmen bestehen. Auf der Einnahmeseite könnten sich durch eine neue Regierung ebenfalls Änderungen ergeben (bspw. Steuerreformen), die sich in den öffentlichen Finanzen niederschlagen.

zukunftsorientierte Investitionen notwendig

In den kommenden Jahren sollte weiterhin auf Steuererhöhungen verzichtet werden. Zwar erfordert der Strukturwandel in den nächsten Jahren zahlreiche staatliche Investitionen, doch diese sollten mit einer gründlichen Überprüfung der bestehenden Ausgaben des Haushalts finanzierbar sein. Um zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum zurückzufinden, wird es entscheidend sein, zukunftsorientierte Investitionen zu tätigen. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass dies mit einem wettbewerbsfähigen Steuersystem im Einklang steht.

150 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 66, Wiesbaden.

151 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren, Jahresgutachten 2024/25, S. 67, Wiesbaden.

## 1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer schwierigen Lage. Konjunkturell ist noch kein Silberstreif am Horizont erkennbar, denn das Wirtschaftswachstum bleibt schwach, die Inflation ist noch nicht nachhaltig auf ihre Zielgröße von 2% zurückgeführt und die Arbeitslosigkeit steigt. Problematischer als diese Stagflation ist die Strukturkrise, in der sich Deutschland befindet. Die Unternehmen sehen sich hierzulande einem toxischen Gemisch überhöhter Kosten gegenüber. Die Arbeits- und Energiekosten sind zu hoch, die Steuerbelastung der Unternehmensgewinne befindet sich im internationalen Vergleich in einer Spitzengruppe und die Regulierungsintensität schnürt den Unternehmen die Luft ab. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Unternehmen hierzulande kaum mehr investieren. Multinationale Konzerne und Mittelständler tätigen ihre Erweiterungsinvestitionen verstärkt im Ausland. Deutschland ist für ausländische Direktinvestitionen unattraktiv geworden. Produktionsanlagen werden an deutschen Standorten abgebaut und im Ausland wieder aufgebaut.

toxisches Gemisch überhöhter Kosten macht Investitionen unattraktiv

In allen vier genannten Kostenbereichen müssen Reformen greifen, um diese Entwicklung umzukehren. Die Wirtschaftspolitik der nächsten Bundesregierung muss darauf ausgerichtet sein, bessere Bedingungen für Investitionen und Innovationen zu schaffen. Dies gelingt nicht durch die in den vergangenen Jahren dominierenden Vorstellungen von Industriepolitik und Transformation. Ordnungsrecht, Subventionen und missionsorientierte Industriepolitik suggerieren, besser als die Marktteilnehmer zu wissen, was genau die Technologien und Branchen der Zukunft sind. Mit dieser Politik ist die Ampel-Regierung gescheitert.

bessere Bedingungen für Investitionen und Innovationen nötig

Vielmehr muss die Politik sich wieder verstärkt auf die Kernaufgaben des Staates besinnen. Anstatt zu stark in die Wirtschaft eingreifen zu wollen, sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den Standort Deutschland attraktiver machen. Hier bietet sich insbesondere eine Reform der Unternehmensbesteuerung an. Die Steuerbelastung für Unternehmen in Deutschland, sowohl tariflich als auch effektiv, ist im internationalen Vergleich hoch. Um die in Deutschland ansässigen Unternehmen wettbewerbsfähig zu halten und deren Investitionstätigkeit in Deutschland zu stärken, ist eine geringere Steuerlast essenziell. Eine Gleichstellung von Eigen- und Fremdkapital in der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens und eine Auflösung der Dualität von Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer dürften die Perspektiven für Unternehmen in Deutschland verbessern.[152]

Unternehmens-steuerreform

152 Vgl. Feld, L. P. und Weber, P. (2024), Perspektiven einer Unternehmenssteuerreform in Deutschland, Steuer und Wirtschaft, 3/2024, S. 214-230.

Infrastrukturinvestitionen erhöhen

Zusätzlich spielen Investitionen in die Infrastruktur eine wichtige Rolle, um die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts zu verbessern. Eine gut ausgebaute Infrastruktur ist nicht nur für die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft von zentraler Bedeutung, sondern trägt zudem zur Förderung von Innovationen und zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung bei. In den politischen Debatten ist in diesem Zusammenhang die Schuldenbremse stärker in den Fokus gerückt und muss oftmals als Sündenbock für die unzureichende Investitionstätigkeit der letzten Jahre herhalten. Zwar begrenzt die Schuldenbremse die Staatsverschuldung und somit den Spielraum der Ausgabentätigkeit des Staates, doch für die mangelnden Investitionen in die Infrastruktur sind eine falsche Priorisierung in den Haushalten von Bund, Ländern und Gemeinden, übermäßige Regulierung mit langen Genehmigungsverfahren und die Anreize in der Politik verantwortlich, Ersatzinvestitionen zu vernachlässigen. Zur Finanzierung der Infrastrukturbedarfe bestehen deutliche Einsparpotenziale im Bereich der Konsum- und Transferausgaben (z. B. Subventionen, Sozialausgaben), die parallel zu den vorgenannten politischen Versäumnissen gehoben werden sollten, bevor eine Erhöhung der Einnahmen erwogen wird.

Konsum- und Transferausgaben reduzieren

privates Kapitel einbeziehen

Um relevante Infrastrukturprojekte zu finanzieren und die vorhandene „Investitionslücke“ zu schließen, bietet zudem die Einbeziehung privaten Kapitals Potenziale. Neben einer möglichen Steigerung des Kapitalvolumens könnte dies die Effizienz der Projekte erhöhen. Ein teilprivater Infrastrukturfonds erleichtert es, Infrastrukturziele mit einer nachhaltigen Fiskalpolitik zu verbinden, ohne die fiskalische Nachhaltigkeit zu gefährden, und bietet somit eine generationengerechtere Finanzierung im Vergleich zur Finanzierung durch Staatsverschuldung.

Dennoch ist die Neu-Priorisierung der öffentlichen Ausgaben essenziell, um die finanzielle Handlungsfähigkeit des Staates zu sichern und gleichzeitig die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur zu ermöglichen, indem übermäßige Ausgaben reduziert werden und zugleich der Fokus auf langfristig notwendige Investitionen gelenkt wird.

### Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Baubranche

Die Immobilienwirtschaft ist traditionell eine Branche, die für Investitionen im Inland wesentlich ist. Neben den höheren Zinsen und den inflationär erhöhten Baukosten haben die zunehmende Regulierung sowie höhere Steuerbelastungen bei Grunderwerbsteuer und Grundsteuer die Immobilienwirtschaft schwer getroffen. Mit der weiteren Normalisierung der Geldpolitik wird sich eine gewisse Entlastung für die Immobilienwirtschaft einstellen. Um insbesondere den Wohnungsbau so anzuregen, dass die problematischen Engpässe auf den Wohnungsmärkten merklich abgemildert werden können, sind jedoch strukturelle Veränderungen erforderlich, die sowohl an der Regulierungsintensität als auch bei den Immobiliensteuern ansetzen müssen.

Regulierung und Steuerbelastungen haben schwerwiegende Folgen

Die Immobilienwirtschaft sieht sich einer Vielzahl seit Jahren zunehmender politischer Steuerungsimpulse auf EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene gegenüber. Häufig überlappen diese unterschiedlichen Regulierungen, zuweilen finden sich Widersprüche in der Gesetzgebung. Eine wesentliche Verbesserung ließe sich hier alleine schon dadurch erreichen, dass bestehende Regulierungen überregional gelten oder besser aufeinander abgestimmt sind. Insbesondere für die Bauwirtschaft würden sich so Vereinfachungen ergeben, die letztlich zu geringeren Baukosten führen würden, was wiederum Wohnen (mittelfristig) erschwinglicher machen würde.

vereinfachte Regulierung senkt Baukosten

Vor dem Hintergrund der wichtigen, jedoch ambitionierten Ziele im Bereich des Klimaschutzes ist eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Regulatorik, wie oben beschrieben, von besonderer Bedeutung. Zwar existieren seit der Reform des Klimaschutzgesetzes im Juli 2024 keine sektorspezifischen Ziele mehr, dennoch bietet der Gebäudesektor weiterhin große Potenziale zur Emissionsreduktion. Trotz einer bereits positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren durch eine deutliche Reduktion der Emissionen im Gebäudesektor bleibt dieser Sektor noch immer für einen beachtlichen Teil der Treibhausgasemissionen verantwortlich und spielt bei der Dekarbonisierung eine tragende Rolle. Bei genauerer Betrachtung der Emissionen im Gebäudesektor zeigt sich, dass der größte Anteil an Emissionen durch die Nutzung und den Betrieb von Gebäuden verursacht wird.[153]

Zielkonflikt Mietenregulierung vs. Klimaschutz durch Sanierung

Neben den erhöhten Standards beim Primärenergiebedarf im Neubau bietet die Sanierung von Bestandswohnungen ein hohes Einsparpotenzial. Dennoch entstehen durch höhere Energieeffizienzstandards Kostensteigerungen im Bau, die nicht außer Acht gelassen werden dürfen. In Verbindung mit den lauter werdenden Forderungen einer stärkeren Regulierung von Mieten und Mietsteigerungen verschlechtern sich die Anreize, in Neubauprojekte oder in die Sanierung des Wohnungsbestands zu investieren. Bei höheren Kosten und geringeren erwarteten Mieteinkünften sinken die Renditen einer Investition in Wohnraum. Die Konsequenzen eines sinkenden Angebots belasten den Mietmarkt zusätzlich und erschweren die Wohnungssuche für Mieterinnen und Mieter. Vor allem für finanziell schlechter gestellte Personen verdunkeln sich die Aussichten in diesem Szenario, falls Vermieterinnen und Vermieter selektiver werden. Der Zielkonflikt zwischen kostengünstigem und energieeffizientem Wohnraum darf demnach nicht unterschätzt werden.

Insbesondere die Anreize, Bestandswohnungen zu sanieren, können durch die bereits stark ausgeprägte Mietregulierung von Bestandsmieten gedämpft werden. Wenn die Kosten der energetischen Sanierung nicht ausreichend an Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden können, fehlen Investitionsanreize für solche Maßnahmen. Um sicherzustellen, dass energeti-

153 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland, BBSR-Online-Publikation Nr.17/2020, S. 2, Dezember 2020, Bonn.

sche Sanierungen durchgeführt werden, bedarf es langfristiger und stabiler Rahmenbedingungen, die Investoren Planungssicherheit bei angemessener Rendite gewähren. Von einer verstärkten Investitionstätigkeit bei energetischen Sanierungen würden Mieterinnen und Mieter profitieren, da sich hierdurch eine Verringerung der Nebenkosten ergeben würde. Zwar könnte diese Einsparung (zum Teil) von einer höheren Kaltmiete aufgehoben werden (und kurzfristig ggf. sogar übersteigen); mit zukünftig steigenden $CO_2$-Preisen dürften sich jedoch langfristig Vorteile für private Haushalte ergeben.

Investoren benötigen Planungssicherheit

Um kurzfristig die Bezahlbarkeit von Wohnraum trotz höherer Kosten durch energetische Sanierungen und Energieeffizienzstandards im Neubau sicherzustellen, ist es wichtig, den größtmöglichen Klimaschutz- und Energieersparniseffekt pro eingesetzten Euro zu erzielen. Die EU-Taxonomie versucht als Klassifizierungssystem der EU, ökologisch nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten sichtbar zu machen. Strenge Richtlinien der EU-Taxonomie für Bestandsgebäude verhindern jedoch durch spezifische Anforderungen die energetische Sanierung von ineffizienten Bestandsgebäuden (Effizienzkategorien F und G), da hier die Konformität mit der Taxonomie nur mit hohen Kosten erreicht werden kann. Zwar ermöglicht die Verbesserung gerade dieser Gebäudeenergieeffizienzklassen große $CO_2$-Einsparpotenziale, eine Sanierung auf eine Energieeffizienzklasse A, die zur Konformität mit der EU-Taxonomie erforderlich ist, ist jedoch oftmals nicht wirtschaftlich, sodass sie unterbleibt. Bisher wird das Potenzial, durch energetische Maßnahmen den Primärenergiebedarf deutlich zu senken und somit einen beachtlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, in der EU-Taxonomie bei solchen Gebäuden nicht ausreichend berücksichtigt und führt so zu einer fehlerhaften Allokation von Investitionen, die sich deshalb hauptsächlich auf (im Vergleich) einfach erreichbare Neubauprojekte konzentrieren. Dies liegt daran, dass bei fehlender Konformität mit der EU-Taxonomie der Zugang zu Förderungen und Finanzierungen eingeschränkt ist. Eine dynamische Taxonomie-Komponente, die den „Worst-first"-Ansatz, also das Sanieren von Immobilien mit den schlechtesten Energieeffizienzen, berücksichtigt, könnte Anreize für Investitionen in energetische Maßnahmen mit großen Energieeffizienzsteigerungen daher verbessern.[154]

EU-Taxonomie: zu wenig Anreize für Sanierung energetisch ineffizienter Gebäude

Die Regulierung der Mieten bedeutet für potenzielle Investoren eine Beschränkung der potenziellen Erträge einer Investition in Wohnraum und dämpft damit die Renditeerwartungen. In Deutschland sind Bestandsmieter durch Kappungsgrenzen geschützt. Die Miete darf gemäß § 558 Abs. 3 BGB in drei Jahren nicht mehr als 20% steigen, in 418 Städten und Gemeinden beträgt diese Grenze sogar 15%. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf dabei nicht überschritten werden.

Mietenregulierung: Kappungsgrenzen …

154 Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Positionspapier zur EU-Taxonomie, Anreize für energetische Sanierungen im Bestand in Harmonisierung von Taxonomie und EU-Gebäuderichtlinie, 12. Juni 2024, Berlin.

... und Mietpreisbremse ...

Hinzu kommt die Mietpreisbremse, die für Neuvermietungen einer Wohnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorsieht, dass die Miete zu Mietbeginn höchstens um 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelung wurde im Jahr 2015 eingeführt und soll nach dem Vorschlag der Bundesregierung bis Ende des Jahres 2029 verlängert werden. Die Mietpreisbremse droht somit zu einer Dauerregelung zu werden.

Die Kappungsgrenze sorgt dafür, dass Bestandsmieter keinen Anreiz haben, in eine neue Wohnung zu ziehen, da die Miete bei Neuvermietung trotz der Mietpreisbremse höher liegen dürfte. Die Mietpreisbremse reduziert hingegen den Anreiz, in Wohnraum zu investieren. Obwohl Ausnahmen, etwa bei Neubauten oder der energetischen Gebäudesanierung, vorgesehen sind, stellen sich die Unternehmen schon längst auf eine längerfristige Geltung und gegebenenfalls sogar auf Verschärfungen der Mietpreisbremse ein. In dem Maße, in dem die Verdauerung ihrer ursprünglich temporären Geltung deutlich wird, steigt somit der negative Investitionsanreiz.

... stehen Bestandssanierungen im Weg

Die nächste Bundesregierung sollte diese Regelung daher nicht verlängern. Dadurch entstünden zugleich Anreize zur Bestandssanierung, weil bei Neuvermietung einer bestandssanierten Wohnung höhere Mieten erzielbar wären. Zudem würde eine Lockerung der Kappungsgrenzen dafür sorgen, dass eine bessere Allokation von Wohnraum entsteht, weil Mieter in für sie überdimensionierten Wohnungen einen Anreiz zum Umzug in kleinere Wohnungen hätten.

### Steuerliche Maßnahmen

Impulse für energetische Sanierung und Photovoltaik

Um Investitionen im Bausektor zu stärken, bieten steuerliche Maßnahmen zusätzliche Anreize. Durch die Ermöglichung der Absetzung von Kosten für die energetische Sanierung und den Abbau von steuerlichen Hemmnissen beim Betrieb von Photovoltaik könnten weitere Impulse gesetzt werden, um zur Emissionssenkung beizutragen. Die Bundesregierung hat im Jahr 2024 bereits steuerliche Erleichterungen vorgeschlagen, die nicht zuletzt auf die Immobilienwirtschaft abzielen. Diese Maßnahmen könnten nach den Bundestagswahlen umgesetzt werden.

Grunderwerbsteuer hemmt Wohnungsmarkt

Ein wesentliches Hemmnis auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich durch die Grunderwerbsteuer. Nachdem die Länder mit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 die Kompetenz erhalten hatten, die Steuersätze der Grunderwerbsteuer festzulegen, haben alle Länder bis auf Bayern diese von zuvor 3,5% auf bis zu 6,5% erhöht. Nur Thüringen hat seither wieder eine Senkung beschlossen. In Hessen wurde mit dem sogenannten Hessengeld rückwirkend für Käufe ab dem 1. März 2024 die Möglichkeit geschaffen, für den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums bis 20.000 Euro (maximal bis zur Höhe der gezahlten Grunderwerbsteuer) zu erhalten. Dies soll insbesondere Familien entlasten, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben wollen.

Abgesehen von der Lenkungsvorstellung, die dem früheren Baukindergeld entspricht, stellt dies keine Maßnahme dar, die im Wohnungsmarkt zu allgemeinen Erleichterungen und zu einer besseren Zuordnung von Wohnimmobilien führen würde. Vergrößert sich eine Familie nach dem Ersterwerb einer Immobilie und beabsichtigt, größeren Wohnraum zu kaufen, so fällt die Grunderwerbsteuer in voller Höhe an. Je mehr Immobilienkäufe getätigt werden, umso höher ist die effektive Belastung von Käufern oder Verkäufern (je nach Überwälzungsmöglichkeit). Es kommt zu Schneeballeffekten, die für sich genommen die Anzahl der Transaktionen verkleinern. Letztlich hilft trotz bestehender finanzpolitischer Sorgen vieler Länder nur eine allgemeine Reduktion der Steuersätze. Dies sollten die Länder in Angriff nehmen.

Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform sichern

Erschwerend kommt hinzu, dass die Reform der Grundsteuer noch nicht vollständig umgesetzt ist und sich ihre Auswirkungen daher zwar noch nicht umfassend abschätzen lassen. Es deutet aber viel darauf hin, dass die Städte und Gemeinden in ihrer Gesamtheit das Versprechen, eine aufkommensneutrale Reform durchzuführen, brechen werden. Sie nutzen vielmehr diese Reformmöglichkeit, um höhere Einnahmen zu erzielen. Die effektive Grundsteuerbelastung wird dadurch steigen. Die Auswirkungen sind nicht zuletzt für den Wohnungsmarkt noch nicht absehbar. Es ist dringend erforderlich, die Ankündigung einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform wirklich einzuhalten. Hier spielen die Länder als Kommunalaufsichten eine Rolle.

# 2 Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien

**Sven Carstensen, Oliver Rohr und Andreas Wiegner**
bulwiengesa AG

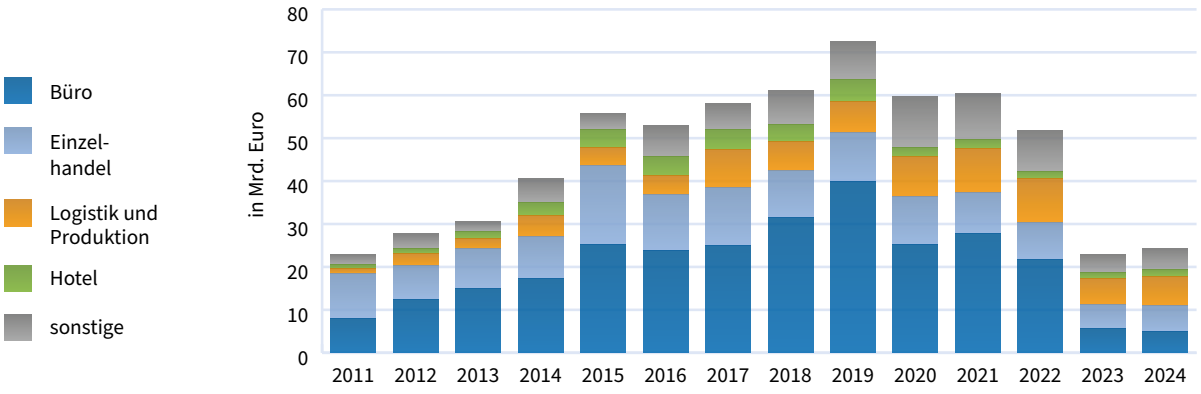
## 2.1 Transaktionsvolumen

nach Einbruch 2023 Erholungstendenzen 2024 erkennbar

Im Jahr 2023 verzeichnete der deutsche Immobilieninvestmentmarkt nach der Anpassung der Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten ein deutlich niedrigeres Transaktionsvolumen als in den Vorjahren. Mit einem Gesamtvolumen von 22,97 Mrd. Euro in Wirtschaftsimmobilien erreichte der Markt ein so niedriges Niveau, wie es zuletzt im Jahr 2011 zu beobachten war. Dies entsprach einem Rückgang von etwa 56% im Vergleich zu 2022, als das Volumen noch bei 51,8 Mrd. Euro gelegen hatte.

2024 zeigt der Markt erste Anzeichen einer langsamen Stabilisierung mit verhaltener Dynamik. Zum Jahresende 2024 hat das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten das Vorjahresniveau leicht überschritten und summiert sich auf 24,3 Mrd. Euro.

**Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Zum zweiten Mal in Folge entfällt der höchste Anteil des gewerblichen Investmentumsatzes auf die Assetklasse Industrial (Logistik, Light Industrial, Produktion, Gewerbeparks etc.). Mit einem Ergebnis von etwa 6,90 Mrd. Euro konnte sie sich vor der Assetklasse Einzelhandel platzieren (6,05 Mrd. Euro).

Büroinvestments (siehe Kapitel 3) bleiben weiterhin deutlich hinter den Transaktionszahlen der Vorkrisenzeit zurück. Das Investitionsvolumen im Büroimmobiliensegment sank im Jahr 2024 auf ca. 4,93 Mrd. Euro, was einem Anteil von lediglich 20% am gesamten Transaktionsvolumen entspricht. Damit setzte sich der Abwärtstrend fort, nachdem der Anteil im Vorjahr trotz eines signifikanten Rückgangs noch bei etwa 24% gelegen hatte. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die geringe Dynamik an den Nutzermärkten und Unsicherheiten über den langfristigen Büroflächenbedarf zurückzuführen. Die Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle mit einem erhöhten Anteil an Remote Work die damit verbundene Unsicherheit über die zukünftige Flächennachfrage dämpfen die Investitionsbereitschaft in diesem Segment.

Parallel dazu hat sich das Investoreninteresse zunehmend auf Logistik- und Wohnimmobilien verlagert, die als krisenfestere und ertragsstabilere Anlageklassen wahrgenommen werden. Diese Verschiebung unterstreicht das nachlassende Vertrauen in das Bürosegment und reflektiert den strategischen Fokus auf Assetklassen, die auch in wirtschaftlich volatilen Zeiten als widerstandsfähiger gelten. Die Umsätze im Bürosegment verblieben daher auf einem stabilen, jedoch niedrigen Niveau.

weiterhin Zurückhaltung bei Büroinvestments ...

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt hat seit 2021 eine signifikante Abwärtsentwicklung durchlaufen. Nach einem Investmentvolumen von 27,8 Mrd. Euro im Jahr 2021 sank dieses 2022 auf 21,8 Mrd. Euro und erreichte 2024 ein Niveau von 4,93 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rund 12% im Vergleich zum Vorjahr (5,58 Mrd. Euro).

... aufgrund anhaltender Unsicherheiten auf den Büronutzermärkten

Diese Entwicklung ist neben dem gestiegenen Zinsniveau und dem veränderten Finanzierungsumfeld wesentlich durch strukturelle Veränderungen in der Nachfragestruktur nach Büroflächen geprägt. Die Corona-Pandemie und die Zunahme hybrider Arbeitsmodelle haben die Anforderungen an Büroflächen nachhaltig verändert. Viele Unternehmen setzen verstärkt auf flexible Arbeitskonzepte, die es Mitarbeitern ermöglichen, sowohl im Büro als auch im Homeoffice zu arbeiten. Dadurch hat sich der Bedarf an klassischen Büroflächen in vielen Fällen reduziert und gewandelt. Statt fester Arbeitsplätze stehen zunehmend flexible und temporäre Nutzungskonzepte im Vordergrund.

Diese Veränderungen wirken sich direkt auf Büroimmobilien als Anlageprodukt aus. Klassische Core-Investments sind in diesem Segment seltener geworden. Investoren konzentrieren sich zunehmend auf Objekte in erstklassigen Lagen oder solche, die durch ein hohes Maß an Flexibilität und Nachhaltigkeitsstandards Zukunftssicherheit bieten. Büroimmobilien in weniger gefragten Lagen oder mit Qualitätsdefiziten stoßen dagegen auf deutlich geringeres Interesse.

Der Büroimmobilienmarkt befindet sich insgesamt in einem Umbruch. Gestiegene Anforderungen an Flexibilität und Nachhaltigkeit seitens der Nutzer sowie eine erhöhte Unsicherheit im Markt führen zu einer vorsichtigen Investitionshaltung.

Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien weitgehend stabil

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland (siehe Kapitel 7) hat seit dem Spitzenjahr 2015 einen kontinuierlichen Rückgang des Transaktionsvolumens von damals 18,4 Mrd. Euro verzeichnet. Während die gesamtwirtschaftlichen Veränderungen und die Anpassung der Finanzierungsbedingungen im Jahr 2022 zu spürbaren Rückgängen bei Büro- und Logistikimmobilien führten, blieb der Rückgang im Einzelhandelssegment vergleichsweise moderat. Im Jahr 2024 erreichte das Transaktionsvolumen ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr und platzierte sich erneut vor Büroimmobilien auf Rang zwei der gewerblichen Assetklassen.

Die Abnahme des Transaktionsvolumens bei Einzelhandelsimmobilien ist auf mehrere strukturelle und wirtschaftliche Entwicklungen zurückzuführen. Der Wandel im Einzelhandel, vor allem das Wachstum des Onlinehandels, hat das Interesse an traditionellen Einzelhandelsimmobilien, insbesondere an großflächigen Shoppingcentern, merklich reduziert. Gleichzeitig haben sich die Präferenzen der Investoren gewandelt. Während Einzelhandelsimmobilien in zentralen Lagen früher als sichere Anlagen galten, liegt der Fokus heute zunehmend auf lebensmittelgeankerten Konzepten wie Supermärkten und Fachmarktzentren. Diese Immobilien zeichnen sich durch eine stabilere Nachfrage und eine geringere Anfälligkeit für konjunkturelle Schwankungen aus. Solche krisenresistenteren Objekte gelten als zukunftssicher und erfreuen sich daher größerer Beliebtheit bei Investoren.

Nischensegment Gesundheits- und Sozialimmobilien erholt sich nur langsam

Gesundheits- und Sozialimmobilien (siehe Kapitel 8) wie Pflegeheime, Seniorenresidenzen und Kliniken bleiben mit einem Investitionsvolumen von knapp 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2024 ein Nischensegment, das deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegt. Dennoch zeigt sich eine leichte Belebung, insbesondere im Bereich der Bestandsobjekte. Diese sind aufgrund gesunkener Preise für Investoren attraktiver geworden, während Neubauprojekte weiterhin von einer Diskrepanz zwischen den Preisvorstellungen der Verkäufer und der Zahlungsbereitschaft der Käufer geprägt sind.

Ein weiterer Faktor, der das Investitionsinteresse beeinflusst, ist das negative Image, das dem Sektor seit mehreren Betreiberinsolvenzen Anfang 2023 anhaftet. In den Boomjahren ab 2018 wurde das Betreiberrisiko häufig unterschätzt, da Investoren den Fokus ausschließlich auf langlaufende Pachtverträge legten. Mittlerweile achten Investoren verstärkt auf ein aktives Assetmanagement und eine enge Zusammenarbeit mit Betreibern, um Risiken besser zu steuern und nachhaltige Investitionen sicherzustellen.

Weitere Herausforderungen sind die hohe Regulierung des Pflegesektors, der Investitionshemmnisse mit sich bringt, und die angespannte Personalsituation, die den Betrieb und die Rentabilität von Einrichtungen beeinträchtigen können (siehe auch Kapitel 8 dieses Frühjahrsgutachtens). Trotz dieser Faktoren bieten die demografische Entwicklung und die Integration von ESG-Kriterien Chancen für diese Assetklasse. Gesundheits- und Sozialimmobilien gelten als resilient und konnten sich in der Corona-Pandemie sowie in der jüngsten Immobilienkrise als stabiler erweisen als andere Segmente, mit deutlich geringeren Mietausfällen.

Logistikimmobilien weiterhin attraktiv

Logistikimmobilien (siehe Kapitel 4) bleiben eine der gefragtesten Assetklassen bei Investoren. Obwohl das Transaktionsvolumen einschließlich der Industrieimmobilien im Jahr 2023 mit 6,1 Mrd. Euro einen Rückgang von 40% gegenüber dem Vorjahr (10 Mrd. Euro) verzeichnete, zeigte sich das Segment im Vergleich zu anderen Assetklassen als besonders robust und etablierte sich erstmals als führende Kategorie unter den Wirtschaftsimmobilien. Dieser Trend setzte sich 2024 fort, wobei das Transaktionsvolumen für Logistik-

und Industrieimmobilien zum Jahresende etwa 6,9 Mrd. Euro erreichte (davon rund 4 Mrd. Euro reine Logistik) und damit vor Einzelhandelsimmobilien lag und einen leichten Zuwachs im Vergleich zu 2023 verzeichnen konnte.

Die anhaltend hohe Investorennachfrage ist auf stabile Nutzermärkte und einen Nachfrageüberhang nach modernen Logistikflächen zurückzuführen. Trotz einer Abschwächung des Wachstums im E-Commerce bleibt der Bedarf an Distributionsimmobilien und Fulfillment-Centern hoch. Händler, Zustelldienste und Speditionen benötigen weiterhin moderne Flächen mit größeren Kapazitäten, um den Anforderungen der Lieferketten gerecht zu werden. Langfristig könnte sich dieser Nachfrageüberhang durch zunehmende Flächenerweiterungen und ein besseres Angebot jedoch leicht reduzieren. Dennoch bleibt das Segment aufgrund seiner strategischen Bedeutung im Fokus der Investoren.

leichte Belebung auf dem Investmentmarkt für Hotelimmobilien

Der Hotelinvestmentmarkt (siehe Kapitel 6) zeigte sich im Zuge der Zinswende vergleichsweise stabil und verzeichnete im Jahr 2024 eine moderate Erholung. Obwohl der Markt die Auswirkungen der Corona-Krise noch nicht vollständig überwunden hat, stieg das Transaktionsvolumen 2024 auf etwa 1,5 Mrd. Euro. Dieser Zuwachs deutet auf eine leichte Belebung der Investitionstätigkeit in diesem Segment hin.

## 2.2 Einzeltransaktionen vs. Portfoliotransaktionen

Einzeltransaktionen dominieren deutlich

Im Jahr 2023 war der Markt für Wirtschaftsimmobilieninvestments vornehmlich durch kleinteilige Transaktionen geprägt, bei denen Einzeltransaktionen den überwiegenden Anteil des Marktgeschehens ausmachten. Portfoliotransaktionen erreichten lediglich einen Anteil von 25% am gesamten Transaktionsvolumen, was die Zurückhaltung der Investoren bei größeren Paketdeals widerspiegelt. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2024 fort, wobei erneut Einzeltransaktionen den Markt dominierten. Allerdings führte die Durchführung einiger außergewöhnlich großer Einzeltransaktionen zu einem weiteren Rückgang des relativen Anteils von Portfoliotransaktionen. Insbesondere im Bürosegment wurden 2024 keine größeren Portfoliotransaktionen verzeichnet. Der einzige erwähnenswerte Portfoliodeal war der Ankauf von 31 Objekten durch die Mattes Unternehmensgruppe. Das Immobilienportfolio der AOK befindet sich in Rheinland-Pfalz und im Saarland und umfasst rund 65.000 $m^2$ Mietfläche. Die Immobilien wurden bisher überwiegend von der AOK als Büro- und Kundencenter genutzt und sind Teil eines Konversionsprojektes, in dessen Rahmen eine zukunftsorientierte Umnutzung der frei werdenden AOK-Flächen erfolgen wird.

Eine der prominentesten Einzeltransaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des Kaufhauses des Westens (KaDeWe) in Berlin. Die thailändische Central Group erwarb diese Trophy-Immobilie für rund 1 Mrd. Euro aus dem Be-

stand der insolventen Signa-Gruppe. Diese Transaktion verdeutlicht, dass Premiumimmobilien in erstklassigen Lagen auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten hochattraktiv für internationale Investoren bleiben. Sie unterstreicht die besondere Wertbeständigkeit solcher Objekte und das anhaltende Interesse globaler Akteure an deutschen Spitzenlagen.

Der größte Einzeldeal im Bürosegment des Jahres 2024 war der Verkauf des sich im Bau befindlichen Gebäudes ROSSIO an die Stadt Köln. Verkäufer waren die Joint-Venture-Partner der MesseCity Köln, die STRABAG Real Estate GmbH und ECE Work & Live. Das Gebäude mit einer Mietfläche von rund rund 26.000 m² wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2026 fertiggestellt und soll anschließend von den Mitarbeitern städtischer Dienststellen genutzt werden. Der Kaufpreis für die Immobilie lag bei 270 Mio. Euro. Diese Transaktion verdeutlicht das fortwährende Interesse öffentlicher Institutionen an langfristigen, strategischen Immobilienkäufen, insbesondere in zentralen Lagen, um ihren steigenden Flächenbedarf zu decken und Kosten für externe Anmietungen zu reduzieren.

Im Logistiksektor stach der Verkauf eines modernen Amazon-Distributionszentrums in Helmstedt hervor. Der Erwerb durch Ampega Asset Management, im Auftrag des Versicherungskonzerns Talanx, erfolgte zu einem niedrigen dreistelligen Millionenbetrag. Diese Transaktion unterstreicht die starke Nachfrage institutioneller Investoren nach langfristig vermieteten Logistikimmobilien, die als stabiler und verlässlicher Bestandteil diversifizierter Portfolios gelten. Die Investitionsentscheidung entspricht der Strategie vieler Versicherungsunternehmen, ihr Engagement in krisensicheren und einkommensstabilen Assetklassen auszubauen.

## 2.3 Entwicklungen in den A-Städten

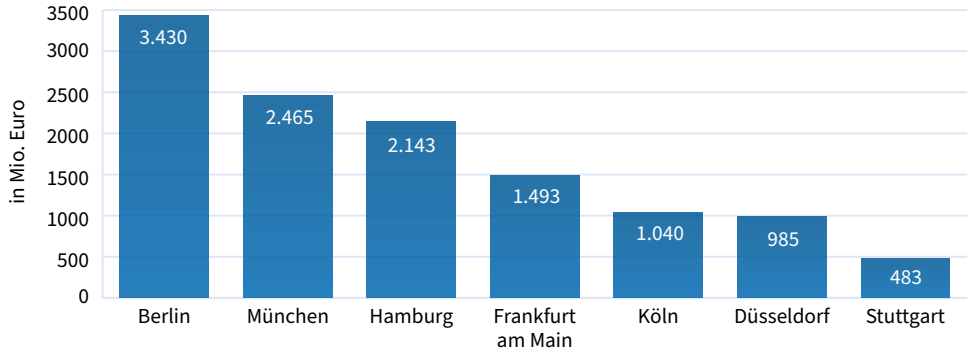
A-Standorte wieder stärker gefragt

Die sieben A-Städte standen 2024 mit einem Anteil von rund 50% am gesamten Investmentvolumen wieder stärker im Fokus der Investoren, verglichen mit dem Vorjahr. Großtransaktionen (über 100 Mio. Euro) dominierten in den A-Städten und trugen fast 60% zum Gesamtvolumen bei.

Berlin verzeichnete mit rund 3,4 Mrd. Euro das höchste Investitionsvolumen unter den Top-7-Städten. Den stärksten Anstieg im Vergleich zu 2023 konnte jedoch München verzeichnen. Das Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien verdoppelte sich nahezu und erreichte 2,46 Mrd. Euro. Zwei Großtransaktionen – die Verkäufe der Fünf Höfe und des Haylerblocks – trugen allein über 1 Mrd. Euro zum Münchner Gesamtergebnis bei.

In Hamburg stieg das Transaktionsvolumen ebenfalls auf über 2 Mrd. Euro. Frankfurt am Main belegte mit rund 1,49 Mrd. Euro Platz vier im Städtevergleich, gefolgt von Düsseldorf und Köln, die jeweils etwa 1 Mrd. Euro erreichten. Stuttgart bildet mit einem Volumen von weniger als 500 Mio. Euro das Schlusslicht unter den A-Städten.

**Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobilien-Investments in den A-Städten, 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

erneute Renditeanstiege in allen Immobiliensegmenten

Die Spitzenrenditen sind 2024 in allen Assetklassen und Standorttypen nochmals angestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten erneut Büroimmobilien. In den A-Städten sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf um 30 bis 40 Basispunkte gestiegen. München weist Ende 2024 mit 4,3% den niedrigsten Wert auf. In Berlin werden aktuell noch rund 4,4% ausgewiesen. Hamburg, Stuttgart und Köln liegen bei 4,5% und in Frankfurt am Main und Düsseldorf sind aktuell 4,6% marktgerecht.

Der Preisrückgang bei Logistikimmobilien verlief auf etwas niedrigerem Niveau und lag in den A-Städten zwischen 20 und 50 Basispunkten. Die Nettoanfangsrenditen lagen zum Jahresende zwischen 4,4% und 4,7%. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in den A-Städten fiel der Renditeanstieg mit 20 bis 30 Basispunkten noch etwas geringer aus.

Seit der Zinswende im ersten Quartal 2022 haben sich insbesondere innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lagen als relativ wertstabil erwiesen. 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 noch deutlicher gestiegen als im Spitzensegment.

## 2.4 Fazit

Investmentmarkt hat sich stabilisiert

Das Jahr 2024 hat gezeigt, dass sich wieder ein stabileres Preisgefüge auf dem Markt etabliert hat, was Investoren Vertrauen in langfristige Investitionen gibt. Zudem ist eine Zunahme von Value-Add-Deals erkennbar. Dabei handelt es sich um Investitionen in Objekte mit Potenzial für Wertsteigerungen durch Modernisierungen, Umstrukturierungen, Aufstockungen und energetische Optimierung.

Im Core-Segment wurde zudem deutlich, dass Investoren vermehrt Wert auf ESG-konforme, energieeffiziente Immobilien legen. Diese Immobilien erfüllen nicht nur die steigenden regulatorischen Anforderungen, sondern bieten auch Vorteile in Bezug auf die Betriebskosten und die Attraktivität für Mieter. Immobilien, die moderne Energiestandards bereits erfüllen oder das Potenzial zur energetischen Sanierung bieten, standen daher im Fokus der Investoren.

Trends für 2025

Für das Jahr 2025 zeichnen sich auf dem Immobilieninvestmentmarkt mehrere zentrale Trends ab, die durch wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen sowie veränderte Investorenpräferenzen beeinflusst werden. Ein stabilisiertes oder potenziell sinkendes Zinsumfeld dürfte die Finanzierungskosten senken und die Planbarkeit für Investoren verbessern. Logistikimmobilien und lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien wie Fachmärkte, Fachmarktzentren und Supermärkte bleiben aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Risiken im Fokus.

Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien werden weiter an Bedeutung gewinnen. Investoren legen zunehmend Wert auf energieeffiziente und nachhaltige Immobilien, die regulatorischen Anforderungen entsprechen und langfristig wertstabil sind. Immobilien, die modernen Umweltstandards nicht gerecht werden, stehen hingegen vor ungewisseren Zukunftsperspektiven, abhängig von der weiteren Entwicklung regulatorischer Vorgaben. Insbesondere institutionelle Investoren dürften ihr Interesse auf ESG-konforme Neubauten und modernisierte Bestandsobjekte konzentrieren.

Gleichzeitig wird ein verstärkter Fokus auf Value-Add- und Core-Plus-Strategien erwartet. Investoren werden vermehrt nach Immobilien mit Optimierungspotenzial suchen, um durch Sanierungen, Modernisierungen oder Repositionierungen ihre Renditen zu steigern. Insgesamt wird das Jahr 2025 von einem Mix aus Vorsicht und gezieltem Ausnutzen neuer Chancen geprägt sein.

# 3 Büroimmobilien

**Sven Carstensen, Alexander Fieback und Oliver Rohr**
bulwiengesa AG

## 3.1 Einleitung

schwache Konjunktur hemmt Büromärkte

Die Bedingungen für die deutschen Büromärkte sind herausfordernd. Eine spürbare Belebung blieb im Jahr 2024 aus, da die deutsche Wirtschaft weiterhin unter einer schwachen Konjunktur leidet. Die Herausforderungen resultieren dabei nach wie vor aus den geopolitischen Krisen, dem anfälligen Welthandel und der damit verbundenen Schwäche der deutschen Industrie. Die erneute Wahl Donald Trumps zum Präsidenten der USA und das vorzeitige Ende der Ampel-Regierung in Deutschland lassen die Unsicherheit hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung steigen. Es ist noch unklar, wie schnell die neue Bundesregierung nach der vorgezogenen Neuwahl Ende Februar 2025 wieder stärkere wachstumspolitische Impulse setzen wird. Parallel bleibt die Inflation hoch, wenngleich sich die Energiepreise zunehmend stabilisieren bzw. teilweise bereits sinken. Vor allem die Preise im Dienstleistungssektor steigen jedoch weiter an.

restriktive Geldpolitik hemmt Investitionen

Das Zinsniveau wurde im Jahresverlauf 2024 schrittweise gesenkt. Trotz dieser Anpassungen bleibt die Geldpolitik jedoch restriktiv. Dies spiegelt die Bemühungen wider, die Inflation nachhaltig unter Kontrolle zu halten, ohne dabei die Stabilität der Finanzmärkte zu gefährden. Gleichzeitig stellt die restriktive Ausrichtung einen Hemmschuh für Investitionen dar, da Finanzierungskosten auf einem vergleichsweise hohen Niveau bleiben. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen sowohl die Dynamik auf den Kapitalmärkten als auch die Entwicklungsperspektiven in der Immobilienbranche.

strukturelle Veränderungen

Die Büromärkte sind neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch weiterhin stark durch strukturelle Veränderungen des Marktes geprägt. So beeinflusst die Etablierung von Remote Work heute wesentlich die Bestimmung des künftigen Flächenbedarfs und es ist bereits absehbar, dass hieraus eine geringere Flächennachfrage resultiert. Gleichzeitig wünschen sich die Unternehmen wieder mehr Präsenz von ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Periphere Lagen stehen zudem vor größeren Herausforderungen. Zunehmend rücken zudem die Bestände in den Fokus, da sich der Schwerpunkt für nachhaltige Immobilienstrategien verschiebt. Dies ist auf die nachlassende Bautätigkeit, hohe Kosten und die stetig zunehmende Relevanz von ESG-Maßnahmen zurückzuführen.

Büromärkte dennoch robust

Trotz der Herausforderungen zeigen die Büromärkte eine bemerkenswerte Stabilität, die auf die langjährige Aufwärtsentwicklung zurückzuführen ist. Selbst unter den außergewöhnlichen Bedingungen der COVID-19-Pandemie blieben signifikante Verwerfungen aus, was auf robuste Marktparameter hinweist.

Für das Gesamtjahr 2024 liegen nun die ersten Marktkennziffern vor und ermöglichen eine genaue Analyse der tatsächlichen Entwicklung der einzelnen Märkte.

## 3.2 Rahmenbedingungen

wirtschaftliche Schwäche hält an, ...

Die deutsche Wirtschaft tritt seit mehr als zwei Jahren auf der Stelle. Die anhaltende wirtschaftliche Schwäche manifestiert sich auch in der Arbeitslosenquote, die seit Anfang 2023 kontinuierlich ansteigt, wenngleich in moderatem Tempo.

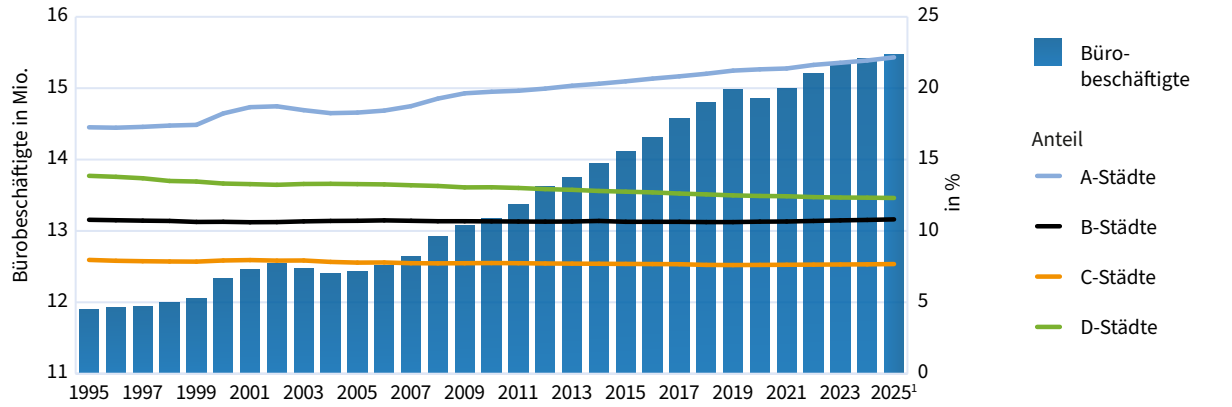
Gleichzeitig präsentiert sich der Arbeitsmarkt weiterhin als stabil, denn die Zahl der Beschäftigten wächst erneut, wenn auch mit abnehmender Dynamik und vornehmlich im öffentlichen Sektor sowie in anderen Dienstleistungsbereichen.

Bereits kurzfristig ist es aber vor allem die demografische Entwicklung, welche eine maßgebliche Rolle bei der Entwicklung des Arbeitsmarktes spielen wird. Ab dem Jahr 2026 ist mit einem Rückgang der Zahl der Beschäftigten zu rechnen, was die Herausforderungen bei der Sicherung von Fachkräften in verschiedenen Wirtschaftsbereichen weiter erhöhen wird.

... dennoch Anstieg der Bürobeschäftigtenzahlen

Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen zeigt eine vergleichbare Tendenz. Zwar wurde gegenüber 2023 ein erneuter Anstieg verzeichnet, dieser fiel mit rund 0,5% jedoch gering aus. Die Prognose für 2025 deutet ebenfalls auf ein weiterhin positives, jedoch moderates Wachstum der Bürobeschäftigtenzahlen hin. Ab 2026 dürfte der demografische Wandel stärker zum Tragen kommen und das Wachstum weiter dämpfen.

**Abbildung 3.1: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2025**




1 Prognosewerte 2024 und 2025

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Ein klar erkennbarer Trend zeichnet sich in der Entwicklung der Bürobeschäftigtenstrukturen ab, der in den letzten Jahren bereits erkennbar war und nun an Fahrt aufnimmt. Die deutsche Metropolenlandschaft profitiert hierbei besonders stark von der wachsenden Differenzierung der Märkte.

A-Städte bleiben Wachstumstreiber

Das stärkste Wachstum entfällt entsprechend weiterhin auf die A-Städte, die nunmehr mehr als 22% aller Bürobeschäftigten auf sich vereinen. Auch in den B- und C-Städten sind leichte Zuwächse zu verzeichnen. Der Zuwachs in

den C-Städten konzentriert sich auf einige wenige Standorte, die durch starkes Bevölkerungswachstum auffallen, ausgelöst durch Universitäten, wichtige Arbeitgeber mit überregionaler Bedeutung oder ihre Lage in der Nähe von Metropolregionen.

rückläufige Entwicklung in kleinen Städten

Im Gegensatz dazu zeigen die über 80 D-Städte sowie die Standorte außerhalb der klassischen Stadtkategorisierung stetig rückläufige Anteile an der Gesamtbürobeschäftigtenzahl. Für das Jahr 2025 wird hier auch ein absoluter Rückgang der Bürobeschäftigtenzahlen erwartet.

Berlin erwies sich in den vergangenen Jahren als der mit Abstand dynamischste Standort unter den deutschen A-Städten. Mit einem Bürobeschäftigungswachstum von 10,3% innerhalb der letzten fünf Jahre lag die Hauptstadt deutlich vor den anderen A-Städten wie München (+8,0%) und Hamburg (+6,7%). Dennoch zeichnet sich auch an diesen Top-Standorten ab, dass die Wachstumsdynamik sukzessive abnimmt.

Die B-Städte weisen traditionell eine geringere Wachstumsdynamik auf als die A-Städte. Während die Bürobeschäftigung in den A-Städten im Betrachtungszeitraum durchschnittlich um 7,3% zunahm, lag das Wachstum in den B-Städten im Mittel bei 4,8%. Dennoch sind innerhalb der B-Städte einige Ausnahmen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Entwicklung auszumachen. Hervorzuheben sind dabei Bochum (+8,6%), Leipzig (+8,4%) und Münster (+8,2%), deren Dynamik mit der der führenden A-Städte vergleichbar ist.

demografischer Wandel ...

Eine weitere Verschärfung der rückläufigen Wachstumsraten, die mittelfristig in eine negative Entwicklung münden könnten, ist absehbar. Hauptursache hierfür ist der demografische Wandel, der insbesondere in kleineren Standorten bereits jetzt zu einem Rückgang der Bürobeschäftigtenzahlen führt. Diese Entwicklung wird die bestehende Konzentration auf die großen Marktstädte weiter verstärken und die bisherigen Verteilungsmuster festigen.

... und hybride Arbeitsmodelle haben Folgen für die Büroflächennachfrage

Der Einfluss hybrider Arbeitsmodelle auf die künftige Büroflächennachfrage bleibt mit Fragezeichen versehen. Es zeichnet sich einerseits mehr und mehr ab, dass diese Modelle bereits zu einer leichten Reduktion des Flächenbedarfs führen. Allerdings treten die Auswirkungen nur schrittweise ein, sodass keine drastischen Rückgänge zu erwarten sind. Zudem überschneidet sich diese Entwicklung mit der krisenbedingten Zurückhaltung bei der Nachfrage. Gleichzeitig forcieren einige Unternehmen verstärkt die Rückkehr ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ins Büro. Dabei fokussiert sich die Nachfrage zunehmend auf moderne, nachhaltige und flexible Büroflächen in gut erschlossenen Lagen. Diese Entwicklung wird auch in Zeiten schwächerer Wachstumsdynamik bei der Bürobeschäftigung und gleichzeitig rückläufiger Nachfrage zu Impulsen für die künftige Büroflächennachfrage führen.

## 3.3 Aktuelle Entwicklungen

### Nachfrage

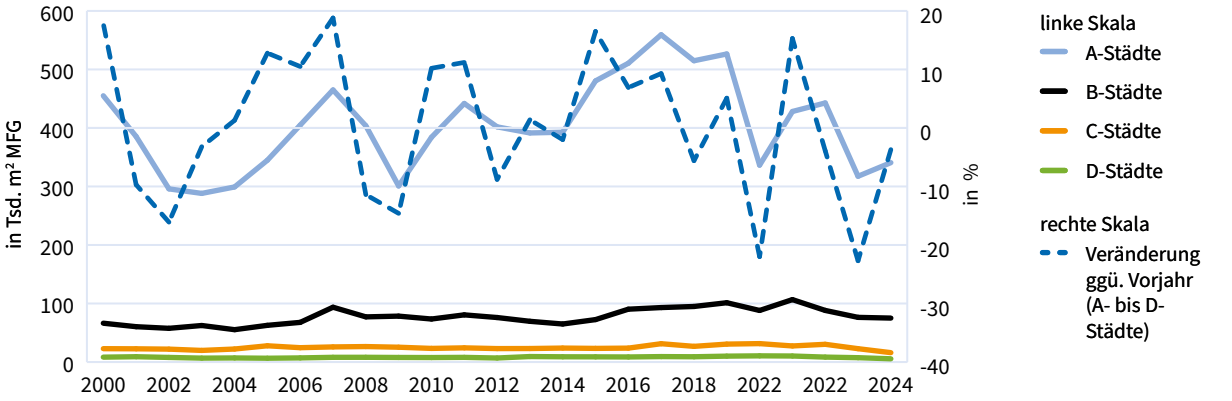
### Flächenumsatz

Flächennachfrage weiter auf niedrigem Niveau

Die anhaltende Unsicherheit spiegelt sich weiterhin deutlich in einer zurückhaltenden Nachfrage nach Büroflächen wider. Globale Krisen und die unklaren langfristigen Effekte von Remote Work tragen dazu bei, dass auslaufende Mietverträge eher verlängert werden und größere Investitionen aufgeschoben werden.

So ließ die Flächennachfrage nach -23% im Vorjahr erneut um rund -4% nach und lag in Summe für die von bulwiengesa kontinuierlich untersuchten 127 Büromärkte (nur reine Stadtgebiete) bei knapp 4,25 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-GIF).

**Abbildung 3.2: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auffällig ist dabei, dass sich die Entwicklung der Flächennachfrage ausdifferenziert. Während sich die sieben A-Städte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) nach starkem Aderlass im Vorjahr stabilisieren und sogar einen leichten Anstieg um 7,4% im Vergleich zum Vorjahr zeigen, lässt das Niveau in allen anderen Stadtkategorien weiter nach.

In den A-Städten lag das Umsatzvolumen mit knapp 2,39 Mio. m² etwa auf dem Niveau des ersten Corona-Jahres 2020 und somit trotz eines Aufwärtstrends immer noch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

In den B-Städten setzte sich der Abwärtstrend hingegen fort. Das Umsatzergebnis von 1,05 Mio. m² wurde letztmalig im Jahr 2014 unterschritten. Für die C- und D-Städte fällt dieser Trend sogar noch deutlicher aus. Mit einem Minus von 30% in den C-Städten und 26% in den D-Städten fielen die Umsatzergebnisse jeweils auf den niedrigsten Stand seit der Jahrtausendwende.

Unter den A-Städten konnte Berlin ein leichtes Umsatzplus von 5,6% auf 570.000 m² verbuchen und blieb damit erneut der umsatzstärkste Standort. Den höchsten relativen Anstieg verzeichnete München mit einem Plus von rund 37% auf 460.000 m², gefolgt von Stuttgart mit einem Anstieg von 36% auf 211.000 m². In den übrigen Standorten ist, mit Ausnahme von Düsseldorf (-16% auf 200.000 m²), eine Tendenz zur Stabilisierung erkennbar. Die Entwicklung reicht dabei in Abhängigkeit von einzelnen Abschlüssen von minimalen bis leichten Rückgängen in Frankfurt am Main (-1,3% auf 305.000 m²) und Hamburg (-7,1% auf 418.000 m²) bis hin zu leichten Zuwächsen in Köln (+ 5,7% auf 205.000 m²).

wenige Großvermietungen prägen Flächenumsatz

Erkennbar bleibt, dass die Umsatzstruktur erneut nur durch wenige Großvermietungen geprägt war, wobei insbesondere zum Jahresende hier ein leichtes Anziehen der Aktivität verzeichnet wurde, auch von Seiten privatwirtschaftlicher Mieter.

Der Trend hin zur Fokussierung der Nachfrage auf gut positionierte Lagen und Objekte setzt sich weiter fort. Neben den klassischen Innenstadtlagen gewinnen – je nach Branche und Standort – zunehmend auch urbane, gut angebundene Cityrandareale an Attraktivität. Periphere Lagen geraten hingegen stärker unter Druck, vor allem dann, wenn zentrale Standortfaktoren wie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und urbane Strukturen nicht gegeben sind.

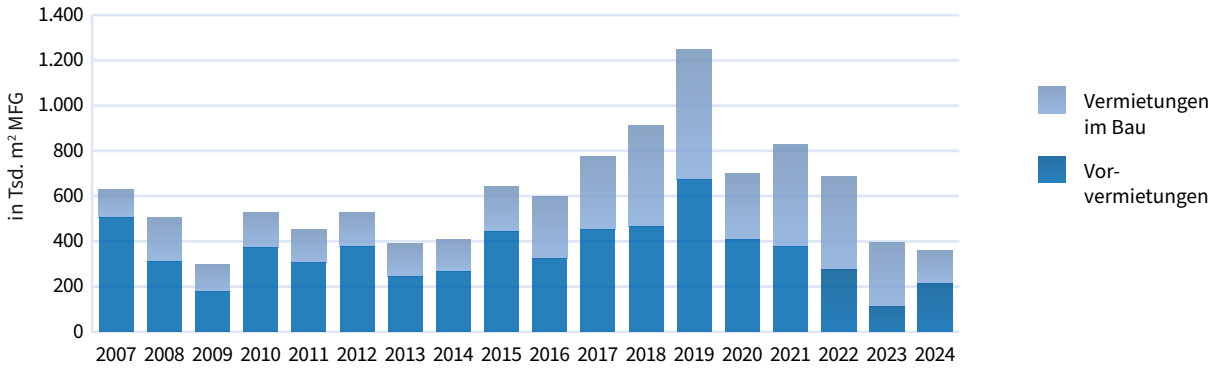
Projektanmietungen gehen weiter zurück

Die anhaltende Zurückhaltung im Vermietungsumsatz, insbesondere im großen Flächensegment, schlägt sich erwartungsgemäß auch bei den Vermietungen in Projektentwicklungen nieder. Nach einem Minus von 43% im Vorjahr ging das Volumen erneut um fast 10% zurück. Zuletzt wurde 2009 ein niedrigerer Wert verzeichnet. Auffällig dabei ist eine leichte Ausdifferenzierung der Entwicklung. Die Vermietungen im Bau gingen bereits im Vorjahr um über 40% zurück und haben sich 2024 erneut halbiert. Das Volumen der Vorvermietungen stieg hingegen nach der massiven Reduktion im Vorjahr wieder leicht an, wenngleich der Wert dennoch stark unterdurchschnittlich bleibt. Die Gründe für diese Entwicklung liegen neben der schwachen Konjunktur in der deutlichen Entspannung der Angebotssituation. In Verbindung mit hohen Fertigstellungszahlen sind Unternehmen nicht mehr gezwungen, sich frühzeitig Flächen zu sichern.

Die Anteile am Gesamtumsatz sind entsprechend rückläufig. Während in den Boomphasen spürbar mehr als 50% in Projektentwicklungen umgesetzt wurden, liegt der Anteil schwerpunktmäßig zwischen 4% (Köln) und 23% (München und Berlin). Einzig in Stuttgart wurden mit etwas über 40% überdurchschnittliche Werte erreicht, die auf zwei Großanmietungen der öffentlichen Hand zurückzuführen waren.

Die Verteilung des Gesamtvolumens aller Vermietungen in Projektentwicklungen wird dabei stark von Berlin (28%), München (23%) und Stuttgart (20%) dominiert, die annähernd drei Viertel aller Projektanmietungen auf sich vereinen.

**Abbildung 3.3: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den übrigen Stadtkategorien zeigt sich die Entwicklung der Gesamtnachfrage auch deutlich in den Vermietungsaktivitäten bei Projektentwicklungen. Nachdem bereits im letzten Jahr Rückgänge zwischen 50% und 70% verzeichnet wurden, hat sich das Anmietungsvolumen in Projektentwicklungen erneut signifikant reduziert und um 45% (B-Städte) bis 60% (D-Städte) abgenommen.

moderate Belebung erwartet

Für das Jahr 2025 wird eine moderate Belebung der Nachfrageseite erwartet. Diese Entwicklung wird durch positive Prognosen zur Bürobeschäftigung gestützt, steht jedoch im Spannungsfeld einer konjunkturellen Schwächephase und anhaltender Unsicherheiten hinsichtlich des zukünftigen Flächenbedarfs, insbesondere aufgrund des gestiegenen Stellenwerts von Remote Work. Potenzielle Nachfrageimpulse könnten aus dem Wunsch vieler Unternehmen resultieren, ihre Mitarbeiter wieder verstärkt im Büro einzubinden, wofür eine Anpassung der Flächen erforderlich sein könnte. Zusätzlich schaffen erhöhte Anforderungen der Nutzer an Lage, ESG-Standards und Qualitätsmerkmale neue Perspektiven. Vor diesem Hintergrund bleiben Vermietungen in Projektentwicklungen ein zentraler Bestandteil des Marktes. Für das Gesamtjahr wird ein Flächenumsatz im Bereich von 4,5 Mio. m² als realistisch eingeschätzt.

Remote Work bleibt fester Bestandteil der Arbeitsorganisation

Die Verbreitung von Remote Work hat in den letzten Jahren eine beispiellose Dynamik entwickelt und stellt die Notwendigkeit traditioneller Büroflächen in ihrem bisherigen Umfang zunehmend infrage. Insbesondere hybride Arbeitsmodelle, die eine flexible Kombination aus Präsenz- und Remote-Arbeit ermöglichen, haben sich als praktikable und produktive Ansätze etabliert.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Büroflächennachfrage sowie die Leerstandssituation sind vielschichtig und hängen stark von regionalen Gegebenheiten, der Branchenstruktur und der Unternehmensstrategie ab.

Argumente für eine sinkende Büroflächennachfrage

Viele Faktoren sprechen für eine langfristig geringere Flächennachfrage. Die Pandemie hat eindrucksvoll gezeigt, dass viele berufliche Tätigkeiten erfolgreich aus dem Homeoffice ausgeführt werden können. Fortschritte in der digitalen Kommunikation, wie etwa die Verbreitung von Videokonferenz-

tools, kollaborativen Plattformen und Cloud-Lösungen, haben dazu beigetragen, die Abhängigkeit von physischen Arbeitsplätzen zu verringern. Virtuelle Meetings und asynchrone Arbeitsmodelle ermöglichen eine flexible Zusammenarbeit über Standorte und Zeitzonen hinweg.

Gleichzeitig sehen sich viele Unternehmen einem hohen Kostendruck ausgesetzt, was die Attraktivität von Shared Offices und Desk-Sharing-Modellen erhöht. Diese Ansätze reduzieren den Bedarf an fest zugewiesenen Arbeitsplätzen und ermöglichen Einsparungen bei den Mietausgaben. Insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten greifen Unternehmen auf flexible Vertragsmodelle zurück, um ihre finanziellen Verpflichtungen zu minimieren.

Auch Nachhaltigkeitsaspekte spielen eine wachsende Rolle. Die Reduktion physischer Büroflächen kann den ökologischen Fußabdruck eines Unternehmens verringern, beispielsweise durch weniger Energieverbrauch, geringeren Materialeinsatz und reduzierte Pendlerströme. Dies ist besonders relevant angesichts der steigenden Bedeutung von ESG-Kriterien bei Investitions- und Unternehmensentscheidungen.

Argumente für eine stabile oder steigende Büroflächennachfrage

Gegenläufig zeigt sich der Trend hin zu modernen, nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Büroflächen, der auf eine stabile oder sogar steigende Nachfrage hindeutet. Unternehmen erkennen zunehmend, dass Büros nicht nur Arbeitsorte sind, sondern auch eine wichtige Funktion als Orte der Teamarbeit, des kreativen Austauschs und der Unternehmenskultur erfüllen. Der Wunsch, Mitarbeiter häufiger vor Ort zu haben, wird von einer Vielzahl von Führungskräften geteilt. Umfragen zeigen, dass 68% der deutschen CEOs eine stärkere Büropräsenz befürworten, um Innovation und Produktivität zu steigern.[1]

In diesem Kontext gewinnen flexible Büroflächenkonzepte an Bedeutung, die auf kollaborative und hybride Arbeitsformen zugeschnitten sind.

Moderne Büros, die eine Kombination aus offenen Arbeitsbereichen, Rückzugszonen und Besprechungsräumen bieten, fördern die Produktivität und Zufriedenheit der Mitarbeiter. Studien, etwa von Harvard Business Review, zeigen, dass die Gestaltung von Büroflächen direkt mit der Effizienz und Innovationsfähigkeit von Teams korreliert.[2] Dies könnte den Bedarf nach spezifisch gestalteten Flächen erhöhen, die den sozialen und kreativen Anforderungen moderner Arbeitsmodelle gerecht werden.

Remote Work verändert die Anforderungen an Büros und deren Gestaltung

Die neuesten Trends im Bereich Remote Work zeigen, dass Unternehmen zunehmend hybride Ansätze verfolgen, die eine flexible Balance zwischen Büro- und Remote-Arbeit bieten. Dabei wird das Büro als „Hub“ für Begegnung und Austausch positioniert, während konzentrierte, individuelle Auf-

1 https://kpmg.com/de/de/home/media/press-releases/2023/10/ceos-erwarten-rueckkehr-ins-buero-in-kommenden-3-jahren.html

2 Roche, Maria P., and Andy Wu. “What’s the Optimal Workplace for Your Organization?” Harvard Business Review Digital Articles (Feb. 2022).

gaben öfter remote, d.h. von zuhause aus oder einem beliebigen Ort außerhalb der Geschäftsräume des Arbeitgebers, erledigt werden. Diese Entwicklung beeinflusst die Bürogestaltung hin zu „Third Places“ – Arbeitsbereichen, die sowohl inspirieren als auch Funktionalität bieten.

Zusätzlich ist eine zunehmende Integration von Technologien wie KI-gesteuerte Arbeitsplatzmanagementsysteme zu beobachten, die eine effizientere Nutzung von Büroflächen ermöglichen. Smarte Sensoren und digitale Tools helfen Unternehmen, Daten zur tatsächlichen Nutzung von Arbeitsplätzen zu sammeln, und unterstützen so die Optimierung ihrer Flächenbedarfe.

Zwischen Bremse und Motor: Remote Work verändert die Büroflächennachfrage

Die künftige Entwicklung der Büroflächennachfrage bleibt ungewiss und wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, darunter wirtschaftliche Erholung, technologische Innovationen und veränderte Arbeitsmodelle. Kurzfristig dominieren Vorsicht und Flexibilität: Unternehmen bevorzugen es, bestehende Mietverträge zu verlängern, anstatt langfristige Verpflichtungen einzugehen. Dies spiegelt sich in einem Rückgang großvolumiger Mietabschlüsse wider.

Eine präzisere Einschätzung wird erst möglich sein, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen klarer werden und Unternehmen ihre langfristigen Strategien an die neuen Arbeitsrealitäten anpassen. In jedem Fall zeichnet sich ab, dass Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit entscheidende Treiber für die Büroflächennachfrage der Zukunft sein werden.

## Angebot

### Neubauflächenproduktion

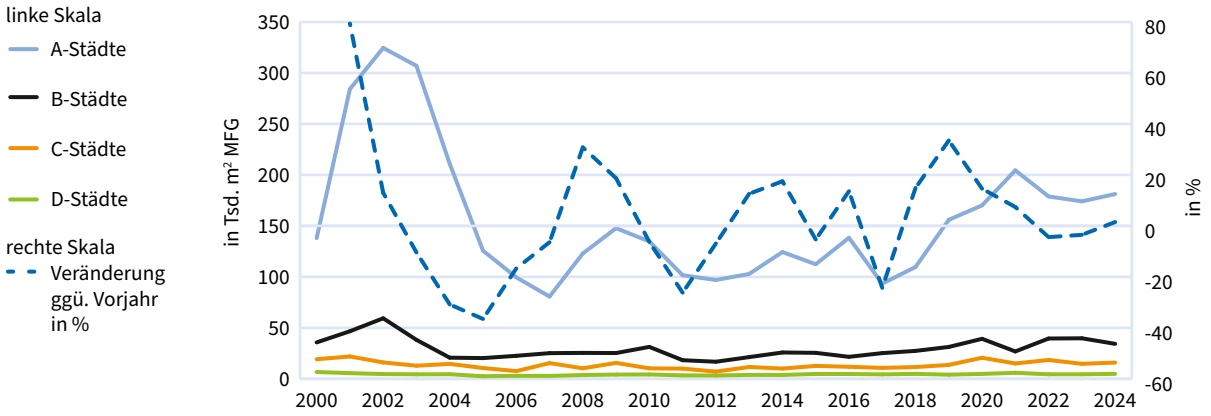
Neubauvolumen auf anhaltend hohem Niveau

Das Volumen der Neubauflächenproduktion lag 2024 in den 127 größten Büromärkten bei ca. 2,5 Mio. m² MF-GIF und setzte damit das stark überdurchschnittliche Niveau der letzten fünf Jahre fort.

Mehr als die Hälfte des Volumens entfällt erneut auf die sieben A-Städte, welche knapp 1,3 Mio. m² Neubaufläche auf sich vereinen. Berlin zeigt sich mit rund 500.000 m² für einen Großteil dieses Volumens verantwortlich. Es folgen Hamburg mit ca. 215.000 m² und München mit rund 180.000 m².

Auch die übrigen A-Städte verzeichneten erneut sehr hohe Volumen. Eine Ausnahme bildet Köln, wo sich die rückläufige Bautätigkeit bereits 2023 in den Fertigstellungszahlen bemerkbar machte.

**Abbildung 3.4: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den 14 B-Städten sank das Neubauvolumen gegenüber 2023 um gut 14% auf 480.000 m². Die Entwicklungen verlaufen dabei erwartungsgemäß sehr unterschiedlich. Die höchsten Anteile entfielen auf Dortmund (85.000 m²) und Dresden (49.000 m²), die jeweils deutlich überdurchschnittliche Werte aufwiesen. Andere Standorte wie Bonn, Duisburg und Nürnberg verzeichneten mit teils unter 20.000 m² deutlich unterdurchschnittliche Ergebnisse.

In den C- und D-Städten stiegen Fertigstellungszahlen im Vergleich zum Vorjahr um 8% bzw. 10% Die Volumen sind damit zwar erneut leicht überdurchschnittlich, verfehlen aber die absoluten Rekordwerte der Jahre 2020 (C-Städte) und 2021 (D-Städte).

Trendwende zeichnet sich bei den Fertigstellungszahlen ab

Aufgrund des veränderten Marktumfelds, geprägt durch weiterhin hohe Baukosten, eine veränderte Nutzernachfrage, die angespannte Finanzierungssituation und schwer kalkulierbare Exit-Möglichkeiten, werden seit 2022 deutlich weniger Projekte final angestoßen. Ausgehend von den konkreten Pipelines der A- bis D-Städte zeichnet sich daher bereits für 2025 ein Rückgang der Fertigstellungszahlen ab, der in den Folgejahren noch deutlicher wird.

Von Insolvenzen der Projektentwickler betroffene Vorhaben sind in die Analyse bereits eingeflossen. Projekte in der Planungsphase werden vielfach nicht weiterverfolgt, während für zentral gelegene, im Bau befindliche Projekte mit teilweise bestehenden Vorvermietungen oftmals neue Eigentümer gefunden wurden. Einige dieser Vorhaben werden mit überarbeiteten Konzepten fortgeführt, was insgesamt eine Reduktion des ursprünglich avisierten Büroflächenvolumens bedeutet.

Parallel zeichnet sich ab, dass Eigentümer verstärkt ihre Bestände in den Fokus nehmen, um auf die gestiegenen ESG-Anforderungen und die veränderten Nutzerpräferenzen zu reagieren. Dies wird in steigenden Anteilen der Sanierungstätigkeit am Gesamtentwicklungsvolumen deutlich.

## Leerstand

A-Städte zeigen deutlichste Entspannung der Angebotssituation

In den 127 relevanten deutschen Büromärkten standen Ende 2024 rund 11,0 Mio. m² leer, was einem Zuwachs von fast 1,6 Mio. m² gegenüber 2023 entspricht. Die Leerstandsquote lag mit 5,6% rund 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert.

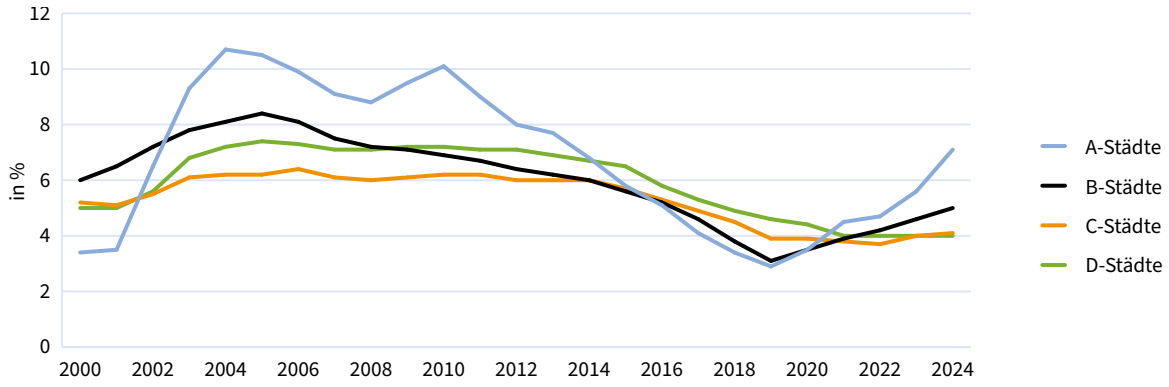
Die Analyse offenbart eine zunehmende Differenzierung der Märkte: Größere Märkte zeigen eine höhere Volatilität, was in flächendeckend höheren Leerstandsquoten zum Ausdruck kommt.

hohe Fertigstellungszahlen treiben Leerstände in den A-Städten in die Höhe

In den A-Städten führt die verhaltene Nachfrage zusammen mit dem hohen Fertigstellungsvolumen zu einem signifikanten Anstieg der Leerstandszahlen. Während die B-Städte diese Entwicklung etwas abgeschwächt nachzeichnen, zeigt sich der Leerstand in den C- und D-Städten weitestgehend stabil.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den A-Städten lag mit etwa 7,1% spürbar über den Werten der anderen Stadtkategorien. In den B-Städten betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 5%, während sie in den C- und D-Städten jeweils bei rund 4% lag.

**Abbildung 3.5: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Innerhalb der A-Städte ist naturgemäß eine große Bandbreite der Leerstandsquoten zu verzeichnen. Standorte wie Frankfurt am Main (11%) und Düsseldorf (10%) weisen traditionell überdurchschnittliche Leerstände auf und erreichen bereits wieder Werte, die deutlich über dem Durchschnitt der A-Städte liegen und an das Niveau vor oder zu Beginn der letzten Boomphase erinnern. In den übrigen A-Städten sind die Leerstandsquoten derzeit noch moderater, zeigen jedoch ebenfalls einen klaren Aufwärtstrend.

weitere Leerstandsanstiege zu erwarten

In München und Berlin bewegen sich die Leerstandsquoten mittlerweile im Bereich von 7%. Lediglich Hamburg, Köln und mit gewissen Abstrichen Stuttgart weisen derzeit Werte im Bereich der gängigen Fluktuationsreserve von 3% bis 5% auf. Perspektivisch ist jedoch in allen A-Städten mit weiter steigenden Leerständen zu rechnen.

Untermietflächen, die ebenfalls in die Leerstandsstatistik einfließen, spielen auch weiterhin eine wichtige Rolle beim gegenwärtigen Flächenangebot. Zwar hat das Volumen im Vergleich zum Vorjahr etwas abgenommen, gleichwohl sind sie weiterhin von hoher Relevanz, weil es sich überwiegend um Flächen in modernen und kürzlich fertiggestellten Gebäuden handelt. Die Transparenz in diesem Segment ist jedoch sehr eingeschränkt, sodass zusätzlich zu den bekannten Angeboten eine gewisse Dunkelziffer angenommen werden muss.

Während die Leerstandsentwicklung in den A-Städten trotz aller Unterschiede eine klare Richtung vorgibt, zeigt sich in den B-Städten eine deutlich stärkere Differenzierung. Auch hier ist zwar überwiegend ein Anstieg zu verzeichnen, für den meist eine überdurchschnittlich hohe Neubauflächenzufuhr in Verbindung mit aktuell nur moderater Nachfrage verantwortlich ist. Gleichwohl existieren mit Bonn, Nürnberg und Leipzig Standorte mit rückläufiger Quote.

Ein Großteil der Standorte liegt dabei auch noch spürbar unter 5%, wobei Münster (2,5%), Bonn (3,0%) und Wiesbaden (3,1%) die geringsten Leerstandsniveaus ausweisen. Die höchsten Werte verzeichnen Bremen, Essen und Mannheim mit jeweils über 7% Leerstandsquote.

Für 2025 wird mit einer weiteren Divergenz der Marktentwicklung gerechnet. Während einige Standorte durch hohe Fertigstellungen steigende Leerstände verzeichnen werden, dürften andere ihren Höhepunkt erreicht haben und zu einer Stabilisierung oder gar einem Rückgang des Büroflächenangebots tendieren. In Summe wird ein marginaler Anstieg erwartet, der in den Folgejahren in eine rückläufige Leerstandsentwicklung übergeht.

Darüber hinaus wird sich die Qualität der Leerstandsflächen weiter ausdifferenzieren. Während aktuell noch ein heterogenes Spektrum – einschließlich hochwertiger Objekte – betroffen ist, wird der zukünftige Leerstand vor allem Immobilien mit Standort- oder Qualitätsdefiziten sowie fehlenden ESG-Standards betreffen.

### Mietentwicklung

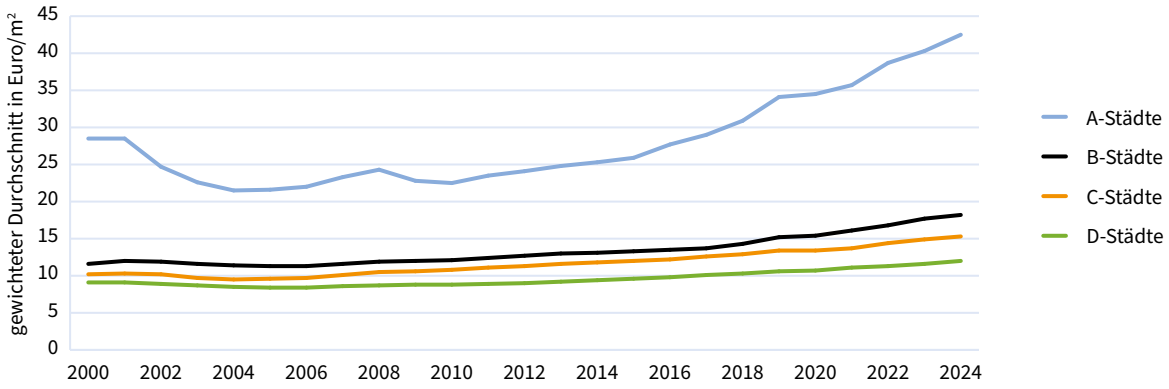
Spitzenmieten zeigen weiterhin positive Trends

Auch 2024 hat sich das Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre fortgesetzt. Trotz steigender Leerstände steigen die Spitzenmieten weiter. Nach wie vor liegen die Ursachen für diese Entwicklung in den gestiegenen Anforderungen der Nutzer an die Lage und Qualität von Objekten sowie in ihrer Bereitschaft, dafür auch höhere Mietpreise zu akzeptieren. Verstärkt wird dieser Trend durch die anhaltend hohen Baukosten, die sich in entsprechend höheren Mietniveaus widerspiegeln.

Erneut sind es die A-Städte, in denen das Wachstum am stärksten ausfällt. Hier stieg der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten von 40,30 Euro/m$^2$

auf 42,50 Euro/m² MF-GIF. Die höchste Miete und gleichzeitig die höchste Dynamik weist dabei München auf. Mit nunmehr 54,00 Euro/m² liegt die bayerische Landeshauptstadt deutlich vor dem zweitteuersten Standort Frankfurt am Main (47,50 Euro/m²). Es folgen Berlin mit 45,00 Euro/m² und Düsseldorf (42,00 Euro/m²), wobei Düsseldorf neben München die höchste Dynamik aufweist und den stark ansteigenden Trend der vergangenen Jahre fortsetzt.

**Abbildung 3.6: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auch in den B-Standorten ist das Spitzenmietniveau gestiegen und liegt nun im Durchschnitt bei 18,20 Euro/m², was einem Anstieg von 0,50 Euro/m² entspricht. Bonn bleibt mit 25,20 Euro/m² der teuerste B-Standort, gefolgt von Mannheim und Hannover (jeweils 21,40 Euro/m²) sowie Dresden und Leipzig (jeweils über 19,00 Euro/m²). Alle B-Städte haben binnen Jahresfrist 2024 die Marke von 16,00 Euro/m² überschritten.

Die C- und D-Städte zeigen im Spitzensegment ebenfalls Mietsteigerungen, die prozentual mit denen in den B-Städten vergleichbar sind. Bemerkenswert ist, dass die höchsten Preise zunehmend nicht mehr in zentralen Citylagen, sondern in etablierten Cityrandlagen oder Bürozentren mit einem hohen Neubauanteil erzielt werden. Dort treiben die hohen Gestehungskosten und die überdurchschnittliche Qualität der Immobilien die Mieten deutlich über das bisherige Marktniveau.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, zu beachten, dass die angegebenen Preise Nominalmieten darstellen. Angesichts der steigenden Angebotsreserven gewinnen Incentives wie mietfreie Zeiten oder Ausbaukostenzuschüsse immer mehr an Bedeutung, was die Effektivmieten entsprechend beeinflusst. Derzeit sind solche Anreize besonders in den A-Städten verbreitet und können bis zu 10% bis 20% der Mietkosten ausmachen.

Zudem ist anzumerken, dass die Mietpreissteigerungen mittlerweile nicht mehr das gesamte Stadtgebiet betreffen. In peripheren Lagen geraten die Mieten zunehmend unter Druck, was sich teilweise bereits in sinkenden

Durchschnittsmieten zeigt. Diese wachsende Marktsegmentierung wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter verstärken.

## Exkurs: Entwicklung der Betriebskosten

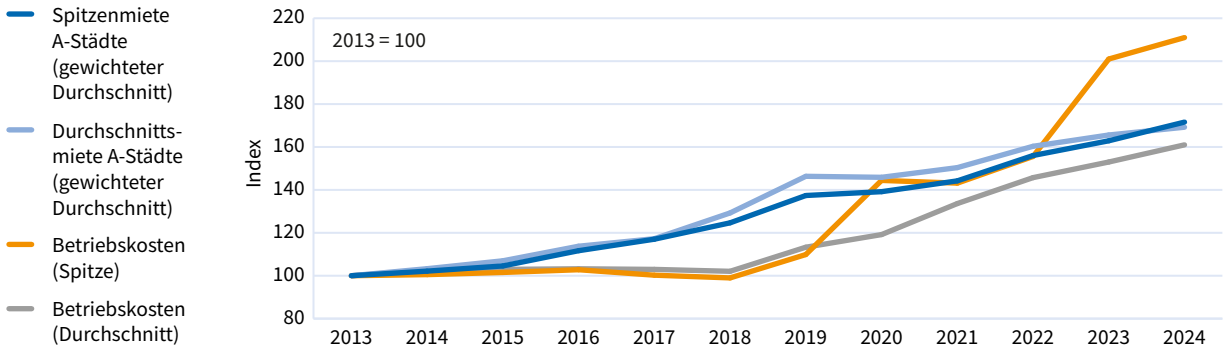
starke Anstiege, ...

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten von Bürogebäuden in Deutschland sind mit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 stärker gestiegen als zuvor. Hauptgründe waren zusätzliche Ausgaben für Hygiene- und Lüftungsmaßnahmen. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine seit Februar 2022 und die daraus resultierenden EU-Sanktionen gegen Russland führten zu einem sprunghaften Anstieg der Energiepreise, der sich indirekt auf die Betriebskosten niedergeschlagen hat. Paradoxerweise stiegen diese trotz vermehrten mobilen Arbeitens und ungenutzter Arbeitsplätze weiter an. Das liegt im Wesentlichen an der überwiegend veralteten, starren technischen Gebäudeausstattung, die einen Gebäudebetrieb entsprechend der tatsächlichen Nutzung erheblich erschwert.

... vor allem im Spitzensegment

Gebäude, die dem Spitzensegment zugerechnet werden, sind stärker von den Anstiegen betroffen, weil mit den höheren Qualitätsstandards der Gebäude auch höhere Servicelevel im Betrieb, beispielsweise in der Reinigung und dem Empfang, einhergehen.

**Abbildung 3.7: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2024[1]**




[1] Werte auf Basis indexbasierter Prognosedaten

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG und Bauakademie (Hrsg.), NEO Office Impact Bench Marktbericht 2024

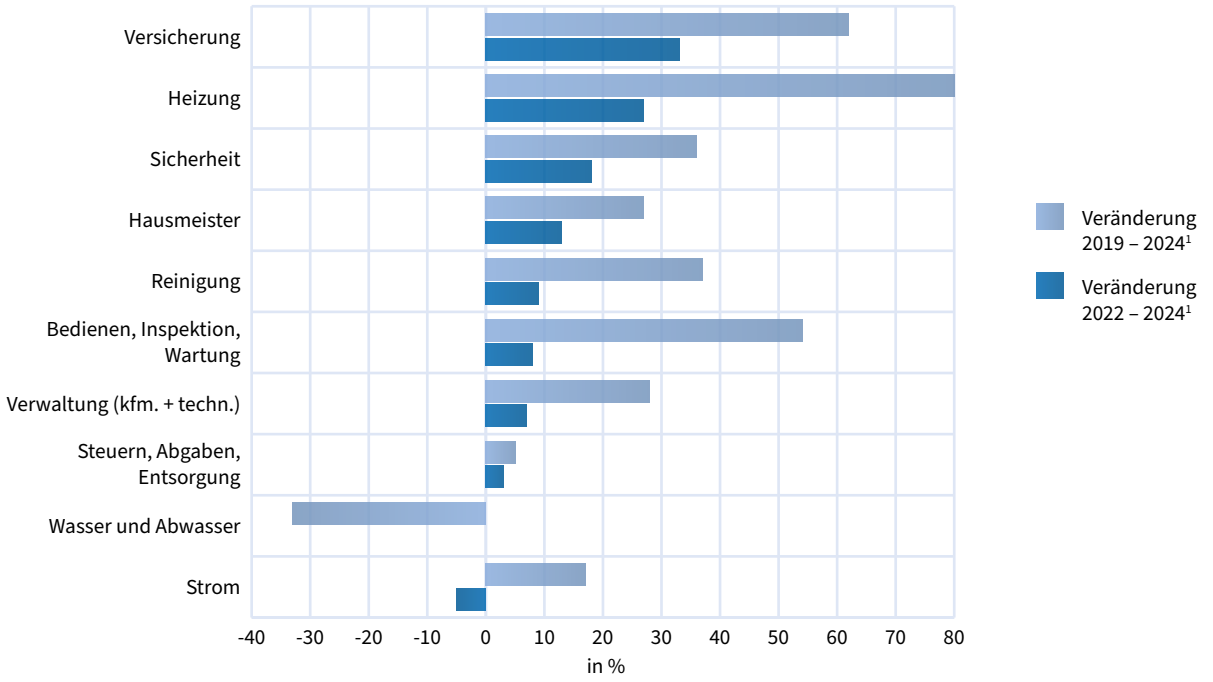
Im Mittelfristzeitraum 2019 bis 2024 verzeichneten die einzelnen Kostenarten unterschiedliche Entwicklungen. An erster Stelle stehen die Heizkosten, gefolgt von Ausgaben für Versicherung, Bedienung, Inspektion und Wartung sowie personalintensive Facility Services wie Reinigung, Sicherheit, Wartung und Hausmeisterdienste. Rückläufig zeigten sich lediglich die Kosten für Wasser und Abwasser, bedingt durch die geringere Auslastung der Bürogebäude.

Bei der Betrachtung der letzten zwei Jahre stehen die Versicherungskosten an erster Stelle, gefolgt von den Heizkosten und den Ausgaben für personal-

intensive Facility Services, die durch gestiegene Personalkosten zunehmen. Der starke Anstieg der Versicherungskosten ist hauptsächlich auf höhere Prämien zurückzuführen. Diese resultieren aus einer Zunahme von Sturm-, Hagel- und Elementarschäden infolge des Klimawandels. Zusätzlich sind die Versicherungsneuwerte gestiegen, da sie an den Baukostenindex gekoppelt sind.

Die Stromkosten sind in der kurzfristigen Betrachtung sogar rückläufig. Hier wirken sich der Wegfall der EEG-Umlage sowie der Abschluss flexibler Stromverträge begünstigend aus.

**Abbildung 3.8: Veränderung der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten**




[1] 2024 vorläufig auf Basis indexbasierter Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 3.4 Transaktionsmarkt

Umsätze insgesamt weiter gesunken

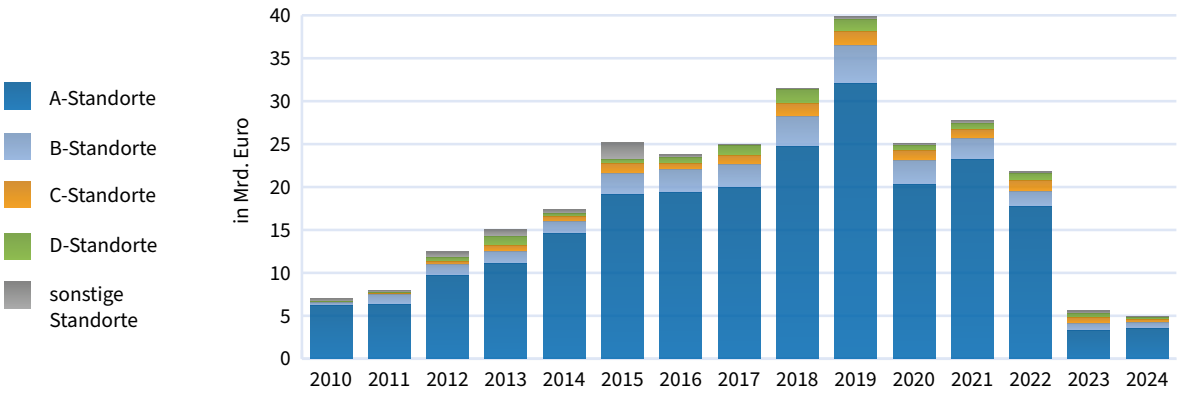
Das Bürosegment hat im letzten Jahr nicht von der leichten Erholung des Investmentmarktes profitiert. Die gedämpften Nutzermärkte, das anspruchsvolle gesamtwirtschaftliche Umfeld und die Unsicherheiten in Bezug auf die künftige Flächennachfrage belasteten weiterhin den Transaktionsmarkt für Büroimmobilien. Das Vorjahresergebnis wurde mit einem Umsatzvolumen von rund 4,9 Mrd. Euro nochmals um 11% unterschritten. Damit belegte das Bürosegment wie im Vorjahr unter den Wirtschaftsimmobilien den dritten Platz hinter den Nutzungsarten Logistik/Industrie und Einzelhandel.

leichter Anstieg nur in den A-Städten

Die A-Städte verzeichneten ein Umsatzwachstum von 7% auf 3,5 Mrd. Euro und konnten ihren Anteil am Bürotransaktionsvolumen auf knapp 71% steigern, nachdem sie im Vorjahr einen erheblichen Bedeutungsverlust erlitten hatten. Die übrigen Stadtklassifikationen sahen sich erneut mit Umsatzrückgängen konfrontiert: In den B-Städten ging der Umsatz um 20% auf 720 Mio. Euro zurück. In C- und D-Städten betrug der Rückgang ca. 45% auf 580 Mio. Euro. Standorte außerhalb der klassischen Städtesystematik konnten im letzten Jahr nur 130 Mio. Euro zum Ergebnis beisteuern, was einem Minus von ca. 62% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Frankfurt erreichte mit 856 Mio. Euro im vergangenen Jahr den ersten Platz und verwies den langjährigen Klassenprimus Berlin (772 Mio. Euro) auf den zweiten Platz. Es folgen Hamburg (643 Mio. Euro), Köln (443 Mio. Euro), München (423 Mio. Euro) und Stuttgart (206 Mio. Euro). Mit Ausnahme von Köln erlitten diese Städte Umsatzeinbußen. Düsseldorf verzeichnete mit 155 Mio. Euro den niedrigsten Umsatz.

**Abbildung 3.9: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

**Abbildung 3.10: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, 2024**

| Stadt | Objekt | Teilraum/ Stadtbezirk | Käufer | Verkäufer | Gesamtfläche in m² | Preis in Mio. Euro | Preis in Euro/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Köln | Rossio | Deutz | Stadt Köln | ECE Projektmanagement GmbH / Strabag SE | 26.130 | 270,0 | 10.333 |
| Hamburg | Kaufmannshaus | Altstadt / Neustadt | Attestor | SIGNA Holding | 17.500 | 165,0 | 9.429 |
| Hamburg | ehem. HSH Nordbank | Altstadt / Neustadt | Stadt Hamburg | SIGNA Holding | 26.000 | 113,0[1] | 4.346 |
| Berlin | P1 | Kudamm plus Seitenstr. | Collmezzo Investment | SIGNA Holding | 20.600 | 111,1 | 5.393 |
| Hamburg | Lessinghöfe | Altstadt / Neustadt | Hanse Merkur Grundvermögen AG | SIGNA Holding | 13.600 | 90,0 | 6.618 |
| Stuttgart | Baurechtsamt | City | Hines | Allianz Gruppe | 14.000 | 90,0 | 6.429 |
| Hamburg | Oval Office | City-Nord | Gold Tree Group | PATRIZIA AG | 26.000 | 70,0 | 2.692 |
| München | Arte Fabrik | Cityrand Nord | MEAG MUNICH ERGO AssetManagement | AXA Investment Managers | 11.250 | 60,0 | 5.333 |
| Hamburg | Nikolai Hamburg – Nik 11 (ehem. Commerzbank-Zentrale) | Altstadt / Neustadt | Bilton Real Estate | Procom Invest GmbH | 15.800 | 57,8[1] | 3.671 |
| Köln | Laurenz Carré – Nördlicher Teil | City | Hanse Merkur Grundvermögen AG | GERCHGROUP AG | 16.100 | 50,0 | 3.106 |

alle Flächen und Preise gerundet

[1] Schätzung

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Größere Paketdeals mit Büroimmobilien bleiben absolute Mangelware. Abgesehen vom AOK-Portfolio mit 31 Immobilien und einer Gesamtmietfläche von 65.000 m², das die Mattes Unternehmensgruppe erworben hat, sind keine weiteren Aktivitäten in diesem Segment bekannt.

## Renditeentwicklung

Renditeanstiege setzen sich mit abgeschwächter Dynamik fort

Die Zinssenkungen der EZB haben zwar die bestehenden Unsicherheiten etwas entschärft, gleichwohl sind die Finanzierungskosten weiterhin hoch und das Marktumfeld entsprechend angespannt.

Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr nochmals gestiegen, wenngleich mit abgeschwächter Dynamik. Die stärksten Renditeanstiege wurden dabei in den A-Städten verzeichnet, deren durchschnittliche Nettoanfangsrenditen im Jahresmittel bei 4,5% lagen, was einem Anstieg von 40 Basispunkten gegenüber 2023 entspricht. In den B- und C-Städten erhöhten sich die Renditen um jeweils 30 Basispunkte auf 5,1% bzw. 5,5%. Die geringsten Anpassungen zeigten die D-Städte, wo die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen mit 6,3% etwa 20 Basispunkte über dem Vorjahresniveau lagen.

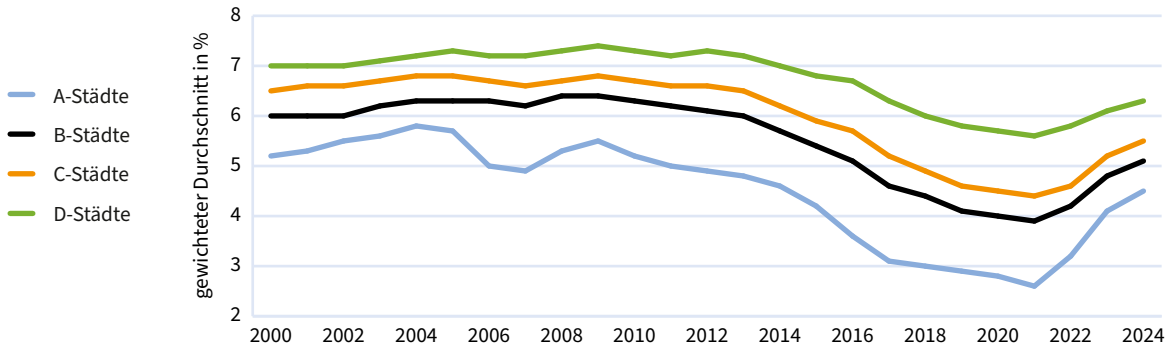
München bleibt mit einer Nettoanfangsrendite von 4,3% der teuerste Standort in Deutschland, dicht gefolgt von Berlin mit 4,4%. Die weiteren A-Städte liegen im Bereich von 4,5% bis 4,6%. Unter den B-Städten weisen Bonn und Münster mit 4,8% die höchsten Preisniveaus auf. Es folgen Dresden, Hannover, Mannheim, Nürnberg und Wiesbaden mit Renditen von jeweils 4,9%. Ähnliche Renditestrukturen sind auch in wirtschaftlich starken C-Städten zu beobachten, insbesondere in Freiburg im Breisgau und Heidelberg, die ebenfalls unter 5% liegen.

Preiskorrekturen weitgehend abgeschlossen

Im Jahresverlauf hat sich bei der Entwicklung der Spitzenrenditen eine Seitwärtsbewegung eingestellt. Die Renditedekompression scheint hier weitestgehend abgeschlossen. In weniger zentralen Lagen und bei nicht marktkonformen Objekten gestaltet sich die Entwicklung hingegen träger. Die fehlende Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern sorgt hier für anhaltende Renditeanstiege, was die Spreizung zwischen unterschiedlichen Lagen und Qualitäten verstärkt.

Für 2025 wird davon ausgegangen, dass sich die Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen fortsetzt, bevor sie aufgrund der sich verbessernden Finanzierungskonditionen beginnen zu fallen.

**Abbildung 3.11: Entwicklung der Nettoanfangsrendite (gewichteter Durchschnitt) nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 3.5 Ausblick

Lage auf den Büromärkten bleibt anspruchsvoll

Das Jahr 2024 hat gegenüber 2023 nur wenige Veränderungen gezeigt. Das angespannte Marktumfeld mit zahlreichen wirtschaftlichen Unsicherheiten erschwert daher die konkrete Prognose der künftigen Entwicklung. Gleichzeitig sind die Entwicklungen einiger Parameter für 2025 und darüber hinaus mittlerweile etwas deutlicher erkennbar, auch wenn sich diese nur langsam manifestieren.

Unsicherheiten auf der Nachfrageseite

Vor allem die Nachfrageseite steht unter dem Einfluss erheblicher Unsicherheiten, die sich aus ihrer starken Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung ergeben. Viele Unternehmen verschieben Wachstums- und Investitionspläne, einschließlich Anmietungsentscheidungen, bis mehr Klarheit über die künftige Entwicklung besteht. Die Auswirkungen von Remote Work und neuen Arbeitskonzepten tragen zusätzlich zur Unsicherheit bei. Gleichzeitig wurden gegen Ende 2024 einige Großabschlüsse auf dem Vermietungsmarkt verzeichnet. Perspektivisch sind aus der weiterhin leicht positiven Bürobeschäftigtenprognose für 2025 und den qualitativ höheren Nutzeranforderungen an Flächen Nachfrageimpulse zu erwarten. Ein wichtiger Impulsgeber ist der Wunsch vieler Unternehmen, die Präsenz ihrer Mitarbeitenden im Büro zu erhöhen, um Zusammenarbeit und Innovation zu fördern. Dies erfordert eine Anpassung der Büroflächen, wobei insbesondere Standort- und Objektqualität sowie Nachhaltigkeitsaspekte eine zentrale Rolle spielen. Hochwertige und gut erreichbare Büroflächen, die moderne Arbeitswelten unterstützen, werden zunehmend nachgefragt. Vor diesem Hintergrund wird für das Jahr 2025 eine moderate Belebung der Nachfrageseite erwartet, wenngleich langfristige strukturelle Herausforderungen, insbesondere ab 2026, bestehen bleiben. Wie sich bereits seit einiger Zeit abzeichnet, verschiebt sich die Nachfrage zunehmend auf moderne, hochwertige Flächen in den Innenstädten sowie gut erreichbare Lagen mit einer ausgeprägten Service-Infrastruktur. Objekte und Lagen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, stehen vor deutlich größeren Vermarktungshürden, verbunden mit einem steigenden Leerstandsrisiko und spürbaren Mietpreisabschlägen. Diese Entwicklung erhöht die Gefahr von sogenannten „Stranded Assets“ im Bestand, insbesondere da die örtlichen Preisniveaus, vor allem in kleineren Standorten, oft keine umfangreichen Investitionen in die Objekte ermöglichen.

Pipeline dünnt sich perspektivisch aus

Die Bautätigkeit reflektiert diese Entwicklung deutlich: Neubauprojekte werden derzeit in wesentlich geringerer Zahl gestartet, was zu einem geringeren Pipelinevolumen in den kommenden Jahren führen wird. Gleichzeitig steigt der Anteil von Sanierungen am Gesamtvolumen und auch die Zahl der weniger tiefen Eingriffe ins Gebäude vor dem Hintergrund von „Manage to Green“- oder „Manage to ESG“-Strategien.

Die nach wie vor hohen Neubauzahlen, getrieben durch die hohe Zahl an Baustarts in der jüngsten Vergangenheit, werden auch 2025 zu weiteren

höheres Leerstandsrisiko, ...

Leerstandsanstiegen führen, gerade weil die Nachfrageseite nur langsam wieder Fahrt aufnimmt. Diese Entwicklung ist vor allem in den A-Städten spürbar, wo die Zahl der im Bau befindlichen Projekte, auch spekulativer Natur, am höchsten ausfällt.

Auch mittel- bis langfristig wird sich das aktuelle Marktumfeld auswirken, da zahlreiche Planungen wegen der hohen Bau- und Finanzierungskosten, der veränderten Nachfragesituation und der schwer zu antizipierenden Exit-Perspektiven umgeplant, geschoben oder komplett gestoppt werden. Positiv wird sich dies mittelfristig jedoch auf die Leerstandssituation auswirken, die eine Stabilisierung erfahren wird.

... insbesondere bei Objekten mit Qualitätsdefiziten

Entgegen den üblichen Marktmechanismen wird trotz kurzfristig steigenden Leerständen ein weiteres Mietpreiswachstum im Spitzensegment erwartet. Getrieben wird dies durch die Nachfragefokussierung auf gut positionierte Lagen und Objekte in Verbindung mit den hohen Baukosten und ESG-Anforderungen. Zentrale und innenstadtnahe Lagen sowie etablierte Bürozentren mit guter Durchmischung und einem hohen Neubauanteil werden von dieser Entwicklung besonders profitieren. Im Gegensatz dazu stehen dezentrale Bürolagen mit Standortdefiziten und qualitativ nicht mehr zeitgemäßen Objekten unter wachsendem Druck, was in diesen Bereichen zu steigenden Leerständen und spürbaren Mietpreiskorrekturen führen dürfte.

**Abbildung 3.12: Die wichtigen Rahmendaten (gemittelte Werte) – Büromärkte der A-Städte 2023 – 2025**

| | 2023 | 2024 | Trend 2025 |
|---|---|---|---|
| Umsatz (m² MFG) | 317.429 | 338.143 | ↗ |
| Neubau (m² MFG) | 174.065 | 181.236 | ↘ |
| Leerstandsquote (%) | 5,60 | 6,90 | ↗ |
| Spitzenmiete (Euro/m² MFG) | 40,30 | 42,50 | ↗ |
| Nettoanfangsrendite (%) | 4,10 | 4,50 | → |

gemittelte Werte

↗ steigend → gleichbleibend ↘ fallend

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Disruptionen im Büromarkt anerkennen

Der Markt für Büroimmobilien hat in den vergangenen Jahren tiefgreifende Anpassungen und Transformationen erfahren. Insbesondere die Corona-Pandemie hat in vielen Unternehmen eine fundamentale Neuausrichtung der Arbeitsplatzorganisation bewirkt. Remote-Arbeit hat sich als Standard etabliert, was häufig zu einem reduzierten Flächenbedarf pro Bürobeschäftigtem führt. Gleichzeitig wird die Qualität der Büroflächen zunehmend hinterfragt und neu bewertet.

Moderne Büroflächen müssen den Anforderungen an kollaboratives Arbeiten gerecht werden und zugleich Räume für den persönlichen Austausch und kreative Pausen schaffen. In diesem Kontext gewinnen sowohl die Objektqualität als auch die Standortqualität an Bedeutung.

Die veränderten Nachfragepräferenzen scheinen dauerhaft zu sein und erfordern von Immobilieneigentümern eine strategische Anpassung. Ein Festhalten an nicht mehr marktgerechten Mieten und eine abwartende Haltung könnten langfristig zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der betroffenen Immobilien führen. Eine proaktive Auseinandersetzung mit diesen Veränderungen und eine flexible Anpassung an die neuen Anforderungen des Marktes sind daher unerlässlich. Eine von der Politik immer öfter vorgeschlagene Lösung für leerfallende Büroimmobilien in Randlagen kann eine Umwandlung in eine andere Gebäudenutzungsart, wie zum Beispiel Wohnungen, sein. Oftmals scheitern diese Umnutzungen an wirtschaftlichen Gründen und rechtlichen Hürden. Deshalb sollten Konversionen durch Förderung wirtschaftlich gemacht und planungsrechtliche Hürden abgebaut werden.

### Nachhaltigkeit mit Augenmaß

Der energetische Sanierungsbedarf von Bürogebäuden in den A-D-Märkten wird auf 160 bis 200 Mrd. Euro geschätzt. In wirtschaftlich starken und ertragsreichen Märkten erscheint die Umsetzung dieser Investitionen, die nicht selten bei 1.000 Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) und mehr liegen, realisierbar. In kleineren Märkten mit begrenztem Mietsteigerungspotenzial stoßen Immobilieneigentümer dagegen zunehmend an die Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Diese Situation verdeutlicht, dass die berechtigten Forderungen nach Nachhaltigkeit stets auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet werden müssen.

In der Klimaschutzpolitik für den Gebäudesektor sollte die Wirtschaftlichkeit ein zentrales Kriterium sein. Sanierungsmaßnahmen sollten entweder intrinsisch wirtschaftlich darstellbar oder durch gezielte Förderprogramme wirtschaftlich gestaltet werden, indem zum Beispiel der Klimageschwindig-

keits-Bonus für die Immobilienwirtschaft geöffnet wird. Maßnahmen, die keine Rentabilität bieten, werden von Unternehmen in der Regel nicht umgesetzt. Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen sowohl in der Immobilienwirtschaft als auch im öffentlichen Sektor sollte der Fokus daher auf Maßnahmen mit dem größtmöglichen Klimaschutzeffekt pro eingesetzten Euro gelegt werden.

# 4 Logistikimmobilien

**Sven Carstensen und Andreas Wiegner**
bulwiengesa AG

## 4.1 Rahmenbedingungen

gesamtwirtschaftliche Prognose hemmt den Markt

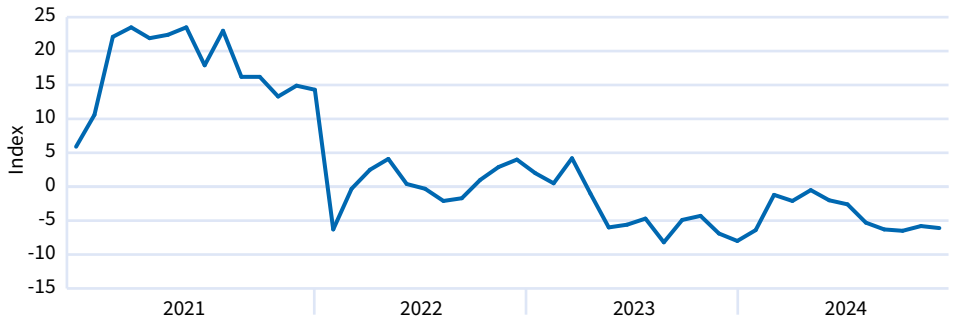
Die Rahmenbedingungen des Markts für Logistikimmobilien haben sich im vergangenen Jahr gegenüber dem Vorjahr auf den ersten Blick deutlich verbessert. Die Bodenbildung bei den Kaufpreisen ist im Verlauf des vergangenen Jahres im Logistikimmobiliensektor schneller erfolgt als in vielen anderen Assetklassen. Zugleich ist die Inflation deutlich zurückgegangen, was in der zweiten Jahreshälfte zu einer leichten Entspannung bei den Zinssätzen geführt hat. Diese Entwicklungen bieten eine solide Ausgangslage für Marktakteure und schaffen bessere Planbarkeit.

Allerdings bleibt die Gesamtdynamik von Zurückhaltung geprägt. Die nach wie vor verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Aussichten dämpfen die Marktstimmung und hinterlassen Spuren auf dem Logistikimmobiliensektor. Ein Rückgang der Flächennachfrage seitens der Nutzer ist im vergangenen Jahr deutlich zu beobachten gewesen, zum Beispiel im Bereich des E-Commerce, aber auch aus der Industrie. Die Flächenumsätze in den Logistikregionen sind im Vergleich zu den vergangenen Jahren daher im Jahr 2024 fast flächendeckend (teils deutlich) zurückgegangen. Fehlendes Vertrauen in den Wirtschaftsstandort Deutschland und Unsicherheiten über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sind Hauptfaktoren dafür, dass Nutzer zuletzt eher abwartend agierten. Mietverträge wurden eher verlängert, Umzugs- oder Investitionsentscheidungen häufig vertagt.

Rückgang der Flächenumsätze

Industrie und Verarbeitendes Gewerbe sind eine der wichtigsten Nachfragebranchen für Logistikimmobilien. Die Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe sind daher ein wichtiger Indikator für Auftragslage und Stimmung. Die aufgrund der stabilisierten Rahmenbedingungen am Markt in den Zahlen ablesbare Stimmungsaufhellung im Frühsommer 2024 hat sich leider nicht durch eine entsprechend anziehende Auftragslage bestätigen lassen. Entsprechend hat sich die Stimmung zum Jahresende wieder deutlich eingetrübt.

**Abbildung 4.1: Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, 2021 – 2024**




Quelle: ifo Institut

Trotz der gedämpften Stimmung im Logistikimmobilienmarkt ist die Lage keineswegs so düster, wie es auf den ersten Blick scheinen mag. Besonders

große Metropolen: Nachfrage bleibt hoch

in und um die großen Metropolen zeigt sich weiterhin eine hohe Nachfrage nach Logistikflächen, die das Angebot häufig übersteigt. So wird beispielsweise der deutliche Rückgang des Flächenumsatzes in der Stadt Hamburg von den Marktakteuren nach wie vor eher mit dem kaum vorhandenen Angebot denn mit fehlender Nachfrage erklärt. Die Leerstandsquote von Logistikflächen liegt daher in den Metropolen auch weiterhin unter der Marke von 2%; Leerstand ist dort kaum vorhanden. Gleichwohl gibt es auch Regionen, in denen zumindest zeitweise leichte Überkapazitäten entwickelt wurden, wie beispielsweise in Bremen. Hier steht dem Markt aktuell vergleichsweise viel fertiggestellte, aber noch nicht vermietete Neubaufläche zur Verfügung. Abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung könnte dieses Szenario im kommenden Jahr auch in weiteren Regionen noch Wirklichkeit werden. Es ist nach aktuellem Stand aber nicht zu befürchten, dass es sich flächendeckend so darstellen wird.

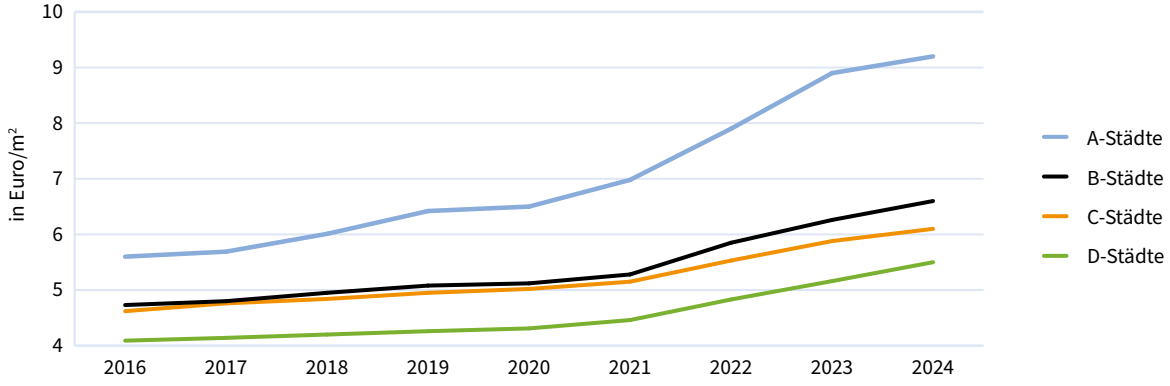
zentrale Lagen gefragt

Insgesamt ist zu beobachten, dass nach Jahren des Ausweichens auf die grüne Wiese das Kriterium Lage wieder deutlich an Bedeutung gewinnt. Investoren und Projektentwickler richten ihre Aufmerksamkeit verstärkt auf gut positionierte Standorte, da hier die Finanzierungsmöglichkeiten deutlich besser sind. Banken und andere Finanzierungsinstitute bevorzugen Projekte in zentralen Lagen, was sich in einer höheren Bereitschaft zur Unterstützung widerspiegelt. In diesen bevorzugten Gebieten (mit gleichermaßen extrem knappem Flächenangebot) sind auch weiterhin spekulative Projektentwicklungen möglich, während an den Rändern etablierter Logistikregionen und in der Peripherie meist strengere Anforderungen gelten. So fordern Banken dort in der Regel eine Vorvermietungsquote von mindestens 60%, bevor Finanzierungen bewilligt werden.

Mietpreise steigen

Diese Gemengelage führt dazu, dass die Mietpreise weiterhin steigen, insbesondere in den bedeutenden Städten und Ballungsräumen. Zwar hat sich die Dynamik der Mietsteigerungen im Vergleich zu den vergangenen Jahren abgeschwächt, doch bleibt der Aufwärtstrend bestehen. Hier spielen nach wie vor auch die weiter steigenden Gebäudeanforderungen (energetisch und ästhetisch) eine preissteigernde Rolle.

**Abbildung 4.2: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2024**



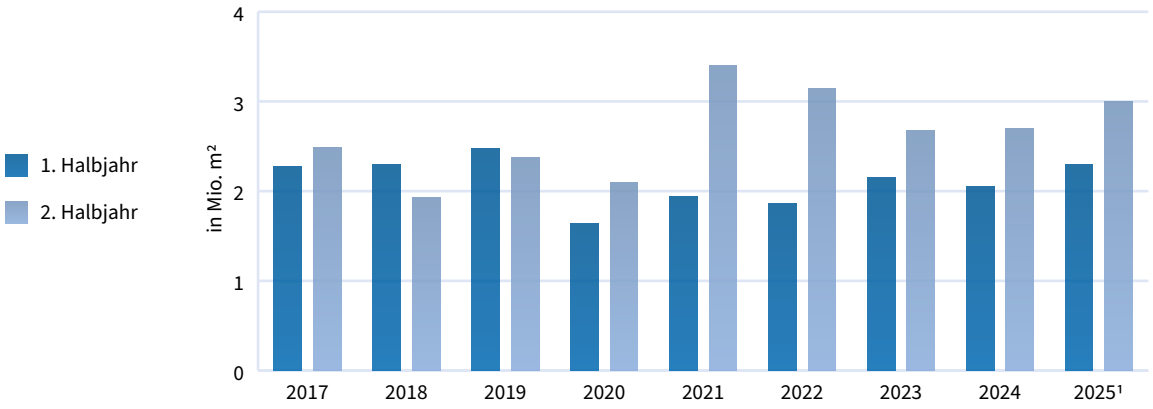

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 4.2 Projektentwicklungsmarkt

trotz Krise: Fertigstellungszahlen weiterhin auf hohem Niveau

Steigende Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und Nachfragerückgang – das sind grundsätzlich erst einmal starke Hemmfaktoren, wenn es um die Entwicklung neuer Projekte geht. Das hohe Vertrauen in den Markt, das trotz dieser Ausgangslage vorherrscht, zeigt sich aber auch 2024 in den Fertigstellungszahlen. Mit einem Volumen von 4,8 Mio. m² im Jahr 2024 konnte das Niveau des Vorjahres gehalten werden. Ohne geringfügige Bauverzögerungen bei einigen Projekten, die nun erst 2025 fertiggestellt werden, wäre sogar ein Volumen von mehr als 5 Mio. m² möglich gewesen. Nun fließen diese Projekte in die Fertigstellungsprognose für das Jahr 2025 mit ein und tragen dazu bei, dass aktuell ein Fertigstellungsvolumen von rd. 5,3 Mio. m² im Jahr 2025 realistisch erscheint.

**Abbildung 4.3: Fertiggestellte Logistikfläche im Zeitverlauf, 2017 – 2025[1]**




1 Prognose

Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 18.12.2024.

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

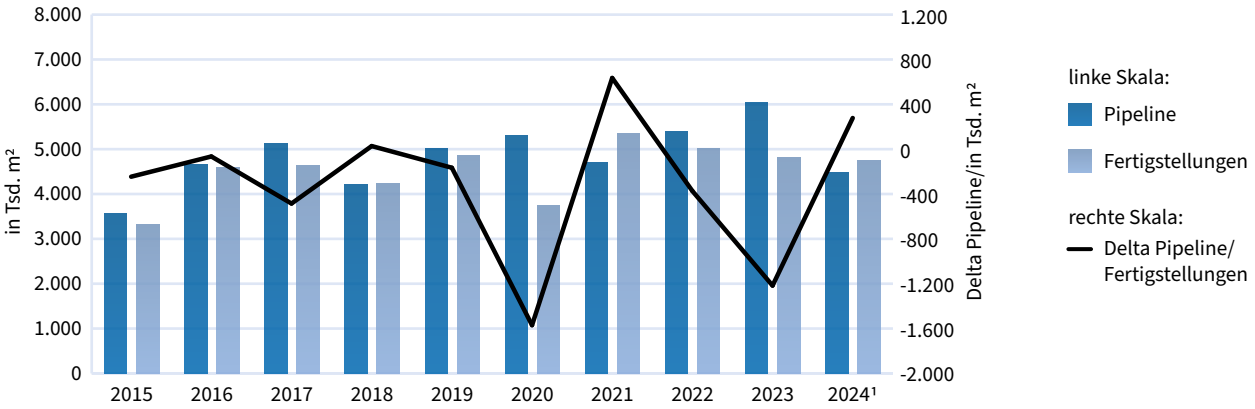
Die Zahlen unterstreichen dabei das große Vertrauen in den Markt und zeigen, dass der Bedarf an neuen Flächen auch im laufenden Jahr vorhanden sein wird.

Fertigstellungsstärkste Region im Jahr 2024 war die Region Halle/Leipzig, die mit rund 420.000 m² fertiggestellter Fläche annähernd 9% des gesamten Fertigstellungsvolumens auf sich vereint. Auf den Plätzen folgen im Jahr 2024 die Region A4 Thüringen, Berlin sowie Bremen.

Insbesondere die ersten beiden Plätze zeigen, dass neben dem Aspekt Lage auch weiterhin der Faktor Flächenverfügbarkeit eine hohe Relevanz hat. Dass exogene Schocks und Krisen sich auch auf die Bautätigkeit im Logistikimmobiliensektor auswirken, ist wenig verwunderlich. Gegenüber anderen Assetklassen sorgen die vergleichsweise kurzen Bauzeiten im Logistikimmobiliensektor für eine schnelle Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktsituationen. Schneller als beispielsweise im Bürosegment wurde daher mit reduzierter Bautätigkeit auf die verschiedenen geopolitischen und wirtschaftlichen Verwerfungen reagiert. In der nachfolgenden Grafik, die die

angenommene Pipelinefläche zu Jahresbeginn des jeweiligen Jahres mit der schlussendlich tatsächlich fertiggestellten Fläche vergleicht, ist dies insbesondere an den Zahlen für die Jahre 2020 und 2023 deutlich abzulesen.

**Abbildung 4.4: Gegenüberstellung von ursprünglicher Logistik-Pipelinefläche zu tatsächlich fertiggestellter Fläche, 2015 – 2024[1]**




1 Prognose

Die Auswertung stellt die ausgewiesene Pipelinefläche aus den Studien Logistik und Immobilien 2015ff. der jeweils zum Jahresende tatsächlich fertiggestellten Logistikfläche gegenüber.

Quelle: Studie Logistik und Immobilien (Ausgaben 2015 – 2024), RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass es in den jeweiligen Folgejahren zu einem Nachholeffekt gekommen ist, sprich mehr Fläche fertiggestellt wurde als in der Pipeline realistisch angenommen. Dies unterstreicht erneut die hohe Resilienz und Bedeutung der Assetklasse und das Vertrauen, das die Marktakteure weiterhin in die Assetklasse haben.

Einschränkend ist aber auch festzustellen, dass bei anziehender Bautätigkeit die Bauleitplanung und die Baurechtschaffung für Logistik in der Regel wesentlich länger dauern als bei den anderen Assetklassen, was sich vor allem in Verkehrs- und Lärmthematiken begründet.

## 4.3 Transaktionsmarkt

Logistik/Light Industrial erneut mit größtem Investmentvolumen

Im Jahr 2024 blieben die Transaktionszahlen zwar auf vergleichsweise bescheidenem Niveau und konnten sich nicht wesentlich erholen, aber dennoch war das Segment Logistik/Light Industrial erneut die nachgefragteste gewerbliche Assetklasse. Mit 6,9 Mrd. Euro Investitionsvolumen (davon rd. 4,3 Mrd. Euro reine Logistik) liegt der Wert geringfügig über dem ebenfalls schwachen Wert des Vorjahres.

Das Investitionsvolumen im Logistikimmobilienmarkt bleibt damit trotz verbesserter Rahmenbedingungen etwas hinter den Erwartungen zu Jahresbeginn 2024 zurück. Dieser Umstand verdeutlicht, welchen Einfluss die anhaltende gesamtwirtschaftliche Unsicherheit auf die Marktaktivitäten ausübt.

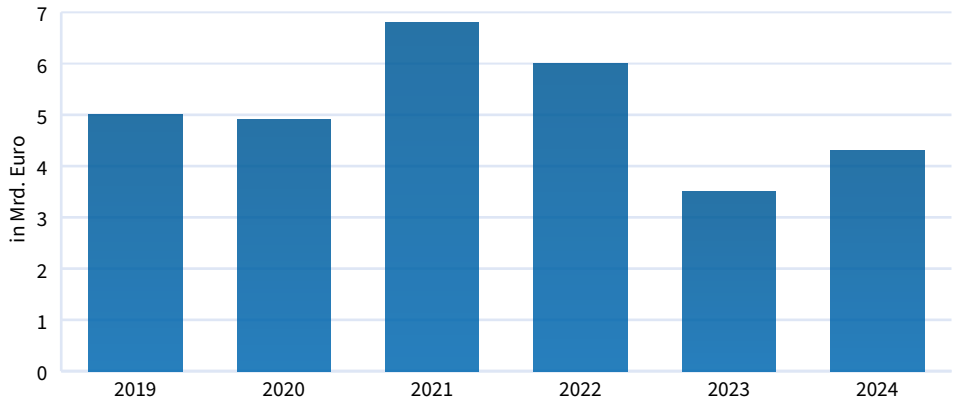
Sowohl makroökonomische Unsicherheiten als auch eine abwartende Haltung vieler Marktteilnehmer bremsen die Dynamik, obwohl sich die fundamentalen Rahmenbedingungen wie sinkende Inflation und stabilisierte Zinsen deutlich entspannt haben.

Marktakteure werden aktiver

Dennoch gibt es Anzeichen für eine schrittweise Wiederbelebung des Marktes. Mit zunehmender Stabilität und Klarheit über die wirtschaftlichen Perspektiven zeigt sich, dass die Marktakteure sukzessive aktiver werden. Dieser Trend ist zwar bereits spürbar, in den Zahlen für 2024 aber noch nicht ersichtlich. Voraussichtlich wird er sich erst in den Zahlen für das Jahr 2025 deutlicher abbilden. Schon jetzt ist aber zu konstatieren, dass die Volumen bei Einzelobjekten wieder größer werden und sich auch eine größere Anzahl an Portfoliotransaktionen abzeichnet.

Bemerkenswert ist zudem ein wachsender Zustrom internationaler Investoren, die die gegenwärtigen günstigeren Einstiegschancen am deutschen Logistikimmobilienmarkt nutzen. Diese Akteure sehen in der momentanen Marktlage Potenzial, langfristig attraktive Renditen zu erzielen. Gleichzeitig steigt die Anzahl von Investoren, die bislang überwiegend in anderen Assetklassen tätig waren. Diese Marktteilnehmer suchen gezielt nach Diversifikationsmöglichkeiten und schätzen die Chancen, die der Logistikimmobiliensektor durch seine Stabilität und Wachstumsperspektiven bietet.

**Abbildung 4.5: Investmentvolumen von Logistikimmobilien im Zeitverlauf, 2019 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 4.4 Renditen

Renditeanstieg vorerst gestoppt

Im vergangenen Jahr hat die EZB durch weitere Zinssenkungen den Renditedruck auf Logistikimmobilien spürbar entschärft. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Spitzenrenditen in den A-Städten nur noch moderat um 34 Basispunkte. Für Spitzenobjekte in Top-Lagen konnten damit Nettoanfangsrenditen von etwa 4,5% erzielt werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den B-, C- und D-Städten, wo die Spitzenrenditen ebenfalls lediglich um 26 bis 29 Basispunkte gestiegen sind (auf 5,3%, 6,0% bzw. 6,5%). Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass sich Verkäufer- und Käuferseite einander angenähert haben und die Preisfindung weitgehend abgeschlossen ist.

Die wichtigste Botschaft bleibt jedoch die Stabilisierung der Renditen, die allen Marktakteuren eine dringend benötigte Planungssicherheit und eine solidere Grundlage für Investitionsentscheidungen bietet.

Lage und ESG werden bedeutender

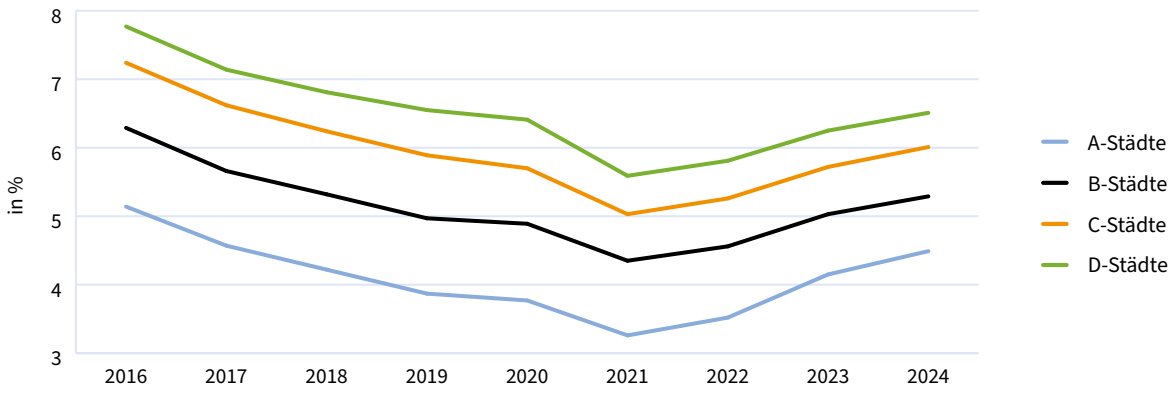
Ein weiterer prägender Trend ist die wachsende Bedeutung der Lagequalität. Der Spread zwischen den Spitzenrenditen für Objekte in erstklassigen Lagen und den Renditen für Immobilien in peripheren Gebieten oder mit schlechteren Ausbaustandards vergrößert sich weiter. Dieser Trend wird durch den zunehmenden Einfluss von ESG-Kriterien und der Einhaltung der EU-Taxonomieziele verstärkt.

Während es keinen direkten Bonus für die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien gibt, werden Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz oder unzureichender Nachhaltigkeitsperformance mit Abschlägen belegt. Dies unterstreicht die Bedeutung zukunftsfähiger Gebäude in zentralen, gut angebundenen Lagen, die sowohl ökologischen als auch ökonomischen Anforderungen entsprechen.

Chancen für Value-Add-Investoren

Für erfahrene Akteure mit dem nötigen Know-how bieten sich aber aufgrund dieser Gemengelage im sogenannten Value-Add-Bereich durchaus attraktive Möglichkeiten, Objekte zu ertüchtigen und attraktive Renditen zu erwirtschaften.

**Abbildung 4.6: Entwicklung der Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Logistikimmobilien nach Städtekategorien 2016 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

## 4.5 Ausblick

positive Signale, aber gedämpfte Stimmung

Stabile Fertigstellungszahlen und ein leicht anziehendes Transaktionsgeschehen können marktseitig als positive Signale gewertet werden. Mit sinkenden Refinanzierungszinsen können auch spekulative Entwicklungen wieder auf breiterer Front angegangen werden, wenngleich sich hier Verhältnisse wie in den Jahren vor 2023 so schnell nicht wieder einstellen werden. Die schwachen gesamtwirtschaftlichen Aussichten drücken auch im Logistiksegment weiter auf die Stimmung.

Bestandsinvestitionen bieten Potenzial

Vielerorts ausgeschöpfte Flächenpotenziale und das Ziel einer reduzierten Flächenversiegelung werden die Revitalisierung von Altbeständen und auch Brownfield-Entwicklungen als probates Mittel noch stärker als bisher 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.

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 und bedeutender Nachfrager nach Logistikflächen befindet sich aktuell in unruhigem Fahrwasser. Sowohl bei den Herstellern als auch bei den Zulieferern werden sich

neue Standortanforderungen und -muster

neue Standortanforderungen und -muster ergeben. Neben der Automobilindustrie werden auch die energieintensiven Branchen wie die Stahl- und Chemieindustrie den Standort Deutschland aus Kostengründen, insbesondere wegen dem im internationalen Vergleich hohen Industriestrompreis, neu bewerten, was direkten Einfluss auf die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen haben kann.

Bei allem Optimismus und dem wachsenden Interesse verschiedenster Akteure an der Assetklasse müssen bezüglich der Zukunftsaussichten daher auch immer die vergleichsweise hohe Abhängigkeit der Branche von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die daraus resultierenden Gefahren bedacht werden. Sollten sich an dieser Stelle Impulse ergeben, sind die Aussichten für weiteres Wachstum im Logistikimmobiliensektor grundsätzlich positiv.

## 4.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Gewerbeflächen sichern

Die Entwicklung langfristiger Bedarfsprognosen für Gewerbeflächen im Bereich Logistik stellt einen wesentlichen Ansatz dar, um der wachsenden Nachfrage nach Lager- und Distributionszentren auf einer strategischen Ebene zu begegnen und eine nachhaltige Nutzung dieser Flächen sicherzustellen. Solche Bedarfsprognosen sollten auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene erarbeitet werden und eng mit den jeweiligen regionalen Raumordnungsprogrammen abgestimmt werden.

Bedarfsprognosen

Für eine maximale Wirksamkeit sollten diese Bedarfspläne in übergeordnete Raumordnungsprogramme integriert werden. Eine solche Einbindung stellt sicher, dass Logistikflächen nicht von konkurrierenden Nutzungen wie etwa Wohnbauprojekten verdrängt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzungen bezüglich einer Reduktion von Flächenversiegelungen notwendig, da diese den Wettbewerb um Brownfieldareale zusätzlich verschärfen wird. Durch die rechtliche Absicherung von Vorrangflächen für Logistik wird ihre langfristige Verfügbarkeit gewährleistet. Gleichzeitig unterstützt diese Verknüpfung die Koordination zwischen benachbarten Kommunen und fördert eine effiziente Nutzung des verfügbaren Raums.

Integration in die Planung

Es scheint darüber hinaus angeraten, Anstrengungen zu unternehmen, die Genehmigungsverfahren für Bauprojekte zu verschlanken und zu verkürzen, um eine schnellere Umsetzung von Logistikprojektentwicklungen zu ermöglichen. Dabei kann die Integration in Raumordnungsprogramme ebenfalls ihren Beitrag leisten, da sie zur Vereinfachung beitragen kann. Besonders wichtig ist es, bisher verzögernde Prozesse, wie etwa die Lärmschutz- und Verkehrsplanung, bereits im Rahmen dieser Integration zu klären. Eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Themen kann dazu beitragen, langwierige Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und gleichzeitig die Qualität und Effizienz der Planungsprozesse zu verbessern.

einfachere und kürzere Genehmigungsverfahren

### Stufenmodell zu Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Parallel zu den Wohngebäuden plant der Gesetzgeber ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude bei der Aufteilung der Kohlendioxidkosten auf Mieter und Vermieter zu entwickeln. Es wird sich hier den Forderungen des ZIA angeschlossen, wonach dieses Modell ebenfalls den energetischen Zustand der Immobilie berücksichtigen sollte. Ein Gebäude, das energetisch umfassend saniert wurde, weist in der Regel einen geringeren Energiebedarf auf, was Vermieter dazu anregt, ineffiziente Gebäude zu sanieren, während für Mieter ein energieeffizientes Verhalten vorteilhaft wird.

Ein Modell für Nichtwohngebäude sollte die Zuordnung von Immobilien zu spezifischen Nutzungsklassen sowie die Ermittlung der energetischen Gebäudequalität umfassen, zum Beispiel durch die Heizkostenabrechnung oder den Energiebedarfsausweis. Für jede Nutzungsklasse sollte ein passendes, strukturiertes Stufenmodell entwickelt werden.

# 5 Corporate Real Estate

**Sven Carstensen, Felix Werner und Daniel Sopka**
bulwiengesa AG

## 5.1 Einleitung

Assetklasse mit einer Vielzahl an Ausprägungen

Zum Corporate Real Estate zählen betriebliche Immobilien, die als Betriebsmittel im Sinne eines Produktionsfaktors in Leistungserstellungsprozessen eingesetzt oder zumindest zu diesem Zweck von den Nutzern ursprünglich beschafft wurden, auch wenn sie gegebenenfalls leer stehen.[1] Je nachdem, welcher Ansatz vom Corporate Real Estate Management in den Unternehmen verfolgt wird, werden diese teilweise als betriebsnotwendige Immobilien angesehen und im Eigenbestand gehalten. Andere Managementansätze sehen vor, den Immobilienbestand als Gegenstand des freien Marktes zu behandeln, und sind grundsätzlich für den Immobilieninvestmentmarkt zugänglich. Im Zuge des Anlagedrucks des letzten Jahrzehnts sind letztere auch stärker in den Fokus der Investoren gerückt.

Das Potenzial ist grundsätzlich äußerst ergiebig. Der gesamte Marktwert von Corporate Real Estate wird aktuell auf 0,8 Billionen Euro geschätzt, wovon aber nur knapp die Hälfte investmentfähig ist. Sicherlich sind viele Industrieobjekte zu speziell und damit überhaupt nicht handelbar – man denke an schwerindustrielle Anlagen wie Chemie- oder Stahlwalzwerke. Ein Großteil der Wertschöpfung im produzierenden Gewerbe wird jedoch in einer Vielzahl von regulären Hallenbauwerken aus dem Segment der klein- bis mittelständischen Unternehmen erzeugt. Diese sind prinzipiell gut handelbar, aufgrund der hohen Eigennutzerquote in Deutschland ist der Zugang jedoch äußerst schwer. Daher kommt nur ein sehr kleiner Teil des Bestands auch im Immobilieninvestmentmarkt an. Auf diesen soll im vorliegenden Kapitel fokussiert werden.

Zum (investmentfähigen) Corporate Real Estate werden im Rahmen dieses Kapitels übergeordnet die folgenden vier unterschiedlichen Immobilienkategorien gezählt. Für Erkenntnisse zu Büroflächen, die beim Corporate Real Estate z.T. zum eigenen Bestand gehören oder angemietet werden, sei auf das entsprechende Kapitel 3 des Frühjahrsgutachtens verwiesen.

**Produktionsimmobilien**[2]

- 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

1 Vgl. Pfnür, A. (2019): Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel. Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. (Hrsg.), Berlin.

2 In Bezug auf die ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien sind die Produktionsimmobilien den „Immobilien mit generischen Fertigungsflächen (Light Industrial)“ zuzuordnen (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, S. 48.).

**Lagerimmobilien**[3]

- schwerpunktmäßig Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und stellenweise Serviceflächen
- 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)

**Gewerbeparks**[4]

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

**Transformationsimmobilien**[5]

- 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

hohe Nutzungsflexibilität und -vielfalt

Im Gegensatz zu anderen klar abgrenzbaren Assetklassen wie Büro- oder Wohnimmobilien zeichnet sich das Corporate Real Estate durch vielseitige und hybride Nutzungsmöglichkeiten und eine damit verbundene Drittverwendungs- sowie Multi-Tenant-Fähigkeit aus. Dies bedeutet, die Stärke liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur bezüglich der Nutzung, sondern auch der Nutzer. 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 beim Corporate Real

3 In Bezug auf die ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien sind die Lagerimmobilien gleichzusetzen mit der gleichnamigen Immobilienart im „Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien“ (vgl. ebd., S. 49ff.).

4 In Bezug auf die ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien sind die Gewerbeparks gleichzusetzen mit dem „Untersegment der Gewerbeparks“ (vgl. ebd., S. 54).

5 In der ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien haben Transformationsimmobilien kein Pendant, da sie als Projektentwicklung verstanden werden. Für die Einteilung zum Transaktionszeitpunkt ist die ehemalige Nutzung entscheidend, sodass diese z.B. oft als ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale meist in das „Untersegment der Immobilien für Fertigungsflächen“ fallen (vgl. ebd., S. 20).

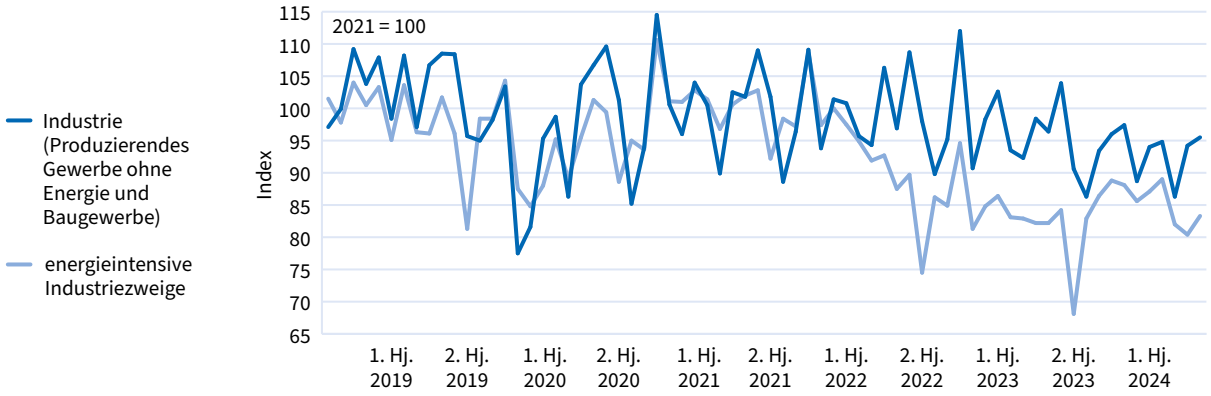
Estate vorhanden. In einfacheren Worten ausgedrückt: Logistikimmobilien dienen hauptsächlich der großflächigen Lagerung und dem Warenumschlag, während das Corporate Real Estate den Bedarf an kleineren Flächen deckt und für einen entscheidenden Teil der Wertschöpfungskette sowohl im Produktions- als auch im Dienstleistungsbereich benötigt wird.

## 5.2 Rahmenbedingungen

politische Unsicherheit und strukturelle Hemmnisse

Die Herausforderungen, die das Jahr 2023 geprägt haben, setzten sich auch im Jahr 2024 fort und beeinflussen den Produktionsstandort Deutschland nachhaltig. Hohe Energiekosten üben weiterhin Druck auf energieintensive Unternehmen aus, während globale geopolitische Unsicherheiten insbesondere der stark exportorientierten deutschen Wirtschaft zusetzen. Hinzu kommen strukturelle Hemmnisse, wie ein hoher bürokratischer Aufwand und ein zunehmend spürbarer Fachkräftemangel, die die Wettbewerbsfähigkeit weiter beeinträchtigen. Trotz dieser widrigen Rahmenbedingungen zeigt sich das Corporate Real Estate weiterhin robust. Dies ist insbesondere auf die breit diversifizierte Nutzerschaft zurückzuführen, die weit über das klassische Verarbeitende Gewerbe hinausgeht. Corporate Real Estate bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen und kann sowohl Großunternehmen als auch kleinen und mittelständischen Betrieben als Produktions-, Lager- oder Büroflächen dienen. Diese Vielseitigkeit stärkt die Resilienz des Segments auch in einem volatilen wirtschaftlichen Umfeld.

**Abbildung 5.1: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2019 – 2024**




Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung der Produktionsindizes für das Produzierende Gewerbe insgesamt und die energieintensiven Industriezweige im Besonderen zeigt deutlich, dass die Auswirkungen der Energiekrise und die Exportschwäche infolge globaler politökonomischer Spannungen auch im Jahr 2024 fortbestehen.

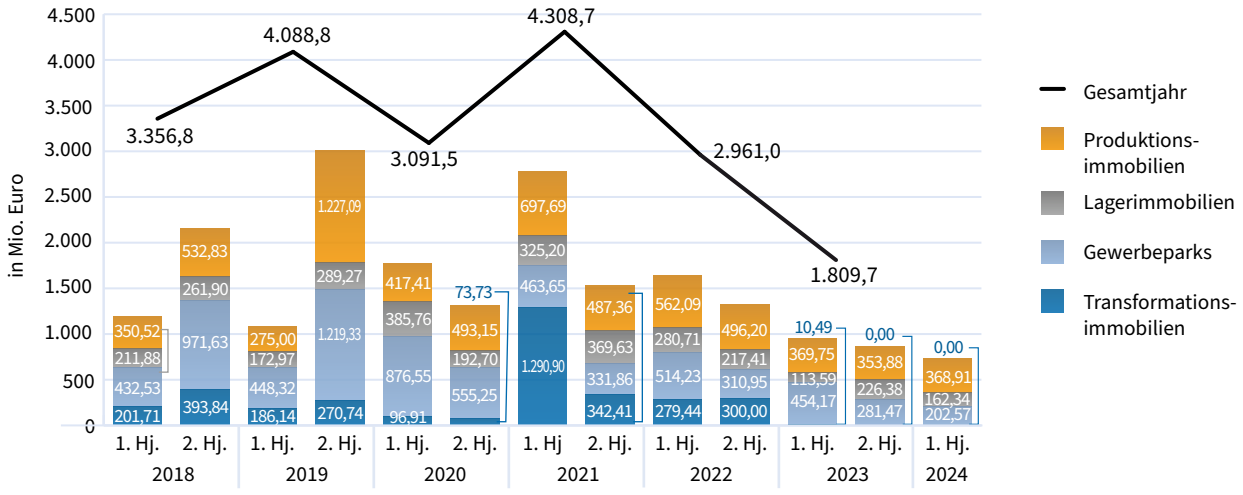
Insbesondere die energieintensiven Wirtschaftszweige sind von den anhaltenden Herausforderungen überproportional betroffen. Im Vergleich zu anderen Branchen verzeichnen sie stärkere Verwerfungen, was sich in einem deutlich stärkeren Rückgang des Produktionsniveaus im Vergleich zum Vorjahr widerspiegelt. Diese Entwicklung unterstreicht die strukturellen Belastungen, mit denen diese Industrien weiterhin konfrontiert sind.

## 5.3 Aktuelle Entwicklungen

Die folgenden Beschreibungen basieren im Wesentlichen auf den Untersuchungen und Erkenntnissen der Initiative Unternehmensimmobilien, die seit 2014 regelmäßige Marktberichte veröffentlicht. Diesbezüglich ist zu beachten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Jahresenddaten für das Jahr 2024 vorliegen, weshalb auf den letztverfügbaren Zeitpunkt (1. Halbjahr 2024) zurückgegriffen wird.

Zurückhaltung und Anpassungsprozesse prägen das Bild

**Abbildung 5.2: Investmentvolumen nach Objektkategorie, 2018 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Produktionsimmobilien verzeichneten im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr einen leichten Anstieg und bleiben das am stärksten nachgefragte Investitionsobjekt innerhalb der Assetklasse. Gewerbeparks folgen auf dem zweiten Platz, nachdem sie im Gesamtjahr 2023 noch ein ähnliches Transaktionsvolumen wie Produktionsimmobilien erzielt hatten. Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und die bis zur Jahresmitte 2024 andauernde Phase der Preisfindung belasteten das Transaktionsgeschehen weiterhin. Dennoch zeigt das Corporate Real Estate im Vergleich zu anderen Assetklassen eine hohe Krisenresilienz. Besonders moderne Produktionsimmobilien bleiben auch in der aktuellen wirtschaftlichen Lage ein gefragtes Investitionsziel. Das Transaktionsvolumen dieses Immobilientyps belief sich bis zu

Jahresmitte 2024 insgesamt auf etwa 370 Mio. Euro, was 50% des Halbjahresvolumens ausmachte. Die größten Transaktionen nach Volumen waren die Käufe des Industrieparks in Ettlingen sowie einer Produktionsimmobilie in Neuss. Endgültige Zahlen für das zweite Halbjahr 2024 liegen noch nicht vor, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auswertbaren Zahlen deuten jedoch trotz erster Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte nicht darauf hin, dass es zu einer deutlichen Belebung auf dem Transaktionsmarkt gekommen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir von einem Volumen in etwa auf Höhe des Halbjahresvolumens aus. Positiv hervorzuheben ist die vergleichsweise hohe Preisstabilität im Segment.

Renditeanstieg flacht ab

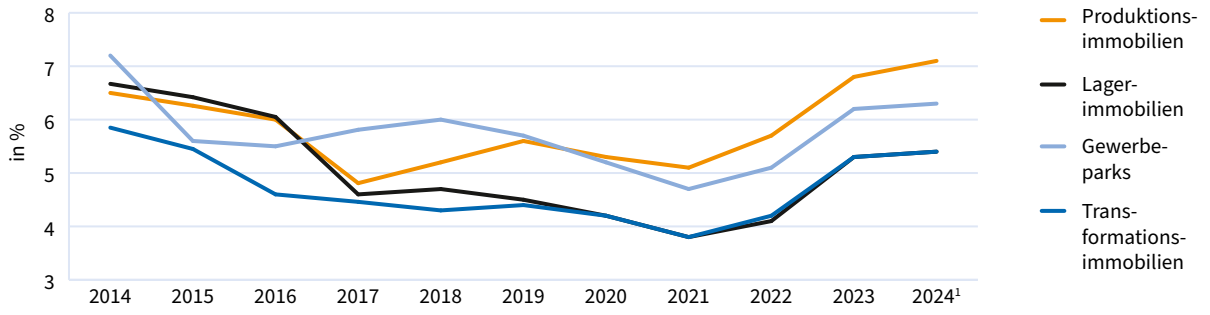
Nachdem die Zinsen einen deutlichen Anstieg in den zurückliegenden Jahren erfahren haben und die Finanzierungsmöglichkeiten sich erschwert hatten, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Investments in den Immobilienmarkt. Alternativinvestitionen wie Staatsanleihen boten im Vergleich häufig ein deutlich attraktiveres Risiko-Ertrags-Profil. Der Druck auf die Renditen aller Arten von Immobilien, einschließlich des Corporate Real Estate, hat sich dadurch weiter erhöht.

Mit dem Ende des ersten Halbjahres 2024 wurde erstmals seit fünf Jahren der Leitzins seitens der EZB gesenkt. Weitere Zinsschritte hin zu einem niedrigeren Niveau wurden ebenfalls erwartet, was den Renditedruck auf das Corporate Real Estate bei den Investments abgeschwächt hat. In Zahlen ausgedrückt zeigt sich die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2024 wie folgt: Die minimalen Renditen für Gewerbeparks lagen im ersten Halbjahr 2024 bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,2%, was nur noch einem Anstieg um weitere 10 Basispunkte entspricht. Hierbei handelt es sich aber um einige ausgewählte Objekte. Die etwas breitere Masse der sehr guten Objekte, hier unter dem Schlagwort Spitzenrendite zusammengefasst, erreichte im ersten Halbjahr eine Rendite (brutto) von durchschnittlich 6,3%.

Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in den Branchen des Verarbeitenden Gewerbes verzeichneten die Renditen für Produktionsimmobilien im ersten Halbjahr 2024 vergleichsweise stärkere Anstiege des Renditeniveaus, mit einer minimalen Rendite von 6,0%, was einem Anstieg um 30 Basispunkte entspricht. Aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen werden Produktionsimmobilien im Vergleich zu Gewerbeparks mit einer höheren Risikoprämie bewertet. Die Spitzenobjekte erreichten eine Bruttoanfangsrendite von bis zu 7,1%.

Als Folge der stabilisierten Zinslage wird für das Jahr 2024 sowie auch für das kommende Jahr 2025 derzeit von einer weitgehenden Stabilisierung der Renditeniveaus über alle Objekttypen ausgegangen.

**Abbildung 5.3: Bruttoanfangsrenditen (Spitze), 2014 – 2024**



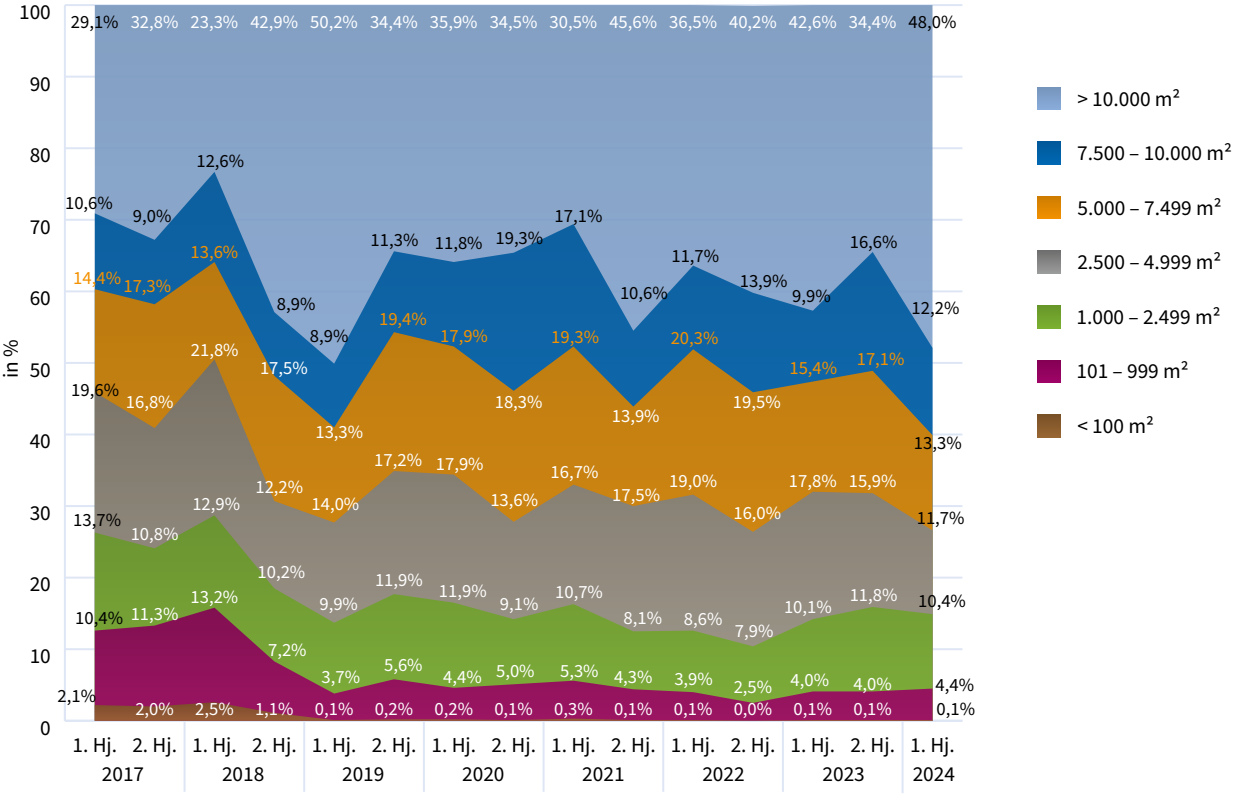

1 Halbjahreswert, Transformationsimmobilien: keine Transaktionen, realisierbare Rendite

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Nachfrage steigt trotz Krise

Trotz anhaltender Unsicherheiten und wirtschaftlicher Abschwächung zeigt sich das Corporate Real Estate krisenfest. Zwar beeinflussen wirtschaftliche Unsicherheiten die Standortentscheidungen, weswegen Erweiterungen oder Verlagerungen vorerst aufgeschoben werden, dennoch konnte mit einem Flächenumsatz von über 1,74 Mio. m² ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Damit erreicht die Nachfrage den höchsten Wert seit dem ersten Halbjahr 2019. Der geringere Umsatz der vergangenen Jahre ist jedoch auch auf das begrenzte Angebot an geeigneten Flächen zurückzufüh-

**Abbildung 5.4: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2017 – 2024**

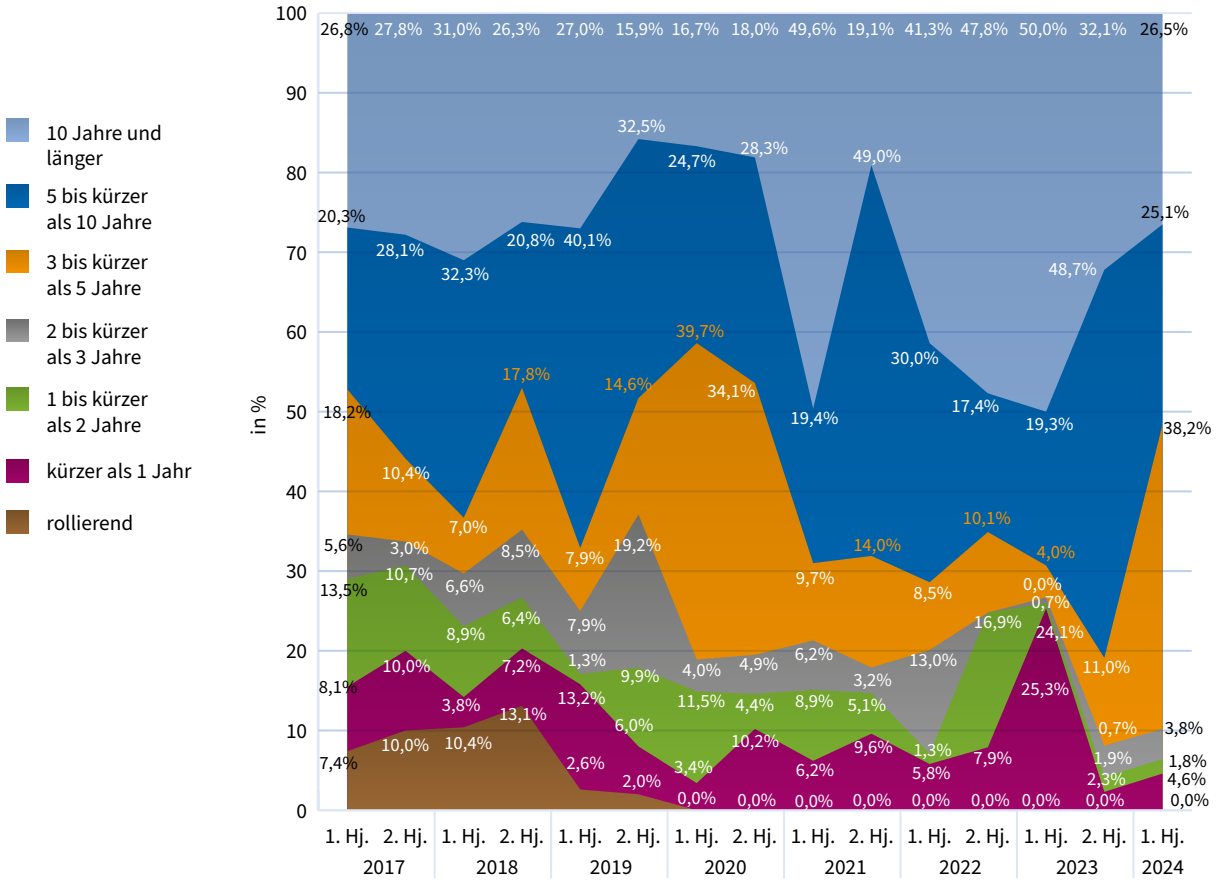



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

ren. Im ersten Halbjahr 2024 waren es erneut die Produktionsimmobilien, die den höchsten Flächenumsatz unter dem investmentfähigen Corporate Real Estate erzielten und damit maßgeblich zum Anstieg des Gesamtvolumens im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr beitrugen. Mit rund 1.040.000 m² machten sie etwa 60% des gesamten Flächenumsatzes in diesem Segment aus.

Flächen ab 10.000 m² am stärksten gefragt

**Abbildung 5.5: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2017 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Im ersten Halbjahr 2024 dominierten Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis unter 5 Jahren, die einen Anteil von 38% ausmachen. Verträge mit Laufzeiten von 5 bis unter 10 Jahren haben hingegen an Bedeutung verloren und machen nur noch 25% aus. Auch langfristige Verträge mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren sind leicht rückläufig und decken nun ebenfalls etwa ein Viertel des Marktes ab. Mietverträge mit einer Laufzeit von unter 3 Jahren bleiben mit einem Anteil von 10% zwar weiterhin selten, dennoch ist ein genereller Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten erkennbar.

Mietpreise stagnieren auf Vorjahresniveau

Im ersten Halbjahr 2024 setzte sich der in den vergangenen Jahren beobachtete Anstieg der Mietpreise beim Corporate Real Estate nicht fort. Mit wenigen Ausnahmen blieben die Mietpreise auf dem Niveau des Vorjahres, während Flex Spaces vereinzelt eine moderate Zunahme verzeichneten. Im aktuellen unsicheren Marktumfeld stabilisieren sich die Mieten, moderne

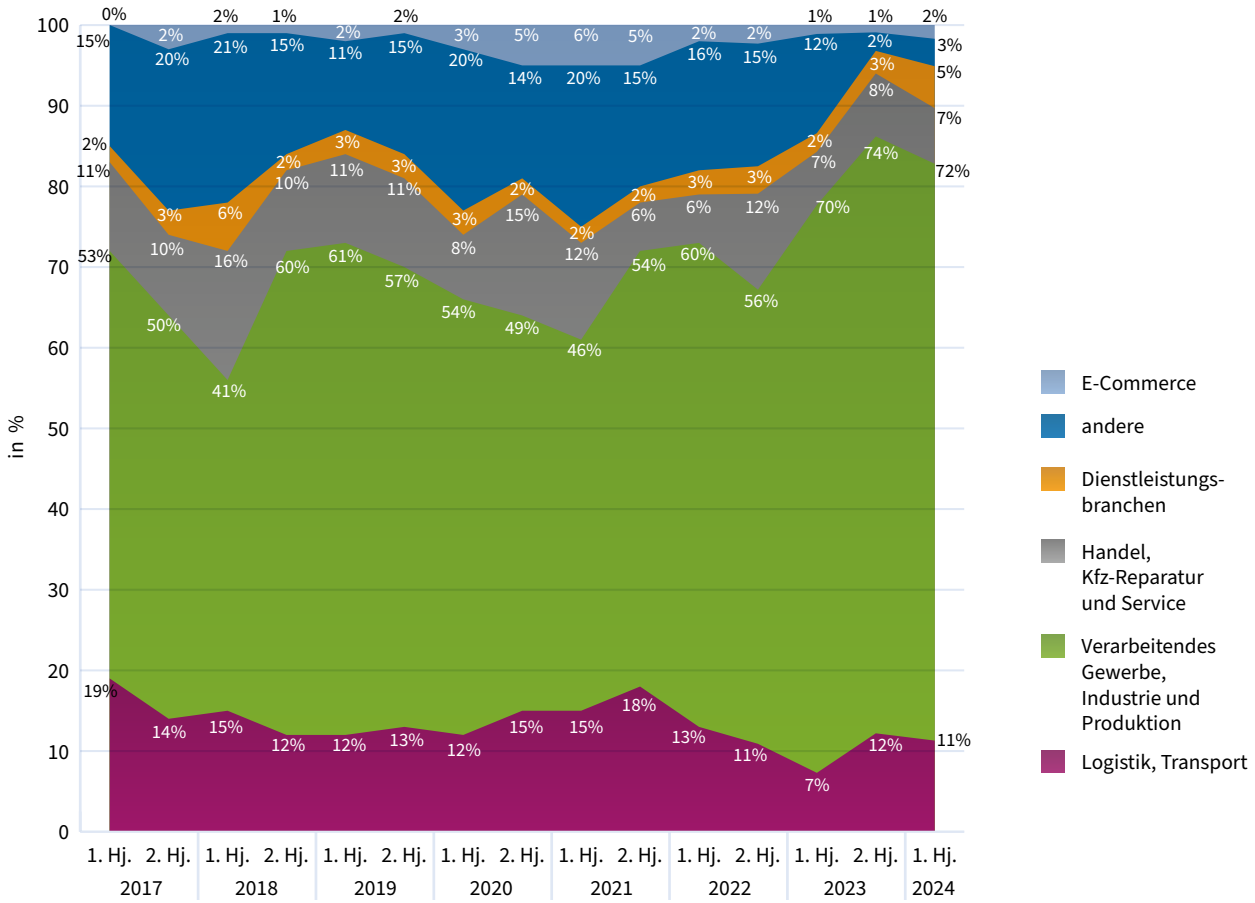
Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard sind jedoch weiterhin gefragt und erzielen hohe Mietpreise. Flex Spaces zeichnen sich durch ihre hohe Flexibilität aus, was zu einer breiten Mietpreisspanne führt. Im ersten Halbjahr 2024 lag die Spitzenmiete bei 17,90 Euro/m², was einer Steigerung von 0,10 Euro/m² im Vergleich zur zweiten Jahreshälfte 2023 entspricht. Für Produktionsflächen verbleibt die Spitzenmiete bei 10,80 Euro/m².

höhere Wettbewerbsfähigkeit energieeffizienter Neubauten

Die gestiegenen Energiekosten haben die Betriebskosten beim Corporate Real Estate deutlich erhöht, wodurch ältere Gebäude gegenüber energieeffizienten Neubauten zunehmend an Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Insbesondere im unteren Segment der Mietpreisspanne sind trotz des begrenzten Angebots kaum weitere Preisanstiege zu erwarten. Dagegen bleibt die Nachfrage nach modernen, hochwertig ausgestatteten Immobilien hoch, was wesentlich zum Mietpreiswachstum beiträgt.

Im Neubaubereich führen die gestiegenen Baukosten ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieten. Die Mietpreise für Lagerflächen über sämtliche Größenkategorie haben einen leichten Zuwachs der Spitzenmieten erfahren. Für Flächen zwischen 500 und 9.999 m² werden Spitzenmieten von bis zu 9,40 Euro/m² erzielt, während bei kleineren Flächen von 100 bis 499 m² die

**Abbildung 5.6: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2017 – 2024**




Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Verarbeitendes Gewerbe dominiert weiterhin die Nachfrage

Spitzenmiete mit 9,50 Euro/m² um 10 Cent/m² höher liegt. Für die Durchschnittsmieten sowie am unteren Ende der Preisspanne sind hingegen keine signifikanten Preissteigerungen zu verzeichnen.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch im ersten Halbjahr 2024 der Flächenumsatz überwiegend vom Verarbeitenden Gewerbe sowie von Industrie und Produktion bestimmt. Obwohl sein prozentualer Anteil im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leicht gesunken ist, bleibt die Nachfrage aus diesem Sektor mit 72% deutlich am stärksten. Der hohe Anteil lässt sich durch die wichtige Rolle von Produktionsimmobilien in der Nachfrage erklären. An zweiter Stelle folgt die Logistik- und Transportbranche mit einem Umsatzanteil von 11%. Die Handels-, Kfz-Reparatur- und Servicebranche trug 7% zum Gesamtumsatz bei, während der Dienstleistungsbereich etwa 5% erreichte. Die Kategorie „Sonstige“ liegt mit 3% nur knapp vor dem E-Commerce, der 2% erreicht. Insgesamt zeigen sich bei der Verteilung der Flächenumsätze nach Wirtschaftszweigen nur geringe Veränderungen im Vergleich zum vorherigen Halbjahr.

## 5.4 Ausblick

Nachfrage bleibt stabil

Trotz der wirtschaftlichen Verwerfungen und anhaltenden Unsicherheiten hat sich nutzerseitig kein Einbruch bei der Nachfrage bemerkbar gemacht. Geopolitische Unsicherheiten und ein stärkerer Wettbewerb durch aufstrebende Wirtschaftsnationen können zu einem Rückgang der industriellen Produktion und einem spürbaren Strukturwandel führen. Dies beeinflusst die Flächennachfrage erheblich, insbesondere in energieintensiven Branchen wie Chemie und Metallverarbeitung. Zudem ist die Automobilindustrie, ein Kernsektor der deutschen Wirtschaft, mit einem deutlichen Produktionsrückgang konfrontiert. Mit der Verschiebung hin zu Elektromobilität und neuen Technologien wandelten sich auch die Anforderungen an Produktions- und Lagerflächen. Moderne, technologieintensive Produktionsstandorte sowie flexible Immobilienlösungen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Modernisierung stärkt Wettbewerbsfähigkeit

Ein signifikanter Anteil der notwendigen Investitionen in die Transformation der Wirtschaft wird in die Modernisierung von Immobilien fließen müssen, um die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Digitalisierung und flexible Nutzung zu erfüllen. Die Integration von Photovoltaik, Wärmepumpen und innovativer Gebäudetechnologie werden zu entscheidenden Wettbewerbsvorteilen.

Die notwendige Transformation birgt zugleich vielfältige Chancen. Neue Technologien und Branchen wie die Halbleiterindustrie und die Batterieproduktion werden zunehmend an Bedeutung gewinnen. Wie sich Deutschland als Standort für diese Unternehmen positionieren wird, bleibt jedoch abzu-

warten. Dies gilt umso mehr, als einige der größeren, stark subventionierten Ansiedlungen in Zukunftsbranchen in der jüngeren Vergangenheit Rückschläge hinnehmen mussten.

Chancen durch Hersteller von Schlüsseltechnologien

Die Hersteller von neuen Schlüsseltechnologien benötigen neue Produktions- und Entwicklungsflächen, insbesondere in der Nähe von Innovationsclustern und Universitätsstandorten. Beim Corporate Real Estate ermöglicht die hohe Flexibilität der Nutzungsarten auch beispielsweise Laborflächen zu beherbergen. Diese Entwicklung bietet attraktive Investitionsmöglichkeiten für Projektentwickler und Eigentümer von Corporate Real Estate und lassen auch Investitionen in den Bestand rentabel werden.

Eine zentrale strukturelle Herausforderung der deutschen Wirtschaft bleibt der Fachkräftemangel, der durch den demografischen Wandel weiter verschärft wird. Viele Unternehmen stehen vor erheblichen Engpässen an qualifiziertem Personal, was sowohl die Produktionskapazitäten als auch die Innovationskraft erheblich beeinträchtigt. Besonders betroffen sind technische Berufe und spezialisierte Fachkräfte, deren Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich übersteigt. Diese Entwicklung erhöht den Druck auf Unternehmen, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen und innovative Lösungen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung zu entwickeln. Ein vielversprechender Ansatz sind Mitarbeiterwohnungen, früher als sogenannte Werkswohnungen bekannt, die flexibel auf die Anforderungen verschiedener Unternehmen zugeschnitten werden können und diverse Arbeitszeitmodelle unterstützen.

verbesserte Finanzierungsbedingungen

Positiv hervorzuheben ist die Verbesserung der Finanzierungsbedingungen im Laufe des Jahres 2024, die sich auch durch die aktuell prognostizierten Absenkungen des Leitzinses im Jahr 2025 fortsetzen wird. Diese Entwicklung erleichtert es Unternehmen und Investoren, in moderne und effiziente Immobilienlösungen zu investieren, was sich langfristig positiv auf den Markt auswirken dürfte. Dennoch bleibt die Finanzierung aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen für einige Marktteilnehmer eine Herausforderung.

Entwicklungen im Bestand und Nachverdichtungen wegen Flächenmangel

Der anhaltende Mangel an Neubauflächen, insbesondere in dicht besiedelten Ballungsräumen, bleibt ein zentrales Problem. Dies führt nicht nur zu steigenden Grundstückspreisen und einer ansteigenden Mietpreisentwicklung, sondern begünstigt auch die Revitalisierung und Umnutzung bestehender Immobilien. Brownfield-Entwicklungen und die Nachverdichtung urbaner Standorte rücken zunehmend in den Fokus von Entwicklern und Investoren, um die hohe Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen zu bedienen.

## 5.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Abwanderung von Industrieunternehmen stoppen

Die Corona-Pandemie, der rapide Zinsanstieg, der Angriff auf die Ukraine sowie die dramatische Eskalation in Nahost verdeutlichen die Fragilität der stabilen Wirtschafts- und Gesellschaftsstrukturen in Deutschland. In Anbetracht dieser globalen Krisen ist die Resilienz der Unternehmen von entscheidender Bedeutung, um sowohl ökonomische Sicherheit als auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu gewährleisten.

Die Abwanderung von Industrieunternehmen aus Deutschland stellt dabei eine erhebliche Herausforderung für die wirtschaftliche Stabilität des Landes dar und hat tiefgreifende Auswirkungen auf die Industrie- und Wirtschaftsimmobilien.

Die wesentlichen Ursachen der Abwanderung sind hinlänglich bekannt – allgemein werden hohe Produktionskosten (insbesondere auch Energiekosten) sowie bürokratische Hürden aufgeführt. Viele Unternehmen in Deutschland stehen im internationalen Wettbewerb, in dem vor allem Geschwindigkeit und Anpassungsfähigkeit zählt. Aus diesem Grund müssen Planungs- und Genehmigungsverfahren bei Wirtschaftsimmobilien beschleunigt werden, um rechtzeitig und flexibel auf veränderte Marktbedingungen (zum Beispiel Kundennachfrage und geopolitische Bedingungen) reagieren zu können. Ein wesentliches Instrument ist die vollständige Digitalisierung aller Planungsprozesse. Auch ein verbindliches Fristenregime in den Bundesländern, innerhalb dessen Genehmigungen von den zuständigen Behörden erteilt werden müssen, kann einen Beitrag zur Beschleunigung leisten.

Ebenso ist es entscheidend, die Arbeits- und Fachkräftezuwanderung sowohl auf nationaler als auch internationaler Ebene zu standardisieren und zu bündeln, wobei die Digitalisierung eine zentrale Rolle spielt. Eine unbürokratische Anerkennung ausländischer Berufsabschlüsse sowie die Entwicklung gezielter Programme zur Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sind hierbei unerlässlich.

### Wohnungsknappheit bleibt Ansiedlungshemmnis

Es wurde bereits in früheren Gutachten darauf hingewiesen, das Thema bleibt jedoch ein Dauerbrenner: Die zunehmende Verschärfung der Wohnungsknappheit, insbesondere in Großstädten, stellt eine erhebliche Belastung für Unternehmen dar, die ihren Fachkräften kein adäquates Wohnungsangebot bieten können. Obwohl der Wohnungsmarkt in einem anderen Teil dieses Frühjahrsgutachtens eingehend behandelt wird, soll an dieser Stelle die Bedeutung eines funktionierenden Wohnungsmarktes für die Wirtschaft sowie für den Markt der Wirtschaftsimmobilien hervorgehoben werden. In

diesem Kontext setzen sich immer mehr Unternehmen mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen auseinander, was als eine begrüßenswerte Entwicklung betrachtet wird. Flankierend sollten die Rahmenbedingungen an die Anforderungen des heutigen Arbeits- und Wohnungsmarkts angepasst werden, beispielsweise durch beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine grundsätzliche Zulassung von Mitarbeiterwohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten, einen Verzicht auf den üblicherweise geforderten Drittelmix für Wohnraum (Sozialwohnungen, Mietwohnungen, Eigentum) oder auch attraktivere lohn- und sozialversicherungsrechtliche Sachbezugsregelungen.

# 6 Hotelimmobilien

**Sven Carstensen, Andreas Brode-von Mühlenfels und Sabine Hirtreiter**
bulwiengesa AG

## 6.1 Einleitung

Markt hat sich stabilisiert

2024 stand der Markt für Hotelimmobilien nach krisenhaften Pandemiejahren unter dem Zeichen der Stabilisierung. Die Reisedynamik aus dem Jahr 2023 hat sich weiter fortgesetzt und die Summe der Gästeübernachtungen überstieg sogar das Vor-Corona-Niveau von 2019. Treiber waren in vielen Städten hierbei Großevents wie die Fußball-Europameisterschaft, aber auch lokale Ereignisse wie beispielsweise die europaweit einzigartige Konzertreihe von Adele in München.

Herausforderungen bleiben

Gleichzeitig fordern steigende Betriebskosten durch Inflation, stärker als die Inflation gestiegene Gehaltskosten und Energiepreise nach wie vor die Wirtschaftlichkeit der Betriebe heraus. Der Arbeitskräftemangel in der Hospitalitybranche führt zu Lohnerhöhungen und gestiegenen Kosten für Rekrutierung, Training und Bindung von Mitarbeitern. Ein höherer Einsatz von Leiharbeit und externe Dienstleister (vor allem Housekeeping und Wäschereinigung) treiben die Kosten zusätzlich in die Höhe. Das Buchungsverhalten der Gäste verändert sich, Betreiberkonzepte werden flexibler und der steigende Investitionsdruck durch technologische wie energetische Modernisierung schwächt die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer und Betreiber. Es erfolgt eine Konsolidierung, indem größere Hotelketten, die aufgrund von Synergieeffekten verbesserte Rahmenbedingungen vorfinden, kleinere Einzelunternehmen übernehmen. Die Folgen äußern sich jedoch auch in Insolvenzen bekannter Betreibermarken. Beispiele sind die traditionsreiche Hotelkette Lindner Hotels AG, welche Ende 2024 Insolvenz in Eigenverwaltung angemeldet hat, und ACHAT Hotels mit 50 Standorten in Deutschland, die ebenfalls Ende 2024 Insolvenz anmelden musste.

weitere Konsolidierungen

Serviced Apartments im Aufwind

Bereits während der Pandemiejahre ist das Teilsegment der Serviced Apartments als weitestgehend krisenresistenter Gewinner hervorgegangen. Den Herausforderungen steigender Betriebs- und Personalkosten sowie deren Verfügbarkeit wird hier durch eine teilweise vollumfänglich digitalisierte Guest-Journey und einem reduzierten Serviceumfang begegnet. Durch das hybride Modell aus Shortstay, was der klassischen Hotellerie ähnelt, und der Longstay-Variante, reduziert auf maximal sechs Monate, kann flexibler auf die Bedürfnisse der Reisenden reagiert werden – bei verbesserter Flächen- und Ressourceneffizienz. Dennoch bleibt abzuwarten, ob die zum Teil hohen Pachten langfristig verdienbar sind.

## 6.2 Rahmenbedingungen

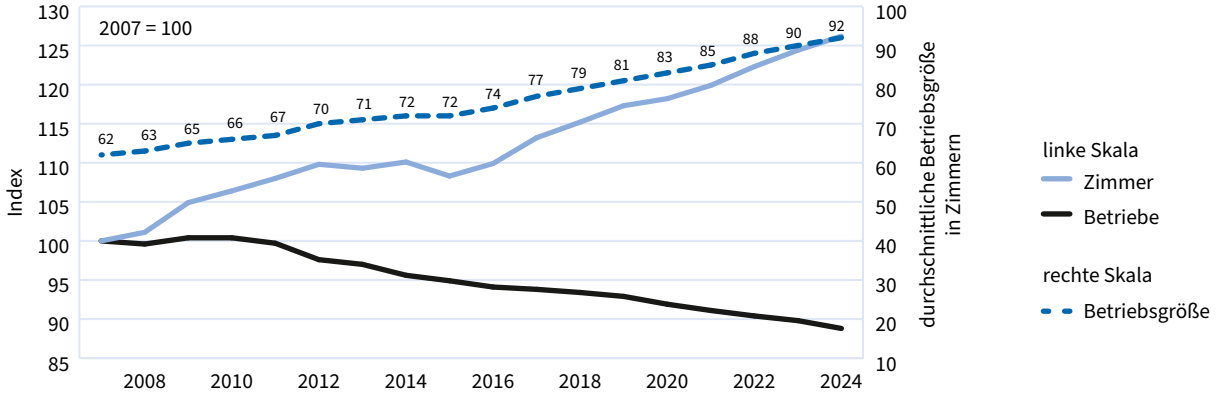
Angebot – Ausbau der Kapazitäten fortgesetzt

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.

Im September 2024 wurden in Deutschland rund 3,89 Millionen Betten in ca. 49.400 Beherbergungsbetrieben gezählt. Davon entfielen 44% bzw. 1,7 Mio. Betten und 39% bzw. 19.407 Betriebe auf Hotels und Hotels garnis, die wiederum zusammen rund 939.000 Zimmereinheiten aufwiesen.

**Abbildung 6.1: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2024**




Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Hotelimmobilien stellen aufgrund ihrer Anzahl und Vielfalt eine zentrale Säule des deutschen Tourismussektors dar. Laut dem Bundesverband der Deutschen Tourismuswirtschaft sind derzeit rund 2,92 Mio. Menschen in der Tourismusbranche beschäftigt, was 6,8% der gesamten Erwerbstätigen in Deutschland ausmacht. Angesichts dieser wirtschaftlichen Bedeutung ist eine dynamische Weiterentwicklung des Hotelangebots in Deutschland von entscheidender Relevanz.

Zahl der Betriebe weiter rückläufig

Dabei zeichnete sich der Konsolidierungstrend in der Hotellerie auch 2024 weiter ab: Während die Zahl der Hotelbetten kontinuierlich steigt, nimmt die Anzahl der Betriebe ab. In den vergangenen 10 Jahren sank der Hotelbestand in Deutschland trotz zahlreicher Neueröffnungen um 7,1%. Besonders betroffen sind privat geführte Kleinbetriebe, die dem zunehmenden Kosten- wie auch Wettbewerbsdruck nicht standhalten oder mit Nachfolgeproblemen

konfrontiert sind. Insbesondere in ländlichen Regionen stellen jedoch diese Kleinbetriebe einen sozialen Mittelpunkt in den Gemeinden dar – etwa als Treffpunkt für Vereine, Politik und die Gemeinschaft. Zugleich bieten moderne, zeitgemäß aufgestellte Betriebe mit ausreichender Bettenkapazität auch Perspektiven für eine zukunftsfähige Aufstellung der Tourismuswirtschaft in vielen Gemeinden, um hieraus neue Nachfrageimpulse zu generieren.

Betriebe größer, Bestand moderner

Der Hotelimmobilienmarkt in Deutschland durchläuft somit einen strukturellen Wandel. Zum einen wächst die durchschnittliche Kapazität der Betriebe deutlich: Hotels erreichen mittlerweile eine durchschnittliche Größe von 92 Zimmern pro Betrieb[1] – ein Anstieg von 2% zum Vorjahr bzw. nahezu 42% innerhalb der letzten 15 Jahre. Zum anderen modernisiert sich der Bestand zunehmend, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Hotelketten expandieren

Treiber der konstant dynamischen Entwicklung der Bettenkapazitäten in Deutschland sind überwiegend größere, internationale Hotelketten. Diese konzentrieren sich insbesondere auf städtische Regionen, um hier den steigenden Anforderungen von Geschäftsreisenden und Freizeitreisenden gerecht zu werden. Im ländlichen Raum hingegen stagniert das Wachstum weitgehend, mit einem Fokus auf Nischenprodukte wie Wellness- und Boutique-Hotels. Davon ausgenommen sind die touristischen Hotspots in den Alpen oder den Küstenregionen. Markenbildung und ein individuelles Betreiberkonzept werden in ländlichen Regionen immer wichtiger, um sich gegenüber dem Wettbewerb abzuheben. In den meisten ländlichen Regionen werden beispielsweise vermehrt Hotels mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit und Regionalität eröffnet.

Abermals dominierten 2024 die französische B&B Gruppe sowie die zur britischen Whitbread Group gehörende Kette Premier Inn das Expansionsgeschehen in Deutschland. Neben einer verhaltenen Neubauaktivität spielten Übernahmen und Konversionen eine bedeutende Rolle. Unter anderem mit der Übernahme von 30 Ibis-Budget-Betrieben mit insgesamt ca. 2.300 Zimmern von Accor im Sommer 2024 konnte B&B seine Marktführerschaft im Budget-Segment in Deutschland mit 170 Standorten weiter ausbauen. Premier Inn verfügt nach eigenen Angaben aktuell über 62 Standorte mit einer Kapazität von ca. 11.000 Zimmern und peilt die Marktführerschaft im Premium-Economy-Segment an. Bis 2025/2026 soll die Präsenz auf 68 Standorte mit ca. 12.500 Zimmern ausgebaut werden. Zudem soll sich die Gruppe nach eigenen Angaben bereits mehr als 90 weitere Standorte gesichert haben. Insgesamt streben große Hotelketten, wie beispielsweise die Motel One Group mit Einführung der The Cloud One-Hotels im Jahr 2022, in ihrem Expansionsverhalten eine Diversifikation des Angebotes an: Budget-Hotels und Lifestyle-Konzepte werden zunehmend eingeführt, um neue Zielgruppen zu erschließen.

1 nur Hotels und Hotels garnis

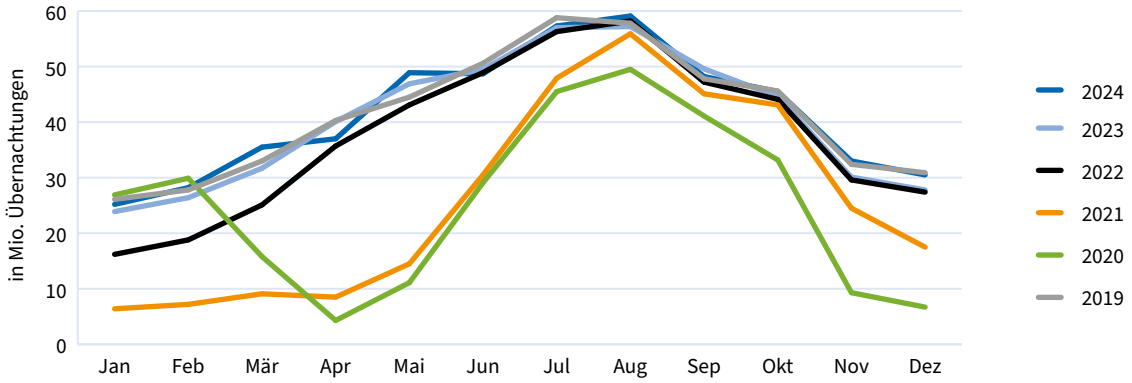
Hotelimmobilien sind Betreiberimmobilien, deren Wertschöpfung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb der Immobilie steht. Nur eine marktgerechte, gut funktionierende Immobilie mit solidem Betreiber ermöglicht einen erfolgreichen Betrieb. Dieser Erfolg wird u.a. an den Übernachtungszahlen und den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

Nachfrage – knapp 500 Mio. Übernachtungen in Deutschland

Zum Ende letzten Jahres erzielten die deutschen Beherbergungsbetriebe ein kumuliertes Übernachtungsvolumen von schätzungsweise ca. 497 Mio. Übernachtungen. Hotels und Hotels garnis erreichen dabei einen Übernachtungsanteil von 54%.

Damit wurde im Jahr 2024 das 2019er Vor-Corona-Niveau voraussichtlich erreicht und die Marke von 500 Mio. Übernachtungen nur knapp verfehlt. 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. Anderenfalls wäre bereits 2023 das Vor-Corona-Niveau erreicht worden.

**Abbildung 6.2: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2019 – 2024**



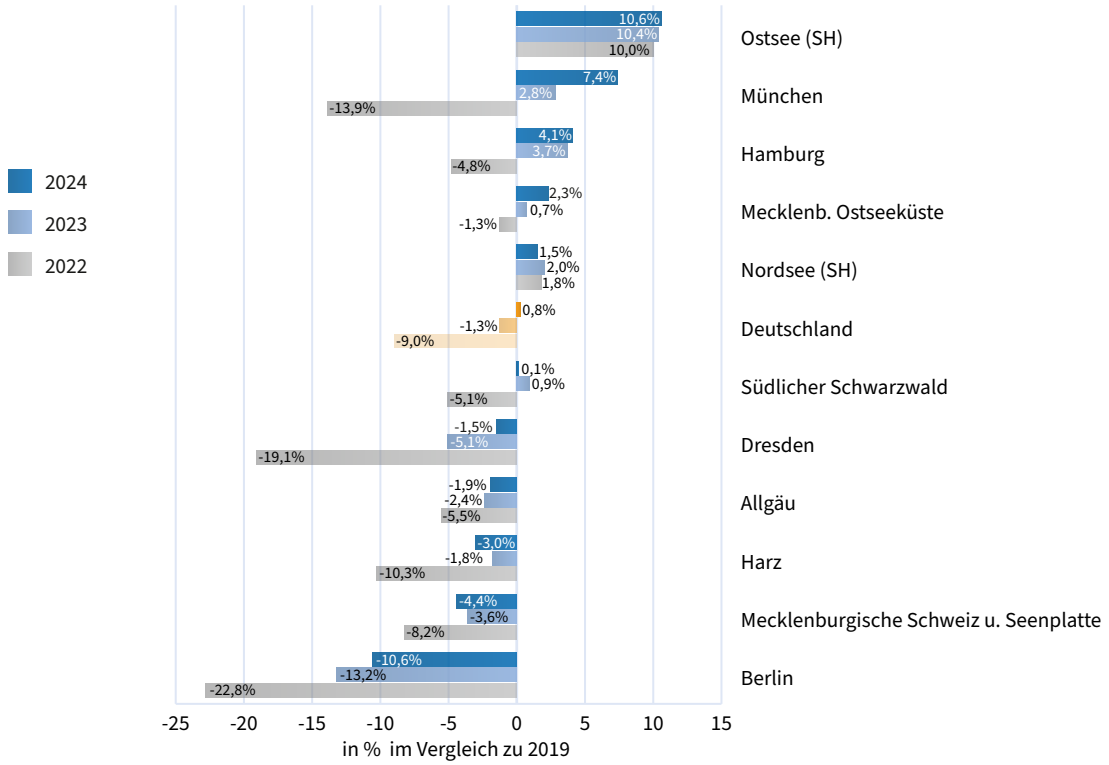

November, Dezember 2024: Schätzungen

Quelle: bulwiengesa AG

Die auch im vergangenen Jahr gestiegene Nachfrage ist aus Betreiber- und damit auch aus Immobiliensicht sehr erfreulich. Ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht abzusehen, zumal Europa und Deutschland auch in Wachstumsmärkten wie Asien weiterhin als Reiseziel hoch im Kurs stehen. So wurden in den ersten drei Quartalen 2024 in Deutschland jeweils knapp 6 Mio. Übernachtungen asiatischer bzw. nordamerikanischer Gäste registriert.

Während sich der in den Pandemiejahren boomende Tourismus in den Ferienregionen in den ersten drei Quartalen 2024 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil präsentierte, wuchs die Nachfrage im Städtetourismus 2024 erneut überproportional (+4,5% in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern).

**Abbildung 6.3: Übernachtungsentwicklung 2024, 2023 und 2022, je im Vergleich zu 2019**




1 kumulierte Jahreswerte bis einschließlich Oktober

Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

In vielen deutschen Ferienregionen bleibt die touristische Nachfrage damit weiterhin über dem Niveau der Vor-Corona-Zeit. Die Rekordwerte der Boomjahre 2021 und 2022 werden mancherorts aber nicht mehr erreicht, da Fernreisen und die klassischen Reiseziele in Südeuropa wieder stärker in der Besuchergunst gestiegen sind.

Die hohe Nachfrage führt zu einer anhaltend hohen Auslastung der Betriebe in den deutschen Ferienregionen, wenngleich viele Hoteliers in den Hauptdestinationen der deutschen Nord- und Ostseeküste über Besucherrückgänge in der Sommersaison 2024 klagten.

Das auf Freizeittourismus spezialisierte Unternehmen Center Parcs erzielte 2024 einen Umsatzrekord in der Unternehmensgeschichte. Insgesamt erfuhren die Parks eine durchschnittliche Auslastung von 78% bzw. die deutschen Parks von durchschnittlich 82%, wodurch diese zu den umsatzstärksten Übernachtungsbetrieben im ganzen Land zählen.

Auch der Geschäftstourismus und das MICE-Geschäft stellen weiterhin eine wichtige Säule im deutschen Tourismusmarkt dar. Das als wichtiger Nachfragegenerator im Geschäftstourismus dienende Messegeschäft setzte seinen Aufschwung nach den pandemiebedingten Einschnitten früherer Jahre weiter fort. Davon profitierten vor allem Messedestinationen mit interna-

tionalen Leitmessen wie Hannover, München, Frankfurt am Main und Düsseldorf, wo während der Messen hohe durchschnittliche Zimmerauslastungen von bis zu 88% und aufgrund der dynamischen Preise entsprechend hohe durchschnittliche Zimmerpreise von bis zu 367 Euro (während der Hannover Messe) generiert wurden, mit denen schwächer ausgelastete messe- und veranstaltungsfreie Zeiten ausgeglichen werden können.[2] Trotz der grundsätzlich wieder besseren Gesamtsituation im Geschäftsreiseverkehr ziehen erneut Wolken am Horizont auf. Zahlreiche Unternehmen und Branchen, allen voran die aktuell schwächelnde Automobilindustrie, reduzieren bei Geschäftsreisen die Kosten. Zoom und Teams haben die Geschäftsreise dauerhaft geschwächt, die Mitte der Woche hat sich auslastungstechnisch im Vergleich zum Wochenende noch nicht erholt.

## 6.3 Aktuelle Markttrends

Der deutsche Hotelimmobilienmarkt befindet sich in einem dynamischen Wandel, geprägt von strukturellen Veränderungen, Anpassungsstrategien der Betreiber und neuen Investitionsmustern.

Die anhaltende Konsolidierung in der Bertreiberlandschaft verändert nicht nur das Marktumfeld, sondern führt auch zu einem zunehmenden Wettbewerbsdruck auf kleinere Betriebe. Die betriebswirtschaftlichen Herausforderungen durch gestiegene Betriebskosten, Personalverfügbarkeit und ein verändertes Buchungsverhalten der Gäste, wovon sich nahezu alle Betriebe, unabhängig von ihrer Größe, konfrontiert sehen, bringen Flexibilität und innovative Ansätze in der Hotellerie hervor. Neue Akteure drängen auf den Markt, während gleichzeitig auch große etablierte Hotelketten wie die zur H World International gehörenden Steigenberger Hotels Sparmaßnahmen mit Stellenabbau (vor allem auch in den Head Offices) und die Abgabe einzelner Standorte umsetzen. Auch die Insolvenzanmeldungen der Lindner- und der ACHAT-Gruppe zum Jahresende 2024 machen die Volatilität des Marktumfelds eindrücklich spürbar.[3]

Flexibilität, Innovationen, ...

Die Anpassungsfähigkeit der Branche wird durch ein verändertes Gästeverhalten herausgefordert. Gäste suchen nach Flexibilität, Authentizität und Nachhaltigkeit – und erwarten gleichzeitig einen hohen digitalen Komfort. Bereits im Buchungsverhalten zeichnen sich deutliche Trends wie kurzfristige Buchungen oder die Erwartung digitaler, intuitiver Buchungsprozesse ab. Bei zunehmendem Wettbewerbsdruck rücken die Erfüllung von ESG-Kriterien aus Umweltfreundlichkeit und sozialer Verantwortung und die damit verbundene Transparenz zunehmend in den Vordergrund. Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Faktor für die langfristige Positionierung in der

... Authentizität, Nachhaltigkeit und digitaler Komfort

2 AHGZ, Messen 2024 – Lohnendes Geschäft, 2024.
3 AHGZ, Lindner Hotels AG: Insolvenz in Eigenverwaltung, 2024.

Hotellerie. Immer mehr Eigentümer investieren in energieeffiziente Gebäudetechnik und umweltfreundliche Angebote wie $CO_2$-neutrale Übernachtungen. Unternehmen buchen oftmals keine Übernachtungen mehr ohne $CO_2$-Nachweise, da Geschäftsreisen in deren ESG-Konzernreportings integriert werden müssen. Zudem ermöglicht der Einsatz digitaler Technologien zur Energieüberwachung eine effizientere Betriebsführung.[4] So kombiniert beispielsweise das Hotel & Spa Haffhus in Ueckermünde mit einer autarken Energieversorgung und KI-gestütztem Energiemanagement erfolgreich Nachhaltigkeit und modernes Gästeerlebnis.[5] Green-Building-Zertifizierungen sowie Nachhaltigkeitszertifizierungen wie Green Key, EU Ecolabel oder Travelife sind nicht nur ein Marketinginstrument, sondern eine Antwort auf steigende regulatorische Anforderungen. Problematisch ist, dass die gängigsten Zertifikate häufig Immobilie und Hotelbetrieb nicht kombinieren.

Potenzial durch Verbindung von Geschäfts- und Freizeitreisen

Ein wachsendes Marktpotenzial zeigt der „Bleisure"-Trend (Business + Leisure), der Geschäfts- und Freizeitreisen kombiniert. Gäste suchen nach Hotels, die sowohl Arbeitsmöglichkeiten als auch Freizeitaktivitäten bieten. Aufenthalte verlängern sich dadurch oft um einige Tage, wodurch spezielle Pakete für Workation immer beliebter werden. Dennoch haben etwa 75% der Hotels in Deutschland noch keine entsprechenden Angebote entwickelt. Hybride Nutzungskonzepte nehmen dies auf, sodass Betreiber und Investoren verstärkt auf Mischformen wie Serviced Apartments, Coworking-Spaces und Gemeinschaftsflächen in Hotels setzen. Auch durch innovative Ansätze wie die Kombination mit möbliertem Wohnraum für temporäres Wohnen, Büro- oder Einzelhandelsflächen werden neue Zielgruppenpotenziale erschlossen. Hieraus entsteht ein diversifiziertes Angebot für die Bedürfnisse der Freizeit- wie gleichermaßen der Geschäftsreisenden.

must have: Digitalisierung

Allen voran hat sich die Digitalisierung von einem Trend zu einer Notwendigkeit entwickelt. Immer mehr Hotels nutzen KI-gestützte Tools zur Optimierung von Buchungsprozessen und automatisierte Check-in-Systeme. Diese entlasten das Personal und steigern die Gästezufriedenheit. Beispielhaft seien hier Ruby Hotels erwähnt, welche durch schlanke Prozesse und Automatisierung die Betriebskosten reduziert haben, oder auch The Circle by 25hours in Köln, wo intelligente Zimmerassistenten implementiert wurden, die Gästen personalisierte Empfehlungen und Steuerungsmöglichkeiten bieten.[6] Auch Budget-Hotelketten wie Spark by Hilton setzen auf Digitalisierung, um moderne und kosteneffiziente Angebote zu schaffen. Diese Technologien stärken nicht nur die Wirtschaftlichkeit im Betrieb, sondern dienen auch als Differenzierungsmerkmal im Markt. Zugleich stecken hier die höchsten Optimierungs- und Wertschöpfungspotenziale für die Hotellerie, die es gilt, laufend zu prüfen und auszuschöpfen.

4 HOGAPAGE, Wie können Hotels energieeffizienter betrieben werden, 2024.
5 Digitalzentrum Tourismus, Exkursion: Innovatives Hotelmanagement – Nachhaltigkeit und KI in der Praxis, 2024.
6 AHGZ, Wie das Hotelerlebnis für Betreiber und Gäste effizienter wird, 2024.

## 6.4 Exkurs: Serviced Apartments

Brücke zwischen Hotellerie und temporärem Wohnen

Serviced Apartments etablieren sich zunehmend als eigenständiges und dynamisches Teilsegment innerhalb des Hotelimmobilienmarktes. Serviced Apartments bilden aufgrund ihrer Ausstattungsstandards sowie konzeptionellen Betriebsstruktur eine Brücke zwischen der klassischen Shortstay-Hotellerie und den wohnwirtschaftlichen Apartmentkonzepten für temporäres Wohnen.

In ihrer Organisationsstruktur zielen Serviced Apartmenthäuser mit Aufenthaltsdauern zwischen einer Nacht und maximal sechs Monaten auf eine breite Zielgruppe ab. Sie bieten standardisierte, voll ausgestattete Wohneinheiten mit einer Kitchenette und Möblierung, die für den Bedarf von Langzeitaufenthalten konzipiert sind. Die Größe der Apartments variiert je nach Zielgruppe, liegt jedoch durchschnittlich zwischen 20 und 40 m² bei Studio-Apartments. Konzeptabhängig werden Communityflächen wie ein Frühstücksraum oder auch Coworking-Spaces integriert. Gleichzeitig stehen den Gästen Serviceleistungen wie die wöchentliche Apartmentreinigung oder auch ein Waschraum mit Waschautomaten zur Verfügung. Als moderne Wohn- und Hospitalityprodukte haben sich die Betreiber inzwischen großteils auf eine digitale Guest-Journey vom Check-in/Check-out bis hin zur Buchung von Serviceleistungen umgestellt. Dies reduziert in erheblichem Maße Personalkosten und ermöglicht eine effiziente Ablauf- und Belegungsplanung.

Digitalisierung spart Personalkosten

Investmentpotenziale

Das Marktvolumen umfasste 2024 knapp 51.000 Einheiten in etwa 940 Häusern. Investmentschwerpunkte sind die A-Städte, wobei sich in den Städten München, Berlin und Frankfurt am Main zusammen 37% des Gesamtangebots agglomerieren.[7] Größtes Investmentpotenzial steckt – trotz eines bereits stark ausdifferenzierten Angebotes – in den Städten München, Berlin und Hamburg, wohingegen sich die Städte Stuttgart und Frankfurt am Main langsam in Richtung Marktsättigung bewegen. Alles in allem definiert die Potenzialstudie für Serviced Apartments in Deutschland von Apartmentservice und Union Investment ein Investmentpotenzial von weiteren etwa 41.500 Einheiten.[8] Die Agilität und Flexibilität der Apartmentbetreiber formen aus dem Produkt ein attraktives Investmentcase. Eindrücklich zeigt sich dies aktuell in dem Wandel der Gästebuchungen: während 2019 etwa 36% der Buchungen in Serviced Apartmenthäusern auf Longstay-Gäste mit Aufenthalten ab 28 Nächten und 41% auf Shortstay-Gäste zwischen 1 und 6 Nächten entfielen, so hat sich in den vergangenen 2 Jahren ein deutlicher Shortstay-Shift eingestellt. 2024 blieben 61% der Gäste maximal 6 Nächte und nur noch 27% der Buchungen entfielen auf Longstay-Gäste. Die erfahrenen Betreibergesellschaften wie beispielsweise Brera Serviced Apartments oder Ipartment haben sich sowohl mit ihren Raumkonzepten wie auch digitalisierten Orga-

7 Sylvie Konzack, Marktreport 2024: Die Key-Zahlen, https://www.soapart-insight.de/detail/marktreport-2024-die-key-zahlen/ (Stand: 15.3.2024).

8 Apartmentservice / Union Investment, Potentialanalyse Serviced-Apartment-Markt, 2023.

nisationsstrukturen an das Buchungsverhalten sowie auch die veränderten Ansprüche der Shortstay-Gäste angepasst.[9]

konstant hohe Auslastung

Die Stimmung der Apartmentbetreiber war 2024 weitestgehend optimistisch. Der sich abzeichnende Shortstay-Shift hat bereits in den vergangenen zwei Jahren zu einer deutlichen Steigerung der Zimmerraten geführt, sodass sich das ganze Segment auf einem anhaltenden Wachstumskurs befindet. Die Nachfrage wird auf mehrere Megatrends gestützt, darunter der zunehmende Bedarf an flexiblen Wohnlösungen für mobile Arbeitskräfte, Expats und Freizeitreisende, die alternative Unterkunftsformen bevorzugen. Die Auslastungszahlen waren 2024 mit durchschnittlich 84% auf einem konstant hohen Niveau. Die stabilen KPIs lenken die Aufmerksamkeit von Investoren auf Serviced Apartmenthäuser. Zudem eröffnen hybride Nutzungsmodelle, etwa die Kombination von Wohnen und Arbeiten, zusätzliche Einnahmequellen. Das zunehmende Investoreninteresse „füttern" expansive Betreibermarken wie beispielsweise Ipartment, Stayery, Nena Hospitality, Numa, Limehome oder Rioca by iLive. Neben dem organischen Wachstum weiten Unternehmen wie Numa ihre europaweite Expansion vor allem auch mit Übernahmen bestehender Anbieter aus und konnten 2023/24 somit einen sprunghaften Kapazitätsausbau verzeichnen. Daneben prägen etablierte Marken wie Adina Hotels mit über 2.200 Einheiten, Living Hotels oder auch die Aparthotelsparten der Accor-Gruppe den deutschen Markt für Serviced Apartments und stehen für unterschiedliche Konzepte und Zielgruppenansprachen innerhalb des Segments. Trotz engagierter Expansionsstrategien der Marktteilnehmer litt das Neubauvolumen 2024 jedoch unter den allgemeinen Herausforderungen im Immobilienmarkt. Mit einer prognostizierten Neubauquote von 27% bis 2027 liegt diese weit hinter dem ermittelten Investmentpotenzial zurück.[10]

## 6.5 Investmentmarkt

langsame Marktbelebung

Der Hotelinvestmentmarkt zeigte nach den insgesamt stark verhaltenen Investmentjahren 2022 und 2023 wieder eine langsame, aber erkennbare Marktbelebung, wenngleich das Transaktionsvolumen 2024 noch unter dem langjährigen Durchschnitt blieb. Analog zur Gesamtentwicklung am Immobilienmarkt ist die Zäsur aus gestiegenen Baukosten, des Zinsniveaus und der Kaufpreisfindung zwischen Verkäufer und Käufer nach wie vor spürbar. Insgesamt wurde 2024 ein Investmentvolumen von ca. 1,5 Mrd. Euro erzielt. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte machten stabilere Zinsen und die Preisentwicklung Investitionen wieder attraktiver, sodass knapp zwei Drittel

9 Sylvie Konzack, Mehr schauen was der Kunde will, https://www.soapart-insight.de/podcast/detail/mehr-schauen-was-der-kunde-will/ (Stand: 28.11.2024).

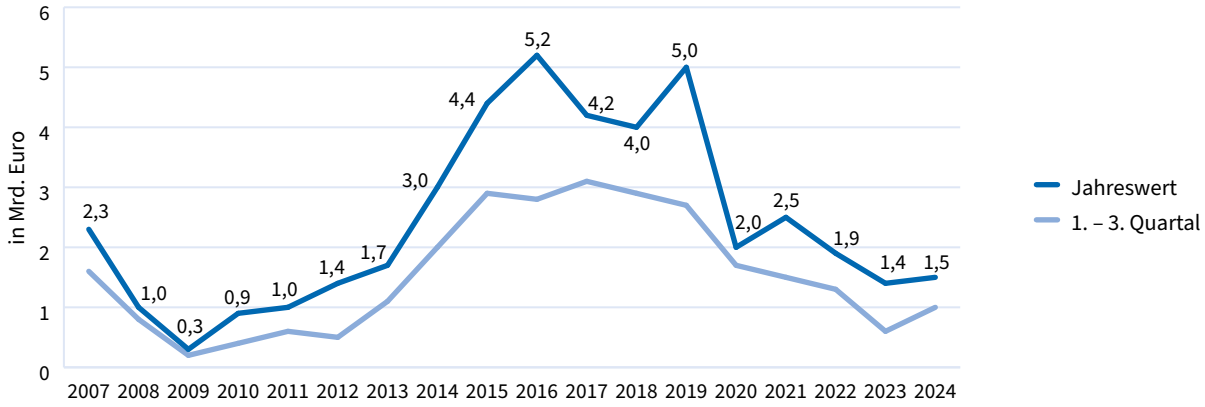
10 CareVor9, Serviced Apartments weiterhin mit hoher Auslastung, https://www.hotelvor9.de/inside/serviced-apartments-weiterhin-mit-hoher-auslastung (Stand: 12.12.2024).

des gesamten Investmentvolumens auf die zweite Jahreshälfte entfiel. Private-Equity-Investoren und Family Offices wurden vermehrt auf dem Markt aktiv, überdurchschnittliches Interesse und Marktaktivität kam 2024 jedoch von internationalen Investoren.[11]

einzelne großvolumige Deals

Einzelne großvolumige Deals prägten das Marktgeschehen. Einer der bedeutendsten Abschlüsse war der Verkauf des Hotel de Rome in Berlin. GIC und Caleus Capital Partners veräußerten das 5-Sterne-Hotel für rund 145 Mio. Euro an die italienische Gruppo Statuto. Mit dem Auslaufen des Pachtvertrags mit der Gruppe Rocco Forte Ende 2024 ist geplant, das 145-Zimmer-Haus nach einer umfassenden Renovierung im Umfang von 55 Mio. Euro ab 2027 unter einer neuen Marke neu zu positionieren. Ähnliche Pläne bestehen nach dem Ankauf des ehemaligen Signa-Projekts Femina Palast in Berlin durch Vivion. Das Projekt wurde für 64,5 Mio. Euro übernommen. Neben den großen Transaktionen wurden auch kleinere Core-Immobilien gehandelt, darunter das B&B Hotel Frankfurt West mit 109 Zimmern, das von Imaxxam für einen Spezialfonds unter Union Investment Institutional Property erworben wurde.

**Abbildung 6.4: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2024**




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

Portfolio-Transaktionen

Auch Portfolio-Transaktionen waren 2024 wieder auf dem Investmentmarkt zu vermelden. AccorInvest veräußerte 30 Ibis- und Ibis-Budget-Hotels mit rund 2.300 Zimmern an den britischen Private-Equity-Investor BC Partners. Der betreiberfreie Verkauf wurde im zweiten Quartal 2024 abgeschlossen, und das Portfolio wurde anschließend an B&B verpachtet. Weitere Portfolio-Deals umfassten vier B&B-Hotels in Berlin, Köln, Koblenz und Oberhausen, die von Covivio an Art-Invest verkauft wurden. Im dritten Quartal folgte u.a. der Verkauf von drei Mercure-Hotels in Hamm, Hagen und Lüdenscheid durch Extendam an den Betreiber Somnoo Hotels.

11 Quelle: BNP Paribas, At a Glance – Q4/2024 Hotelinvestmentmarkt Deutschland, 2024.

Core-Märkte im Investorenfokus

Investoren fokussierten sich im vergangenen Jahr weiterhin auf Core-Märkte mit stabiler Nachfrage wie die etablierten Top-Standorte Berlin, München, Frankfurt am Main und Hamburg. Jedoch konnten auch sekundäre Standorte wie Leipzig, Nürnberg oder Düsseldorf ihre Attraktivität steigern, wobei hier vor allem Projekte mit etablierten Betreibern oder spezifischen Nutzungskonzepten gefragt waren. Ferienresorts in Urlaubsregionen wie der Ostsee, den Alpen oder dem Schwarzwald fanden vermehrt Beachtung bei privaten und spezialisierten Investoren.

effiziente und stabile Betreiber gefragt

In einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld taten sich auch im vergangenen Jahr Hotels im Budget- und Midscale-Segment wie Motel One oder Premier Inn hervor, welche durch eine hohe Betriebseffizienz bei einer gleichzeitig stabilen Nachfrage gefragte Anlageprodukte waren. Dennoch suchen Investoren auch gezielt nach Objekten mit Entwicklungspotenzial, etwa durch Renovierung, Umnutzung oder Optimierung des Betriebs. Conversions waren 2024 auch im Hinblick auf eine geringe Neubaupipeline an Hotelimmobilien beliebte Anlage- und Entwicklungsobjekte. Alles in allem hatten und haben Investoren eine ähnliche Erwartungshaltung an die Hotelimmobilie bzw. den Hotelbetrieb wie die Gäste: ESG-Konformität, Flexibilität und Umsatzstabilisierung durch ergänzende Einnahmequellen wie Coworking-Spaces, Wellnessbereiche oder Gastronomie – vor allem aber einen stabilen, gesunden Betreiber.

## 6.6 Ausblick und Prognose

Erfolgsfaktoren: proaktive Positionierung, Innovation, Anpassungsfähigkeit und Flexibilität

Für das Jahr 2025 wird eine resiliente und anpassungsfähige Hotelbranche erwartet. Zentrale Erfolgsfaktoren sind die Integration innovativer Technologien, die Zusammenarbeit mit regionalen Partnern und die Umsetzung nachhaltiger Lieferketten. Proaktive Unternehmen können sich durch diese Maßnahmen nicht nur stabilisieren, sondern auch als Vorreiter in einem sich wandelnden Markt positionieren. Regionen oder Hotels ohne klare Differenzierung und Flexibilität werden hingegen mit einer stagnierenden oder gar rückläufigen Entwicklung konfrontiert sein.

Nachfrage bleibt beständig

Treiber der Stabilisierung des Marktumfelds ist die beständige Nachfrage an nationalen wie auch internationalen Gästeübernachtungen in Städten und touristischen Regionen. Städte wie Berlin, München und Hamburg, aber auch aufstrebende B-/C-Standorte wie Leipzig, Nürnberg oder Dortmund bieten weiterhin ausreichendes Marktpotenzial. Nachfrage generiert sich nicht nur durch Freizeitreisende, sondern entscheidend auch durch Geschäftsreisende. Die konjunkturelle Prognose für 2025 wirkt dämpfend auf die Stimmung der Hotelbetreiber. So wird erwartet, dass Sparmaßnahmen von Großunternehmen wie beispielsweise in der Automobilindustrie zu einem Rückgang im Geschäftsreiseverhalten führen und somit eine rückläufige Entwicklung im Corporate-Geschäft nach sich ziehen werden.

Gestiegene Baukosten, ein teures Finanzierungsumfeld sowie steigende regulatorische Anforderungen an Nachhaltigkeit machten bereits im vergangenen Jahr einen Pipeline-Knick im Hotelneubau spürbar. Aktuelle Neueröffnungen sind noch eine Folge von Baustarts aus den Jahren 2021/2022, in den kommenden zwei Jahren wird sich der Einbruch in der Neubauaktivität jedoch deutlich bemerkbar machen. So erfasste der RIWIS Development Monitor von bulwiengesa zu Jahresbeginn 2025 insgesamt 744 Hotelentwicklungen, welche sich in Bau bzw. in Planung befinden, mit einem gesamten Entwicklungsvolumen von rund 3,8 Mio. m² Nutzfläche. Hieraus ergibt sich zwangsläufig ein verlangsamtes Expansionsgeschehen bei den großen Hotelketten. Konversionsprojekte rücken hingegen vermehrt in den Fokus. Insbesondere die Umnutzung leerstehender Büroobjekte in guten, zentralen Lagen in Serviced Apartmenthäuser wurde bereits im vergangenen Jahr zunehmend geprüft und wird auch weiterhin auf der Agenda von Projektentwicklern, Betreibern und Investoren stehen.

wenig Neubau wegen Regulierung, Bau- und Finanzierungskosten

Umnutzungs als Option

Der Digitalisierungstrend ist gekommen, um zu bleiben, weshalb es die große Aufgabe der Hotelbetreiber sein wird, die sich hieraus ergebenden Potenziale optimal auszuschöpfen. Künstliche Intelligenz und Digitalisierung finden innerhalb der Hotellerie zahlreiche Anwendungsbereiche: sei es bei der Planung von Food & Beverages durch ein Zeittracking der Gäste, der algorithmierten Preisgestaltung, dem Datenmanagement oder der User Experience durch eine KI-gesteuerte Zimmerautomation. Es haben sich bereits zahlreiche Dienstleister beispielsweise mit einer vollständig digitalisierten All-in-One-Lösung für eine nahtlose Verbindung zwischen Gästen, Personal und Betreibern auf dem Markt hervorgetan, um der Hotel- und Hospitalitybranche entsprechende Lösungen bereitzustellen.

Potenzial durch Digitalisierung und KI

## 6.7 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Innenstädte müssen attraktiv bleiben

Die innerstädtischen Räume und kulturellen Angebote sind von fundamentaler Bedeutung für den Hotelmarkt, da sie maßgeblich die Attraktivität von Städten als Reiseziele bestimmen und folglich die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten beeinflussen. Städte fungieren nicht nur als wirtschaftliche und administrative Zentren, sondern auch als kulturelle Knotenpunkte, die durch ihre Museen, Theater, historischen Stätten, Festivals und Veranstaltungen eine starke Anziehungskraft auf sowohl Touristen als auch Geschäftsreisende ausüben.

Angesichts der begrenzten Haushaltsmittel, hoher Investitionsrückstände und des damit verbundenen Sparzwangs sind Kürzungen im Bereich der Kultur leider nicht selten. Diese notwendigen Einsparmaßnahmen müssen je-

doch mit Bedacht und unter Berücksichtigung der direkten sowie indirekten Auswirkungen auf die Standortattraktivität erfolgen.

### Verlässlichkeit für Hoteliers

Hotelunternehmen sind auf verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen angewiesen. Die Diskussion über eine mögliche Erhöhung der Hotel-Umsatzsteuer im Rahmen der Sparmaßnahmen des Bundesfinanzministeriums führte daher zu erheblicher Unsicherheit und Besorgnis innerhalb der Branche. Vor diesem Hintergrund ist eine verlässliche und langfristig planbare steuerliche sowie wirtschaftliche Rahmenstruktur für die betroffenen Unternehmen von fundamentaler Bedeutung, um die unternehmerische Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten.

Einige Maßnahmen gingen zuletzt in die richtige Richtung. So entlastet die Abschaffung des analogen Meldescheins für deutsche Staatsbürger die Hotellerie. Allerdings bleibt die analoge Meldepflicht für ausländische Gäste aufgrund europäischer Vorschriften bestehen. Es ist daher notwendig, auf europäischer Ebene eine Harmonisierung anzustreben, um diese ungleiche Behandlung zu beenden und bürokratische Hürden abzubauen, was die Wettbewerbsfähigkeit der Branche stärkt.

# 7 Einzelhandelsimmobilien

**Joachim Stumpf, Markus Wotruba und Lars Jähnichen**
BBE Handelsberatung / IPH Handelsimmobilien

unter Mitwirkung von
**Rebecca Hummel und Matthias Pink**
Savills Immobilien Beratungs-GmbH

## 7.1 Allgemeine Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

Der Handel kämpft sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Anbieterseite mit großen Herausforderungen, die sich nicht nur auf die Einzelhandelsumsätze, sondern auch auf die Flächen- und Standortstrategien auswirken. Sie zeigen unmittelbare Auswirkungen auf den Markt für Einzelhandelsimmobilien und beeinflussen Mietpreise und strategische Entscheidungen der Investoren.

### 7.1.1 Nachfrageseite

verhaltene Konsumstimmung wegen Inflation, ...

Auf der Nachfrageseite stellt die verhaltene Konsumstimmung die größte Herausforderung dar. Sie wird durch die Verunsicherung der Verbraucher ausgelöst, die aus einer Reihe von Faktoren resultiert. Hier ist zuerst die Inflation der Jahre 2022 bis 2024 zu nennen. Diese hat – unter anderem bei Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs – zu erheblichen realen und gefühlten Preissteigerungen geführt.[1] Dies hat zur Folge, dass sich die Nachfrage vermehrt auf essenzielle Produkte konzentriert, während größere Anschaffungen und nicht-essenzielle Käufe zunehmend zurückgestellt werden. Der Handel ist unmittelbar von diesem Wandel betroffen, da preisbewusste Konsumenten verstärkt auf günstige Alternativen, Rabatte und Aktionen setzen und weniger zu spontanen Einkäufen bereit sind.[2] Korrespondierend mit der schwachen Anschaffungsneigung ist in Deutschland eine erhöhte Sparneigung zu verzeichnen (siehe Abbildung 7.1).

... Preissteigerungen ...

... und politischer Instabilität

Die Inflationsangst wird durch globale geopolitische Spannungen (Ukraine, Israel, USA, China) flankiert, die die Verbraucher weiter verunsichern. Die gleichzeitig wahrgenommene politische Instabilität in Deutschland, den Nachbarstaaten und bei Verbündeten wie den USA wirkt in gleicher Weise verängstigend und damit dämpfend auf die Konsumstimmung.

verändertes Kundenverhalten

Durch den gesellschaftlichen und technologischen Wandel werden Veränderungen im Kundenverhalten vorangetrieben. Die Corona-Pandemie gilt hier in vieler Weise als Katalysator (z.B. bezüglich der Akzeptanz und Verbreitung von Homeoffice, Self-Scanning, Kartenzahlung und Onlinehandel). Steigende Technologieakzeptanz trifft auf ein zunehmendes Bedürfnis nach sozialem Austausch. Diesbezüglich sind Einzelhändler gefordert, inspirierende und erlebnisorientierte Konzepte zu entwickeln, die sowohl im stationären als auch im Onlinebereich überzeugen.[3]

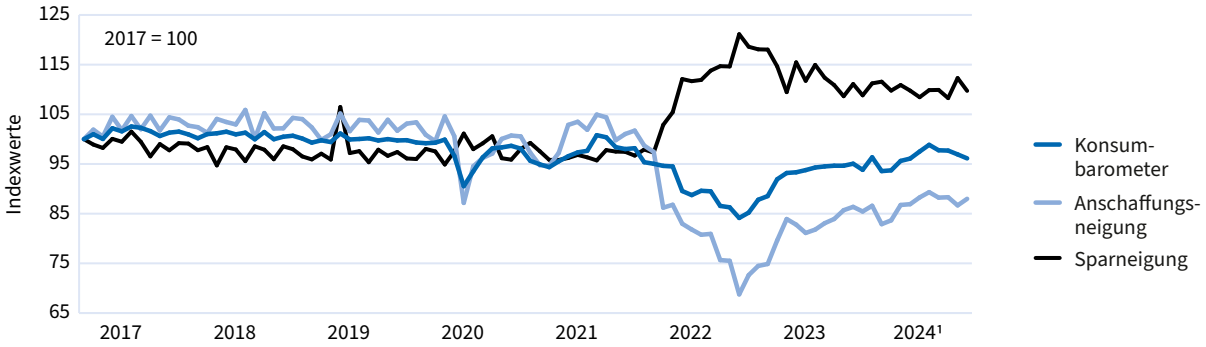
1 Verbraucherzentrale Bundesverband (Hg.): Steigende Lebensmittelpreise: Fakten, Ursachen, Tipps. URL: https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/lebensmittel/lebensmittelproduktion/steigende-lebensmittelpreise-fakten-ursachen-tipps-71788 (Abruf am 5.12.2024).

2 Handelsblatt Research Institute (Hg.): HDE Konsumbarometer Oktober 2024, Studie im Auftrag von HDE Handelsverband Deutschland e.V., Düsseldorf 2024.

3 IFH Förderer: Konsumtrends auf dem Prüfstand. Was die Shopper wirklich bewegt. Schwerpunktstudie 2024. Köln 2024.

Gleichzeitig empfinden zahlreiche Konsumenten den klassischen Einkaufsbummel inzwischen als weniger attraktiv und kommen nur für gezielte Einkäufe in die Geschäfte[4], oft nachdem sie die Warenverfügbarkeit online geprüft haben.

**Abbildung 7.1: Konsumbarometer, Anschaffungsneigung, Sparneigung, 2017 – 2024**




1 bis einschl. Oktober

Quelle: Handelsblatt Research Institute, HDE

### 7.1.2 Angebotsseite

ungünstige Rahmenbedingungen, wie gestörte Lieferketten, ...

Über die Nachfrageseite hinaus hat der Einzelhandel (=Angebotsseite) selbst mit den ungünstigen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Dazu gehört die Störung globaler Lieferketten, in deren Folge die Verfügbarkeit von Non-Food-Produkten aus Asien, vor allem von Kleidung, Elektronik, Medikamenten und Haushaltswaren, erheblich beeinträchtigt ist. Daraus resultierende Lieferengpässe und verlängerte Lieferzeiten führen zu Preissteigerungen, Einschränkungen der Produktverfügbarkeit und zu negativen Auswirkungen auf die Kundenzufriedenheit.

... höhere Finanzierungskosten ...

Die schrittweise Erhöhung des Hauptrefinanzierungssatzes der Europäischen Zentralbank zur Inflationskontrolle hat seit 2022 zu erhöhten Finanzierungskosten geführt. Verschärfte Eigenkapitalanforderungen zwingen Einzelhändler dazu, ihre Investitionen stärker zu priorisieren. Darüber hinaus werden Investitionen in Handelsunternehmen von Banken zunehmend als unattraktiv bewertet, was die Finanzierung für den Handel erschwert. In der Folge unterbleiben Investitionen in Deutschland und Finanzmittel werden in wachstumsstärkere Märkte umgeleitet.

... und Fachkräftemangel

Der Handel sieht sich, wie alle Wirtschaftsbereiche, mit Herausforderungen wie dem Fachkräftemangel und den steigenden Kosten in allen Bereichen konfrontiert. Diese beeinträchtigen auch die Konsumneigung.

4 IFH Förderer: Konsumtrends auf dem Prüfstand. Was die Shopper wirklich bewegt. Schwerpunktstudie 2024. Köln 2024.

## 7.2 Entwicklungen im Einzelhandel und ihre Standortwirkungen

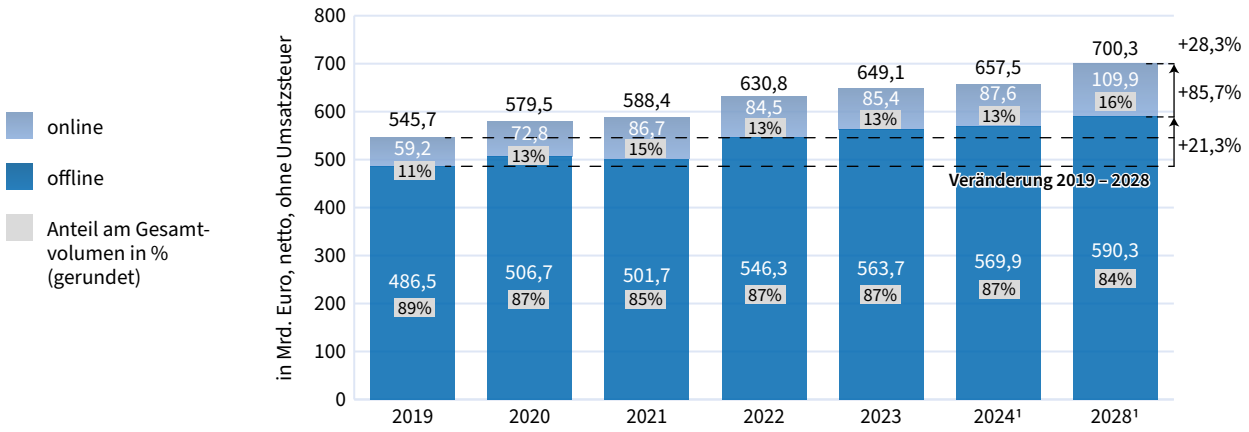
Die Rahmenbedingungen erfordern eine Anpassung des Handels (Transformation), die tiefgreifende Auswirkungen auf Handelsimmobilien hat. Leerstände, sinkende Mieten, Filialnetzoptimierungen, Händlerinsolvenzen, geringere Flächennachfrage und Wertverluste prägen mancherorts die neue Realität. Die entscheidenden Treiber und Trends wirken sich unterschiedlich auf verschiedene Standorte und Assetklassen aus.

### 7.2.1 Umsatzentwicklung und -Prognose im Einzelhandel gesamt

nominales Wachstum, reale Stagnation

Der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 betrug 657,5 Mrd. Euro. Nominal entspricht dies einem Wachstum von 1,3% gegenüber dem Vorjahr, real allerdings einer Umsatzstagnation.[5] Schon im Jahr 2023 wurde, nach über einem Jahrzehnt realen Wachstums (auch während der Pandemie), ein reales Minus von 3,4% gegenüber 2022 verzeichnet, getrieben durch die hohe Inflation. Die Pandemie wirkte zudem als Beschleuniger für die Wachstumsdynamik des Onlinehandels. Der Marktanteil des Onlinehandels ist von 10,8% im Jahr 2019 auf 14,5% im Jahr 2021 sehr stark angestiegen. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 erfolgten Aufholeffekte des stationären Handels, was den Onlinehandel stagnieren ließ. Im Jahr 2024 betrug der Onlineanteil am Gesamtumsatz 13,3% und der des stationären Handels demzufolge 86,7%. In der Prognose bis 2028 steigt der Gesamtumsatz auf 700,3 Mrd. Euro. Die jährlichen Wachstumsraten im Onlinehandel sind höher als im stationären Handel, sodass die Online-Marktanteile auf 15,7% ansteigen werden. Dabei gibt es eine sehr unterschiedliche Dynamik in den einzelnen Branchen. Der

**Abbildung 7.2: Einzelhandelsumsatz gesamt, online und offline, 2019 – 2028**




1 Prognose BBE Handelsberatung auf Basis Korridor IFH, Stand: Dezember 2024

Quelle: HDE Online-Monitor, BBE Handelsberatung

5 Prognose des HDE in: HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Weihnachtspressekonferenz, S. 19, URL: https://einzelhandel.de/images/presse/weihnachten/2024/Charts.pdf (Abruf am 6.1.2025).

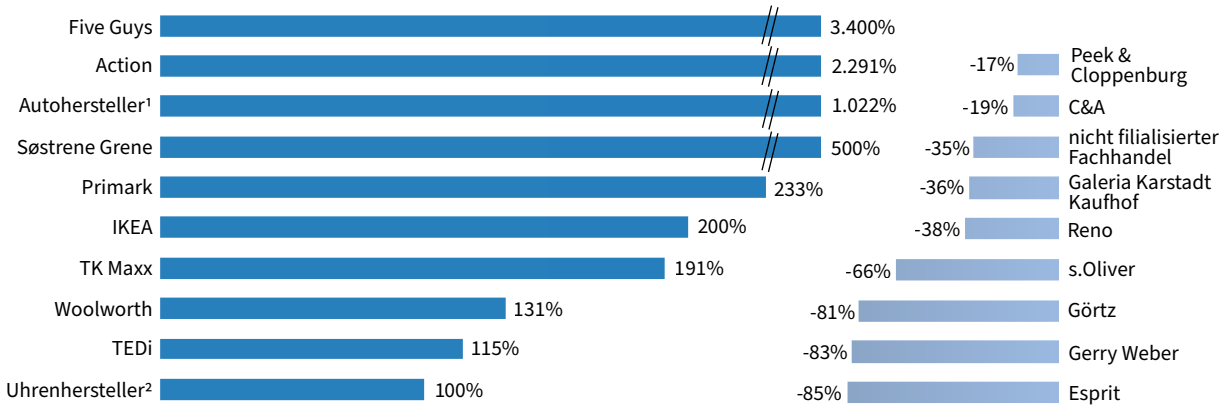
weiter zunehmender Onlinehandel hat Folgen für stationäre Handelsflächen

Onlinehandel ist unbestritten weiterhin ein wesentlicher Treiber schrumpfender stationärer Handelsflächen. Diese anhaltende strukturelle Veränderung von stationär zu online sieht man in der Betrachtung des Zeitraumes von 2019 bis 2028 (Prognose), in dem der jährliche durchschnittliche Umsatzzuwachs (CAGR) des stationären Handels bei 2,4% und der des Onlinehandels bei 9,5% liegt.

Bei der Betrachtung der Onlineumsätze muss allerdings berücksichtigt werden, dass ein erheblicher Anteil durch Multi- und Omnichannel-Händler generiert wird, deren stationäre Touchpoints maßgeblich zum Erfolg des Onlinegeschäfts beitragen. Händler mit stationärer DNA erzielten im Jahr 2023 einen Anteil am gesamten Onlineumsatz von rund 35,2%. Sie sind seit 2015 die am stärksten wachsenden Marktteilnehmer im Onlinebereich.[6]

Um die Auswirkungen des Strukturwandels im Handel auf die Handelsstandorte und damit die Handelsimmobilien besser einschätzen zu können, muss man zusätzlich zwischen Online- und Offlineumsätzen nach Branchen sowie Betriebsformen und einzelnen Branchen(gruppen) unterscheiden. Daraus kann man für die zukünftige Einschätzung Standortmuster schrumpfender und wachsender Segmente erkennen. Die folgende Grafik zeigt exemplarisch für einzelne dieser Segmente, wie unterschiedlich die Entwicklungen in einem Zehnjahreszeitraum sind. Es handelt sich um Beispiele wachsender Anbieter aus Gastronomie ( z.B. Five Guys), Nonfood-Discount (z.B. Action, Woolworth, Tedi), internationalen Filialisten (z.B. Søstrene Grene, Primark, TK Maxx), Luxusanbietern (z.B. Uhrenhersteller), Herstellern mit Showrooms (z.B. Automobil), Citykonzepten großflächiger Anbieter (z.B. IKEA) und schrumpfender Anbieter im Bereich Warenhäuser (v.a. Galeria), Fashion- und Schuhanbieter (z.B. P&C, s.Oliver, Görtz, Gerry Weber, Esprit) sowie dem nicht filialisierten Fachhandel.

**Abbildung 7.3: Entwicklung der Filialanzahl ausgewählter Anbieter, 2013 – 2023**



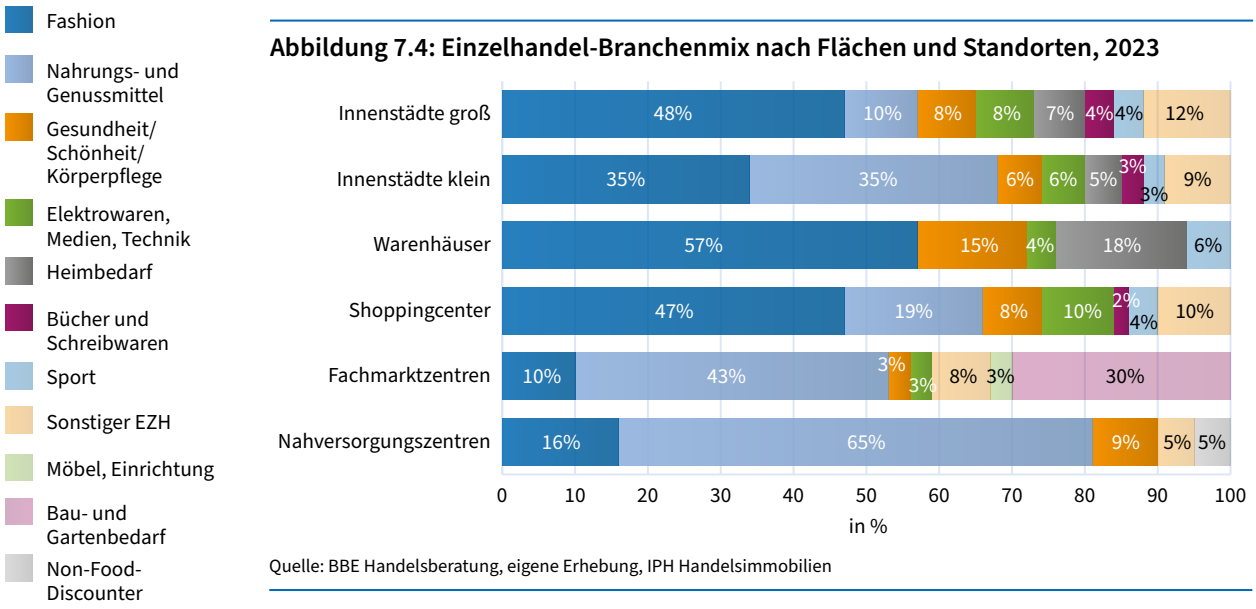

1 als Beispiel für Hersteller mit starker Präferenz für Showrooms
2 als Beispiel für den Luxusmarkt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung
Die dargestellten Daten basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen. Es können leichte Abweichungen auftreten, da vereinfachte Annahmen und Berechnungen verwendet wurden.

6 HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Online-Monitor 2024. Berlin 2024, S. 22.

Ein weiterer Aspekt zur Beurteilung der Standortwirkungen von Marktentwicklungen im Handel ist die räumliche Verortung entsprechender Anbieter. Die folgende Grafik zeigt den durchschnittlichen Branchenmix an verschiedenen Standorten:

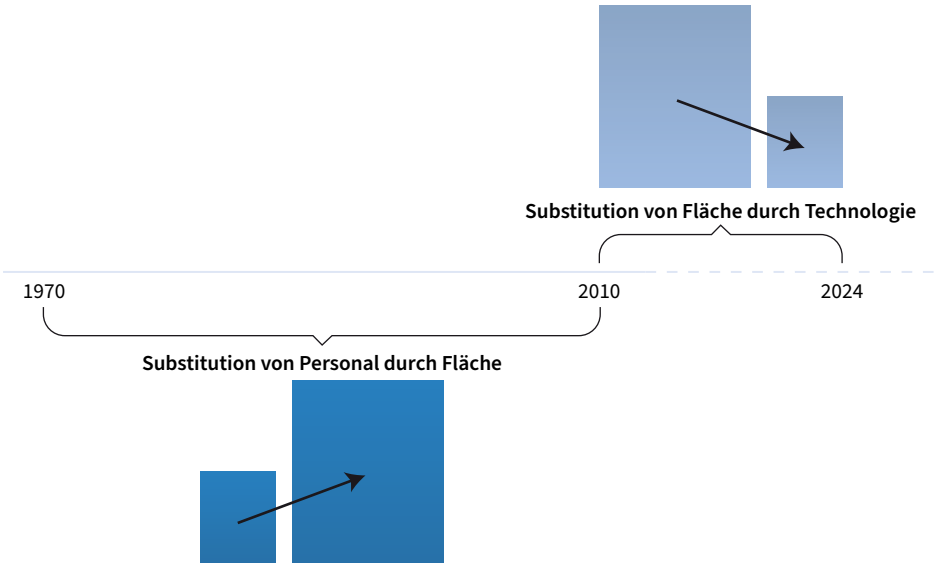
**Abbildung 7.4: Einzelhandel-Branchenmix nach Flächen und Standorten, 2023**




Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, IPH Handelsimmobilien

Der hohe Anteil von Fashion (= durch hohen Anteil des Onlinehandels besonders unter Druck) in Innenstädten, Shoppingcentern und Warenhäusern gegenüber einem hohen Anteil an Nahversorgungs- und Einrichtungsangeboten (= durch niedrigen Anteil des Onlinehandels stabil) in Nahversorgungs- bzw. Fachmarktzentren ist für die Betrachtung der Standortwirkungen von Bedeutung.

**Abbildung 7.5: Paradigmenwechsel im Handel**




Quelle: eigene Abbildung des Autors;
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Onlinehandel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. BBSR-Online-Publikation 08/2017, Bonn 2017, S. 28.

Großflächige Anbieter wie die Consumer-Electronics- oder die Buch-Branche setzen zunehmend auf virtuelle Regalverlängerung und technikgestützte Beratung (vgl. Abbildung 7.5). Diese Strategien erlauben es, die Kundenbedürfnisse auf kleinerer Fläche zu bedienen und Betriebskosten zu senken sowie die Verzahnung zwischen stationär und online weiter zu vertiefen und somit gegenüber den reinen Online-Anbietern Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Beispiele hierfür sind die Filialverkleinerungen bei Media/Saturn (im Bestand) bei abgeschlossener Expansion oder die Entwicklung neuer kleinerer Formate zur weiteren Expansion bei IKEA.

Zur Bewertung der aktuellen und künftigen Flächennachfrage im stationären Handel ist es erforderlich, zunächst zwischen der Nahversorgung (hier als FMCG diskutiert) und den sogenannten Non-Food-Branchen zu unterschieden.

### 7.2.2 Fast Moving Consumer Goods (FMCG)

Die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG), die im Wesentlichen Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren umfassen, prägen maßgeblich das stationäre Einzelhandelsgeschehen. Dieses Segment macht 40% des gesamten stationären Einzelhandelsumsatzes aus.

nominales und reales Umsatzplus

Mit FMCG wurde im Jahr 2024 ein Umsatz von 260,7 Mrd. Euro erzielt. Dies entspricht einem nominalen Zuwachs von 2,6% und einem realen Zuwachs von ca. 0,7%.[7] Aufgrund der Besonderheiten während der Pandemie machte die Branche einen großen Umsatzsprung von 209,7 Mrd. Euro im Jahr 2019 auf jeweils rund 229,0 Mrd. Euro in den Jahren 2020 und 2021. Aber auch in den Folgejahren konnten die FMCG-Anbieter (auch getrieben durch die Inflation) hohe nominale Umsatzzuwächse erzielen. Trotz überdurchschnittlicher Zuwächse im Onlinehandel (219,2% von 2019 bis 2028), besonders in den Bereichen Körperpflege- und Kosmetikprodukte, bleibt der prognostizierte Onlineanteil im Bereich FMCG bis 2028 mit 6,0% vergleichsweise gering. Im reinen Lebensmittelsegment inkl. Getränken betrug der Onlineanteil 2023 nur 2,9%[8], und er wird bis 2028 bei unter 4% bleiben[9]. Diese niedrige Online-Penetration im FMCG-Segment erklärt sich durch das dichte stationäre Vertriebsnetz und die damit einhergehende Bequemlichkeit für Verbraucher, die niedrigen Preise, die online kaum unterboten werden können, sowie hohe Lieferkosten, besonders auch in ländlichen Regionen.

Onlineanteil bleibt gering

Hinzu kommt, dass die Lebensmittelbranche weiterhin eine starke Expansion betreibt, insbesondere durch Standortverlagerungen und Vergrößerungen sowie Neuentwicklungen in Ballungsräumen, aber auch durch Formate

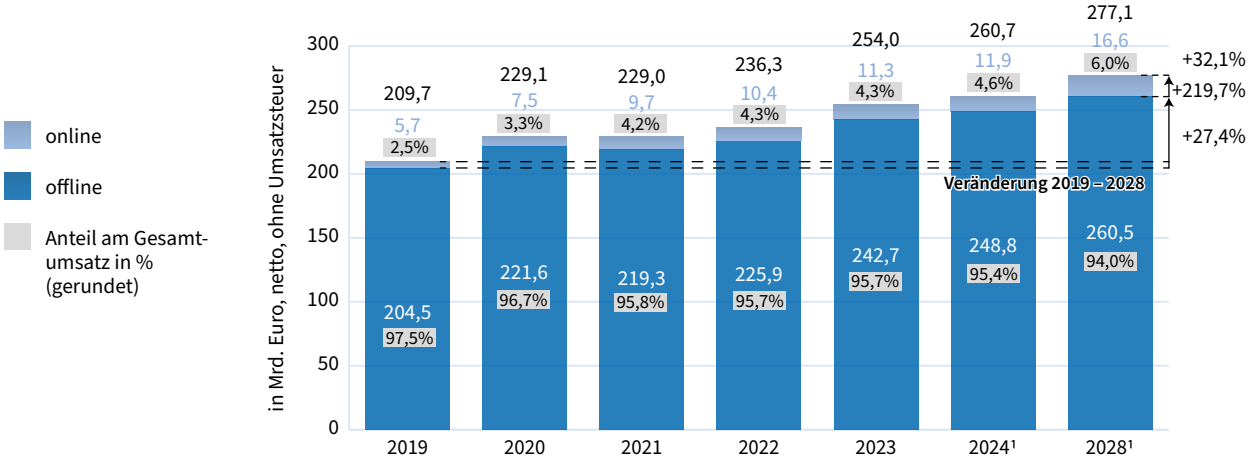
7 Eigene Berechnung des realen Wachstums auf Basis der Entwicklung der Umsätze im Lebensmittelhandel vom Januar bis Oktober 2024 nach Destatis, Pressemitteilung Nr. 452 vom 29.11.2024, URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_452_45212.html (Abruf am 6.1.2025).

8 HDE Handelsverband Deutschland (2024): Online -Monitor, Berlin 2024, S. 10.

9 BBE Handelsberatung, eigene Prognose.

wie REWE To Go oder neue 24/7-Konzepte wie teo von tegut. Diese Formate folgen dem anhaltenden Trend zur Urbanisierung und reagieren auf den steigenden Bedarf an schneller Verfügbarkeit von Lebensmitteln und Snacks. Besonders in Ballungsräumen wird auf Kompaktformate und Mehrgeschosslösungen (inkl. Mixed Use) gesetzt, um Platzprobleme zu überwinden. Die Umsatzentwicklung stationär im Zeitraum von 2019 bis 2028 wird in diesem Segment mit 27,4% deutlich höher als in den Nonfood-Branchen sein.

**Abbildung 7.6: Umsatz Fast Moving Consumer Goods (FMCG), online und offline, 2019 – 2028**




1 Prognose BBE Handelsberatung auf Basis Korridor IFH, Stand: Dezember 2024

Quelle: HDE Online-Monitor, BBE Handelsberatung

Innerhalb der Vertriebsformen der FMCG-Anbieter verzeichnen die Discounter den höchsten Marktanteil mit 42,4%, gefolgt von den Verbrauchermärkten mit 24,3%, den Supermärkten mit 14,4% und den SB-Warenhäusern mit 8,7%.[10] Letztere haben nicht zuletzt durch den Rückzug von Real die höchsten Marktanteilsverluste zu beklagen. Drogeriemärkte erzielen einen Marktanteil in Höhe von 9,9%. Die FMCG-Anbieter spielen eine entscheidende Rolle als Frequenzbringer für Innenstädte, Einkaufszentren und Quartiere.[11]

**Konsequenzen:**
**FMCG-Märkte sind Frequenzbringer und Anker stationärer Stabilität**

- Wachstumsstandorte: Innenstädte, Stadtteillagen, Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, urbane Quartiere, vereinzelt auch Shoppingcenter.
- Strategie: Ausbau der Nahversorgung / Nachverdichtung in Ballungsräumen / Flexibilität in baulichen Anforderungen / neue Formate der Nahversorgung im ländlichen Raum.

10 Hahn Gruppe: 19. Retail Real Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach 2024, S. 30.
11 Stumpf, Joachim; Jähnichen, Lars: Transformation im Handel und Implikationen für die Handelsimmobilie. in: Berentzen, Johannes B. und Hoog, Philipp (Hg.) (2025): Modernes Handelsmanagement. München 2025, S. 154-161.

### 7.2.3 Nonfood-Branchen

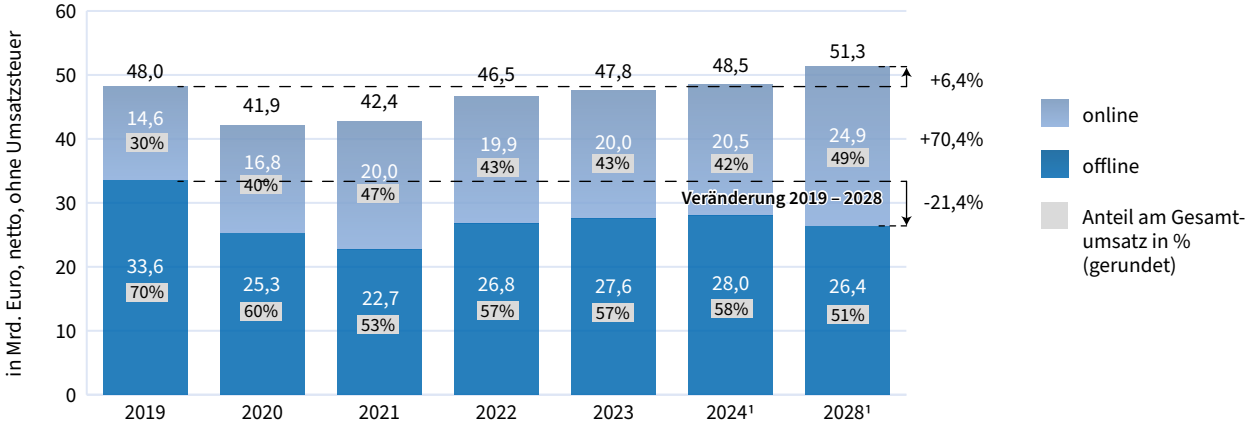
Verschiebung zum Onlinehandel

Die Entwicklungen in den Nonfood-Branchen zeigen eine deutliche Verschiebung zugunsten des Onlinehandels. Dabei gibt es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen. Während Bereiche wie Wohnen und Einrichten oder Baumärkte eine vergleichsweise stabile stationäre Entwicklung verzeichnen, sind insbesondere Textil, Schuhe, Spielwaren und Bücher sehr online-affin.

Pandemie schwächte Schuh- und Modehandel nachhaltig

Die Pandemie war dabei ein Katalysator, der den stationären Schuh- und Modehandel nachhaltig geschwächt hat. Onlineanteile von über 40% und hohe Insolvenzraten (z.B. Görtz, Hallhuber, Esprit) belegen die strukturellen Probleme dieser Branchen. Selbst starke Aufholeffekte nach 2022 ließen das Umsatzniveau von 2019 nicht wieder erreichen. So liegt z.B. das prognostizierte Umsatzniveau stationär für 2028 im Segment Fashion trotz Erholungstendenzen nach der Pandemie mit 26,4 Mrd. Euro rund 21,0% unter dem Niveau von 2019. Im gleichen Zeitraum beträgt der Zuwachs im Onlinehandel 70,4% und der Marktanteil steigt auf 49%. Nur einigen wenigen Modeanbietern gelingt die Verknüpfung beider Welten durch die Transformation zu einem Multichannel-Händler (Breuninger erzielt beispielsweise mehr als die Hälfte der Umsätze online). Gleichzeitig tragen chinesische Plattformen wie Temu, Shein und AliExpress mit ihren preisaggressiven Strategien und international optimierten Lieferketten dazu bei, die Dynamik im Nonfood-Bereich weiter zu verstärken. Ihre zunehmende Präsenz im europäischen Markt (vgl. Temu-Plakatkampagne in deutschen Großstädten vor Weihnachten) wirkt als zusätzlicher Druckfaktor auf stationäre Anbieter und beschleunigt die Verlagerung von Umsätzen ins Netz.

**Abbildung 7.7: Umsatz Fashion und Accessories, online und offline, 2019 – 2028**




1 Prognose BBE Handelsberatung auf Basis Korridor IFH, Stand: Dezember 2024

Quelle: HDE Online-Monitor, BBE Handelsberatung

Der Rückgang stationärer Fashion- und Schuhgeschäfte betrifft neben den Innenstädten besonders stark die Shoppingcenter, die traditionell ebenfalls von den Leitsortimenten Textil und Schuhe (zusammen „Fashion“) geprägt sind. Der Anteil des Fashion-Segments am Gesamtbranchenmix liegt in gro-

Schwäche des Fashion-Bereichs trifft Innenstädte, Shoppingcenter und Warenhäuser

ßen Innenstädten bei 48%, in kleinen Innenstädten bei 35% und in Shoppingcentern bei 47%. Da dieses Segment auch bei Warenhäusern mit 57% den größten Sortimentsanteil ausmacht, verstärkt die Schwäche des Fashion-Bereichs die Probleme auch dieser Betriebsform erheblich.[12] Die Auswirkungen der rückläufigen Nachfrage nach Flächen im Fashion-Bereich gehen jedoch über die reinen Flächenverluste hinaus. Untersuchungen zeigen, dass das Einkaufsmotiv „Bekleidung" mit einem Anteil von 71% in Kleinstädten, 76% in Mittelstädten und 86% in Großstädten das Hauptmotiv für den Besuch von Innenstädten darstellt.[13] Der Rückgang in diesem Segment führt daher nicht nur zu Leerständen, sondern auch zu einem Rückgang der Besucherfrequenz, was andere Branchen wie Gastronomie oder Dienstleistungen ebenfalls unter Druck setzt.

Flagshipstores statt Mehrfachstandorte

Ein weiterer Trend, der in den großen Innenstädten Verkaufsflächen freisetzt, ist die Konzentration von bedeutenden Filialisten auf wenige, strategisch ausgewählte Standorte. Unternehmen wie H&M in Berlin und München oder Douglas in Frankfurt haben ihre Mehrfachstandorte konsolidiert und fokussieren sich nun auf Flagship-Stores, die als Aushängeschilder dienen. Diese Standorte sind häufig architektonisch anspruchsvoll gestaltet und bieten erweiterte Service- und Erlebniswelten, um Kundenbindung und Markenpräsenz zu stärken.

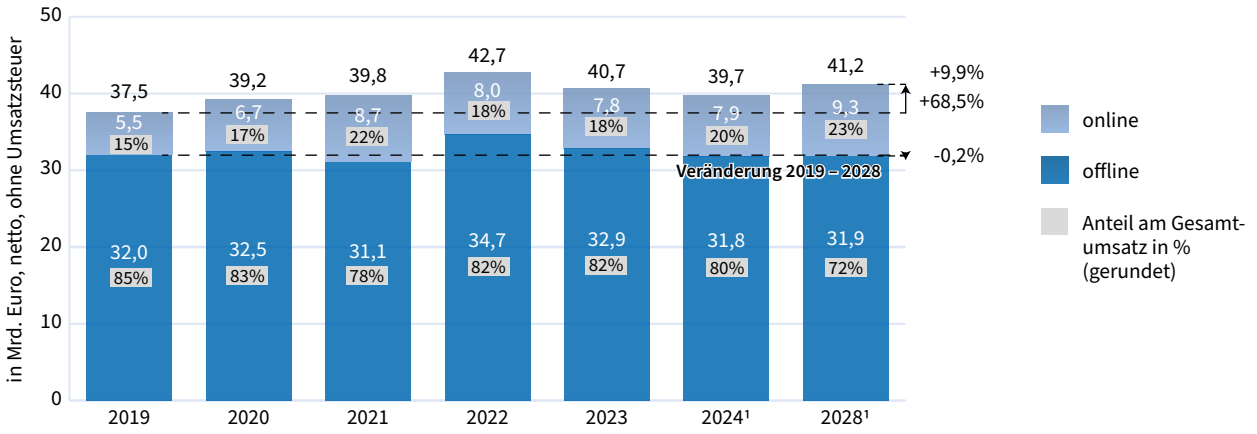
**Konsequenzen:**
**Fashion-Entwicklung trifft Innenstädte und Shoppingcenter**

- Schrumpfungsstandorte: Innenstädte, Shoppingcenter
- Wirkung: keine vollständige Substitution durch gleichwertige Handelsformate, in vielen Fällen hoher Attraktivitätsverlust, Verkürzung von zentralen Einkaufslagen.

Im Gegensatz dazu zeigten Branchen wie Wohnen und Einrichten eine höhere Resilienz gegenüber dem Onlineeinkauf. Während der Pandemie konnte dieses Segment von einer gesteigerten Nachfrage profitieren, wobei die Onlineumsätze bis auf 22% des Gesamtumsatzes im Jahr 2021 angestiegen sind. 2022 und 2023 sanken die Onlineumsätze wieder auf 18%, allerdings führt die wieder stärkere Wachstumsdynamik online, getragen von Kleinmöbeln und Wohnaccessoires, zu einem erneuten Ansteigen des Online-Marktanteils im Jahr 2024 von 20% mit einer Prognose für 2028 von 23%. Die insgesamt verhaltene Prognose für die Branche bis 2028 spiegelt die rückläufige Bautätigkeit wider. In der Zeitraumbetrachtung von 2019 bis 2028 bleibt der stationäre Umsatz nominal stabil, Treiber bleibt der Onlinehandel mit einem Wachstum von 69,1%.

12 BBE Handelsberatung, IPH Handelsimmobilien, 2023.
13 HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Standortmonitor 2024. Berlin 2024, S. 7.

**Abbildung 7.8: Umsatz Wohnen und Einrichten, online und offline, 2019 – 2028**




1 Prognose BBE Handelsberatung auf Basis Korridor IFH, Stand: Dezember 2024

Quelle: HDE Online-Monitor, BBE Handelsberatung

Im Bereich der Bau- und Gartenmärkte ist der stationäre Vertriebskanal noch stärker als im Möbelhandel. Dort liegt der Online-Marktanteil im Jahr 2024 bei 7,4% mit einer prognostizierten Steigerung auf 8,4% im Jahr 2028. Bau-, Garten- und Einrichtungsmärkte stellen mit ihrem Flächendarf hohe Anteile an der Verkaufsfläche von Fachmarktzentren und sind stabile Fachmarktergänzungen.

In einigen Branchen zeigen sich online erste Sättigungstendenzen: So ist im Buchhandel der Onlineanteil nach einem starken Anstieg während der Pandemie inzwischen weitgehend stabil. Leser aller Altersgruppen, gerade auch jüngere Leser, schätzen die Haptik und den Lesekomfort gedruckter Bücher. Ähnliches gilt für Consumer Electronics, wo der Anteil des Onlineumsatzes bereits 40% erreicht hat.

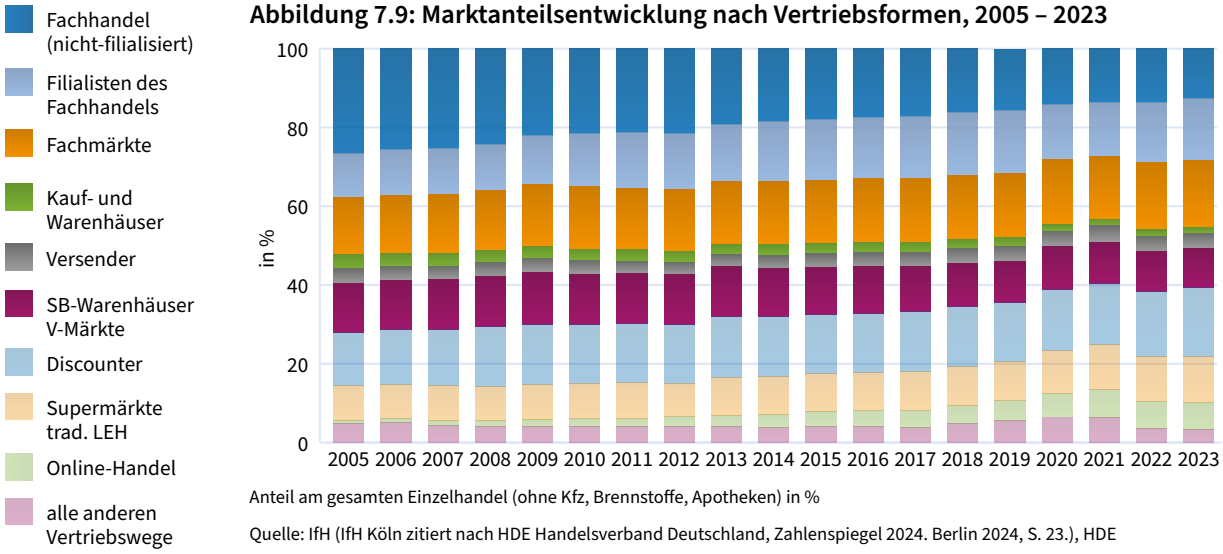
Demografie: höhere stationäre Nachfrage nach Optik und Akustik

Unter den Nonfoodbranchen wächst stationär – bedingt durch Demografie und Gesundheitstrend – der Markt für Optik und Akustik, was durch Neueröffnungen in allen Standortkategorien sichtbar wird, vom Stadtteil in Ballungsräumen über Shopping- und Nahversorgungszentren bis hin zur Einkaufslage in kleinen Städten.

### 7.2.4 Betriebsformenentwicklung

Neben der Branchenbetrachtung spielt die Betrachtung der Betriebsformen eine wichtige Rolle zur Prognose der künftigen Flächennachfrage. Die größten Auswirkungen auf die Innenstädte von Klein- und Mittelstädten hat der Bedeutungsverlust des nicht filialisierten Fachhandels sowie der Kauf- und Warenhäuser. Die nachstehende Grafik zur Marktanteilsentwicklung nach Be- bzw. Vertriebsformen zeigt zusätzlich die auch in 7.3.3 betonte Bedeutung von Fachmarkt- und Discountformaten.

**Abbildung 7.9: Marktanteilsentwicklung nach Vertriebsformen, 2005 – 2023**




Anteil am gesamten Einzelhandel (ohne Kfz, Brennstoffe, Apotheken) in %

Quelle: IfH (IfH Köln zitiert nach HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2024. Berlin 2024, S. 23.), HDE

Anzahl der Geschäfte sinkt

Historisch betrachtet sank der Marktanteil des nicht filialisierten (mittelständischen) Fachhandels von 73,7% in den 1960er Jahren auf nur noch 12,6%[14] im Jahr 2023. Gegenüber 2013 bedeutet das nochmals einen Marktanteilsrückgang von 34,7%. Seit 2015 haben in absoluter Betrachtung per Saldo 66.000 Einzelhandelsgeschäfte den Markt verlassen.[15] Die Ursachen dafür sind vielfältig: Neben intensivem Wettbewerbsdruck und einer unzureichenden Differenzierung leiden viele Unternehmen unter Problemen der Nachfolgesicherung sowie einer geringen Investitionsfähigkeit. Zusätzlich partizipieren sie nur unterdurchschnittlich an den Möglichkeiten einer Multi-Channel-Strategie, da sich nur ein geringer Anteil der Händler in der Lage sieht, eine solche Strategie umzusetzen. Im Gegensatz dazu zeigen einige profilierte und leistungsstarke Mittelständler, wie etwa Garhammer in Waldkirchen, Kaufhaus Rid in Weilheim, Frey in Cham, Pappenbreer in Erfurt und Magdeburg oder Mohr in Dollern, dass mit klarer Positionierung und innovativen Konzepten auch in diesem Segment (und auch in Kleinstädten) nachhaltiger Erfolg möglich ist.

Rückgang des mittelständischen Handels trifft Klein- und Mittelstädte besonders

Dennoch wirkt der Rückgang des mittelständischen Handels räumlich selektiv: Er betrifft heute vor allem Klein- und Mittelstädte, während der Prozess in den Großstädten (mit ihrem Filialisierungsgrad von durchschnittlich über 60%[16], weitgehend abgeschlossen ist. Zwar steigt der Filialisierungsgrad in Klein- und Mittelstädten durch das Ausscheiden nicht filialisierter Betriebe und vereinzelte Neuansiedlungen von regionalen Filialisten an, jedoch sind diese Stadtgrößenklassen weiterhin nicht im Fokus der meisten Filialisten, sodass die Flächenrückgänge im Mittelstand in Summe nicht durch neue Handelsmieter kompensiert werden können. Wenn überhaupt, dann werden

14 HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Zahlenspiegel 2024. Berlin 2024, S. 23.

15 HDE Handelsverband Deutschland: Entwicklung der Zahl der Geschäfte, URL: https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/739-branchenstatistik/14431-entwicklung-der-zahl-der-geschaefte (Abruf am 11.12.2024).

16 Vgl. CT Real Estate Partners (Hg.): Next Chapter Highstreet? München 2024, S. 10, URL: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-10/20240918_ct_hightstreet_report_rz.pdf (Abruf am 6.1.2025).

Fachgeschäfte innenstadtrelevanter Branchen tendenziell durch derzeit erfolgreiche aber wenig individuelle Konzepte (z.B. Textil- und Non-Food-Discounter) ersetzt.

**Konsequenzen:**
**Rückgang des nicht filialisierten Fachhandels trifft vor allem Klein- und Mittelstädte**

- Schrumpfungsstandorte: Innenstädte, insbesondere von Klein- und Mittelzentren
- Wirkung: Gefahr des Bedeutungsverlustes als Handelsstandort, Gefahr von „Leerstand-induziertem Leerstand“[17]

Im Unterschied zum Rückgang des nicht filialisierten Handels trifft die Warenhauskrise zusätzlich zu den Mittelstädten vor allem gute und sehr gute Standorte in Großstädten (vgl. z.B. Frankfurt-Zeil, München-Hauptbahnhof, Wiesbaden-Kirchgasse, Regensburg-Neupfarrplatz, Trier-Fleischstraße), da die schwächeren Standorte bereits in den früheren Insolvenzen (2009, 2020, 2022, 2024) aussortiert wurden.[18] Die Betriebsform Warenhaus, die in den 1980er Jahren mit einem Marktanteil von 13,5% eine prägende Rolle spielte, ist bis 2023 auf nur noch 1,4% Marktanteil geschrumpft.[19]

**Konsequenzen:**
**Bedeutungsverlust der Warenhäuser trifft vor allem Mittel- und Großstädte sowie Stadtteilzentren**

- Schrumpfungsstandorte: Innenstädte von Mittel- und Großstädten, Stadtteilzentren.
- Wirkung: Flächengröße (oftmals Dominanz) der Warenhäuser beeinträchtigt bei Leerstand direkt die Attraktivität des jeweiligen Mesostandortes. In der Folge Druck auf die Mieten und lange Leerstandszeiten. Gefahr von sogenanntem „Leerstand-induziertem Leerstand“. Dies gilt umso mehr, je größer der Anteil des einzelnen Leerstands an der Gesamtfläche im Standortumfeld ist

### 7.2.5 Standortmuster expandierender Formate

Während viele stationäre Konzepte Flächen reduzieren, entstehen durch neue Geschäftsmodelle und Formate neue stationäre Angebote. Allerdings konzentriert sich diese Expansion auf spezifische Standorte, die eine starke Kundenfrequenz und ein großes Einzugsgebiet aufweisen. Besonders profi-

17 Das heißt, dass der Leerstand andere Objekte in unmittelbarer Nähe ansteckt und bei bedeutenden Leerständen eine ganze Nachbarschaft unter den Auswirkungen, wie z.B. Vandalismus und Unattraktivität, leidet.
18 Hielscher, Henryk (o.J.): Karstadt-Kaufhof-Chronik: Aufstieg und Absturz eines Giganten. URL: https://www.wiwo.de/unternehmen/handel/deutsche-warenhaeuser-karstadt-kaufhof-chronik-aufstieg-und-absturz-eines-giganten/25704944.html (Abruf am 11.12.2024).
19 HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Zahlenspiegel 2024. Berlin 2024, S. 23.

tieren große Innenstädte sowie überregional ausstrahlende Shoppingcenter von den folgenden Mietergruppen mit Wachstumspotenzial:

**Own-Retail von Herstellern und Merchandising Stores**

Hersteller aus der Konsumgüterindustrie wie Lego, Lindt, Dyson, WMF, Haribo, Polestar, Tesla etc. und Sportorganisationen wie Fußballvereine investieren zunehmend in eigene Stores, um direkten Zugang zu Endkunden/Fans zu erhalten. Diese Geschäfte, die oft als Markenbotschafter fungieren, setzen auf ein starkes Erlebnis- und Designkonzept, um die Markenwahrnehmung und -bindung zu stärken. Ein Beispiel ist der Lego-Flagship-Store in Köln, der interaktive Erlebnisflächen bietet. Diesen kann man auch als „Statement-Store" bezeichnen, bei dem neben der Verkaufsfläche verstärkt interaktive Erlebnisse, Community-Events und digitale Technologien im Fokus stehen. Weitere Beispiele hierfür sind der M&M- oder der Flagship-Store des FC Bayern in München oder das Nivea-Haus in Hamburg.

- Standorte: Innenstädte von Metropolen und überregionale Shoppingcenter
- Strategie: Fokus auf Flagship-Stores mit Erlebnischarakter

**Category-Killer mit kleineren Formaten**

Traditionell großflächige Anbieter wie Möbelhäuser, Baumärkte oder Sportmärkte („Category-Killer") entwickeln kompakte Innenstadtformate, um näher am Verbraucher zu sein. IKEA verfolgt diese Strategie mit seinen auf Beratung und Planung spezialisierten „Planning Studios" in Ballungsräumen. Auch Bauhaus und Decathlon testen kleinere Formate, die speziell auf urbane Zielgruppen zugeschnitten sind.

- Standorte: große Innenstädte und stark frequentierte Shoppingcenter
- Strategie: Kundennähe und Optimierung kleinerer Flächen durch technologische Lösungen und besondere Service-/Lieferkonzepte

**Gastronomie und Freizeit**

Die wachsende Bedeutung der Gastronomie für die Standortattraktivität zeigt sich in einer Substitution von Einzelhandelsflächen durch Restaurants, Cafés und Erlebnisangebote. Insbesondere Ketten wie Hans im Glück oder internationale Konzepte wie Five Guys expandieren stark. Darüber hinaus bieten Erlebniskonzepte wie Escape Rooms oder Indoor-Freizeitangebote neue Nutzungsmöglichkeiten. Diese Strategie zeigt sich in Innenstädten und Einkaufszentren (z.B. „The Playce" am Potsdamer Platz in Berlin, „Loop 5" in Weiterstadt oder „Foodtopia" im MyZeil in Frankfurt). Sowohl die Gastronomie als auch die Freizeiteinrichtungen expandieren auch in Fachmarktlagen (vgl. L'Osteria Augsburg-Lechhausen und Dortmund-Europaplatz, Café del Sol oder Bavaria Alm in verschiedenen Bundesländern).

- Standorte: Innenstädte, Einkaufszentren und Fachmarktzentren sowie Fachmarktagglomerationen mit hoher Besucherfrequenz
- Strategie: Kombination von Gastronomie und Freizeit als Frequenzbringer

**Internationale Anbieter**

Internationale Marken wie Primark, Uniqlo, Søstrene Grene, Dondup oder Arc'Teryx, aber auch die Bestseller Gruppe und Inditex setzen ihre Expansion in Deutschland fort. Diese Formate bevorzugen prominente Innenstadtlagen oder dominante Shoppingcenter und sind in ihrer Expansion teils sehr selektiv.

- Standorte: Top-Standorte in Großstädten und ausgewählten Shoppingcentern
- Strategie: hohes Volumen, klare Zielgruppenausrichtung

**Online goes offline**

Pure Player (also reine Onlinehändler) entdecken zunehmend, dass sie ihre Marktanteile durch das Eröffnen von stationären Touchpoints erhöhen können. Das hat mehrere Gründe: Erhöhung des Bekanntheitsgrades, Erweiterung des Markenerlebnisses, neue Angebote wie Click and Collect oder Kundendienste, Direktumsätze, neue Zielgruppen, Leadgenerierung für den Onlinekanal etc.

Anbieter sind u.a. Zalando, Amazon, Mister Spex, Coolblue, mymoria, Cyberport etc.

- Standorte: sehr unterschiedlich, meist Innenstädte von Mittel- und Großstädten, aber auch Shoppingcenter.
- Strategie: Erweiterung von Marktanteilen

**Anbieter mit Nachhaltigkeitskonzepten**

Konzepte wie Hess Natur, Patagonia, Vaude oder Armedangels setzten auf Nachhaltigkeit – Konzepte wie ReSales oder Oxfam auf Second Hand. Darüber hinaus gibt es im Bereich Second Hand in den Metropolen auch viele filialisierte und nicht filialisierte Anbieter. Klassische Produkte werden immer noch bevorzugt eingekauft, wobei schon für die Hälfte der Konsument nachhaltige Bekleidung in Betracht kommt. Bereits für ein Drittel der Käufer ist Secondhandware eine Option.[20]

- Standorte: ausgewählte Stadtteillagen in Ballungsräumen, eher in B-Lagen
- Strategie: klare Zielgruppenausrichtung, Glaubwürdigkeit der Wertschöpfungskette

20 IFH Köln, BBE Handelsberatung (Hg.): Branchenbericht Fashion. Köln 2024. S. 29.

**Luxusanbieter**

Das Luxussegment profitiert von einer steigenden Nachfrage nach exklusiven Produkten und Erlebnissen, getrieben durch eine wachsende kaufkräftige Klientel und internationale Touristen. Besonders die sieben A-Städte in Deutschland verzeichnen eine starke Konzentration von Luxusmarken. Einzelhändler wie Louis Vuitton, Gucci oder Rolex eröffnen bevorzugt in den „Hochwertlagen" wie Maximilianstraße in München, Neuer Wall in Hamburg oder Goethestraße in Frankfurt und investieren in hochgradig designorientierte Flagship-Stores. Sie suchen die Nähe zu anderen Luxusmarken, um möglichst hohe Koppelungskaufeffekte zwischen einer homogenen Zielgruppe für dieses Segment zu erzielen. Nach den Corona-bedingten Einbußen zeigt sich ein stetiges Wachstum in allen Segmenten der persönlichen Luxusgüter.

- Standorte: Luxuseinkaufsstraßen in den sieben A-Städten oder Luxuswarenhäuser wie KaDeWe, Alsterhaus, Oberpollinger und Breuninger
- Effekte: steigende Mieten in diesen Premiumlagen und verstärkte Nachfrage nach hochfrequentierten, repräsentativen Standorten

**Nonfood-Discountanbieter**

Die Polarisierung des Angebotes zeigt sich neben einem schrumpfenden Markt der Mitte (mittlere Preislagen) in einem wachsenden Markt sowohl für Luxus als auch für Discount. Nicht nur der Lebensmittelhandel verzeichnet hohe Marktanteile von Discountanbietern, sondern auch im Nonfood-Handel wachsen Anbieter wie beispielsweise Action, Woolworth, Tedi oder Pepco. Sie sind auf den Handel mit Gütern spezialisiert, die man nicht verzehren kann, und führen unter anderem Haushalts- und Schreibwaren, Heimtextilien, Mode und Deko, Spielzeug und Multimedia, Freizeit- und Sportartikel. Ihre Stärke liegt in einem als sehr gut wahrgenommenen Preis-Leistungs-Verhältnis, das insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten viele Kunden anspricht und ein sofortiges Erfolgserlebnis verspricht. Die Konzepte sind hochexpansiv.

**Konsequenzen:**
**Nonfood-Discounter als Frequenzbringer in allen Standortklassen**

- Standorte: alle Standortkategorien (Innenstädte von Mittel- und Großstädten, Shoppingcenter, Quartiere, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren)
- Effekte: Nachvermietungspotenziale, Gefahr eines Trading-down

### 7.2.6 Zusammenfassung der Standortwirkungen

Wachstum des FMCG-Bereichs, Schrumpfung im Nonfood-Segment

Der deutsche Einzelhandel umfasst derzeit ca. 125 Mio. m² Handelsfläche. Rund 30% davon entfallen auf FMCG, einen Bereich, der sich trotz der Herausforderungen im Einzelhandel durch stationäres Wachstum auszeichnet. Diese Stabilität mit Flächenzuwächsen im FMCG-Bereich führte dazu, dass die rückläufige Flächenentwicklung im Nonfood-Segment insgesamt statistisch unauffällig bleibt.[21]

Ergänzungen durch handelsfremde Nutzungen

Der Verkaufsflächenrückgang in den kommenden 10 Jahren wird in den Nonfood-Branchen auf ca. 10 Mio. m² geschätzt (Quelle: BBE-Schätzung). Die Nonfood-Flächenverluste sind dabei auf mehrere Ursachen zurückzuführen, z.B. auf Marktanteilgewinne von Online-Pure-Playern. Besonders betroffen sind die textil- und schuhgeprägten Segmente, aber auch strukturelle Schwächen in den Betriebsformen Warenhäuser und mittelständischer Fachhandel tragen maßgeblich zur Flächenreduzierung bei. Technologie spielt zudem eine immer größere Rolle, indem sie Fläche substituiert und dadurch den stationären Bedarf reduziert. Weiterhin wird ein Teil der Handelsfläche in großen Handelsformaten durch handelsfremde Nutzungen ersetzt. Auf der anderen Seite gibt es eine Vielzahl an neuen Konzepten mit z.T. starker Expansion. Es kann also ein Teil der wegfallenden Handelsflächen substituiert werden, allerdings erstens nicht vollumfänglich und zweitens nicht an allen Standorten gleichmäßig. Schon die unter 7.2.1. aufgezeigte Clusterung neuer Mieter zeigt, dass sich deren Standortsuchprofile auf die großen Städte, wenn nicht sogar nur die Ballungsräume konzentriert. Eine Ausnahme bilden nur Lebensmittelmärkte und Nonfood-Discounter, die flächendeckend in allen Standort- und Objektkategorien expansiv sind. Somit erhöht sich die Polarisierung von starken und schwachen Makro- und Mikrostandorten. Das heißt auf der Ebene der Makrostandorte, dass Städte mit hoher Zentralität, Wirtschaftskraft, Tourismusintensität, großem Einzugsgebiet und idealerweise städtebaulich anziehender Innenstadt resilienter sind. Auf der Mikroebene konzentrieren sich 1a-Lagen auf einen immer kleineren Bereich, was an den Rändern häufig zu einem vollständigen Verlust von Handelsnutzungen führt. Konsequenz sind hohe Mietspreizungen zwischen stabilen Mieten in den kleiner werdenden Top-Lagen und hohen Abschlägen in den abfallenden Lagen.

Standortpolarisierung nimmt zu

Dort, wo die Handelsnutzungen nicht durch neue Händler oder die Gastronomie ersetzt werden können, bleibt nur die Substitution durch andere Nutzungen wie Wohnen, Gesundheit, Hotel, Büro, Bildung, Freizeit etc., wofür es allerdings kein Patentrezept gibt. Grundsätzlich gilt aber auch hier: Je bedeutender und resilienter ein Standort ist, umso vielfältiger sind die Nachnutzungsmöglichkeiten.

kein Patentrezept für Substitution von Handelsfläche

21 HDE Handelsverband Deutschland (Hg.): Zahlenspiegel 2024. Berlin 2024. S. 24-25.

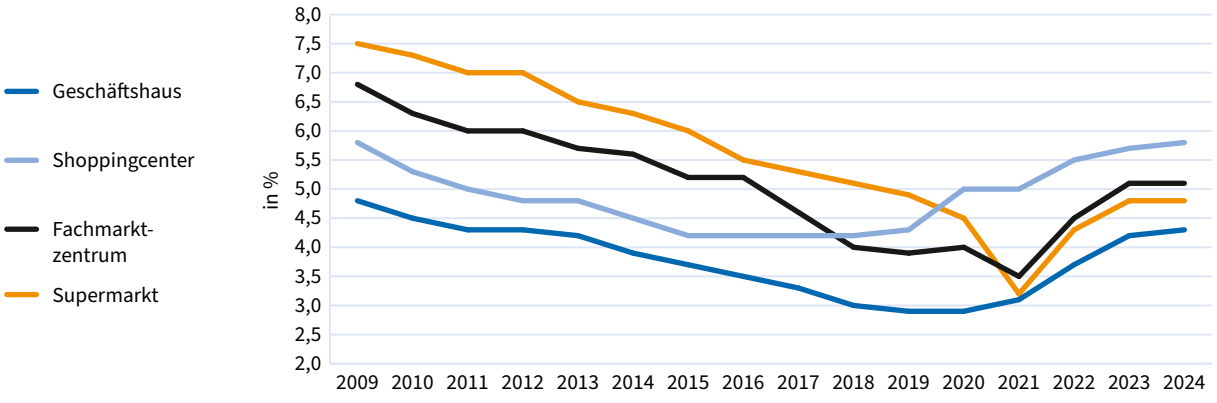
## 7.3 Entwicklungen im Einzelhandelsimmobilienmarkt

Will man die zuvor beschriebenen Entwicklungen im Einzelhandel mit einem Wort zusammenfassen, dann drängt sich der Begriff „Polarisierung “ auf. Gleich auf mehreren Ebenen stehen Wachstums- und Schrumpfungspole einander gegenüber, etwa im Hinblick auf die Branchen (siehe 7.2.2 und 7.2.3), die Betriebsformen (siehe 7.2.4) oder die Standorte (siehe 7.2.6). Eine solche Polarisierung zeigt sich auch an den Vermietungsmärkten immer deutlicher, messbar zum Beispiel in der steigenden Mietdifferenz zwischen „starken“ und „schwachen“ Makrostandorten, Mikrolagen und Objekten. Auch mit Blick auf die verschiedenen Handelsimmobilienformate nimmt die Divergenz zu, weil einige von ihnen stark auf derzeit schrumpfende Einzelhandelsbranchen ausgerichtet sind (z.B. Shoppingcenter), während andere überproportional von expandierenden Branchen profitieren (z.B. Nahversorgungsimmobilien).

Polarisierung im Einzelhandel führt zu fragmentiertem Handelsimmobilienmarkt

Den Investmentmarkt erreichte die Polarisierung verzögert bzw. wurde sie hier lange Zeit vom Nullzinsumfeld überlagert. Erst der Doppelschock aus Pandemie und Zinsrückkehr hat sie freigelegt. Besonders anschaulich lässt sich das anhand des Verlaufs der Spitzenrenditen für die verschiedenen Handelsimmobilienformate illustrieren. Grob gesprochen, verliefen diese bis Ende der 2010er Jahre weitgehend parallel, obwohl sich die jeweiligen Vermietungsmärkte längst höchst unterschiedlich entwickelt hatten. Ab 2020 wichen die Pfade dann drastisch voneinander ab und die Polarisierung, die sich an den Vermietungsmärkten zuvor schleichend vollzogen hatte, spielte sich am Investmentmarkt in einem viel höheren Tempo ab.

**Abbildung 7.10: Spitzenrenditen ausgewählter Handelsimmobilienformate, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

Heute zeigt sich ein auf allen Ebenen ausgesprochen fragmentierter Handelsimmobilienmarkt, sowohl auf der Vermietungs- als auch auf der Investmentseite. Ausdruck dessen ist zum Beispiel das Phänomen, dass es kaum noch Immobilieninvestoren gibt, die formatübergreifend in Objekte inves-

tieren. Zu unterschiedlich scheinen die Rahmenbedingungen der einzelnen Segmente und mit ihnen die Risikoprofile zu sein. Vor dem Hintergrund all dessen wird im Folgenden konsequenterweise nicht über den Handelsimmobilienmarkt im Allgemeinen, sondern über die einzelnen Handelsimmobilienformate separat berichtet. Abbildung 7.11 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Investmentkennziffern der einzelnen Formate.

**Abbildung 7.11: Investmentmarkt für Handelsimmobilien, 2024**

| | Transaktionsvolumen in Mio. Euro | | Spitzenrendite | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | Veränderung ggü. Vorjahr in % | 2024 | Veränderung ggü. Vorjahr in Basispunkten | aktivste Käufergruppe (gemessen am Transaktionsvolumen) |
| Geschäftshaus | 1.726 | +263% | 4,3% | +10 | Privatinvestor / Family Office |
| Kauf-/Warenhaus | 1.628 | +210% | - | - | sonstige Nicht-Immobiliengesellschaft |
| Shoppingcenter | 563 | -5% | 5,8% | +10 | sonstige Nicht-Immobiliengesellschaft |
| Fachmarktzentrum | 569 | -17% | 5,1% | +/- 0 | Asset / Investment Manager |
| Nahversorgung | 735 | -68% | 4,8%[1] | +/- 0 | Asset / Investment Manager |
| Sonstiges | 221 | -49% | - | - | Privatinvestor / Family Office |
| Gesamt | 5.442 | +8% | - | - | sonstige Nicht-Immobiliengesellschaft |

1 Supermarkt

Quelle: Savills

### 7.3.1 Geschäfts- und Warenhäuser

Geschäftshäuser sind die dominierende Assetklasse in Innenstädten. Die Mietpreisentwicklung dieser Klasse lässt sich daher gut anhand der Mietentwicklung in den Innenstädten nachvollziehen. Verschiedene Quellen (vgl. zum Beispiel RIWIS oder JLL) sprechen über alle Stadtgrößenklassen von sinkenden Durchschnitts- und Spitzenmieten in den 1a-Lagen gegenüber der Vor-Corona-Zeit (vgl. Abbildung 7.12).

Mieten bei Geschäftshäusern stabil, vor allem in Top-Lagen

In der kurzfristigeren Betrachtung (2023/2024) geht JLL von einer stabilen Mietentwicklung aus. Eine stabile Mietentwicklung in den Top-Lagen wird durch den bereits fortgeschrittenen Strukturwandel im Handel unterstützt, da in den Top-Lagen i.d.R. sehr leistungsstarke Konzepte zu finden sind, die ihre Flächen kontinuierlich optimiert haben (z.B. durch Untervermietungen). Die Mieten können und werden dabei i.d.R. dennoch unter den vor Corona bekannten Werten liegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lageklassifikation („1a-Lage“) regelmäßig über die Jahre relativ stabil bleibt (auch bei Leerständen bleibt eine 1a-Lage zunächst eine 1a-Lage). So ist z.B. die Breite Gasse in Nürnberg trotz aktuell vieler Leerstände und damit verbunden mit einer geringeren Attraktivität für Händler in der Klassifikation der Maklerhäuser weiterhin eine 1a-Lage in der Stadt (vgl. JLL 2024). Gleichzeitig kann sich die tatsächliche 1a-Lage, also die Lage mit der höchsten Frequenz, deutlich verkürzen. Vor diesem Hintergrund berichten viele Institute auch von steigenden Mieten in den (dann verkürzten) 1a-Lagen. Betrachtet man die Durchschnittsmieten in den 1a-Lagen, so wird deutlich, dass die Durchschnittsmiete in allen betrachteten Städteklassen dort zwischen 2019 und 2024 um zweistellige Prozentwerte rückläufig war. Die quantitative und qualitative Entwicklung der Passantenfrequenzen in den deutschen Städten ist nach Corona uneinheitlich und hängt stark von den touristischen Quellmärkten ab. Städte mit einem hohen Anteil ausgebefreudiger chinesischer und arabischer Touristen haben noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht, während Städte mit vorwiegend inländischen Touristen sich schneller erholen konnten.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den zitierten Mieten um Nominalmieten handelt. Die effektiven Mieten können unter Umständen deutlich niedriger ausfallen, weil Eigentümer Incentives, etwa in Form mietfreier Zeiten oder Flächenausbauzuschüssen, gewähren. Dieses Vorgehen hängt stark von der vom jeweiligen Eigentümer für die einzelne Immobilie verfolgten Strategie ab. Generell ist derzeit von einem Mietermarkt auszugehen.

Wie unter 7.2.6 aufgezeigt, ist die Anzahl expansiver Formate geringer als die Anzahl ausscheidender Marktteilnehmer. Erstere konzentrieren sich außerdem auf die 1a-Lagen touristisch attraktiver Metropolen, wobei dazu auch regionale Metropolen zu zählen sind.

**Abbildung 7.12: Durchschnittsmieten im Einzelhandel in 1a-Lagen, 2019 – 2024**

| | 2019 in Euro/m²/Monat | 2024 in Euro/m²/Monat | Veränderung % |
|---|---|---|---|
| **Deutschland** | **45,1** | **38,6** | **-14,0** |
| A-Städte | 133,0 | 114,0 | -11,4 |
| B-Städte | 78,0 | 66,0 | -16,2 |
| C-Städte | 52,0 | 45,0 | -15,1 |
| D-Städte | 31,0 | 27,0 | -14,3 |

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

B-/C-Lagen: Risiko der Abwärtsspirale

In den B- und C-Lagen der Städte ist unabhängig von ihrer Größe ein Rückgang der Einzelhandelsmieten festzustellen. Vielfach geraten diese Lagen in eine Abwärtsspirale mit Trading-down-Effekten. Es siedeln sich filialisierte und nicht filialisierte Discount-Konzepte an und Leerstände werden oft durch Anbieter wie Fast-Food-Konzepte, Nagelstudios, Glücksspiele und

1€-Shops gefüllt, die sich oftmals nicht dauerhaft halten können. Es ist zu erwarten, dass dieser Prozess anhält.

Anders verhält es sich mit der verstärkten Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, die aufgrund von Flächenverfügbarkeit und gesunkenen Mieten nun in zentralen Lagen der Städte vereinfacht wird. Damit trägt diese Entwicklung der wachsenden Bevölkerung in den (Innen- und Kern-) Städten (Reurbanisierung) Rechnung.

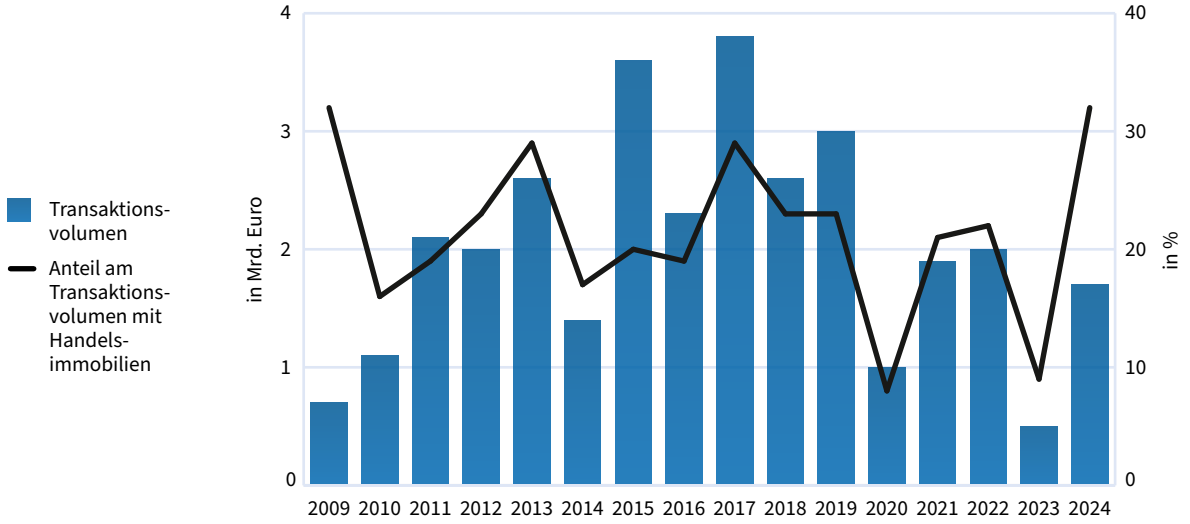
Unabhängig von den Lebensmittelfilialisten zieht es, wie in 7.2.5 aufgeführt, auch starke Fachmarktkonzepte wie z.B. Decathlon, Bauhaus oder IKEA weiter in die Innenstädte. Durch die Verkürzung der A-Lage mit stabilen oder steigenden Mieten und den sinkenden Mieten in den B- und C-Lagen kommt es zu einem deutlichen Lagegefälle. In der Folge sinken die Immobilienwerte der nun nicht mehr der A-Lage zuzuzählenden Häuser erheblich. Die sinkende Qualität des Handelsbesatzes zieht weniger kaufkräftige Zielgruppen an, sodass sich die Attraktivität für die verbliebenen Anbieter weiter reduziert. Pop-up-Konzepte können zwar kurzfristig Leerstände füllen, sind aber oft keine nachhaltige Lösung.

weniger Nachfrage nach Großflächen

In allen Lagen gilt, dass es deutlich weniger Nachfrage nach Großflächen (> 3.000 m²) gibt und Ober- und Untergeschosse an Bedeutung verlieren. In den Top-Lagen lassen sich regelmäßig noch das EG und das erste OG mit Handel bespielen. Auf der anderen Seite konzentrieren leistungsstarke Filialisten ihre stationäre Präsenz auf Flagship- und Statement-Stores, die aber nicht die Verluste bei den Großflächen kompensieren können. Meist geht die Eröffnung solcher Stores mit Schließungen an anderer Stelle einher, sodass die Nettoabsorption von Fläche negativ ist. Dies ist bei der Interpretation von gemeldeten steigenden Flächenumsätzen in Marktberichten zu berücksichtigen. Ein weiterer Aspekt sind die zuletzt erfolgten Anmietungen großer Flächen durch Händler, die mittlerweile insolvent sind. So eröffnete etwa die Modekette Aachener in ehemaligen Galeria-Filialen in Saarbrücken, Cottbus, Coburg und Nürnberg, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt bereits insolvent war. Weitere Mietverträge waren bereits unterschrieben. Auch P&C West hat noch mitten in der Insolvenz seinen neuesten (Nachhaltigkeits-) Laden im The Playce Berlin eröffnet.

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,7 Mrd. Euro waren Geschäftshäuser im vergangenen Jahr das umsatzstärkste Segment am Investmentmarkt für Handelsimmobilien (siehe Abbildung 7.13). Dabei wird das Volumen von einer einzelnen Transaktion dominiert: Etwa die Hälfte des Jahresumsatzes wurde mit dem Verkauf der Fünf Höfe in München von Union Investment an das Family Office Athos erzielt. Nicht zuletzt wegen dieser Großtransaktion hat sich der Investmentumsatz gegenüber dem Jahr 2023 fast vervierfacht. Auch die Zahl der registrierten Transaktionen stieg im selben Zeitraum um immerhin 43%.

**Abbildung 7.13: Transaktionsvolumen Geschäftshäuser, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

Family Offices und Privatinvestoren stützen Transaktionsvolumen

Family Offices und Privatinvestoren haben zu dieser Marktbelebung in erheblichem Maße beigetragen. Etwa jeder dritte Ankauf erfolgte durch sie und knapp die Hälfte des Ankaufsvolumens entfällt direkt oder indirekt (d.h. über den Umweg eines Anlagevehikels) auf diese Gruppe. Das starke Engagement privater Investoren unterscheidet das Geschäftshaussegment von allen anderen Handelsimmobilienformaten. Da für diese Investorengruppe die laufende Mietrendite häufig eine untergeordnete Rolle spielt und stattdessen die langfristige „Wertspeicher"-Funktion im Vordergrund steht, können sie als einzige Käufergruppe Preise zahlen, zu denen Eigentümer auch zum Verkauf bereit sind.

Institutionelle Investoren weniger aktiv

Institutionelle Investoren müssen hier zumeist anders kalkulieren und ihre deutlich gestiegenen Renditeanforderungen treffen auf Eigentümer, die angesichts der starken Preiskorrektur wenig verkaufsbereit sind und die Objekte lieber im eigenen Bestand behalten. Charakteristisch für den Markt sind deshalb Transaktionen, bei denen auf Seiten der Verkäufer ein gewisser Liquiditätsbedarf angenommen werden kann. Sicher ist das bei Insolvenzverkäufen der Fall, immerhin etwa jede sechste Transaktion im letzten Jahr. Allein auf sie entfielen knapp 620 Mio. Euro, also etwa ein Drittel des Transaktionsvolumens. Die insgesamt geringe Verkaufsbereitschaft dürfte sich auch darauf zurückführen lassen, dass die Kapitalwerte für Geschäftshäuser seit vielen Jahren tendenziell sinken, wodurch ein erheblicher Teil der Eigentümer zu Preisen eingekauft hat, die sich heute nicht mehr erzielen lassen. Das gilt für Objekte außerhalb der Top-Städte und -Lagen in besonderer Weise und ist gerade für jene Eigentümer eine Hürde, deren avisierter Verkaufserlös sich am Buchwert des Objekts orientiert. Da ein baldiger Anstieg der Kapitalwerte als unwahrscheinlich gelten kann, dürfte die Transaktionsaktivität des Segments auch künftig eng an den Liquiditätsbedarf der Eigentümer geknüpft sein.

Trotz des weitgehenden Rückzugs institutioneller Käufer ist die potenzielle Käuferbasis für Geschäftshäuser, anders als in vielen anderen Segmenten, nach wie vor recht breit gefächert. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Kombination aus typischerweise geringen Investitionsvolumen sowie dem Umstand, dass Geschäftshäuser auch für semi-professionelle Investoren interessant sind. Gleichwohl können die privaten Investoren das Fehlen der Institutionellen nicht vollständig kompensieren und noch ist unklar, in welchem Maße und in welche Märkte institutionelle Geschäftshausinvestoren zurückkehren. In den letzten beiden Jahren beschränkten sich ihre Ankäufe jedenfalls nahezu ausschließlich auf die A-Städte.

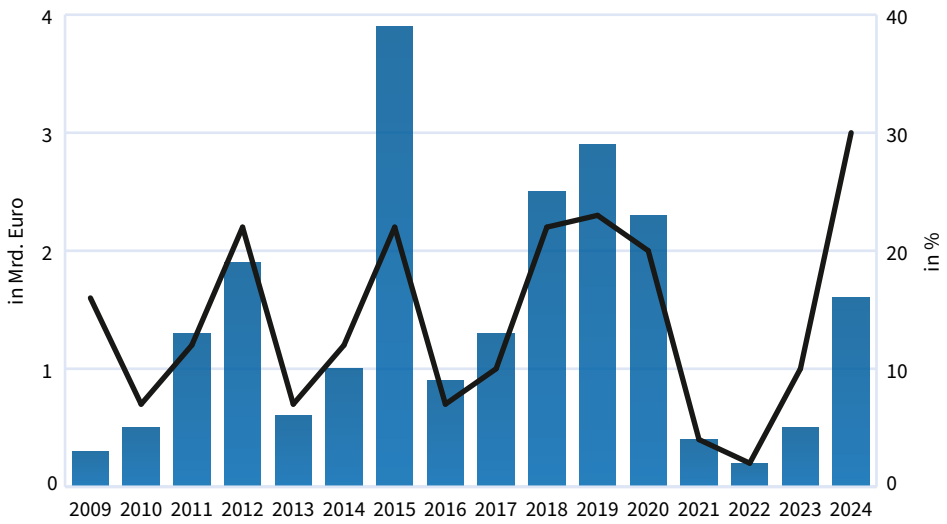
Geschäftshäuser: flexibler für Umnutzungen

Anders als bei Kauf- und Warenhäusern finden sich auch für (teilweise) leerstehende Geschäftshäuser privatwirtschaftliche Investoren. Oft handelt es sich dabei (zumindest außerhalb der A-Städte) um Projektentwickler oder Privatinvestoren mit regionalem Bezug. Die Drittnutzungsoffenheit der Objekte, wodurch beispielsweise ehemalige Einzelhandelsflächen ohne größere bauliche Eingriffe in Coworking- oder Gastronomieflächen umgenutzt werden können, dürfte hier neben der schon genannten Kleinteiligkeit ein begünstigender Umstand sein. Vor dem Hintergrund des zwar weit fortgeschrittenen, aber noch nicht abgeschlossenen Strukturwandels bleibt abzuwarten, inwieweit sich genügend privates Kapital mobilisieren lässt, um alle Geschäftshäuser mit entsprechendem Bedarf umzuwidmen.

sinkende Bedeutung von Kauf- und Warenhäusern belebt Transaktionsmarkt

Kauf- und Warenhäuser spielen als Vertriebstyp nur noch eine marginale Rolle. Allerdings verzeichneten sie im letzten Jahr ein Transaktionsvolumen von knapp 1,6 Mrd. Euro und waren damit das zweitumsatzstärkste Handelsimmobilienformat am Investmentmarkt (siehe Abbildung 7.14). Etwa zwei Drittel dieses Volumens entfallen jedoch auf die Übernahme des Berliner KaDeWe-Gebäudes durch die thailändische Central Group im Zuge der Insol-

**Abbildung 7.14: Transaktionsvolumen Kauf- und Warenhäuser, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

venz der Signa Group. Ansonsten wechselten im vergangenen Jahr gut zwanzig weitere Kauf- und Warenhäuser den Eigentümer, wobei es sich in fast allen Fällen um Objekte handelt, die entweder bereits leer stehen oder bei denen ein Ende des Warenhausbetriebs bereits feststeht. Dies zeigt, dass Kauf- und Warenhäuser von wenigen Ausnahmen abgesehen kein Segment für Core-Investoren mehr sind.

privatwirtschaftliche Investoren zurückhaltend

Stattdessen handelt es sich mehrheitlich um „bebaute Entwicklungsgrundstücke". Obwohl die meisten dieser Grundstücke im Herzen der Innenstädte liegen, gibt es für sie nicht immer privatwirtschaftliche Investoren. Auch das spiegelt sich im Transaktionsgeschehen des letzten Jahres wider: In sechs Fällen trat die Stadt als Käuferin auf und auch in den Jahren davor waren es nicht selten die Kommunen, die um lange Leerstände und die damit verbundenen negativen Ausstrahleffekte für ihre Innenstädte fürchteten und die Objekte deshalb selbst erwarben. Diese Furcht scheint nicht unbegründet: Von den 92 Warenhäusern von Galeria Karstadt Kaufhof, die in den letzten vier Jahren geschlossen wurden, stehen fast alle nach wie vor leer oder sind lediglich zwischengenutzt; nur in acht Fällen wurde bereits eine Nachnutzung realisiert.[22]

hoher finanzieller, zeitlicher und bürokratischer Aufwand für Umnutzungen

Eine reine Einzelhandelsnutzung scheidet vor dem Hintergrund des gesunkenen Flächenbedarfs in fast allen Fällen aus, sodass eine Umnutzung ohne Umbau nicht möglich ist und erheblicher Investitionen bedarf sowie mit hohem Zeitaufwand durch bürokratische Hürden verbunden ist. Rentabel sind diese Investitionen gemäß einer PwC-Studie[23] nur in den A-Städten und einigen wenigen B-Städten. Solange sich die Rahmenbedingungen nicht substanziell zugunsten solcher Umnutzungen ändern – darunter auch planungsrechtliche Erleichterungen wie verkürzte Umplanungs- und Genehmigungszeiten, eine reduzierte Regelungsdichte oder der Erhalt des Bestandsschutz bei Umwandlung –, dürfte der Kreis privatwirtschaftlicher Investoren für diese Objekte begrenzt bleiben. Am ehesten kommen lokale Privatinvestoren in Frage, für die die Rentabilität eines solchen Projekts eine untergeordnete Rolle spielt. In den Großstädten ist das Umnutzungspotenzial größer und die erzielbaren Mieten sind höher, weshalb diese Objekte auch für andere Investorengruppen mit Projektentwicklungskompetenz attraktiv sind.

Unabhängig davon, wer der Käufer war, wechselten viele der in der jüngeren Vergangenheit gehandelten Objekte zum letzten Mal als Kauf- oder Warenhaus den Eigentümer. Wenn diese Objekte wieder auf den Markt kommen, werden sie aufgrund der dann erfolgten Umnutzung etwas anderes sein. Die Kauf- und Warenhäuser werden damit absehbar auch am Investmentmarkt das, was sie als Betriebsform schon seit vielen Jahren sind: eine Nische.

22 Vgl. von Schwanenflug, Christoph: Die Städte nehmen sich ihrer Kaufhäuser an. In: Immobilien Zeitung, Nr. 44/2024, S. 1.

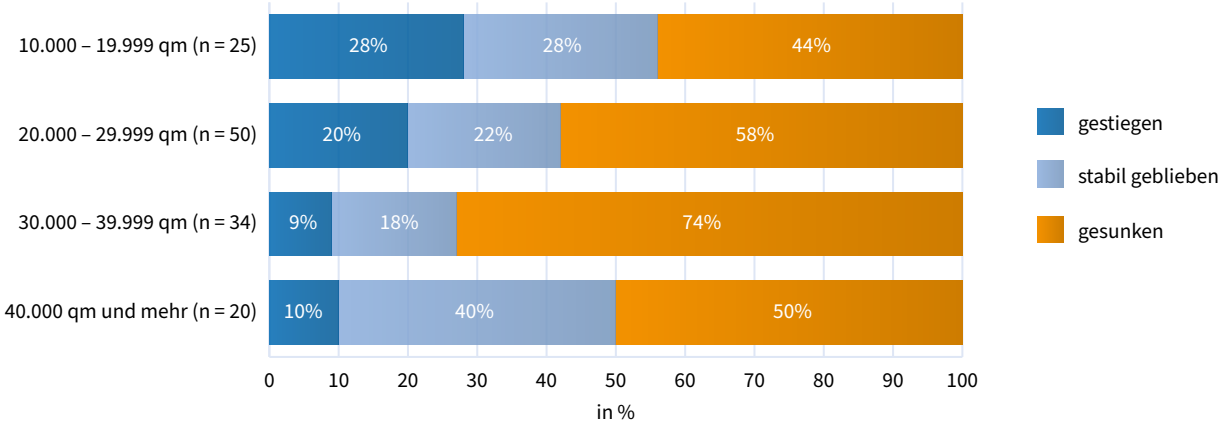
23 PwC: Transformation der Innenstädte. Eine PwC-Studie mit Baukosten- und Wirtschaftlichkeitsanalyse zu Umbauten von Warenhaus-Immobilien in Mixed-Use-Konzepte. URL: https://www.pwc.de/de/real-estate/pwc-studie-transformation-der-innenstaedte.pdf (Abruf am 26.11.2024).

### 7.3.2 Shoppingcenter

Marktpolarisierung

In den Shoppingcentern zeigt sich eine den Innenstädten vergleichbare Polarisierung: Dominante Center und beste Lagen funktionieren weiterhin gut und profitieren von einer stabilen Nachfrage. Auswertungen des EHI in 20 großen Centern mit mehr als 40.000 m² Retail-Fläche zeigen in 10% bzw. 40% der Center im Zeitraum 2021 bis 2023 steigende bzw. stabile Mieten. Noch besser performen die 25 untersuchten Center mit einer Gesamtfläche von 10.000 m² bis 19.999 m², bei denen 28% steigende und weitere 28% stabile Mieten melden (vgl. Abbildung 7.13). Weniger starke Center weisen teilweise erhebliche Leerstände von über 10% bis zu 30% der Flächen (im Einzelfall mehr) auf, die auf Frequenzrückgänge neue Anforderungen an die Flächenformate, eine veränderte Wettbewerbssituation (inkl. online) und schrumpfende Einzugsgebiete durch eine höhere Distanzsensibilität der Kunden zurückzuführen sind. Teilweise sind auch die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, ihre Mieten auf das neue Marktniveau anzupassen, und in der Vergangenheit unterlassene Investitionen in zeitgemäße Gestaltung und Service anzuführen.

**Abbildung 7.15: Entwicklung des Mietvolumens nach Größe der Retail-Fläche, absolut, 2021 – 2023**




Abweichungen von 100% sind rundungsbedingt

Quelle: EHI-Whitepaper Centermanagement im Fokus 2024

Neupositionierungen durch Ausrichtung auf neue Nutzungen

Eine aktuelle Clusteranalyse zeigt einen erheblichen Repositionierungsbedarf von rund 40% der deutschen Center.[24] Der Kern der Neupositionierung muss, angesichts der Nachfrageveränderungen, in neuen Nutzungen liegen, d.h. in die Center müssen Nutzungen wie Wohnen, Büros, Gesundheitsangebote, Freizeitangebote, Eventlocations etc. einziehen. Dies ist bisher nicht die Regel, funktioniert aber in Centern unterschiedlichster Baujahre (teils von Anfang an) gut, sodass die Machbarkeit an den richtigen Standorten als gegeben vorausgesetzt werden darf. Schon Center der 1970er Jahre hatten häufig eine Mischnutzung inkl. Wohnen. Center in geeigneter Lage können

24 Savills, IPH, BBE (Hg.): Repositionierungsbedarf von Shopping-Centern. Eine Clusteranalyse. Berlin, München 2024.

diese Funktion ausbauen oder neu übernehmen, auch und insbesondere in Sonderwohnformen (Micro-Living, Serviced Apartments, Seniorenwohnen). Auch andere Nutzungen, für die eine hohe Flächennachfrage besteht, z.B. Fitness- und Sportanlagen, Kindergärten, (Hoch-) Schulen, Bibliotheken, Coworking-Spaces, Escape-Rooms, Kliniken und Therapieeinrichtungen, sind geeignet, um die Flächen zu füllen. Beispiele aus verschiedenen Städten zeigen, dass Universitäten zeitweise Kinosäle als Hörsaal verwenden.[25] In Leipzig nutzt die rechtswissenschaftliche Bibliothek der Universität Flächen im zentral gelegenen Petersbogen, in dem auch ein Kino zu finden ist.[26] Die Umnutzungsnotwendigkeiten bieten auch große Chancen für die Neupositionierung, aus der ein eindeutiges Nachnutzungskonzept abgeleitet werden muss. Die jeweils passenden Nutzungen sind dabei standortabhängig und natürlich gibt es Nutzungen, die besser oder schlechter zum jeweiligen Mix der Handelsmieter des Centers passen. Dort, wo es die Standortfaktoren erlauben, Nutzungen anzusiedeln, die eine größere Zielgruppe ansprechen, können diese auch Teil der Positionierung des Objektes werden. Hier funktioniert eine Universitätsbibliothek weniger gut als eine Anzahl an Freizeiteinrichtungen, die dem Center in Summe eine zusätzliche Anziehungskraft verleihen (Clustereffekt). Je klarer die konzeptionelle Ausrichtung und Passung zum Zielpublikum der bestehenden Mieter, desto größer der Effekt. Der Kunde erwartet im Vergleich zu anderen Standorten oder zum Onlinehandel einen Mehrwert, und der kann natürlich standortbezogen ganz unterschiedlich sein.

Gastronomie weiterhin für Aufenthaltsqualität unverzichtbar

Die Gastronomie spielt an jedem Standort eine wichtige Rolle. Sie punktet zunehmend mit kleinflächigen, innovativen Formaten und zeigt eine steigende Nachfrage nach Flächen mit Außenzugang. Das wiederum sind eher größere Flächen, die auch außerhalb der Öffnungszeiten des Centers betrieben werden können und deutlich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Gastronomie kann auch unabhängig von der Frequenz des Einzelhandels im Center funktionieren (vgl. Skyline Plaza in Frankfurt).

Ausrichtung auf Freizeit und Unterhaltung bringt Vorteile

Eine Studie, die 72 Shoppingcenter ab einer Mietfläche von 20.000 Quadratmetern und/oder einer jährlichen Besucherfrequenz von mindestens 5 Millionen Besuchern betrachtet, zeigt, dass das Mietvolumen 2023 im Vergleich zu 2019 (Vor-Corona-Niveau) in knapp der Hälfte (46%) der Center gestiegen und in der anderen Hälfte (54%) gesunken ist. Center mit einem höheren Anteil an Freizeit und Unterhaltung sowie Lebensmitteleinzelhandel im Nutzungsmix zeigten besonders hohe Steigerungen des Mietvolumens im Jahr 2023 im Vergleich zu 2019. Zudem ist bei den Centern, in denen in den letzten fünf Jahren Revitalisierungen durchgeführt worden sind, ein positiver Zusammenhang mit dem Mietvolumen erkennbar.[27] Wie bereits in der Ver-

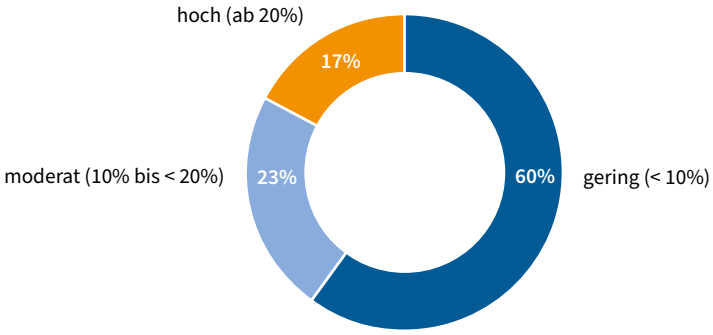
25 Vgl. etwa Bauer, Ralf: Studenten lauschen Vorlesung im Plüschsessel (16.10.2007), in: Spiegel Online, URL: https://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/kino-statt-hoersaal-studenten-lauschen-vorlesung-im-plueschsessel-a-511833.html (Abruf am 9.12.2024).

26 HBB Center Management (Hg.): Petersbogen Leipzig. Lernen in entspannter Atmosphäre. URL: https://petersbogen-leipzig.de/shops/alltag/rechtswissenschaftliche-bibliothek/?location=OG2-1 (Abruf am 9.12.2024).

27 ZIA-EY-Shoppingcenter-Studie „Bestandsaufnahme und Zukunftsfähigkeit einer Branche“, Februar 2024.

gangenheit zu beobachten war, werden auch in Objekten mit stabilem Mietniveau – gerade bei der Vermietung von Großflächen – hohe Incentives gewährt. Berichtete Bestandsmieten stammen aufgrund der früher üblichen Mietlaufzeiten (üblicherweise 10 Jahre) oft noch aus der Vor-Corona-Zeit. In zwei Dritteln der in der vorgenannten Studie untersuchten Center haben sich seit 2019 die Mietvertragslaufzeiten zunächst verkürzt – meist um mehr als drei Jahre. In 30% der Center gab es bei den Laufzeiten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber 2019. Insbesondere Center, deren Mietvolumen und Durchschnittsmieten seit 2019 gestiegen sind, können tendenziell längere oder gleich gebliebene durchschnittliche Vertragslaufzeiten vorweisen. Heute werden häufig Mietvertragslaufzeiten von nur noch 5 Jahren, bei bestimmten Konzepten gekoppelt an einseitig vom Mieter auszuübenden Sonderkündigungsrechten, verhandelt. Typische Verhandlungsfelder sind Indexierungsklauseln und Nebenkosten mit dem Ziel der jeweiligen Deckelung. Die Verhandlungen sind kennzahlgetrieben (Umsatz-Raumkosten-Relation, Baukostenzuschuss, Nebenkosten, Werbebeitrag, Öffnungszeiten). Entsprechend dem gestiegenen Verhandlungsbedarf steigt der (Zeit-) Aufwand für die Vermietung, insbesondere in B- und C-Centern bzw. den entsprechenden B-Lagen der Top-Center. Der höhere Vermietungsaufwand wird partiell durch mehr Flexibilität und schnellere Anpassungsmöglichkeiten kompensiert.

**Abbildung 7.16: Shoppingcenter nach Leerstandsrate, 2024**




n = 347

Quelle: Savills

Discount-Anbieter ersetzen mittleres Fashion-Segment zunehmend

Shoppingcenter leiden wie die Innenstädte unter den Schwierigkeiten von Fashionanbietern aus dem mittleren Marktsegment (vgl. Esprit oder s.Oliver) und sind gezwungen, ihre Flächen stärker mit Alternativformaten wie Discount-Anbietern aus dem Textil- und Non-Food-Bereich zu füllen. Die Stärkung des Angebots im Bereich des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) kann helfen, die Frequenzen im Center zu steigern und langfristige Mietverträge abzuschließen, da Sonderkündigungsrechte in diesem Segment weiterhin unüblich sind.

Ankermieterfunktion von FMCG-Anbietern

Mieter aus dem FMCG-Bereich übernehmen immer häufiger auch in Shoppingcentern die Funktion eines Ankermieters, allerdings zu geringeren Mieten als die bisherigen Ankermieter aus dem Fashion-Segment. Leerstände im Center sollten stets als Chance gesehen werden, um eine ganz neue Positionierung mit idealerweise größerem Ein-

zugsgebiet und/oder neuen Zielgruppen zu erarbeiten (vgl. Umbau des HUMA Centers in St. Augustin zu einer hybriden Mall aus klassischem Center und Outlet-Center oder Ergänzung des „Das Gerber“ in Stuttgart um weitere Nutzungskonzepte wie Hotel und Coworking, um es noch stärker als Stadtquartier zu positionieren).

Markt gesättigt

Der Markt für Shoppingcenter ist gesättigt, 2024 wurden davon 506 mit 16,4 Mio. m² Verkaufsfläche registriert (HDE Zahlenspiegel 2024, S. 23). Sieht man von Wiedereröffnungen ab, ist für 2025 nur eine große Neueröffnung angekündigt: die des Geschäftskomplexes Westfield Hamburg Überseequartier mit Einzelhandel, Büros, Wohnen, Hotels und einem Kreuzfahrt-Terminal auf ca. 100.000 m² Mietfläche zu Beginn des zweiten Quartals 2025.[28]

Trotz aller Schwierigkeiten zeigen die genannten Beispiele gelungener Repositionierungen, dass Shoppingcenter weiter eine wesentliche Rolle für den Konsum spielen und eine klare Daseinsberechtigung haben. Ihre Stärken aus dem gemeinsamen Management können Center immer noch erfolgreich ausspielen und sind damit wichtiger Bestandteil auch innerstädtischer Handelsstrukturen

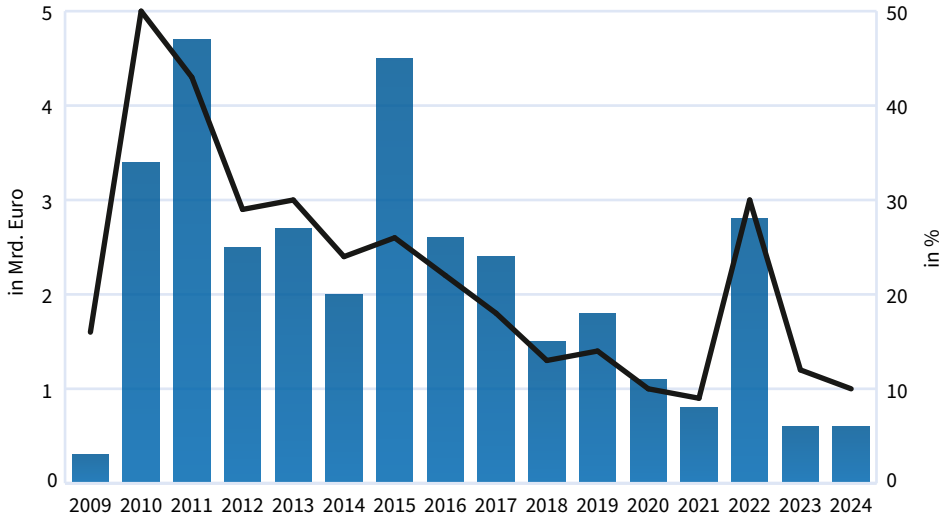
Zukunftsfähigkeit durch Investitionen und Anpassung an Nutzer- und Kundenbedürfnisse

Wichtig ist allerdings, dass die Center – für ihre jeweiligen Nutzergruppen – eine Relevanz und damit einen klar definierten Zusatznutzen haben. Dieses sicherzustellen ist ein ständiger Prozess. Kunden sind kontinuierlich zu befragen und der Eigentümer muss permanent an der Zukunftsfähigkeit seines Objektes arbeiten. Daher ist eine kontinuierliche Investitionsbereitschaft unverzichtbar: Zusammen mit dem Betreiber sollte er sicherstellen, die Erwartungen der Kunden zu erfüllen, besser noch zu übertreffen. Ein ganz wesentlicher Punkt für eine positive Zukunftsprognose der Center ist die Tatsache, dass sie sich bereits seit ihrer Einführung in Deutschland in den 1960er Jahren wandlungsfähig zeigen und beispielsweise auch mit dem Rückgang der Nachfrage nach Flächen seit 2017 umzugehen gelernt haben. Die Ansprüche an ein professionelles Management sind gestiegen, das trägt maßgeblich zum Erfolg bei.

Vor dem Hintergrund des Repositionierungsbedarfs bei einer Reihe von Centern hat das Segment in den letzten Jahren erheblich an Attraktivität für risikoaverse Investoren verloren. Folgerichtig ging das Transaktionsvolumen seit Mitte der 2010er Jahre stetig zurück. Im Jahr 2024 markierte die Zahl der gehandelten Center sogar einen Tiefpunkt: Lediglich sieben Shoppingcenter wechselten den Eigentümer, was der bei Weitem niedrigste Wert der letzten fünfzehn Jahre ist.

28 Unibail-Rodamco-Westfield: Westfield Hamburg-Überseequartier. URL: https://www.unibail-rodamco-westfield.de/portfolio/ueberseequartier/ (Stand: 9.12.2024).

**Abbildung 7.17: Transaktionsvolumen Shoppingcenter, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

weiterhin stabile Mieterträge, ...

Trotz des strukturell ungünstigen Umfelds am Flächenmarkt weist etwa ein Viertel aller Center nach wie vor niedrige Leerstände auf und verspricht aufgrund günstiger Rahmenbedingungen auch weiterhin stabile Mieterträge. Diese Center sind für Cashflow-Investoren potenziell interessant. Dass es hier dennoch kaum zu Transaktionen kommt, dürfte zwei Ursachen haben: Erstens gibt es nur noch wenige risikoaverse Investoren, die überhaupt in Shoppingcenter investieren. Zweitens liegen die erzielbaren Preise wohl in den meisten Fällen deutlich unter den Buchwerten, sodass sich dafür keine verkaufsbereiten Eigentümer finden.

... aber Verkaufsflächenüberhang und Umstrukturierungsbedarf

Sowohl das geringe Interesse risikoaverser Investoren als auch die vergleichsweise hohen geforderten Anfangsrenditen selbst für Top-Objekte – die Spitzenrendite für Shoppingcenter liegt bei 5,8% und damit höher als bei jedem anderen der in diesem Gutachten diskutierten Handelsimmobilienformate –, dürften darin begründet liegen, dass sich das Segment insgesamt einem hohen Verkaufsflächenüberhang gegenübersieht. Für Eigentümer und Investoren gehen damit Mietausfallrisiken auf der einen und Umstrukturierungsbedarf auf der anderen Seite einher. Bis eine Marktbereinigung erfolgt ist und diese Flächenüberhänge abgebaut sind, dürfte das Segment für risikoaverse Investoren entsprechend unattraktiv bleiben.

Chancen für Value-Add- und opportunistische Investoren

Umso interessanter ist eine Beschäftigung mit dieser Retail-Assetklasse für risikofreudige Investoren wie Projektentwickler, Value-Add- und opportunistische Investoren mit entsprechender Assetklassen-Kompetenz, denn bei schätzungsweise 40% der Center besteht aufgrund bereits hoher Leerstände akuter Handlungsbedarf. Einige dieser Center stehen aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen, zum Beispiel einer schrumpfenden Bevölkerung im Einzugsgebiet, unabänderlich am Ende ihres Lebenszyklus. Eine Umwidmung ist für diese Objekte die einzig verbliebene Option. Bei einem weiteren Drittel der Center zeichnet sich aufgrund eines ungünstigen Branchenmixes

und/oder einer schrumpfenden Bevölkerung im Einzugsgebiet ein steigender Leerstand und damit ebenfalls Handlungsbedarf ab.

bisher kein liquider Transaktionsmarkt für repositionierungsbedürftige Center

Doch auch für solche repositionierungsbedürftigen Center hat sich noch kein liquider Transaktionsmarkt herausgebildet, denn größere Repositionierungen oder gar Umwidmungen sind mit denselben ungünstigen Rahmenbedingungen konfrontiert wie bei anderen Handelsimmobilienformaten auch. Gestiegene Baukosten und Zinsen einerseits sowie gesunkene Mieten und erzielbare Verkaufserlöse im Exit andererseits erschweren die Verfügbarkeit von Fremdkapital. Hinzu kommt, dass Shoppingcenter spezifisch für den Einzelhandel konzipierte Gebäude sind und eine (teilweise) Umnutzung i.d.R. nicht ohne erhebliche bauliche Eingriffe, Erfüllung regulatorischer Vorgaben sowie zeitaufwendiger Genehmigungsprozesse möglich ist. Angesichts der Heterogenität der Objekte und ihrer Umfeldbedingungen gibt es keine Blaupausen für wirtschaftlich nachhaltige Umnutzungskonzepte. Die Erarbeitung solcher Konzepte erfordert eine höchst intensive Analyse und Bewertung verschiedenster Faktoren wie u.a. des Makro- und des Mikrostandorts, des Wettbewerbsumfelds, des Einzugsgebiets, der Immobilie selbst und ihrer aktuelle Nutzung. Der Handlungs- bzw. Verwertungsdruck auf Eigentümer von nicht bzw. falsch positionierten Centern dürfte angesichts steigender Leerstände, bestenfalls stagnierender Mieten und der schwierigen Refinanzierbarkeit aber zunehmen und perspektivisch für mehr Verkäufe solcher Center sorgen.

### 7.3.3 Fachmärkte und Fachmarktzentren

Die Bedeutung der Fachmärkte innerhalb der Betriebsformen im Einzelhandel ist stetig angestiegen und behauptet sich bei 17% Marktanteil (vgl. Abbildung 7.9). Fachmärkte profitieren von ihrer Preiskompetenz bei gleichzeitiger Sortimentskompetenz und erzielen betriebswirtschaftliche Vorteile gegenüber innerstädtischen Fachgeschäften. Ursprünglich an autoorientierten peripheren Standorten wie Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten entwickelt, befinden sich Fachmärkte mittlerweile sowohl in Stadtzentren als auch in Nahversorgungszentren und Shoppingcentern. Ihre Mietentwicklung ist stabil, allerdings gehen die Bandbreiten weiter auseinander und schwache Standorte haben z.T. deutliche Mietrückgänge zu verzeichnen.

Fachmärkte: Mietentwicklung stabil, aber mit hoher Bandbreite

Abbildung 7.18 zeigt die Spannbreite, in welcher sich die Fachmarktmieten der jeweiligen Konzepte üblicherweise bewegen. Verallgemeinernd kann festgestellt werden, dass sich die Mieten im Süden der Republik und in Ballungszentren eher am oberen Rand der Spanne bewegen und in strukturschwächeren Regionen tendenziell am unteren Rand. Die angegebenen Werte stellen keine absoluten Ober- und auch keine absoluten Untergrenzen dar, was bedeutet, dass durchaus auch niedrigere bzw. höhere Mieten erzielt werden. Bei der Mietpreisfindung muss immer die Qualität des jeweiligen Standortes und das Marktpotenzial im individuell abgegrenzten Einzugsge-

biet berücksichtigt werden, da im Fachmarktbereich keine Mieten für Prestigestandorte bezahlt werden und sich somit die Miete immer an der Umsatzerwartung orientiert. An Spitzenstandorten kann es zu Abweichungen von 5 bis 6 Euro zu den angegebenen Obergrenzen kommen. Auch in Fachmarktzentren werden aufgrund der Gesamtattraktivität des Centers teilweise höhere Mieten erzielt.

**Abbildung 7.18: Mietpreisspannen für Fachmärkte[1], 2024**

| Branche und Kategorie | Miete in Euro/m² unterer Bereich | Miete in Euro/m² oberer Bereich |
|---|---|---|
| Textil | 8 | 16 |
| Schuhe | 8 | 15 |
| Sportartikel | 7 | 11 |
| Unterhaltungselektronik | 8 | 11 |
| Zoo- und Tiernahrung | 6 | 11 |
| Bau- und Heimwerker | 5 | 10 |
| Möbel | 4 | 8 |
| Non-Food-Discount | 5 | 10 |

1 Fachmärkte außerhalb von Fachmarktzentren

Quelle: IPH Handelsimmobilien

Oft finden sich Fachmärkte in gewachsenen Agglomerationen oder in geplanten Fachmarktzentren. Von Letztgenannten gibt es in Deutschland ca. 350 mit einer Größe von jeweils mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche. Sie besitzen eine hohe Anziehungskraft und erschließen mit einem vielfältigen Branchenmix aus periodischem und aperiodischem Bedarf große Einzugsgebiete. Fachmarktzentren müssen auf die Marktveränderungen genauso reagieren wie Shoppingcenter. Das bedeutet Änderungen im Mietermix (z.B. Substitution von SB-Warenhäusern oder Verkleinerungen von Elektromärkten), Ausbau der Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Sinne des Schaffens von Third Places mit einer steigenden Servicequalität. Typische Highstreet- und Center-Mieter wie H&M oder Sketchers testen Fachmarktzentren als Expansionsstandorte, um von den niedrigeren Raumkosten zu profitieren. Haupttreiber der Flächennachfrage in Fachmarktzentren sind aber discountorientierte Konzepte. Das vorhandene Baurecht in „Sondergebieten Einzelhandel“ beschränkt zwar Anpassungen, stellt allerdings auch einen Wert an sich dar, da neue Gebiete in der gleichen Größe oft nicht mehr genehmigungsfähig sind. Fachmarktzentren zeigen aufgrund ihrer hohen Kundenfrequenz und starken Ausrichtung auf die tatsächliche Nachfrage (essenzielle Angebote) besonders in ländlichen Gebieten und Stadtperipherien eine stabile Nachfrage. Ein möglicher Katalysator für Attraktivitätszuwächse von Fachmarktzentren könnte in der E-Mobilität liegen, da an vielen Standorten – zum Teil große – Ladeparks entstehen. Die Mietentwicklung ist stabil.

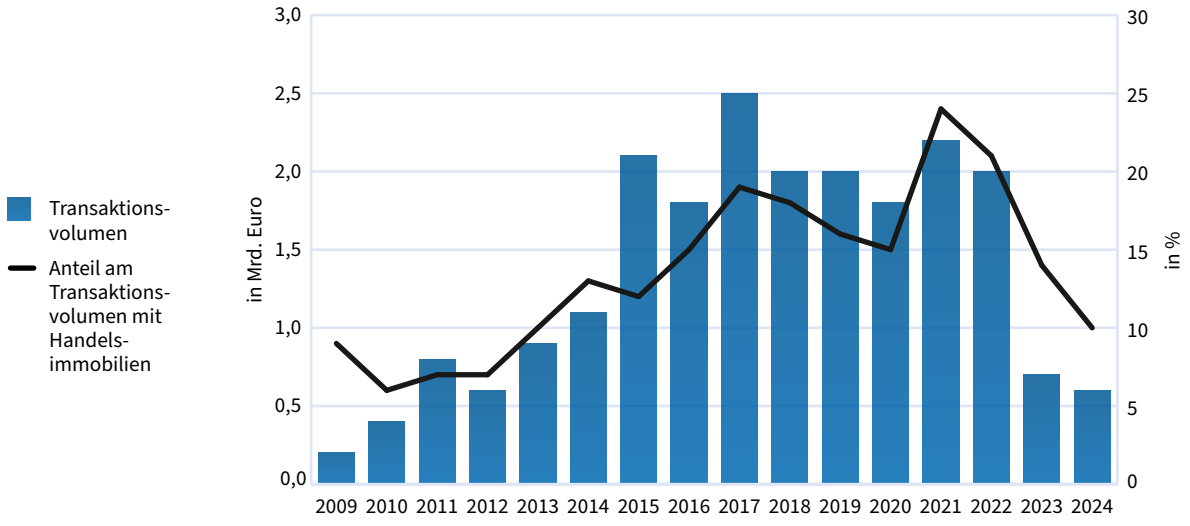
Fachmarktzentren: stabile Mieten, aber vor ähnlichen Herausforderungen wie Shoppingcenter

je mehr aperiodischer Bedarf, desto höher die Risikowahrnehmung

Fachmarktzentren[29] sitzen aus Sicht der Investoren „zwischen den Stühlen“.[30] Denn einerseits haben sie zumeist einen oder mehrere Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel und Geschäfte aus dem FMCG-Segment spielen typischerweise eine bedeutende Rolle. Beides sind Attraktoren für risikoaverse, ertragsorientierte Investoren. Andererseits entfällt der größte Teil der Verkaufsfläche in vielen Centern auf den aperiodischen Bedarf, etwa das Textil- und Elektroniksegment. Das wiederum macht sie für die genannte Investorengruppe unattraktiv.

Diese Ambivalenz kommt auch im Transaktionsgeschehen zum Ausdruck: Viele der im letzten Jahr gehandelten Center weisen einen FMCG-Schwerpunkt auf und sind nahversorgungsorientiert. Zudem waren die verkauften Fachmarktzentren mit durchschnittlich gut 10.000 m² Mietfläche bzw. einem durchschnittlichen Verkaufspreis von gut 17 Mio. Euro recht klein. Zum Vergleich: Die Fachmarktzentren, die zwischen 2019 und 2023 den Eigentümer wechselten, waren durchschnittlich etwa 14.000 m² groß und kosteten mehr als 26 Mio. Euro. Transaktionen jenseits von 30 Mio. Euro, wie sie bis zur Zinswende im Jahr 2022 regelmäßig zu beobachten waren, sind zur Ausnahme geworden. Im letzten Jahr gab es lediglich vier Transaktionen in dieser Dimension. Auch das ist ein Grund, warum das Transaktionsvolumen auf einem im langjährigen Vergleich sehr niedrigen Niveau verharrte (siehe Abbildung 7.19).

**Abbildung 7.19: Transaktionsvolumen Fachmarktzentren, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

Für den Moment ergibt sich damit der Befund, dass der Investmentmarkt für Fachmarktzentren zweigeteilt ist: Während Objekte mit Nahversorgungscharakter und einem Volumen von bis zu 30 Mio. Euro auch im aktuellen, von relativer Kapitalknappheit geprägten Umfeld liquide sind, finden potenzielle

29 Nur Objekte ab 5.000 m² Verkaufsfläche. Fachmarktzentren mit weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche werden als Nahversorgungszentren im Kapitel zu Nahversorgungsimmobilien thematisiert.

30 Hummel, Rebecca; Lemli, Marcus: Fachmarktzentren im Spagat: Die Zweiteilung des Handelsimmobilienmarktes. URL: https://www.retail-pin.com/positionspapier-2024-1/marktentwicklung (Abruf am 17.12.2024).

Verkäufer und Käufer bei größeren Zentren mit Fokus auf den aperiodischen Bedarf selten zusammen. Letztere sind wegen der zunehmenden Vermietungsrisiken, die sich vor dem Hintergrund des Flächenüberhangs in diesem Segment ergeben, wohl auch perspektivisch für risikoaverse Investoren erst einmal wenig attraktiv. Allerdings ist zu beobachten, dass etablierte Fachmarktzentreninvestoren mit entsprechender Asset-Management-Kompetenz dieses Segment stärker in den Blick nehmen und entsprechende Value-Add-Strategien konzipieren.[31] Insofern dürfte die Nachfrage auch nach solchen Objekten wieder steigen, was für höhere Transaktionsvolumen im Non-Core-Segment sorgen könnte.

Value-Add-Ansätze schaffen neues Potenzial

### 7.3.4 Nahversorgungsimmobilien

Nahversorgungsimmobilien und -zentren[32] gelten als (wirtschaftlich) stabile Handelsformate. Die Stabilität im Sinne der Versorgungssicherheit hat sich während der Corona-Pandemie gezeigt, wo Lebensmittelmärkte als offizieller Teil der kritischen Infrastruktur (KRITIS) ins Bewusstsein der Bevölkerung gelangten. Die Branche profitiert seitdem nicht nur von einer gestiegenen Wertschätzung, sondern weiterhin von steigenden Ausgaben für Lebensmittel und der wachsenden Bevölkerung. Darüber hinaus schafft eine noch stärkere Dezentralisierung der Nachfrage (etwa durch Homeoffice) weitere Expansionschancen in einem schon sehr reifen Markt. Die langjährige restriktive Gesetzgebung zu den zulässigen Verkaufsflächen im Lebensmittelhandel („800-m²-Regelung“) bremst die Entwicklung größerer Verkaufsflächen, was von den Marktteilnehmern je nach individuellem Fall als Vorteil (Konkurrenzschutz) oder Nachteil (Expansionshemmnis) gesehen wird. Hier könnte nach verschiedenen Zwischenschritten (etwa auf 1.200 m² im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013) in den nächsten Monaten und Jahren eine weitere Lockerung (Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Novelle der BauNVO) erfolgen.

stabiles Handelsformat

Schon seit längerem gibt es – überwiegend in innerstädtischen Lagen von Metropolen – einen Trend zu Mixed-Use-Standorten, bei denen über dem Lebensmittelmarkt weitere Nutzungen (Wohnen, Büros, Arztpraxen) angesiedelt werden. Dieser Trend, der auf ländliche Gebiete überzugreifen schien, ist u.a. aufgrund gestiegener Baukosten außerhalb der verdichteten Lagen wieder etwas abgeflaut. Weiterhin an Bedeutung gewinnt im Bereich des Lebensmittelhandels dagegen das Thema Nachhaltigkeit, insbesondere in der Form von Holzbau. In der wirtschaftlich-analytischen Betrachtung gehören auch Drogeriemärkte zur Nahversorgung (im baurechtlich relevanten Kontext werden sie häufig weiterhin als typische Innenstadtanbieter klassifiziert).

Trend zu Mixed Use

31 Vgl. von Schwanenflug, Christoph: Wir haben das Tal der Tränen verlassen. In: Immobilien Zeitung Nr. 36/2024, S. 16.

32 Discounter, SB-Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte sowie Fachmarktzentren mit weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche.

stabile Mieten

Die Mietentwicklung bei Nahversorgern ist grundsätzlich stabil und im Gegensatz zu den Nonfood-Branchen konnten Indexanpassungen aufgrund der hohen Inflation in den Jahren 2022 und 2023 weitgehend durchgesetzt werden. Was sich als schwierig erweist, ist die Durchsetzung höherer Mieten aufgrund einer höherwertigen und nachhaltigeren Bauweise, die über die Höhe der Nebenkostenersparnis hinausgeht. Abbildung 7.20 zeigt die Spannbreite, in welcher sich die Mieten in Nahversorgungsimmobilien üblicherweise bewegen. Die angegebenen Werte stellen keine absoluten Ober- und auch keine absoluten Untergrenzen dar, was bedeutet, dass durchaus auch niedrigere bzw. höhere Mieten erzielt werden. An Spitzenstandorten kann es zu Abweichungen von 5 bis 8 Euro zu den angegebenen Obergrenzen kommen.

**Abbildung 7.20: Mietpreisspannen für Nahversorger, 2024**

| Branche und Kategorie | Miete in Euro/m² unterer Bereich | Miete in Euro/m² oberer Bereich |
|---|---|---|
| Lebensmittel – Supermärkte | 10 | 17 |
| Lebensmittel – Discounter | 10 | 17 |
| Lebensmittel – SB-Warenhaus | 9 | 15 |
| Drogeriemärkte | 10 | 18 |

Quelle: IPH Handelsimmobilien

Nahversorgungsimmobilien haben in den vergangenen Jahren – spätestens mit Beginn der Corona-Pandemie – bei risikoaversen Investoren erheblich an Attraktivität gewonnen. Gleichwohl unterliegen sie wie alle anderen Immobilienmarktsegmente den allgemeinen Entwicklungen am Kapitalmarkt und verzeichnen seit 2022 ein tendenziell rückläufiges Transaktionsvolumen. Das Jahr 2024 markiert mit einem Transaktionsvolumen von lediglich 735 Mio. Euro sogar einen langjährigen Tiefstwert (siehe Abbildung 7.21). Dasselbe gilt für die Zahl der Transaktionen: 60 registrierte Verkäufe von Nahversorgungsimmobilien bedeuten den niedrigsten Wert seit 2011.

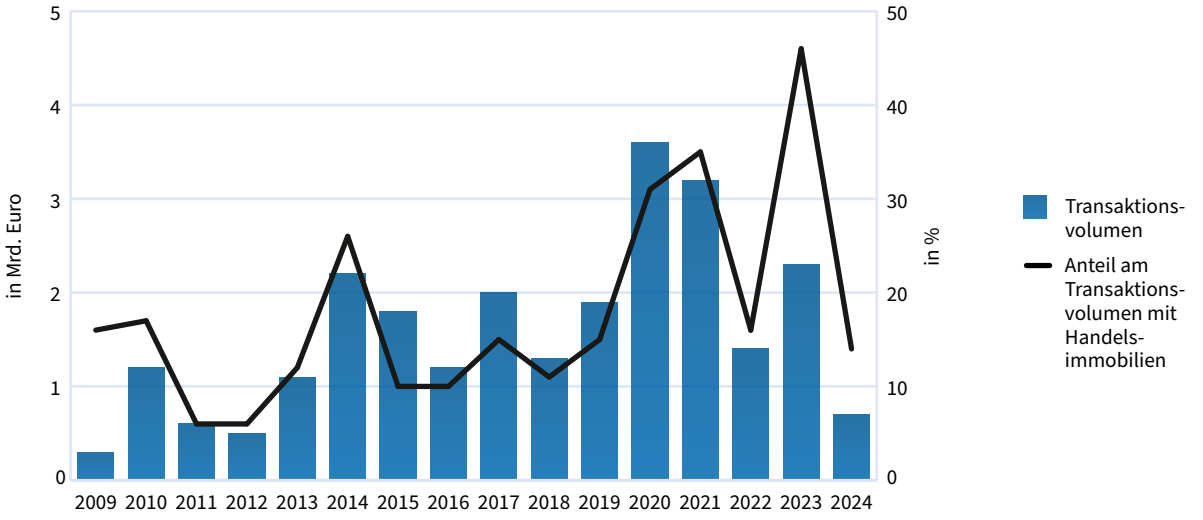
Transaktionsvolumen rückläufig

Anders als bei den anderen Handelsimmobilienformaten sind die gesunkenen Umsatzzahlen jedoch nicht auf strukturelle Risiken am Vermietungsmarkt und eine damit einhergehend verminderte Attraktivität für risikoaverse Investoren zurückzuführen. Sie liegen im Gegenteil sogar in der fundamentalen Stärke des Segments begründet, zumindest teilweise. So setzen manche Eigentümer auf eine bald wiedereinsetzende Renditekompression und haben anstehende Verkäufe in Erwartung künftig höherer erzielbarer Verkaufspreise zunächst zurückgestellt. Sie können das auch deshalb tun, weil die Cashflows in ihren Portfolios stabil sind und die zumeist an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mieten aufgrund der zuletzt sehr hohen Inflation sogar überdurchschnittlich stark anstiegen. Gerade für Eigentümer, die nahe dem Preis-Peak im Jahr 2021 gekauft haben, ist

wenig Verkaufsdruck durch stabile Cashflows und indexierte Mieten

das Halten der Objekte im eigenen Bestand finanziell oft attraktiver als ein Verkauf.

**Abbildung 7.21: Transaktionsvolumen Nahversorgungsimmobilien, 2009 – 2024**




Quelle: Savills

Kaufzurückhaltung bei Eigennutzern

Ein weiterer Grund für den deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr ist das weitgehende Ausbleiben von Eigennutzerankäufen im letzten Jahr. Im Jahr 2023 kauften die Lebensmitteleinzelhandelsketten für 340 Mio. Euro Objekte an. Im vergangenen Jahr investierten sie nur 42 Mio. Euro. Allein dieser Umstand, der nichts mit der Attraktivität von Nahversorgungsobjekten für Immobilieninvestoren zu tun hat, erklärt also etwa ein Fünftel des Umsatzrückgangs.

Vor dem skizzierten Hintergrund erscheint das Jahr 2024 im Hinblick auf die Transaktionsdynamik als Ausreißer nach unten und die Anzahl der Verkäufe und mit ihnen die Investmentumsätze dürften perspektivisch wieder steigen. Dass den Immobilieninvestoren derzeit und wohl auch im gesamten nächsten Zyklus weniger Kapital zur Verfügung steht als im zurückliegenden Zyklus und sie deshalb kleinere Ankaufsvolumen präferieren, könnte den Nahversorgungsimmobilien sogar zu einem weiteren Bedeutungsgewinn verhelfen.[33]

33 Pink, Matthias: Investieren in die Handelsimmobilie – Tektonische Verschiebungen in einer goldenen Ära. In: Habona Invest GmbH (Hg.): Habona Report 2025. Frankfurt am Main 2024, S. 121-129.

## 7.4 Empfehlungen für Politik und Immobilienwirtschaft

Die Kundenbedürfnisse ändern sich in einer, im historischen Vergleich, rasanten Geschwindigkeit. Dies führt zu Attraktivitätsverlusten und Leerständen in den Innenstädten. Die Immobilienwirtschaft ist, genauso wie Kommunen und die Politik, herausgefordert darauf zu reagieren. Der ZIA hat aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein Positionspapier zur Innenentwicklung mit 23 Forderungen veröffentlicht.[34] Viele dieser Forderungen betreffen auch oder besonders den Einzelhandel. Im Folgenden werden für Handelsimmobilien relevante Forderungen zusammenfassend dargestellt und um weitere Forderungen der Autoren ergänzt.

### 7.4.1 Anpassung der (Genehmigungs-) Prozesse an die Anforderungen

Um eine zielführende Anpassung der Innenstädte, Stadtteilzentren und innerstädtischen Wirtschaftsimmobilien zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Prozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen. Dies ist keine neue Forderung, jedoch geht die Fähigkeit, Herausforderungen in adäquater Zeit und mit angemessenem Aufwand zu lösen, immer mehr verloren – schon allein, weil die Geschwindigkeit der Veränderungen längst nicht mehr zur Geschwindigkeit von Planungsprozessen passt. Dabei sind sich Immobilienwirtschaft, Kommunen und übergeordnete Einheiten (Land, Bund, EU) grundsätzlich einig, dass lebendige Zentren nicht nur aus (gesamt-) wirtschaftlicher Perspektive erhaltenswert sind. Allerdings sehen sich die kommunalen Akteure selbst an eine Vielzahl an Auflagen und Vorschriften gebunden. Erforderlich ist es also, Vorschriften zu reduzieren und solche, die in Zeiten der Digitalisierung nicht mehr zu den Zielsetzungen für die Zentren passen, zu ändern bzw. abzuschaffen.

Das betrifft etwa die Wohnnutzung in Kerngebieten, Hürden für Zwischen- und Umnutzungen oder Grenzwerte etwa in der TA Lärm oder beim Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO). Dabei sollten Standards hinterfragt werden, beispielweise ob kleine Gastronomiebetriebe zwingend mehrere (geschlechtergetrennte) Toiletten benötigen, während in Universitäten, Schulen und Behörden Unisex-Toiletten auf dem Vormarsch sind. Es geht nicht darum, Standards zu senken, sondern im Gegenteil darum, die Verhältnismäßigkeit von Vorschriften – auch in der Abwägung verschiedener Ziele – zu hinterfragen und lebendigen Zentren dabei den empirisch belegten Wert als Orte der Identität mit sozialer, politischer und kultureller Bedeutung zuzumessen.[35]

34 ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V. (Hg.): Neue Innenentwicklungen: Neue Ideen und neue Qualitäten. ZIA-Positionspapier zur Innenentwicklung als Impuls für den Beirat Innenstadt beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Berlin 2024.

35 Vgl. Bundesstiftung Baukultur, Handelsverband Deutschland u.a. (Hg.): Stoppt den Niedergang unserer Städte. Berlin, Potsdam 2020. URL: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/200909_statementinnenstadt_bsbk_dv_hde_0.pdf (Abruf am 31.12.2024).

Um den erforderlichen Wandel der Zentren (und auch des ländlichen Raums) umzusetzen, müssen vor Ort professionelle Projektmanagementstrukturen geschaffen werden, die den Umbau (Förderung der Nutzungsmischung, Klimaanpassung) nicht nur anhand von planerischen und rechtlichen Vorgaben begleiten, sondern entsprechend der (auch wirtschaftlichen) Machbarkeit unterstützen. Auch Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Fachabteilungen (z.B. Brand- und Denkmalschutz) müssen abgewogen und aufgelöst werden. Ein Beispiel für solche Strukturen sind die Stabsstellen für die Innenstadt und die Nachnutzung des Kaufhofs in Nürnberg. Der ZIA schlägt vor, zusätzlich personelle Kapazitäten auf Landesebene vorzuhalten, um kleinere Kommunen bei entsprechenden Projekten zielgenau unterstützen zu können.

### 7.4.2 Immobilienexpertise in Fachkonzepten berücksichtigen

In Fachkonzepten für die Innenstädte (Einzelhandelskonzepte, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte etc.) ist die Immobiliensituation stärker zu berücksichtigen, damit die Handlungsempfehlungen auch umsetzbar sind. Dabei müssen erkennbare Veränderungen antizipiert werden und Immobilieneigentümer eingebunden werden.

### 7.4.3 Finanzmittel bereitstellen

Erfahrungsgemäß führen öffentliche Investitionen zu privatwirtschaftlichen Folgeinvestitionen. Vor diesem Hintergrund fordert der ZIA die Einrichtung von (revolvierenden) Innenstadttransformationsfonds und eine Weiterentwicklung der Städtebauförderung. Letztere leidet daran, dass investive Maßnahmen (z.B. Neugestaltung von Plätzen) förderfähig sind, jedoch keine Personalkosten (Stadtmarketing, City-Management), die für die Belebung von Plätzen erforderlich wären. Ein revolvierender Fonds ermöglicht durch Mittelrückfluss eine nachhaltigere Förderung, da mehr Mittel über eine längere Zeit zur Verfügung stehen.

### 7.4.4 Alternative Organisationsformen öffentlich fördern

Angesichts der großen Zahl unterschiedlich strukturierter Zentren, die um Fördermittel konkurrieren, ist ergänzend zur Bereitstellung solcher Mittel die Förderung alternativer Organisationsformen zu fordern. Dies können Public-Private-Partnerships, genossenschaftliche Modelle oder Business-Improvement-Districts (BID) sein. Während Hamburg auf eine große Zahl erfolgreicher BID blicken kann, hat sich z.B. in Baden-Württemberg trotz mehrjähriger Initiative bisher kein BID nach dem am 1.1.2015 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative

(GQP) etablieren können. Dies sollte Anlass sein, ein bundeseinheitliches, möglichst niederschwelliges BID-Gesetz anzustreben.

### 7.4.5 Handlungsspielräume in Behörden nutzen

Die Privatwirtschaft setzt immer stärker auf agile Arbeitsweisen, Fehlertoleranz und subsidiäre Entscheidungskompetenz, um Herausforderungen im wirtschaftlichen Wettbewerb erfolgreich zu begegnen. Auch in Verwaltungen sind solche Ansätze bekannt. In beiden Fällen hängt die Umsetzung von Rahmenvorgaben, Betriebskultur und den Führungskräften ab. Es ist daher zu fordern, dass möglichst viele Entscheidungskompetenzen bezüglich der Zentren bei den Kommunen gebündelt werden und eine Kultur im oben genannten Sinne gefördert wird. Die lokalen Ansprechpartner können dann – am besten auf Basis bundeseinheitlicher Rahmenvorgaben – die lokale Ausgestaltung selbst in die Hand nehmen und dabei Handlungsspielräume nutzen (wie dies etwa durch die Kommunalisierung der Stellplatzsatzung in einigen Bundesländern der Fall ist).

### 7.4.6 Mischnutzung in der Projektentwicklung konsequenter umsetzen

In der Immobilienwirtschaft selbst ist – angesichts der veränderten Rahmenbedingungen und der weiter zunehmenden Akzeptanz von Mixed-Use-Konzepten bei Investoren – ein noch stärkeres Umdenken erforderlich. Anstatt sortenreine Produkte zu entwickeln, ist an zentralen Standorten die Mischnutzung anzustreben. Dies ermöglicht auch eine Quersubventionierung von Mieten zu Gunsten attraktiver, aber nicht wirtschaftlich leistungsfähiger Frequenzbringer.

### 7.4.7 Beteiligung an lokalen Initiativen

Die Immobilienwirtschaft profitiert von belebten Innenstädten – dementsprechend muss sie sich auch weiterhin aus Eigeninteresse an bzw. in lokalen Initiativen (Handelsverbänden, Stadtmarketingorganisationen) beteiligen. Dass dies funktionieren kann und breite Akzeptanz findet, zeigt das Beispiel der Business-Improvement-Districts (vgl. oben), bei denen alle Eigentümer auf gesetzlicher Grundlage finanziell beteiligt werden.

# 8 Gesundheits- und Sozialimmobilien

**Jan Grabow**
CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## 8.1 Einleitung

Die Nutzungsklasse der Gesundheits- und Sozialimmobilien umfasst ein breites Spektrum, wobei die Entwicklung des Bedarfs und der Nachfrage sehr differenziert zu betrachten sind. Unterschiede zu anderen Nutzungsklassen finden sich insbesondere in den sozialrechtlichen Spezifika in Bezug auf das Ordnungs- und Leistungsrecht.

hoher Investitionsbedarf in Gesundheits- und Sozialimmobilien

Neben der Entwicklung des eigentlichen Bedarfs sind bei Betreiberimmobilien weitere Einflussgrößen, wie u.a. Deckung des Personalbedarfs, Kostenentwicklung sowie Bezahlbarkeit der Leistungen, in den Blick zu nehmen. Die Vorhaltung bedarfsgerechter Infrastrukturangebote im Bereich der Gesundheits- und Sozialimmobilien liegt im Bereich der Kommunen bzw. Länder. Hier besteht an verschiedenen Stellen aus unterschiedlichen Gründen erheblicher Investitionsbedarf:

Im Bereich der **Kindertagesstätten** wird aktuell von einer Lücke von 300.000 bis zu 400.000 Plätzen[1] ausgegangen.

Die Reform der **Eingliederungshilfe** und des Teilhaberechts, Dezentralisierung und Inklusion ziehen auch geänderte Anforderungen an die Strukturen der Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit Behinderung nach sich. Auch die Pflegeversorgung von Menschen mit Behinderung gewinnt an Bedeutung.

Der Umbau der Versorgungsstrukturen im somatischen **Krankenhausbereich** zieht Investitionsbedarf nach sich, wenn durch die Reform eine Zentralisierung und Spezialisierung von Kliniken sowie eine Verbesserung der Versorgungsqualität angestrebt wird. Auf der anderen Seite wirft eine Schließung von Krankenhäusern die Frage einer möglichen Nachnutzung zum Beispiel als sektorenübergreifende Versorgungseinrichtung auf, die die wohnortnahe Versorgung sicherstellen soll. Gleichzeitig bestehen Nachfolgeprobleme bei den Ärzten.

Nachfolgend beschränken sich die Betrachtungen auf Pflegeimmobilien.

Der RWI Pflegeheim Rating Report 2024 geht bei Fortschreibung des Status quo von einem zusätzlichen Bedarf von 322.000 **stationären Pflegeplätzen** bis zum Jahr 2040 aus. Andererseits können wegen Personalmangels nach einer Erhebung des bpa 55% der Alten- und Pflegeheime in Deutschland nicht mehr alle Plätze belegen.[2]

Die Leistungsangebote, die Immobilienstrukturen, die Geschäftsmodelle wie auch die gesamte Angebotsarchitektur und die Investitionsstrategien der An-

1 Bertelsmann-Studie, KiTa-Personal braucht Priorität!, 10.2023, Wido Geis-Thöne, 2024, 306.000 Betreuungsplätze für unter Dreijährige fehlen. Eine Betrachtung der Entwicklung von Bestand und Bedarf an Betreuungsplätzen, IW-Report, Nr. 40, Köln.

2 bpa – Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V., Aktuelle bpa-Umfrage: 55% der Pflegeeinrichtungen in Deutschland nur zum Teil belegt – weil Personal fehlt, URL: https://www.bpa.de/news-fachinformationen/news/news/aktuelle-bpa-umfrage-55-prozent-der-pflegeeinrichtungen-in-deutschland-nur-zum-teil-belegt-weil-personal-fehlt (Stand: 3.1.2025).

bieter stehen unter Veränderungsdruck. Die Weiterentwicklung ist nicht nur aufgrund der veränderten Bedürfnisse der Senioren und des quantitativ weiter steigenden Bedarfs geboten, sondern auch wegen des Drucks zur effizienten Verwendung der finanziellen und personellen volkswirtschaftlichen Ressourcen sowie zur energetischen Sanierung.[3]

Der Bedarf in der Nutzungsklasse der Pflegeimmobilien und bei den bereits millionenfach fehlenden, barrierereduzierten Wohneinheiten wird aufgrund der weiterhin stark ansteigenden Anzahl älterer Menschen deutlich zunehmen. Ein starker Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen entwickelt sich regional jedoch mit unterschiedlicher Dynamik.

Die adäquate Ausweitung des Wohnangebotes für ältere, zum Teil pflegebedürftige Menschen hält dem Bedarfszuwachs nicht stand. Hauptursachen sind Investitionshemmnisse für Neubauprojekte oder fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken. Hinzu kommt der anhaltende Personalmangel, der den Ausbau von Pflegeheimen erschwert. Ein weiterer Treiber für den Investitionsbedarf ist eine veraltete Gebäudesubstanz.

Erforderliche Modernisierungsaufwendungen durch neue gesetzliche Anforderungen (Stichwort Einbettzimmerquote und Bäderzugang), zur Erfüllung von Brandschutzauflagen oder zur Verbesserung der energetischen Standards können bei Bestandsbauten jedoch erst nach Abstimmung mit dem zuständigen Sozialhilfeträger refinanziert und auf die Pflegebedürftigen umgelegt werden. Die Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wird allerdings in den Bundesländern nicht einheitlich gehandhabt. Eine energetische Sanierung wird jedoch von den Sozialhilfeträgern grundsätzlich aufgrund fehlender gesetzlicher Vorgaben nicht als betriebsnotwendig erachtet.

Die Pflege ist ein stark regulierter Markt. Je restriktiver die regulatorischen Vorgaben bezüglich des Betriebs von Heimen sind (zum Beispiel Ein-Bett-Zimmer-Quoten, bauliche und personelle Vorgaben), desto teurer werden der Betrieb und die Investitionen in neue und Bestandseinrichtungen.

Ein weiteres Hemmnis in Bezug auf Modernisierungsaufwendungen besteht bei Betreiber-Investor-Modellen, bei denen der Immobilieneigentümer für Investitionen zuständig ist.

## Transaktionsmarkt

Investoren wieder optimistischer

Die gegenüber 2020 und 2021 stark gesunkenen Immobilientransaktionszahlen 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. Trotz stabiler Renditen bleiben klassische großvolumige Transaktionen im Bereich der

3 Becher, Berthold; Hölscher, Martin (Hrsg.): „Wohnen und Pflege von Senioren“, Hannover, 2011, Vincentz Network.

Pflege- und Sozialimmobilien im Umfang früherer Jahre aus. Das Gesamttransaktionsvolumen im Bereich Gesundheits- und Sozialimmobilien ist im Jahr 2024 auf rund 1,3 Mrd. Euro gestiegen, das entspricht einer Steigerung um über 28% im Vergleich zum Vorjahr.[4]

Marktbeobachter erwarten, dass ein Großteil der Investoren 2025 wieder deutlich aktiver werden könnte und vor allem Core-Kapital nach Investitionsmöglichkeiten in diesem Marktsegment sucht. Für 2025 deutet sich daher eine leichte Marktbelebung an, wobei der Produktmangel das größte Hemmnis darstellen wird. Dennoch befinden sich weiterhin einige größere Portfolios am Markt, die im Jahresverlauf zu erwarten sind.[5]

Im Rahmen der folgenden Ausführungen werden die Entwicklung der Angebots- und Nachfrageseite bei den Pflegeimmobilien anhand der im Dezember 2024 veröffentlichten Pflegestatistik zum 15. Dezember 2023 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.

## 8.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen

### 8.2.1 Demografischer Wandel

Geburtendefizit und hohe Lebenserwartung

Deutschland verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren beinahe kontinuierlich Einwohnergewinne. Der natürliche Bevölkerungssaldo in Deutschland sinkt weiterhin. 2023 starben in Deutschland 310.000 (2022: 327.000) mehr Menschen, als es Neugeborene gab.

Im Jahr 2023 betrug der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter an der Gesamtbevölkerung in Deutschland rund 22,3% (2013: 20,9%).[6] Die Bevölkerung in der Altersgruppe von 80 Jahren und älter hat im Zeitraum 2013-2023 um 1,8 Mio. bzw. 40% am stärksten zugenommen.[7] Ende 2023 waren 78% der Pflegebedürftigen 65 Jahre und älter, rund ein Drittel (34%) war mindestens 85 Jahre alt.

Neben der Frage, wie bei zunehmendem Personalmangel eine wachsende Zahl von Pflegebedürftigen versorgt werden kann, erhöhen sich auch die Herausforderungen für die Sozialversicherungssysteme, wenn weniger Menschen arbeiten und die Zahl der Leistungsbezieher wächst.

4 https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/01/healthcare-investment
5 https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-durch-portfoliotransaktion-im-schlussquartal-belebt/
6 Mediendienst Integration, Gesamtzahl der offiziell gezählten Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland von März 2022 bis November 2024, Statista, URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1294820/umfrage/kriegsfluechtlinge-aus-der-ukraine-in-deutschland (Stand: 3.1.2025).
7 Statistisches Bundesamt (Destatis), Bevölkerung nach Altersgruppen, URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerung-altersgruppen-deutschland.html (Stand: 3.1.2025).

Der Altenquotient[8] erhöhte sich im Jahr 2023 deutschlandweit leicht auf 37,9% gegenüber 37,4% im Vorjahr.[9] Trotz der flächendeckend fortschreitenden Alterung sind weiterhin regionale Unterschiede in der Altersstruktur zu beobachten. Beim Altenquotient besteht ein Ost-West-Gefälle. In den ostdeutschen Bundesländern liegt der Altenquotient mit Ausnahme einiger Großstädte und Universitätsstandorte sowie des Berliner Speckgürtels mittlerweile flächendeckend bei über 45%.

### 8.2.2 Pflegestatistik 2023

Die Pflegestatistik wird von den Statistischen Ämtern seit 1999 alle zwei Jahre erhoben. Es werden sowohl ambulante und stationäre Einrichtungen zum Stichtag 15. Dezember befragt als auch Informationen zu den Pflegegeldleistungen der Spitzenverbände der Pflegekassen und des Verbands der privaten Krankenversicherung zum Stichtag 31. Dezember erfasst. Die letzte Erhebung fand im Dezember 2023[10] statt und wurde mit folgenden Eckpunkten im Dezember 2024 veröffentlicht.

Im Dezember 2023 waren in Deutschland knapp 5,7 Mio. Menschen (gegenüber noch knapp 5,0 Mio. im Dezember 2021) pflegebedürftig im Sinne des SGB XI. Die tatsächliche Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen um 730.000 geht zum Teil auf den weiter gefassten Pflegebegriff und eine größere Bereitschaft zur Inanspruchnahme bestehender Leistungsansprüche zurück. Dem Pflegereport 2024 der Krankenkasse Barmer zufolge ist auch ein Trend erkennbar, dass sich die durchschnittliche Dauer, während der Pflegebedürftige betreut werden und Leistungen erhalten, deutlich ausweitet. Die starke Zunahme der Pflegebedürftigen (+15%) weist darauf hin, dass die Annahmen einer konstanten Pflegequote und auch einer gedämpft anwachsenden Pflegequote in der Pflegevorausberechnung nicht tragfähig sind.[11]

neun von zehn Pflegebedürftigen zu Hause versorgt

In einer Mehrjahresbetrachtung der Pflegestatistik wird ein sinkender Teil der Pflegebedürftigen vollstationär in Heimen versorgt, und es kommt darüber hinaus zu einer weiteren Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich.

86% bzw. 4,9 Mio. Pflegebedürftige wurden im Dezember 2023 zu Hause versorgt. Davon erhielten 3,1 Mio. Pflegebedürftige ausschließlich Pflegegeld und wurden überwiegend durch Angehörige gepflegt. Weitere 1,1 Mio. Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten und wurden zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflege- und Betreuungs-

8 Der Altenquotient ist eine statistische Maßzahl. Er bezeichnet das Verhältnis der Zahl der Personen in der Bevölkerung, die älter sind als die Regelaltersgrenze, zur Zahl der Bevölkerung im Erwerbsalter.

9 Statistisches Bundesamt, Altenquotient in Deutschland von 1991 bis 2023, Statista, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/549334/umfrage/altenquotient-in-deutschland/ (3.1.2025).

10 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023.

11 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pflegevorausberechnung: 1,8 Mio. mehr Pflegebedürftige bis zum Jahr 2055 zu erwarten. URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html (Stand: 3.1.2025).

dienste versorgt. Ebenfalls zu Hause versorgt wurden weitere 680.000 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1.

geringerer Zuwachs stationär Pflegebedürftiger, ...

Nach einem Rückgang von 3,0% im Abgleich zwischen 2019/2021 ist es bei der Anzahl der stationär betreuten Pflegebedürftigen in 2023 gegenüber 2021 wieder zu einem Anstieg um 0,8% (+6.000) gekommen.

... aber starke Zunahme der Zahl der zu Hause Gepflegten

Die Zahl der zu Hause gepflegten Personen nahm dagegen insgesamt um 17% oder 721.000 am stärksten zu. Davon stieg die Zahl der durch ambulante Dienste betreuten Pflegebedürftigen um 5,1% (+54.000). Die Zahl der überwiegend durch Angehörige versorgten Pflegebedürftigen erhöhte sich um +21% oder 549.000. Ebenfalls um 21% oder +118.000 Personen wuchs die Gruppe der Pflegebedürftigen im Pflegegrad 1 ohne Leistungen ambulanter oder stationärer Einrichtungen bzw. mit ausschließlich landesrechtlichen Entlastungsleistungen.

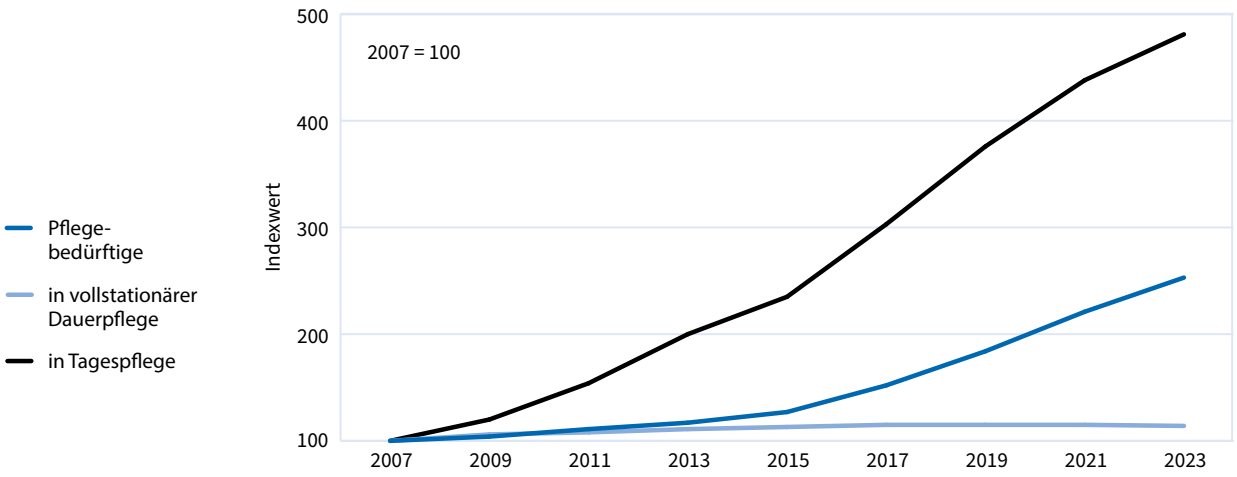
Heimquote weiter gesunken

In Pflegeheimen wurden 2023 rund 977.000 Pflegebedürftige (2021: 931.000) versorgt. Der Anteil der in Tagespflegeeinrichtungen betreuten Pflegebedürftigen (177.000) hat sich hierbei von 17,1% auf 18,1% erhöht. 800.000 der Pflegebedürftigen wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut. Die Heimquote hat sich somit gegenüber 2021 ausgehend von bisher 16% noch einmal deutlich auf 14% reduziert, die in den Jahren 2007 und 2009 ursprünglich einmal bei über 30% lag. Erhebliche Bandbreiten zeigen sich in der Heimquote auf Landesebene u.a. zwischen Bayern (17,8%), Hessen (13,6%), NRW (12,2%) und Sachsen-Anhalt (13,8%).

Abnahme der Platzzahl in der Dauerpflege

Das vollstationäre Angebot auf dem Pflegemarkt ist zwischen 2011 und 2017 noch um 14,5% zunächst deutlich angestiegen. Nach einer Stagnation zwischen 2017 und 2021 ist vollstationär 2023 ein Rückgang um 3.300 Plätze zu verzeichnen:

**Abbildung 8.1: Pflegebedürftige und Pflegeplätze, indexierte Entwicklung, 2007 – 2023**




Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007 – 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

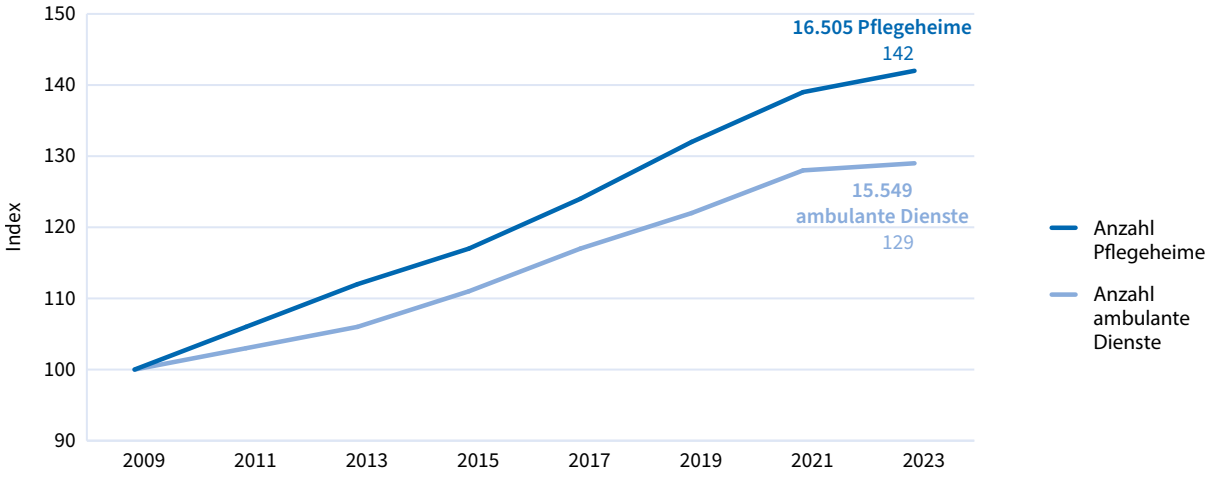
Im Unterschied hierzu hat sich das Angebot im Bereich der Tagespflege, die als Bestandteil zur ambulant-häuslichen Versorgung gehört, seit 2007 bis 2023 fast verfünffacht.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland stieg im gleichen Zeitraum jedoch um über 127%.

mehr Pflegeheime und ambulante Dienste

Die absolute Anzahl an Pflegeheimen und ambulanten Diensten ist 2023 im Vergleich zu 2021 weiter gestiegen. Wie in der folgenden Abbildung dargestellt, hat es seit 2009 einen Anstieg von 42% auf 16.505 Pflegeheime Ende 2023 gegeben. Bei den ambulanten Diensten war der Anstieg mit 29% nicht so stark. Absolut in Deutschland sind Ende 2023 15.549 ambulante Dienste gemeldet.[12]

**Abbildung 8.2: Pflegeheime und ambulante Dienste, indexierte Entwicklung, 2009 – 2023**




Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007– 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

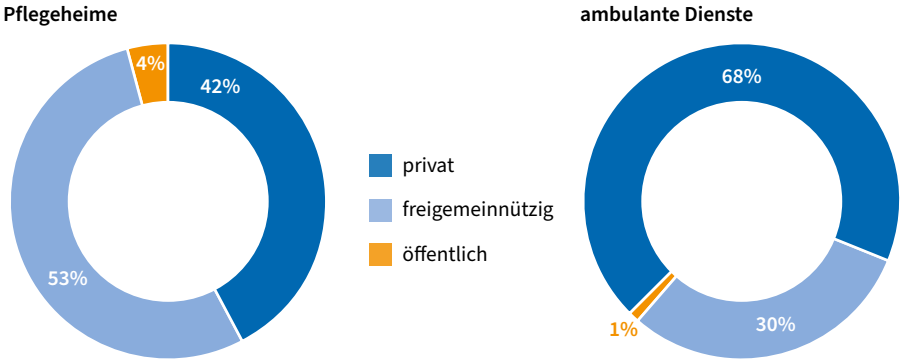
Der Anteil privater Pflegeheime ist seit 1999 von 34,9% auf 42,4% im Jahr 2023 gestiegen, wobei ein leichter Rückgang gegenüber 2021 (42,7%) zu verzeichnen ist. Bei den Pflegeheimen liegen die freigemeinnützigen Träger mit einem Anteil von ca. 53,3% (1999: 56,6%) noch ca. 10 Prozentpunkte vor den privaten Trägern. Die Zahl der Plätze in privater Trägerschaft stieg seit 1999 um 143% (freigemeinnützig: +29%).

In der langfristigen Betrachtung steigen bei den Pflegeheimen lediglich die Marktanteile der privaten Träger. Es bestehen hier zusätzlich auch erhebliche regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern.

Insbesondere in der ambulanten Pflege zeigt sich ein hoher Anteil privater Träger, der sich bis 2023 auf 68,5% (1999: 50,9%) erhöht hat. Die Marktanteile der freigemeinnützigen Träger sind seit 1999 von 47,2% auf 30,2% gesunken, wobei sich zuletzt die Anzahl der Pflegedienste sogar um 45 Dienste reduziert hat.

12 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023.

**Abbildung 8.3: Anteil Pflegeheime und ambulante Dienste nach Trägerschaft, 2023**

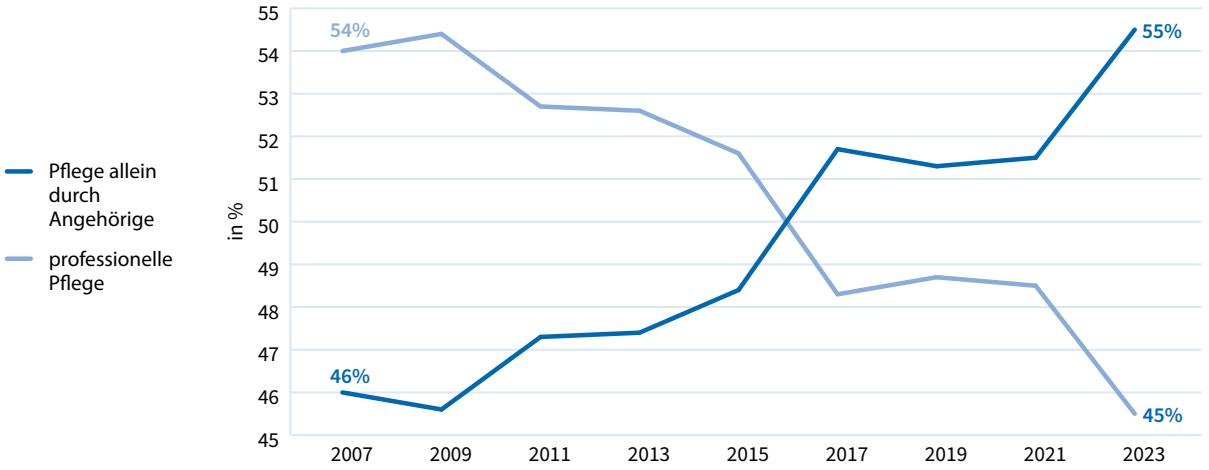



Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007 – 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anteil der professionellen Pflege weiter rückläufig

Weil das demografische Potenzial für die Pflege durch Angehörige künftig nicht wachsen wird, wurde noch 2013 angenommen, dass sich zukünftig Pflegeleistungen mehr in den Bereich der institutionellen Pflege verlagert würden.[13] Erwartungen, wonach sich der Anteil der Angehörigenpflege rückläufig entwickelt, haben sich nicht bestätigt.

**Abbildung 8.4: Entwicklung der Anteile privater Pflege durch Angehörige und professionelle Pflege, 2007 – 2023**




Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007 – 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die Verhältnisse in der Versorgung durch Angehörige bzw. professioneller Pflege haben sich gegenüber 2007 genau umgekehrt.[14] Der Anteil der in Summe durch ambulante Pflegedienste und vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen ist von 37% 2021 auf 33% 2023 gesunken. 12% entfallen 2023 (2021: 11%) auf den Pflegegrad 1, in dem keine Leistungen von Pflegeheimen oder ambulanten Diensten bezogen werden.

13 Nowossadeck, Sonja: Demografischer Wandel, Pflegebedürftige und der künftige Bedarf an Pflegekräften. Bundesgesundheitsbl. 56, 1040–1047 (2013) https://link.springer.com/article/10.1007/s00103-013-1742-1.

14 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023.

negative Folgen für die Erwerbstätigkeit

Die Kehrseite der Medaille sind negative Folgen für die Erwerbstätigkeit: Fast jede vierte Hauptpflegeperson reduzierte ihre Arbeitszeit oder gab ihren eigenen Beruf ganz auf; nur 46% arbeiten noch Vollzeit.[15] Etwa ein Viertel der Pflegehaushalte fühlt sich durch die Pflege zeitlich und psychisch sehr stark belastet. Gleichzeitig tragen Haushalte, in denen Angehörige zu Hause gepflegt werden, im Durchschnitt nur geringe finanzielle Eigenbeteiligungen.[16]

### 8.2.4 Auslastung der Pflegeheime

leicht steigende Tendenz auf geringem Niveau

Die Heimauslastung ist ein zentraler Erfolgsfaktor von Pflegeeinrichtungen. In der vollstationären Pflege ist ein leichter Anstieg in der Heimauslastung von durchschnittlich 89,3% 2021 auf 90,6% 2023 zu verzeichnen. Hierbei weisen private Träger 2023 mit 87,9% eine deutlich geringere Auslastung als freigemeinnützige (92,4%) und öffentliche Träger (92,0%) auf. Für einen rentablen Betrieb ist aber üblicherweise eine Auslastung von mindestens 95% zu erreichen.

Bei der Berücksichtigung einer realistischeren Auslastung in den Pflegesatzverhandlungen stationärer Pflegeeinrichtungen finden sich erste Lösungsansätze in Bayern und Niedersachsen. Ebenfalls lassen sich Auflockerungen in der starren Fachkraftquote im neuen Personalbemessungsverfahren, aber auch in den landesrechtlichen Regelungen in Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg erkennen.

Die Daten zur Heimauslastung auf Kreisebene liegen unverändert nur mit dem Stand 2021 vor. 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 und Rheinland-Pfalz, wo eine deutlich geringere Auslastung der Pflegeheime besteht. Weiterhin verzeichnen Großstädte inkl. ihrer Metropolregionen eine deutlich höhere Auslastung als ländliche Gebiete.

durchschnittlicher Pflegegrad gesunken

Die prozentuale Veränderung in der Anzahl der Pflegebedürftigen zwischen 2021 und 2023 liegt im Pflegegrad (PG) 1 bei 17,8%, beim PG 2 bei 13,7%, beim PG 3 bei 19,1%, beim PG 4 bei 9,5% und beim PG 5 bei 1,1%. Das Absinken des durchschnittlichen Pflegegrads von 2,54 auf 2,22 ist darauf zurückzuführen, dass die Zunahme der Anzahl der Pflegebedürftigen von insgesamt 730.000 mit 667.400 (= 92%) auf die Pflegegrade 1 – 3 entfällt.

Der durchschnittliche Pflegegrad ist in der ambulanten Pflege von 2,59 auf 2,62, in der Tagespflege von 3,00 auf 3,01 und in der Dauerpflege von 3,40 auf 3,43 angestiegen.

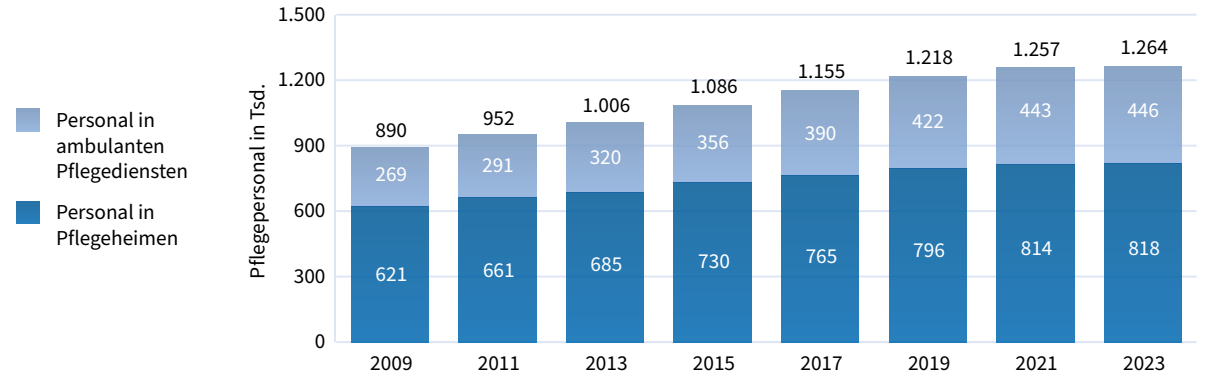
15 Schwinger, Antje: AOK, WIdO-Studie: Belastung pflegender Angehöriger nimmt zu, URL: https://www.aok.de/pp/gg/update/wido-studie-belastung-pflegender-angehoeriger-nimmt-zu (Stand: 3.1.2025).

16 Wissenschaftliches Institut der AOK (WIdO), Pflege-Report 2020: Rund ein Viertel der Pflegehaushalte „hoch belastet“, URL: https://www.wido.de/news-presse/pressemitteilungen/2020/pflege-report-2020 (Stand: 3.1.2025).

### 8.2.5 Entwicklung Personaleinsatz

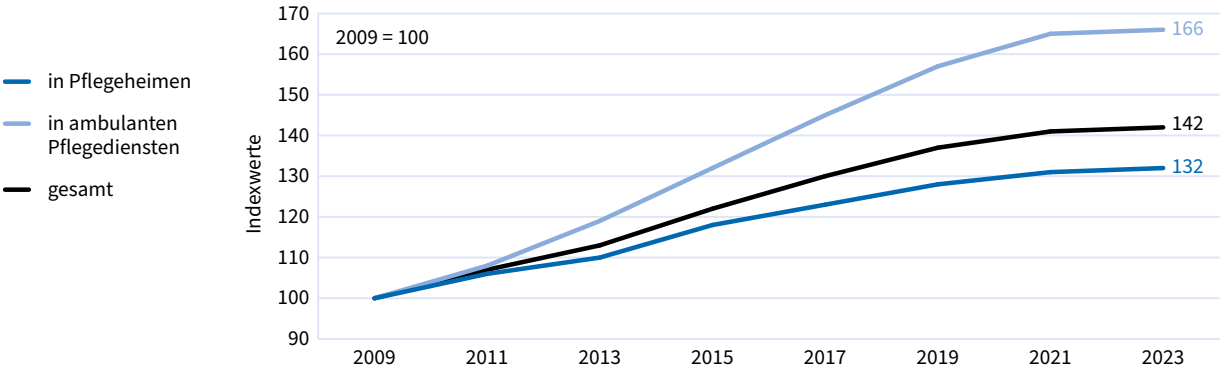
Die Zuwachsraten beim Personaleinsatz haben sich bei Pflegeheimen von zwischenzeitlich über 6% auf zuletzt 0,5% und in der ambulanten Pflege von über 11% auf zuletzt 0,6% abgeflacht.

**Abbildung 8.5: Entwicklung des Pflegepersonals, stationär und ambulant, 2009 – 2023**




Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007 – 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Abbildung 8.6: Entwicklung des Pflegepersonals, stationär und ambulant, Indexbetrachtung, 2009 – 2023**




Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2007 – 2023, CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Im Gesamtzeitraum von 2009 bis 2023 hat sich die Zahl der Mitarbeiter bei den Pflegeheimen um 32% und bei den ambulanten Pflegediensten um 66% erhöht. Zwischen 2009 und 2023 entspricht dies über 365.000 zusätzlichen Mitarbeitern. Zwar nahm also der Personalbestand deutlich zu, Bedarf an weiteren Arbeitskräften besteht jedoch immer noch, der am Arbeitsmarkt derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann, sodass ein zunehmender Mangel an Pflegefachkräften zu beobachten ist.

### 8.2.6 Hohe Steigerungen bei den Heimkosten als Barriere für die stationäre Versorgung

Neben dem Personalmangel kommt auch die Kostenentwicklung 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.

Pflegeheimkosten erneut gestiegen

Die finanzielle Belastung von Pflegebedürftigen, die im Pflegeheim leben, ist laut einer aktuellen Auswertung des Wissenschaftlichen Instituts der AOK (WIdO) erneut gestiegen. Die durchschnittliche Gesamtbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner liegt inzwischen bei mehr als 2.400 Euro und damit wieder deutlich über dem Niveau des Jahres 2021, als die Politik Zuschläge zur Begrenzung der Eigenanteile an den pflegebedingten Aufwendungen eingeführt hatte.

Die aktuelle Analyse zeigt, dass die Gesamtkosten für einen Heimplatz Ende 2024 bei durchschnittlich 4.701 Euro lagen. Davon zahlte die Pflegekasse im Durchschnitt 1.470 Euro. Im Abgleich zwischen 2017 und 2024 ist es hiernach zu Kostensteigerungen von insgesamt 84% gekommen:

**Abbildung 8.7: Pflegekosten pro Heimplatz, 2017 – 2024**

| | 2017 in Euro/Monat | 2024 in Euro/Monat | Veränderung in % |
|---|---|---|---|
| pflegebedingter Anteil (EEE) | 616 | 1.757 | 185 |
| Unterkunft und Verpflegung | 710 | 977 | 38 |
| Investitionskosten | 426 | 497 | 17 |
| Gesamtkosten | 1.752 | 3.231 | 84 |
| abzgl. Leistungszuschlag | | 807 | |
| Eigenanteil nach Leistungszuschlag | 1.752 | 2.424 | 38 |

Quelle: AOK WIdO 2024

Die Pflegekosten ohne Zuschläge nach § 43c SGB XI (EEE) sind hiernach um 185,2%, für Unterkunft und Verpflegung um 37,6% und für Investitionskosten um 16,6% gestiegen. Unverändert besteht ein West-Ost-Gefälle, weil die Eigenanteile im Westen (ohne Leistungszuschläge) mit 3.309 Euro 13% über dem Vergleichswert im Osten (2.938 Euro) liegen. Die Schere hat sich seit 2017 zwischen dem Westen (1.877 Euro) und dem Osten (1.277 Euro) allerdings verringert.

Zusätzlich bekamen die Bewohnerinnen und Bewohner von der Pflegeversicherung durchschnittlich 807 Euro pro Monat für ihre pflegebedingten Eigenanteile in Form der nach Wohndauer gestaffelten Zuschläge erstattet. Durchschnittlich 950 Euro mussten sie selbst für die Pflege zuzahlen, hinzu kamen im Schnitt 977 Euro für Unterkunft und Verpflegung sowie 497 Euro

für Investitionskosten. Daraus ergibt sich nach Abzug der Zuschläge eine durchschnittliche Gesamtbelastung von 2.424 Euro pro Monat. Sie liegt damit wieder deutlich über dem Niveau von vor der Einführung der nach Wohndauer gestaffelten Zuschläge (nach § 43c SGB XI) zur Entlastung, die seit dem 1. Januar 2022 greifen.[17]

weitere Kostensteigerungen in der Heimpflege zu erwarten

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Zuschüsse zur Entlastung und der Dynamisierung der Leistungen der Pflegekassen die Zuzahlungen für die Pflege im Heim auch zukünftig weiter steigen werden. Bis zum Jahr 2029 wird die Summe aus Eigenanteilen inklusive Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten nochmals um 18% auf 3.812 Euro pro Monat steigen.

Verteuerung durch Lohnsteigerungen

Als Preistreiber erweisen sich hierbei neben allgemeinen Kostensteigerungen (u.a. Energie) auch gesetzliche Initiativen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen (Stichwort Tariftreuegesetz und Verbesserung der Stellenschlüssel im Rahmen des neuen Personalbemessungsverfahrens) sowie die Anhebung der qualitativen Gebäudestandards (Stichwort Einbettzimmerquote, Bäderzugang) auch bei Bestandseinrichtungen.

Nachdem im Jahr 2022 die Ausgaben für die Hilfe zur Pflege als Folge der Pflegereform stark gesunken waren, stiegen die Ausgaben zur Hilfe zur Pflege 2023 wieder an, nämlich um 27,4% auf knapp 4,5 Mrd. Euro.

Schutzschirm für Energiemehrkosten wirkt nur temporär

Zum Ausgleich für gestiegene Gas-, Fernwärme- und Strompreise wurden zugelassenen teil- und vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie Kurzzeitpflegeeinrichtungen Mehrkosten für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. April 2024 als sogenannte Ergänzungshilfe nach § 154 SGB XI erstattet. Mit Auslaufen der Ergänzungshilfen sind diese Mehrkosten von den Trägern bzw. von den Bewohnern zu tragen.

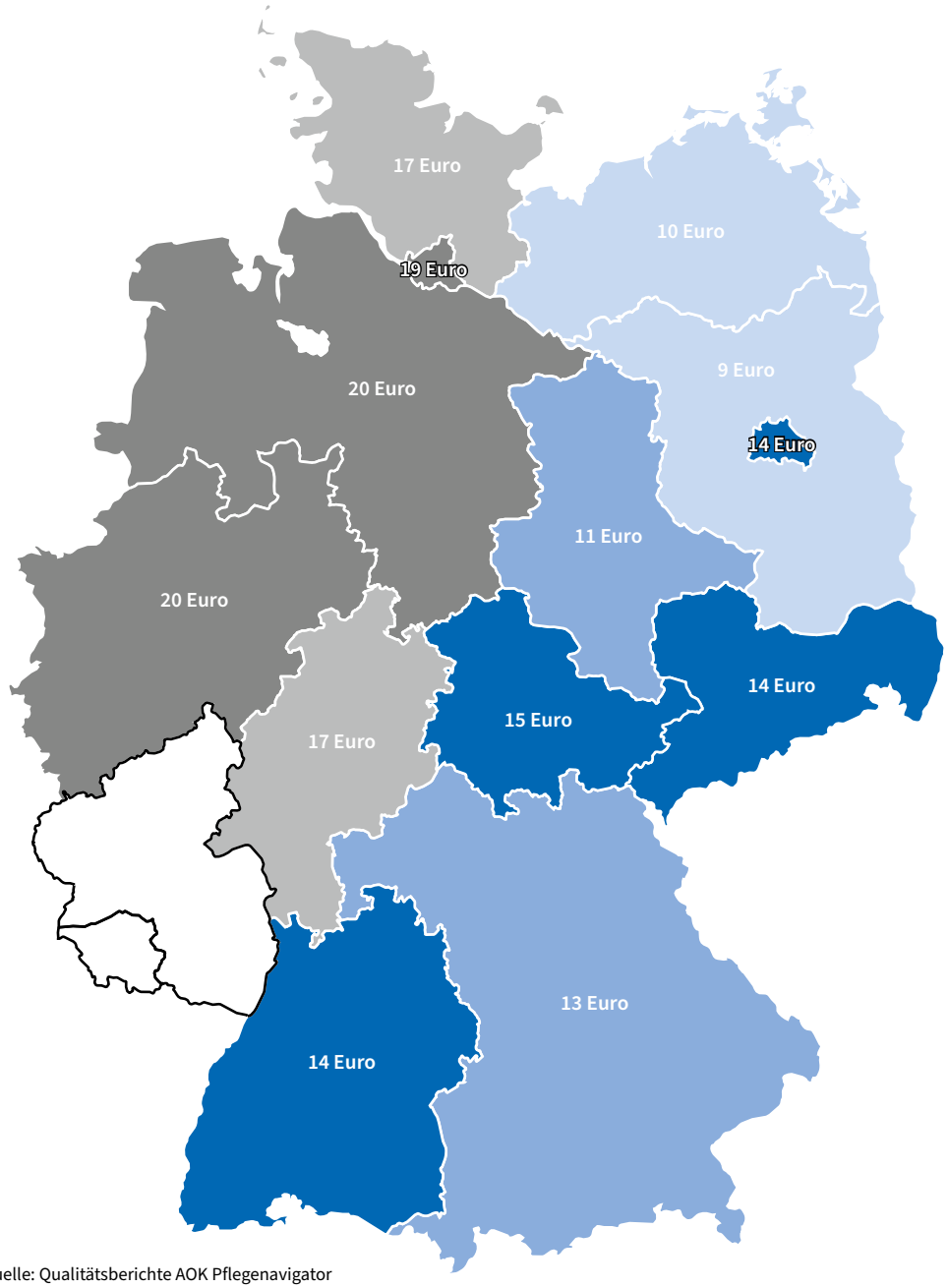
Obwohl zum 1. Januar 2024 Leistungszuschläge zu den Eigenanteilen in der vollstationären Pflege angepasst wurden, sind die Eigenanteile in der vollstationären Pflege erheblich gestiegen und haben die Leistungsverbesserungen durch die Einführung der Leistungszuschläge zu den Eigenanteilen zum 1. Januar 2022 und deren Anhebung zum 1. Januar 2024 im Rahmen des Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetzes (PUEG) überkompensiert.

Investitionskostensätze mit großer Bandbreite

Der Investitionskostensatz ist Bestandteil des Pflegesatzes und beschreibt die Kosten, die bei Heimunterbringung pro Tag für gebäudebezogene Investitionen (Inventar-Abschreibungen etc.) zu begleichen sind. Diese werden nicht von der Pflegeversicherung übernommen. Nachfolgende Übersicht zeigt, dass die Investitionskostensätze bedingt durch unterschiedliche öffentliche Förderung durch die Bundesländer in der Vergangenheit und die bereits dargestellten Ansätze in der Ausgestaltung der IK-Refinanzierung (u.a. Höhe der Kostenrichtwerte, Nutzungsdauer, Unterschiede in der Höhe der öffentlichen Förderung) erhebliche Bandbreiten aufweisen:

17 Vgl. Pressemitteilung des Wisssenschaftlichen Instituts der AOK (WIdO) vom 3. Januar 2025.

**Abbildung 8.8: Investitionskostensätze nach Bundesländern, 2024**




Quelle: Qualitätsberichte AOK Pflegenavigator

## 8.2.7 Entwicklung Anbieter

fragmentierter Markt

Der stationäre Pflegemarkt zeigt sich auf Anbieterseite mit 16.505 Pflegeheimen weiterhin sehr fragmentiert. Zwar hat jedes vierte Pflegeheim 2023 lediglich bis zu 30 Plätze, der Markt wird jedoch zunehmend von den Top 30 der Anbieter beeinflusst. Unter den 30 größten Pflegeheimbetreibern finden sich elf gemeinnützige und 19 private Träger. Zu beobachten ist auch ein Trend zur Internationalisierung auf der Trägerebene, sodass neun der 30 größten Pflegeheimbetreiber sich im Eigentum internationaler Investoren oder Trägergruppen befinden.

Internationalisierung

Die Alloheim Senioren-Residenzen SE verteidigt ihre Position als größter Pflegeheimbetreiber und baut diese durch neu eröffnete Standorte und Übernahmen weiter aus. Alloheim Senioren-Residenzen SE liegt vor der Korian Deutschland GmbH mit insgesamt 299 Pflegeheimen und 27.743 Plätzen an der Spitze. Damit beträgt der prozentuale Anteil von Alloheim an der stationären Versorgung in Deutschland 3,1% (Vorjahr 2,7%).

Zum Wachstum von Alloheim in 2024 hat unter anderem auch die Übernahme der Katharinenhof-Gruppe beigetragen. Alloheim tätigte bereits 2023 mehrere Übernahmen. Unter anderem übernahm Alloheim zwei Pflegheime von der insolventen Novent Holding GmbH sowie eine Einrichtung der insolventen Convivo Gruppe.

Korian belegt auch in diesem Jahr den zweiten Platz der größten Pflegeheimbetreiber. Zur Korian Deutschland GmbH zählen insgesamt 224 Pflegeheime, die 23.596 vollstationäre Plätze zur Verfügung stellen. Der Anteil von Korian an der gesamten stationären Versorgung beträgt 2,6%. Auf dem dritten Platz findet sich erneut die Victor's Group mit 123 Pflegeheimen und 14.628 Plätzen. Der Anteil der Victor's Group an der stationären Versorgung beträgt 1,6%.

Die Top-Betreiber zeigen weiterhin Wachstumsbestrebungen. Nach kontinuierlichen Marktanteilsgewinnen in den Vorjahren war 2023 durch Insolvenzen erstmals ein Rückgang der Marktanteile der Top 30 von 23,5% auf 23,0% zu beobachten. 2024 erholte sich der Marktanteil durch Teilübernahmen wieder leicht auf 23,2%.[18]

### 8.2.8 Betreiber wirtschaftlich unter Druck

Zahl der Insolvenzen nimmt zu

Der Betreibermarkt erlebt schwierige Zeiten. Im Jahr 2022 wurde einer der führenden Betreiber von Pflegeimmobilien, die Convivo Unternehmensgruppe, insolvent. Weitere Betreiber haben in Insolvenzverfahren von der Möglichkeit zur Eigenverwaltung Gebrauch gemacht: Betroffen sind nicht nur Private (Curata, Novent Holding, die Hansa Gruppe, die Dorea Familie), sondern auch freigemeinnützige Träger, wie beispielsweise der AWO Bezirksverband OWL (822 stationäre Plätze), die Diakonie Passau oder der Caritasverband Breisgau-Hochschwarzwald (435 Plätze). Einige stationäre Pflegeheime wurden bereits von anderen Betreibern übernommen und weitergeführt.

Der Arbeitgeberverband Pflege (AGVP) hat eine aktualisierte „Deutschlandkarte Heimsterben" veröffentlicht, die über 1.000 Insolvenz- und Schließungsfälle seit Anfang 2023 dokumentiert.[19] Die Pflegebedürftigen und An-

18 Meißner, Sebastian: Die 30 größten Pflegeheimbetreiber 2025, URL: https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/top-betreiber/liste-30-groesste-pflegeheimbetreiber-2025 (Stand 3.1.2025).

19 Arbeitgeberverband Pflege e.V., Neue Deutschlandkarte zeigt erschreckendes Ausmaß des Heimsterbens – Schon über 1000 Einrichtungen betroffen, URL: https://arbeitgeberverband-pflege.de/das-haben-wir-zu-sagen/neue-deutschlandkarte-zeigt-erschreckendes-ausmass-des-heimsterbens-schon-ueber-1000-einrichtungen-betroffen (Stand: 3.1.2025).

gehörigen sind mit einem Versorgungsabbau konfrontiert, wobei gleichzeitig die Zahl der Pflegebedürftigen stark steigt. Pflegedienste müssen Anfragen ablehnen oder kündigen Verträge, die Wartelisten für einen Platz im Pflegeheim werden immer länger. Der Krankenhausbereich ist mittelbar betroffen, wenn bei Entlassung der Patienten keine freien Heimplätze in der Dauer- oder Kurzzeitpflege verfügbar sind.

Versorgungsengpässe nehmen zu

Steigender Pflegebedarf, bedingt durch die demografische Entwicklung, sowie Fachkräftemangel zwingen zur Abwägung zwischen Leistungseinschränkungen oder Inanspruchnahme von Zeitarbeitskräften, deren Kosten nur zum Teil refinanziert werden können. Attraktivere Arbeits- und Entgeltbedingungen von Personaldienstleistern locken Fachkräfte an und entziehen diese den Betreibern von Pflegeeinrichtungen.

höhere Kosten, mehr Bürokratie, lange Bearbeitungszeiten

Hohe Kostensteigerungen für Energie, Lebensmittel, Personal oder Immobilienfinanzierung (Miete, Zinsen) können in den Verhandlungen mit Kostenträgern nicht in voller Höhe oder nur zeitlich verzögert refinanziert werden. Bürokratische und kostspielige, papierbasierte Abrechnungsverfahren erschweren die Situation der Betreiber zusätzlich. Hinzu kommen Liquiditätsengpässe, die durch langwierige Pflegesatzverhandlungen oder durch die lange Bearbeitungszeit von Investitionskostenbescheiden entstehen. Nachberechnungen bei einer verzögerten Bescheiderteilung können nach zwei Jahren bei zwischenzeitlich verstorbenen Heimbewohnern nicht mehr geltend gemacht werden.

Nicht nachvollziehbar ist auch, dass seit den BSG-Urteilen von 2009 und nachfolgender Aufnahme in § 84 SGB XI ein gesetzlicher Anspruch besteht, dass in den Pflegesätzen einer Pflegeeinrichtung eine Vergütung ihres Unternehmerrisikos angemessen zu berücksichtigen ist. Jedoch ist auch nach 15 Jahren dieser gesetzliche Anspruch in Pflegesatzverhandlungen regelmäßig strittig oder sogar nicht durchsetzbar.

Allerdings ergeben sich mitunter bei Insolvenz- und Sanierungsverfahren auch Chancen durch eine Analyse der finanziellen Unternehmenssituation und Identifikation der Ursache der wirtschaftlichen Schieflage. Hiernach können notwendige Anpassungen im Personalbereich oder Neuaufstellungen auf der Passivseite leichter realisiert oder unrentable Bereiche abgestoßen werden.

### 8.2.9 Immobilientransaktionen und Rendite

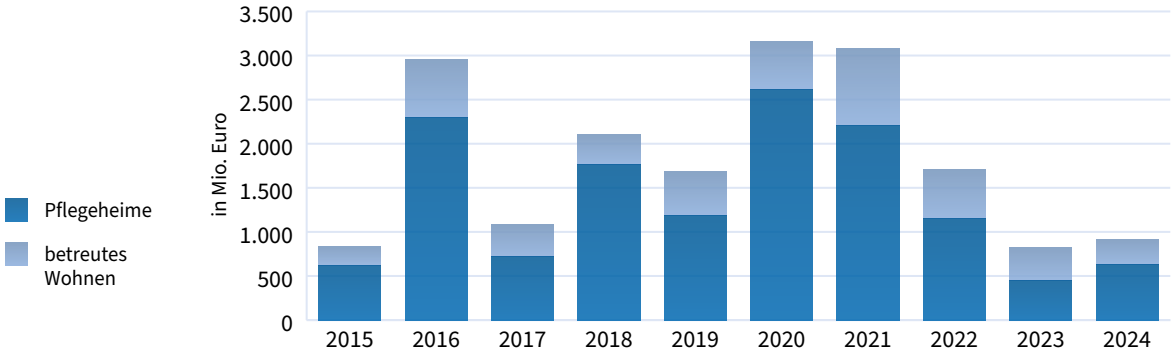
Transaktionsvolumen bleibt auf niedrigem Niveau

Das Transaktionsvolumen im Bereich der Gesundheits- und Sozialimmobilien beträgt 2024 rd. 1,3 Mrd. Euro (2023 insgesamt 1,0 Mrd. Euro). Der Wert liegt rund 30% über dem des Vorjahreszeitraumes und erreicht nur je etwas mehr als ein Drittel des Volumens der Jahre 2020 und 2021. Beim Transaktionsvolumen von 2024 entfielen 70% (912 Mio. Euro) auf Pflegeimmobilien und 30% (395 Mio. Euro) auf medizinische Versorgungseinrichtungen (davon

317 Mio. Euro auf stationäre medizinische Versorgung). Die Veräußerung des Portfolios der Katharinenhof-Gruppe von der Deutsche Wohnen SE, das aus 26 Pflegeimmobilien sowie der Betriebsplattform bestand, stellte mit insgesamt mehr als 300 Mio. Euro in 2024 die größte Transaktion dar. Die Mehrheitsübernahme des VAMED-Postakut-Geschäfts, zu dem Reha-Kliniken sowie Pflegeimmobilien gehörten, durch PAI war 2024 ein weiterer umsatzstarker Deal im 3. Quartal.

Das Transaktionsvolumen im Bereich des betreuten Wohnens zeigte sich rückläufig, sodass der Anteil dieses Segments am Transaktionsvolumen in der Nutzungsklasse Pflegeimmobilien von 46% im Vorjahr auf 31% im Jahr 2023 gesunken ist.

**Abbildung 8.9: Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien, 2015 – 2024**




Quelle: Cushman & Wakefield

Renditen stagnieren nach Anstiegen im Vorjahr

Nachdem die Spitzenrenditen für Pflegeheime zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4% auf 3,9% gesunken waren, setzte sich die 2022 eingetretene Trendwende in den Jahren 2023 und 2024 weiter fort. Laut Daten von Cushman & Wakefield stiegen die Renditen 2023 auf 5,1%, wo sie seither verharren. Auch im Bereich des Servicewohnens für Senioren kam es zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenrenditen von 3,25% bis 3,5% 2022 auf 4,5% 2023 und 2024. Die Spitzenrendite für medizinische Versorgungseinrichtungen lag 2024 bei 4,75% (ambulante Einrichtungen) bzw. 5,75% (stationäre Einrichtungen) und damit unverändert gegenüber 2023. 2025 ist von weiter stabil bleibenden Spitzenrenditen auszugehen. Ab der zweiten Jahreshälfte ist auch eine Renditekompression denkbar aufgrund von wachsendem Anlagedruck seitens institutioneller Investoren bei gleichzeitigem Mangel an Produkten im Neubaubereich.[20]

20 https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/01/healthcare-investment

## 8.3 Ausblick

Das Pflegesystem in Deutschland steht bereits seit vielen Jahren vor enormen Herausforderungen. Dazu zählen unter anderem die stark steigende Zahl der Pflegebedürftigen bei gleichzeitigem Personalmangel, die zunehmende Dauer der Pflege und die kontinuierlich steigenden Kosten.

### 8.3.1 Wachsende Zahl der Pflegebedürftigen verursacht Investitionsbedarf

kaum Entlastung in Sicht

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 und Betrachtung lediglich der reinen Alterungseffekte ging das Statistische Bundesamt auf Basis der Daten der Pflegestatistik 2021 deutschlandweit von einem Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2035 um 14% und bis 2055 um 37% gegenüber dem Ausgangsjahr 2021 aus.

Es zeigt sich jedoch bereits bei Betrachtung der Pflegestatistik 2023, dass es in der Pflegevorausberechnung nicht ausreicht, nur den reinen Alterungseffekt bei konstanter Pflegequote zu betrachten, sondern auch ansteigende Pflegequoten zu berücksichtigen sind. So dürfte die mit stark vereinfachenden, eigenen Annahmen vorausberechnete Zahl der Pflegebedürftigen bereits 2035 bei 7,6 Mio. (+34% gegenüber 2023) liegen – und nicht erst 2055 wie im Neunten Altersbericht der Bundesregierung angenommen.

**Abbildung 8.10: Pflegevorausberechnung, 2023 – 2035**

| Pflegebedürftige | 2023 | 2029 | 2035 |
|---|---|---|---|
| in Pflegeheimen | 799.591 | 823.819 | 848.782 |
| Heimquote | 14% | 13% | 11% |
| in ambulanten Pflegediensten | 1.100.672 | 1.274.165 | 1.475.006 |
| ambulante Pflegequote | 19% | 19% | 19% |
| **Pflegebedürftige gesamt** | **5.688.473** | **6.585.119** | **7.623.098** |
| **Personalbedarf gesamt** | **1.264.136** | **1.359.281** | **1.466.269** |

Annahme: +2,5% Pflegebedürftige pro Jahr. Die tatsächliche durchschnittliche Zunahme 2007-2023 lag bereits bei 6% pro Jahr. Der Neunte Altersbericht der Bundesregierung (2025) geht von einer deutlich geringeren Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen um ca. 1% pro Jahr aus. Weiterhin wird angenommen, dass die Zahl der in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen im Zweijahres-Rhythmus um 1% steigt und die der ambulant versorgten um 5%.

Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023, eigene Berechnungen

Ausgehend von den getroffenen Annahmen sinkt die Heimquote von 14% im Jahr 2023 bis 2035 auf 11%. Stationär wären 2035 dann 50.000 Pflegebedürftige zusätzlich zu versorgen.

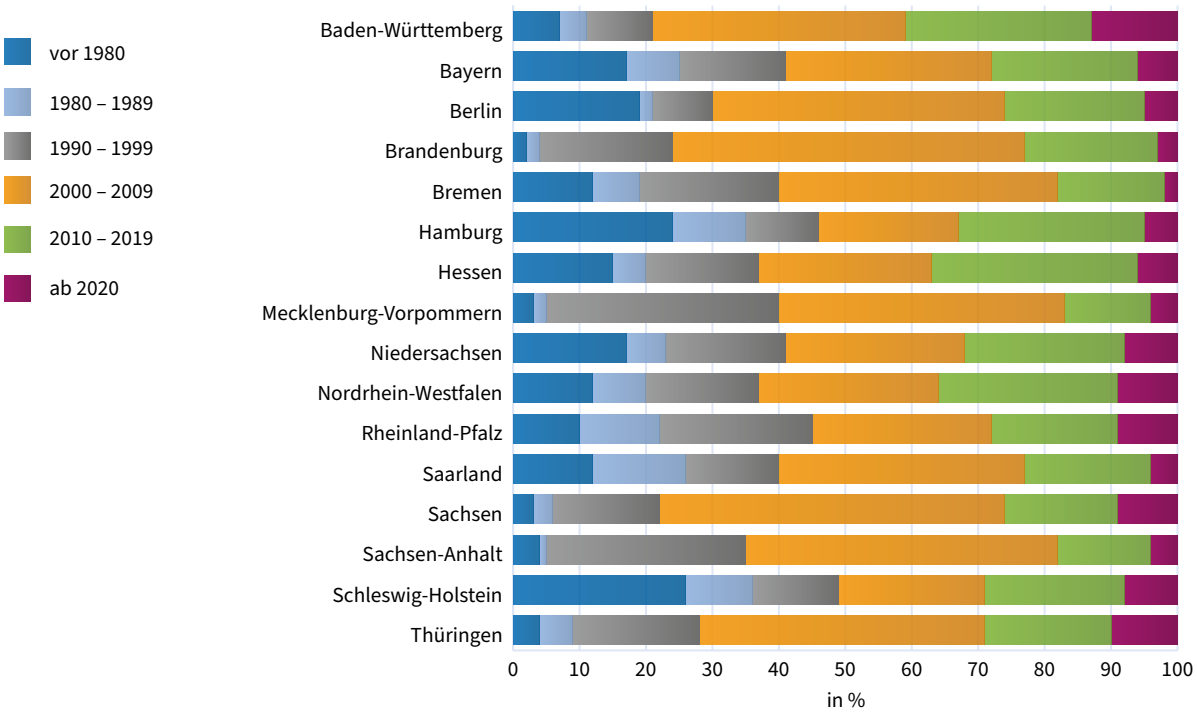
Die ambulante Pflegequote bleibt zwischen 2023 und 2035 mit 19% unverändert. Dies hätte somit auch zur Folge, dass der Anteil der professionellen Versorgung von 33% 2023 auf 30% 2035 weiter sinken würde.

Der Bedarf an intensiver Pflege mit der Versorgungssicherheit des stationären Regelsystems impliziert nicht eine bestimmte Immobilienstruktur. Der Personalmangel führt neben der Notwendigkeit zur Ausweitung des traditionellen stationären Angebots auch zur Entwicklung und Ausweitung alternativer wohnungsbasierter Unterstützungs- und Pflegeleistungen.[21]

### 8.3.2 Hoher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand

Ein weiterer Treiber für den Investitionsbedarf ist eine veraltete Gebäudesubstanz. Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass ein großer Anteil der Pflegeeinrichtungen über 25 Jahre alt ist. Der Median des Jahres der Inbetriebnahme liegt bundesweit bei dem Jahr 2004. Der Median der Bundesländer schwankt zwischen 1999 (Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein) und 2007 (Baden-Württemberg).[22]

**Abbildung 8.11: Anteil Pflegeeinrichtungen nach Zeitpunkt der Errichtung/Modernisierung**




Quelle: Qualitätsberichte AOK Pflegenavigator

21 Becher, Berthold; Hölscher, Martin (Hrsg.): „Wohnen und Pflege von Senioren“, Hannover, 2011, Vincentz Network.
22 Eigene Auswertung und Darstellung, Quelle: Qualitätsbericht von Pflegeeinrichtungen des AOK-Pflegenavigators (Stand Oktober 2024).

Eine Datenanalyse im Auftrag des BMG vom Oktober 2023 zeigt, dass 65% der Pflegeeinrichtungen in den vergangenen Jahren Energiesparmaßnahmen umgesetzt haben.[23] Die Stromverbräuche und der Energieverbrauch für die Wärmeversorgung sind unabhängig vom Alter und einer Inanspruchnahme der Ergänzungshilfe tendenziell gesunken. Jedoch weisen ältere Gebäude einen höheren Wärmeverbrauch auf als jüngere Gebäude, bei deren Errichtung bereits strengere Anforderungen an die Energieeffizienz zu erfüllen waren.

hohe Potenziale zur $CO_2$-Reduktion, ...

Es ist zu unterstellen, dass über 50% der Pflegeimmobilien strukturell veraltet und energetisch ineffizient aufgestellt sind. Es bestehen hohe Potenziale zur $CO_2$-Reduktion durch energetische Sanierung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Nutzung der Dächer zur Selbstversorgung mit Strom über Photovoltaik. Pro Jahr ließen sich in Baden-Württemberg 260.000 Tonnen $CO_2$-Emissionen vermeiden, würden die Pflegeimmobilien energetisch saniert. Das entspricht 170 Tonnen pro Pflegeheim jährlich. In einer vereinfachten Hochrechnung für Deutschland wäre maximal eine $CO_2$-Reduzierung um 1.930.860 Tonnen pro Jahr möglich.[24]

... aber hohe Investitionen erforderlich

Die Hebung dieser Potenziale ist aber mit Investitionsbedarf verbunden. Wenn die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor tatsächlich erreicht werden sollen, müssen für Investitionen für mehr energetische Effizienz, neue Heizungen, Energieerzeugung und Speicher allein bei Pflegeheimen bundesweit Kosten in Höhe von geschätzt über 40 Mrd. Euro (Annahme Kosten 1.000 Euro pro $m^2$) aufgewendet werden. Bei den Betreibern wird effizientes Verhalten jedoch nicht belohnt, sodass Einspareffekte nicht zur Kompensation investiver Mehrkosten (Abschreibung, Zinsen, Wartung) genutzt werden können. Durch die Sozialhilfeträger erfolgt in der Wirtschaftlichkeitsbeurteilung keine Lebenszyklusbetrachtung; darüber hinaus werden derartige Investitionen von den Sozialhilfeträgern nicht genehmigt, weil diese mangels gesetzlicher Verpflichtung als nicht betriebsnotwendig erachtet werden.

Nichts weniger als eine sozial-ökologische Transformation ist auch in der pflegerischen Versorgung unerlässlich. Hierfür benötigt es einen politisch ganzheitlichen Initialansatz, der sowohl soziale als auch ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.[25]

### 8.3.3 Hoher Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten

Der Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten lag 2022 bereits bei rund 3 Mio. Wohnungen und konnte durch den Bestand (1,0 bis 1,2 Mio. Wohnein-

23 Curacon-Gutachten zur Evaluation der Energieverbräuche der stationären Pflegeeinrichtungen für das BMG (10/2023).

24 Grabow, Jan; Grzyszczok, Angelika: Untersuchung der Hemmnisse für die Finanzierung von Energiesparmaßnahmen in Pflegeheimen und Vorstellung von Lösungsansätzen, Curacon 01/2023.

25 BKK Dachverband e.V., BKK-Thesenpapier zur Neuausrichtung der pflegerischen Versorgung in Deutschland, Mai 2024.

Verteilungsproblem

heiten) nicht gedeckt werden. Zudem erschwert ein Allokationsproblem die Versorgung mobilitätseingeschränkter Haushalte mit barrierearmen Wohnungen, da diese zum Teil durch Personen ohne Mobilitätseinschränkung bewohnt werden.[26]

Unterversorgung

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%.

### 8.3.4 Digitale Transformation löst weiteren Investitionsbedarf aus

Investitionshemmnis

Neben der energetischen Transformation wird durch die digitale Transformation weiterer Investitionsbedarf ausgelöst. Aktuell besteht diesbezüglich das Investitionshemmnis, dass zur Deckung der Kosten von Investitionen in die Digitalisierung lediglich eine unzureichende „Teilkaskofinanzierung" im Rahmen von § 8 Abs. 8 SGB XI zur Verfügung steht. Lediglich Bayern hat zum 1. Mai 2024 eine Refinanzierung der IT-/Digitalisierungsaufwendungen in der teilstationären und vollstationären Pflege eingeführt. Hiernach kann für IT/Digitalisierungsaufwendungen bei Pflegeheimen eine Pauschale in Höhe von 300 Euro pro Platz pro Jahr ohne weiteren Nachweis vereinbart werden. Insgesamt können Aufwendungen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Platz pro Jahr mit Nachweis berücksichtigt werden.

### 8.3.5 Personalmangel als limitierender Faktor

Im Gesundheits- und Pflegesektor besteht weiterhin ein gravierendes Problem durch den vorherrschenden Personalmangel, der sich in den kommenden Jahrzehnten weiter zu verschärfen droht. Auch bei moderaten Annahmen ergibt sich durch den Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2035 ein zusätzlicher Personalbedarf von 200.000 Mitarbeitenden. Hierbei darf nicht übersehen werden, dass weiterer Personalbedarf durch das Ausscheiden der Babyboomer aus dem Erwerbsleben entsteht.

**Abbildung 8.12: Bedarfsprognose Pflegepersonal, 2023 – 2035**

| Personal | 2023 | 2029 | 2035 |
|---|---|---|---|
| in Pflegeheimen | 817.711 | 842.488 | 868.017 |
| 2023 = Index 100 | 100 | 103 | 106 |
| in ambulanten Pflegediensten | 446.425 | 516.793 | 598.252 |
| 2023 = Index 100 | 100 | 116 | 134 |
| **Gesamt** | **1.264.136** | **1.359.281** | **1.466.269** |

Quelle: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023, eigene Berechnungen

26 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024.

negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verschärft Personalmangel

Die konstant negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland wird gegenwärtig ausschließlich durch die Zuwanderung aus dem Ausland kompensiert. Für die Zukunft ist von einer Abschwächung der Nettozuwanderung aus Osteuropa auszugehen, sodass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren zu einem Absinken der Zahl der Einwohner sowie der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren führen wird.[27] Nicht abzusehen ist, wie sich zukünftig eine etwaige Rückkehr in das Herkunftsland auf das Erwerbspersonenpotenzial auswirkt.

Ausscheiden der Babyboomer

Verschärft wird die Situation dadurch, dass die ersten Babyboomer bereits das gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht haben. Im Jahr 2036 werden sie vollständig aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sein. Der demografische Druck auf den Arbeitsmarkt wächst, gleichzeitig schließt sich das Zeitfenster, in dem geeignete Gegenmaßnahmen Wirkung entfalten können.[28]

personeller Kipppunkt absehbar

Es besteht die Gefahr, dass in den kommenden Jahren der berufliche Nachwuchs trotz Zuwanderung nicht ausreicht, um die Berufsaustritte der Babyboomer-Jahrgänge aufzufangen. Es wird ein Kipppunkt überschritten, sodass sich eine professionelle Unterversorgung in der Pflege älterer Menschen verstärkt, wenn insbesondere der Personalbedarf in der klassischen stationären Versorgung nicht mehr gedeckt werden kann.[29]

Es ist daher davon auszugehen, dass sich auch in den kommenden Jahren der Bedeutungsgewinn der häuslichen Pflege fortsetzt. 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.

### 8.3.6 Investitionshemmnisse als zweiter limitierender Faktor

Ausbau des Immobilienangebots zur Pflegeversorgung stagniert

Neben der bundesweit erforderlichen (energetischen) Modernisierung und qualitativen Anpassung der Bestandspflegeheime ist vielerorts auch der Neubau klassischer Pflegeheime zur Deckung des Bedarfes unabdingbar. Der Ausbau von Pflegeheimen mit Angeboten in der vollstationären Pflege stagniert jedoch seit Jahren. 2023 reduzierte sich das Angebot der Plätze sogar um 3.300 Plätze.

Refinanzierung der Gebäudekosten über gesonderte Berechnung der Investitionskosten

Für die Vorhaltung einer leistungsfähigen, zahlenmäßig ausreichenden und wirtschaftlichen pflegerischen Versorgungsstruktur sind die Länder gemäß § 9 SGB XI verantwortlich. Im Rahmen der landesrechtlichen Ausgestaltungen haben in der Folge die einzelnen Bundesländer eigenständige Regelungen für

27 Bundeszentrale für politische Bildung, Zukünftige Bevölkerungsentwicklung, URL: https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553026/zukuenftige-bevoelkerungsentwicklung (Stand: 3.1.2025).
28 Deschermeier, Philipp; Schäfer, Holger (2024), Die Babyboomer gehen in Rente, IW-Kurzbericht, Nr. 78, Köln / Berlin.
29 Klie, Thomas: DAK-Pflegereport 2024 Die Baby-Boomer und die Zukunft der Pflege – Beruflich Pflegende im Fokus, Heidelberg: medhochzwei Verlag.

die Förderung sowie Finanzierung der Investitionskosten getroffen. In diesem Zusammenhang wurden sehr unterschiedliche Förder- und Refinanzierungsstrukturen entwickelt.

Die Refinanzierung der Gebäudekosten (Abschreibung, Zinsen, Instandhaltung, Miete) erfolgt über die gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen für Maßnahmen mit/ohne Förderung gemäß § 82 Abs. 3 bzw. Abs. 4 SGB XI i.V.m. § 75 Abs. 5 SGB XII. Die Förderung der Pflegeeinrichtung der Länder beschränkt sich – wenn noch gefördert wird – auf eine Subjektförderung (u.a. NRW), bei der letztlich die Pflegebedürftigen unter Einbeziehung ihrer eigenen Einkommens- und Vermögensverhältnisse entsprechende Zuwendungen des Landes (meist sozialhilferechtlichen Regelungen folgend) erhalten.

Voraussetzung für eine Refinanzierung der Investitionskosten ist eine Abstimmung von Baumaßnahmen mit den zuständigen Sozialhilfeträgern. Die Sozialhilfeträger ziehen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahem sehr unterschiedliche Kostenrichtwerte je Platz heran, die eine große Bandbreite zwischen über 210.000 Euro in Baden-Württemberg und 110.000 Euro in Sachsen aufweisen.

Ebenso unterscheidet sich zwischen den Bundesländern erheblich, wie die anerkannten Gesamtkosten in der Abschreibung der Gebäude (AfA-Sätze 2%–3%) mit einer angenommenen Nutzungsdauer von 33 – 50 Jahren gegenüber den Heimbewohnern abzurechnen sind. Lediglich in drei Bundesländern erfolgt die Refinanzierung über 33 Jahre. Deutliche Unterschiede zeigen sich auch zwischen den Bundesländern beispielsweise bei der Finanzierung der Instandhaltungsaufwendungen, wo Staffelsätze oder unterschiedliche jährliche Pauschalbeträge je Pflegeplatz finanziert werden.

Bei den Miet- und Pachtmodellen ziehen die Sozialhilfeträger zur Angemessenheitsbeurteilung üblicherweise entweder die anzuerkennenden Investitionskosten bei Eigentümermodellen oder einen Marktvergleich heran.

Ausbau barrierefreier bzw. barrierearmer Wohneinheiten stockt

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 sowie neuer Wohn- und Versorgungsformen stark an Bedeutung. Jedoch passen diese oftmals nicht in die starre Sektorentrennung zwischen ambulant und stationär. Die Versorgungslücke im Pflegebereich wird sich auch im Segment der barrierereduzierten Wohnungen weiter vergrößern.

Aufgrund der steigenden Nachfrage und der verhaltenen Neubau-/Bestandsumbauzahlen ging Deschermeier bereits 2020 von einer Versorgungslücke von etwa 2 Mio. Wohneinheiten im Jahr 2040 aus.[30] Hiernach ist die Lücke in Thüringen, Hessen und Sachsen am größten.

30 Deschermeier, Philipp: Altersgerechter Wohnraum, IW-Trends 2023, Nr. 2, Köln.

Die seither verschlechterten Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem Immobilienmarkt dürften in naher Zukunft für eine weitere Vergrößerung der Versorgungslücke sorgen.

### 8.3.7 Ausufernde Kostensteigerungen als dritter limitierender Faktor

Da die bisher vom Gesetzgeber ergriffenen Maßnahmen nicht in der Lage sind, den schnellen Anstieg der Eigenanteile zu begrenzen, ist von verschiedenen Seiten erneut eine effektive Begrenzung dieser Eigenanteile durch Einführung einer Vollversicherung oder zumindest einer festen Obergrenze gefordert worden.

Neubau: Investitionskostensätze als Wettbewerbsnachteil

Aktuell ist zu beobachten, dass Neubauprojekte in der stationären Pflege u.a. in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und NRW bereits Investitionskostensätze von über 50 Euro pro Tag erreichen. Dies bedeutet, dass bei einem bundesweiten Median von ca. 15 Euro pro Tag (siehe Abbildung 8) eine derartige Einrichtung im Marktvergleich um ca. 1.000 Euro höhere Heimkosten pro Monat aufweist.

Weil die Zuschüsse der Pflegeversicherung die Kostensteigerungen in der Pflegeversorgung nur teilweise ausgleichen, steigen die Kostenbelastungen der Pflegebedürftigen und nachgelagert der Sozialhilfeträger. Überlegungen zu einem sog. Sockel-Spitze-Tausch[31] oder Forderungen, die Länder bei den Investitionskosten stärker in die Pflicht nehmen[32], wurden bisher vom Gesetzgeber nicht aufgegriffen.

## 8.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### 8.4.1 „Große Pflegereform“ unumgänglich

mehr Befugnisse, Stärkung der Strukturen, Verbesserung der Refinanzierung

Unverändert besteht dringender Handlungsbedarf, jedoch hat es im Jahr 2024 – obwohl kein Mangel an Erkenntnissen besteht – keine große Pflegereform gegeben. Mit dem Pflegekompetenzgesetz sollten Pflegekräfte mehr Befugnisse erhalten und damit ihre vielfältigen Qualifikationen besser nutzen. Gleichzeitig sollten vorhandene Pflegestrukturen gestärkt werden. Lange Bearbeitungszeiten und Pflegesatzverfahren führen zu der Forderung nach einer schnelleren und flexibleren Refinanzierung sowie Anpassung der Vergütungsvereinbarungen an tatsächliche Kostensteigerungen. Auch hierzu finden sich

31 Klie, Thomas: DAK-Pflegereport 2019 Kosten der Pflege – Bilanz und Reformbedarf, Heidelberg: medhochzwei Verlag.

32 DEVAP Deutscher Evangelischer Verband für Altenarbeit und Pflege e.V., Länder bei den Investitionskosten endlich in die Pflicht nehmen. DEVAP begrüßt den Vorstoß von Bundesgesundheitsminister Lauterbach, URL: https://www.devap.de/news/devap-pressemeldung-laender-bei-den-investitionskosten-endlich-in-die-pflicht-nehmen-devap-begruesst-den-vorstoss-von-bundesgesundheitsminister-lauterbach (Stand: 3.1.2025).

erste Ansatzpunkte im Entwurf des Pflegekompetenzgesetzes[33], das aber nicht mehr im Gesetzgebungsverfahren verabschiedet werden konnte.

Zur Abwendung einer drohenden Zahlungsunfähigkeit werden die Beitragssätze zur Pflegeversicherung zum 1. Januar 2025 um 0,2 Prozentpunkte auf 3,6% angehoben. Eine große Pflegereform ist unumgänglich, um die soziale Pflegeversicherung nachhaltig strukturell gut aufzustellen.

Die Pflegesachleistungen erhöhen sich ab dem 1. Januar 2025 um 4,5%. Die Erhöhung der Pflegesachleistung wird jedoch aufgrund gegenläufiger Effekte bei den Leistungszuschlägen nicht vollumfänglich bei den Bewohnern und Bewohnerinnen ankommen.

### 8.4.2 Abbau des Fachkräftemangels

Pflege durch Angehörige mit altersgerechten Wohnungen unterstützen

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.

bessere Arbeitsbedingungen für Fachkräfte

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.

Ein weiterer Ansatzpunkt findet sich in der Reduzierung der Teilzeitquote bzw. Steigerung der Vollzeitbeschäftigung. Der Anteil des vollzeitbeschäftigten Personals beträgt in Pflegeeinrichtungen lediglich 29%.[34]

Alarmierend ist, dass sich die Zahl der Auszubildenden und (Um-)Schüler gegenüber 2021 ambulant um 12,6% und stationär um 2,5% reduziert hat. Rund 30% der Auszubildenden in Pflegeberufen brechen vorzeitig ab. Dieser Wert zählt branchenübergreifend zu den höchsten. Die Ursachen dafür sind häufig nicht in mangelnder Bezahlung zu suchen, schließlich liegt die Ausbildungsvergütung in der Pflege im Vergleich inzwischen am höchsten.[35]

33 Die Bundesregierung versucht mit der Benennung einer Ansprechperson und der Pflicht zur „zeitnahen“ Anforderung von Nachweisen die Pflegesatzverfahren zu beschleunigen.

34 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung 2023.

35 (Stand: 4/2024): 1. Ausbildungsjahr: rund 1.341 Euro, 2. Ausbildungsjahr: rund 1.402 Euro, 3. Ausbildungsjahr: rund 1.503 Euro.

Fachkräfte aus dem Ausland

Zusätzlich 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. 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. Diese Neuerungen betreffen auch Führungskräfte in der Erbringung von Dienstleistungen im Gesundheitswesen und in der Altenpflege sowie Pflegehilfskräfte und Auszubildende in Gesundheits- und Pflegeberufen.[36]

Bei allen Anstrengungen, um möglichst viel Pflegepersonal zu gewinnen, ist auch darüber nachzudenken, wie mit dem zur Verfügung stehenden Personal die weiter steigende Zahl der Pflegebedürftigen (bestmöglich) adäquat versorgt werden kann.[37] Das neue Personalbemessungsverfahren sieht bereits vor, dass für Personal, das auf der Grundlage von § 113c SGB XI zusätzlich vereinbart wird, die Fachkraftquote nicht angewendet werden soll.

informelle und solidarische Pflege

Die demografische Transformation führt zu steigendem Bedarf an pflegerischer Unterstützung bei gleichzeitig abnehmenden Personalressourcen. Angesichts eines zurückgehenden Familienpflegepotenzials bedarf es neuer Formen informeller und solidarischer Unterstützung in einer Gesellschaft des langen Lebens.[38] Wenn die professionelle Pflege an ihre Grenzen gerät, sieht Prof. Gronemeyer Lösungsansätze darin, die Ausdifferenzierung des Expertentums auf den Prüfstand zu stellen. Er plädiert dafür, sich in solidarischen Netzwerken wieder darauf zu besinnen, was man auch ohne externe Dienstleister für sich selbst und die Gesellschaft leisten kann.[39]

Beseitigung von Fehlallokationen von Fachkräften in den Gesundheitsberufen

Das gesundheitspolitisch populär gewordene Konzept von „Über-, Unter- und Fehlversorgungen“ aus dem SVR-Gutachten von 2000/2001[40] kann als Über-, Unter- und Fehlallokation vorhandener Fachkräfte in den Gesundheitsberufen übertragen werden.

Nach dem Sachverständigenrat bedarf es dringend struktureller Reformen mit dem Ziel der effizienteren Verwendung der knappen Ressource Personal.[41]

36 Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Fachkräfteeinwanderungsgesetz Neue Wege zur Fachkräftegewinnung, URL: https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/fachkraefteeinwanderungsgesetz-2182168 (Stand: 3.1.2025).

37 Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA zur Pflegestatistik 2023: Stationäres Angebot stagniert weiter, URL: https://zia-deutschland.de/pressrelease/zia-zur-pflegestatistik-2023-stationares-angebot-stagniert-weiter (Stand: 3.1.2025).

38 Vgl. u.a. Lötzerich-Bernhard, Kerstin: Wir brauchen den Aufbruch aus der scheiternden Dienstleistungsgesellschaft, Interview mit Prof. Reimer Gronemeyer, URL: https://www.caretrialog.de/wir-brauchen-den-aufbruch-aus-der-scheiternden-dienstleistungsgesellschaft (Stand: 3.1.2025).

39 AOK Pflegereport 2024: 64 Prozent der Babyboomer können sich grundsätzlich vorstellen, pflegebedürftige Menschen ehrenamtlich im Alltag in organisierten Netzwerken zu unterstützen.

40 Sachverständigenrat für die Konzertierte Aktion im Gesundheitswese, Bedarfsgerechtigkeit und Wirtschaftlichkeit, Gutachten Dezember 2000.

41 Sachverständigenrat Gesundheit & Pflege, Fachkräfte im Gesundheitswesen, Nachhaltiger Einsatz einer knappen Ressource, Gutachten März 2024.

Im Krankenhausbereich ist aktuell eine paradoxe Personalpolitik zur Finanzierung einer verbesserten Personalausstattung insbesondere im Bereich des Pflegepersonals festzustellen. Trotz eines Fallzahlrückgangs zwischen 2019 und 2023 um 11,4% hat sich die Personalausstattung deutscher Krankenhäuser bei den Pflegekräften um 13,3% erhöht. Infolgedessen absorbiert der Krankenhausbereich aktuell überproportional viel Pflegepersonal, was zur Verstärkung des Personalmangels in anderen Bereichen beiträgt.

Die Schaffung von zusätzlichen Stellen durch ein neues Personalbemessungsverfahren bei einer großen Zahl unbesetzter Stellen erscheint in der stationären Pflege ebenfalls paradox.[42] Die Möglichkeit zur Verbesserung der Personalausstattung soll aber als „Flucht nach vorne“ genutzt werden können, um sich im Wettbewerb um Arbeitskräfte durch bessere Arbeitsbedingungen einen Vorsprung im Markt zu erarbeiten und als „Leuchtturm“ Nachahmer zu inspirieren.

### 8.4.3 Investitionsbedarf und Abbau von Investitionshemmnissen

Bedarf an Pflegeimmobilien und altersgerechten Wohnformen übersteigt Erwartungen

Die aktuelle Pflegevorausberechnung des Statischen Bundesamtes zeigt bis 2055 einen weiteren Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland. Aufgrund des unerwartet starken Anstiegs der Zahl der Pflegebedürftigen im Jahr 2023 ist die Pflegevorausberechnung für 2055 von März 2023 bereits jetzt als überholt anzusehen.

Es droht nicht nur im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Personal, sondern auch im Hinblick auf Wohn- und Pflegeangebote eine Unterversorgung in der Versorgung älterer Menschen – klassische ambulant/stationäre Versorgungen geraten an ihre Grenzen. Neue Versorgungsformen werden notwendig („Stambulantisierung“).[43]

Mit dem anhaltenden Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen geht somit auch ein eklatant steigender Bedarf an Pflegeimmobilien 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.

Ausbau der wohnbasierten und sozialraumbezogenen Versorgung

Es wird zunehmend deutlich, dass das klassische Pflegeheim nicht die alleinige Lösung zur Sicherstellung der Pflegeversorgung sein wird. Vielmehr gilt es, Lösungen ausgehend vom verfügbaren Personal unter Einbindung in den Quartieren zu finden – im Bestand, aber auch durch ergänzenden Neubau. Hierbei gewinnt die wohnbasierte ambulante und sozialraumbezogene Versorgung an Bedeutung. Ambulanten Pflegediensten bietet sich die Chance zum Pflege-Dienstleistungsunternehmen mit einrichtungsgebundenem Angebot („Pflege zu Fuß oder mit dem Fahrrad“).

42 AOK-Bundesverband eGbR – Arbeitsgemeinschaft von Körperschaften des öffentlichen Rechts, Personalbemessungsverfahren in der vollstationären Pflege, URL: https://www.aok.de/gp/stationaere-pflege/vollstationaere-pflege/personalbemessungsverfahren (Stand: 3.1.2025).

43 Klie, Thomas: DAK-Pflegereport 2024 Die Baby-Boomer und die Zukunft der Pflege – Beruflich Pflegende im Fokus, Heidelberg: medhochzwei Verlag.

Ausweitung von Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen, ...

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.

... allerdings mit regional unterschiedlicher Intensität

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.[44]

Das betreute Wohnen ggf. in Kombination mit der Tages- und ambulanten Pflege ist eine geeignete Alternative für eine adäquate und weniger personalintensive Versorgung Pflegebedürftiger.

Der Gesundheitsminister Karl Lauterbach hatte im März 2024 angekündigt, das „stambulante“ Modell als dritte Option in der Regelversorgung im SGB XI aufzunehmen. Hierbei geht es um eine Mischform für Menschen, die noch nicht in ein Pflegeheim wollen, aber auch nicht mehr zu Hause leben können.[45] Auch Kritiker befürworten grundsätzlich die Möglichkeit, die Zusammenarbeit zwischen ambulanten Pflegediensten und stationären Anbietern unter Einbindung der familiären sowie zivilgesellschaftlichen Ressourcen flexibler zu gestalten. Jedoch wird befürchtet, dass die Versäulung und die Abgrenzung von Personal und Sachmitteln zwischen den Leistungsbereichen weiter als Hemmschuh bei der Entwicklung von neuen und flexiblen Versorgungsformen manifestiert werden.[46]

Quartiersperpektive bei altersgerechtem Wohnungsangebot

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.

44 Vgl. ZIA-Frühjahrsgutachten 2024, Gesundheits- und Sozialimmobilien, S. 190.

45 Vincentz Network GmbH & Co. KG, Lauterbach will „stambulante“ Versorgung möglich machen, URL: https://www.altenheim.net/gesetz-lauterbach-will-stambulante-versorgung-moeglich-machen (Stand: 3.1.2025).

46 Gust, Jochen: Stambulante Pflege – Kritik und offene Fragen, URL: https://demenz-im-krankenhaus.de/2024/04/23/stambulante-pflege-kritik-und-offene-fragen (Stand: 3.1.2025).

Es besteht dringender Handlungsbedarf insbesondere zur Beseitigung von Investitionshemmnissen.

Dem Tatsächlichkeitsprinzip und dem Steuerrecht folgend sollte in der Refinanzierung die Nutzungsdauer von Pflegeimmobilien auf 33 Jahre vereinheitlicht werden.[47]

Auch im Bereich der Sozialimmobilien ist der Klimawandel längst angekommen. Wichtig ist, die Auswirkungen und Risiken in den Blick zu nehmen, daraus konkrete Handlungsoptionen abzuleiten und umzusetzen. Bei den Auswirkungen des Klimawandels geht es nicht mehr nur um Klimaschutz, sondern auch um Klimaanpassung.

Nachhaltigkeit stärker berücksichtigen

Es wäre sinnvoll, Nachhaltigkeit in die Sozialgesetzbücher zu integrieren. Zwei Wege wären hier denkbar: eine Ergänzung des Wirtschaftlichkeits- um ein Nachhaltigkeitsgebot oder eine Präzisierung des Wirtschaftlichkeitsgebots dahingehend, dass Nachhaltigkeit als ein begriffliches Element von Wirtschaftlichkeit verstanden und entsprechend definiert wird. Eine entsprechende Ergänzung bzw. Präzisierung müsste es auch an anderer Stelle im SGB V (und ggf. weiterer Bücher) etwa in Zusammenhang mit der Richtlinienkompetenz des Gemeinsamen Bundesausschusses geben.[48]

Die Kostenrichtwerte in den einzelnen Bundesländern müssen bei Neubauprojekten oder Modernisierungsmaßnahmen höhere Energieeffizienzstandards angemessen berücksichtigen.

Refinanzierung von energetischen Sanierungen

Eine energetische Sanierung von Bestandseinrichtungen muss von den Sozialhilfeträgern als betriebsnotwendig anerkannt und verbindlich refinanziert werden. Die energetische Sanierung sowie der altersgerechte, barrierearme Umbau im Bestand sollte durch Zuschussprogramme staatlich unterstützt werden. Soweit keine öffentliche Förderung gewährt wird, muss zumindest die Refinanzierung über die Investitionskostensätze sichergestellt werden. Alternativ ist in Betracht zu ziehen, Anreize für effizientes Verhalten zu schaffen und Spielräume zu erweitern, Einspareffekte z.B. bei den Energiekosten für die energetische Transformation zu nutzen.

Neben Personal wird somit auch mehr Kapital benötigt. Öffentliches oder freigemeinnütziges Kapital wird allein nicht ausreichen. Ohne den Einsatz von privatem Kapital wird es kaum funktionieren, ein ausreichend großes Angebot für die wachsenden Bedarfe zu schaffen. Privates Kapital wird jedoch nur bereitgestellt, wenn es risikogerecht verzinst wird. Ansonsten sucht es sich andere Anlagemöglichkeiten. Der Politik ist daher anzuraten, die Regulierungsdichte zu reduzieren und unternehmerische Handlungsfreiheit auszuweiten.[49]

mehr privates Kapital durch weniger Regulierung

47 Vgl. § 7 Abs. 4 EstG.

48 AOK Baden-Württemberg, AOK Baden-Württemberg fordert Verankerung von Nachhaltigkeit im SGB, URL: https://www.aok.de/pp/bw/politik/verankerung-von-nachhaltigkeit-im-sgb/ und ähnlich Verband diakonischer Dienstgeber in Deutschland, Vier Schritte zur emissionsfreien Gesundheits- und Sozialwirtschaft (11/2022).

49 Vgl. Heger, Dörte et. al.: Pflegeheim Rating Report 2024: Pflege ohne Personal?, Heidelberg: medhochzwei Verlag.

### 8.4.4 Harmonisierung der landesrechtlichen Regelungen

einheitliche Regelungen senken planerischen Zeitaufwand und sorgen für Vergleichbarkeit

Der deutsche Betreiber- und Pflegeimmobilienmarkt ist stark zersplittert, da im Rahmen der landesrechtlichen Ausgestaltung sehr unterschiedliche Förder- und Refinanzierungsstrukturen geschaffen wurden. Gestiegene bauliche Anforderungen sowie unterschiedliche Regelungen zur Refinanzierung erfordern für Betreiber, Investoren oder Banken einen hohen Zeitaufwand in der Planungsphase, da die Betreiberkonzepte entsprechend an die spezifische Regulierung in einem Bundesland angepasst werden müssen. Das Wachstum großer Betreiber wird durch die hiesige Vielfalt an Länderregeln gebremst. Eingeschränkt bleibt letztlich auch die Vergleichbarkeit der Regelungen und Angebote für Betreiber, Investoren wie auch Bewohner.

Die Anforderungen an das Wohnumfeld vollstationär versorgter Pflegebedürftiger sind im Ordnungsrecht zu harmonisieren: Deutschlandweit müssen einheitliche Anforderungen gelten, beispielsweise im Hinblick auf die Einzelzimmerquote, den Umgang mit Doppelzimmern, Zimmergrößen und Gemeinschaftsflächen.

Es wird u.a. auch die Harmonisierung im Ordnungsrecht sowie Entwicklung einer bundesweit einheitlichen Musterbauordnung „Standardraumprogramm Pflegeheim“ mit bundesweiten gültigen Standards für Pflegeimmobilien eingebracht, die ggf. auch eine Standardisierung durch serielles Bauen ermöglicht.[50] In diesem Zusammenhang wird auch eine Diskussion darüber angeregt, welche Anforderungen an Baustandards im Pflegeheimbau notwendigerweise zu stellen sind.

Die Preisunterschiede in den Bundesländern könnten durch Angleichung des Leistungsrechts abgebaut werden: Abschreibungsfristen und Angemessenheitsgrenzen beispielsweise pro Pflegeplatz und die Refinanzierung des Eigenkapitals sind dringend zu vereinheitlichen. Dem Tatsächlichkeitsprinzip folgend müssen die Preise (I-Kostensätze) der Sozialhilfeträger die investiven Kosten der Immobilien decken.

### 8.4.5 Sicherstellung einer angemessenen Betriebskostenfinanzierung[51]

Die Pflegesätze müssen gemäß § 84 Abs. 2 SGB XI einem Pflegeheim bei wirtschaftlicher Betriebsführung ermöglichen, seine Aufwendungen zu finanzieren und seinen Versorgungsauftrag zu erfüllen unter Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung des Unternehmerrisikos.

50 Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA zur Pflegestatistik 2023: Stationäres Angebot stagniert weiter, URL: https://zia-deutschland.de/pressrelease/zia-zur-pflegestatistik-2023-stationares-angebot-stagniert-weiter (Stand: 3.1.2025).

51 Vgl. Urteile des BSG vm 29. Januar 2009 (stationär) bzw. vom 17. Dezember 2009 (ambulant).

Zur Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung ihres Unternehmerrisikos sollte allen Pflegeeinrichtungen eine angemessene Verzinsung ihres (betriebsnotwendigen) Kapitals gewährt werden.

Refinanzierung von Opportunitätskosten

Durch den Einsatz von Eigenkapital zur Betriebskostenfinanzierung und Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens verlieren die Trägerinnen und Träger die Möglichkeit, mit diesem Kapital anderweitig Gewinne zu erzielen. Diese entgangenen Gewinne („Opportunitätskosten“) in Bezug auf den Einsatz von Eigenkapital zur Betriebskostenfinanzierung sowie im Eigentümermodell in Bezug auf das eingebrachte Grundstück sind ihnen als Kapitalkosten i. S. d. § 84 Absatz 2 SGB XI zu refinanzieren.

Ausweitung der Pflegevergütung

Die Ausschlusstatbestände in § 82 Abs. 2 SGB XI sind zu hinterfragen, wonach in der Pflegevergütung und in den Entgelten für Unterkunft und Verpflegung keine Aufwendungen berücksichtigt werden für den Anlauf oder die innerbetriebliche Umstellung von Pflegeeinrichtungen[52], die Schließung von Pflegeeinrichtungen oder ihre Umstellung auf andere Aufgaben. Pflegeeinrichtungen sollte es möglich sein, in der „Totalperiode“ ihre Gestehungskosten zu decken.

Des Weiteren ist auch wachsenden Anforderungen u.a. an die Nachhaltigkeit und das Immobilienmanagement durch eine Anpassung der Stellenschlüssel Rechnung zu tragen.

### 8.4.6 Hebung von Potenzialen zur Verbesserung der Effizienz

Der Pflegemarkt ist noch stark fragmentiert, das zeigt sich unter anderem darin, dass 50% sowohl der ambulanten als auch der stationären Pflegeeinrichtungen lediglich bis zu 50 Pflegebedürftige versorgen. Durch die wachsenden rechtlichen und regulatorischen Anforderungen[53] werden Anpassungen der Overheadkosten erforderlich, für die es keine (angemessene) Refinanzierung gibt. Diese Kosten können verteilt auf eine größere Umsatzbasis besser getragen werden.

effizienterer Personaleinsatz durch Verbesserung der Betriebsorganisation

Insbesondere vor dem Hintergrund des Personalmangels, aber auch zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität muss das knappe Personal effizient eingesetzt werden. Handlungsbedarf besteht daher im Bereich der Betriebsorganisation. Insgesamt wird das vorhandene Personal häufig nicht effizient eingesetzt, und es besteht eine erschreckend beschränkte Nutzung digitaler Technologien.[54]

52 Zum Beispiel Verluste aufgrund von Umbau zur Erfüllung erhöhter landesrechtlicher Anforderungen an die Gebäudequalität.

53 Nachhaltigkeit, Umsetzung des neuen Personalbemessungsverfahrens, Qualitätsmanagement, Digitalisierungsprojekte, Praxisanleitung etc.

54 Sachverständigenrat Gesundheit & Pflege, Fachkräfte im Gesundheitswesen, Nachhaltiger Einsatz einer knappen Ressource, Gutachten März 2024.

### 8.4.7 Generationengerechtigkeit im Blick behalten

Dynamisierung des Renteneintrittsalters

Die Wirtschaftsweisen mahnen Reformen bei der Rente an. Kern dieses Bündels sind die Kopplung des Renteneintrittsalters an die fernere Lebenserwartung und eine ergänzende Kapitaldeckung. Die Dynamisierung des Renteneintrittsalters sei die einzige Maßnahme, die langfristig die steigende Lebenserwartung adressieren kann. Eine Kopplung des Renteneintrittsalters an die Lebenserwartung wirke sich wegen der zunehmenden Zahl von Beitragsjahren in den individuellen Erwerbsbiografien auch günstig auf die Armutsgefährdung im Alter aus.[55]

Auch der demografische Wandel und seine Auswirkung auf die Finanzierung der sozialen Sicherungssysteme stellt eine ernsthafte Bedrohung für die Freiheiten heute junger und zukünftiger Generationen dar. Die Parallele zum Klimaschutz ist offensichtlich, da bei beiden Problemstellungen heute fehlende Reformen die Freiheiten in der Zukunft einschränken. Wenn die Politik dies nicht bald aufgreift, könnten notwendige Maßnahmen wohl ähnlich wie beim „Klimaurteil“ höchstrichterlich angeordnet werden.[56]

## 8.5 Zusammenfassung Handlungsempfehlungen

In der fachlichen Diskussion wurde bereits 2012 darauf aufmerksam gemacht, dass Deutschland sowohl aufgrund des Personalmangels, fehlender Versorgungs- und Wohnangebote sowie einer finanziellen Überforderung der Pflegebedürftigen in den kommenden Jahren ein Pflegenotstand droht.[57] Die Versorgung in der ambulanten und stationären Pflege ist unzureichend und führt vielerorts zu Situationen der Unterversorgung und zu Qualitätsproblemen.

Seit einigen Jahren besteht ein Ungleichgewicht, weil die Entwicklung der Pflege- und Versorgungsangebote (Personal und Immobilien) und eine stark wachsende Anzahl Pflegebedürftiger nicht im Einklang stehen. Um einem Pflegenotstand in Deutschland entgegenzuwirken, lassen sich aus unterschiedlichen Studien und Erkenntnissen folgende Handlungsempfehlungen ableiten:[58]

- nachhaltige Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme sicherstellen
- Sicherstellung einer angemessenen Betriebskostenfinanzierung
- Deckelung der Kostenbelastungen der Pflegebedürftigen

56 Morgenstern, Klaus: Wirtschaftsweise mahnen Reformen bei der Rente an, URL: https://www.dia-vorsorge.de/gesetzliche-rente/wirtschaftsweise-mahnen-reformen-bei-der-rente-an (Stand: 3.1.2025).

56 Vgl. Hagist, Christian: Kurzexpertise zu den Konsequenzen des „Klimaurteils“ für die Nachhaltigkeit der sozialen Sicherungssysteme in Deutschland, August 2021.

57 https://www.psymag.de/4136/ungepflegte-gesellschaft-pflegenotstand/

58 Vgl. u.a. Neunter Altersbericht der Bundesregierung (2025), Diskussionsvorschlag zur Reform der Pflegeversicherung, wirkungs- und personenfokussierte Pflege und Betreuung, Bundesverband der Betreuungsdienste e.V. (11/2024) sowie ZIA-Positionspapier: Investitionshemmnisse in Seniorenimmobilien beseitigen (11/2024).

- Personallücken schließen
- Attraktivität des Berufsbildes Pflege steigern
- Berufszugang bei Zuwanderung erleichtern
- entlasten durch Ressourceneffizienz
- Digitalisierung der Leistungserbringung, -abrechnung und -dokumentation
- mehr Flexibilität beim Personaleinsatz
- Verschlankung des Ordnungsrechts und der Bürokratie
- Baustandards vereinfachen („gut genug“ statt optimal)
- mehr Prävention in der Pflege
- Rahmenbedingungen schaffen für weiteren Ausbau der Pflegeinfrastruktur
- Förderung von bezahlbarem Wohnraum und barrierearmer Mobilität als Schlüssel für Teilhabe
- Investitionshemmnisse beseitigen
- Anreize für Neubauprojekte und die energetische Sanierung schaffen

# 9 Wohnimmobilien

**Dr. Ralph Henger**
Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

## 9.1 Einleitung

Wohnungsmangel hält an

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eine der drängendsten sozialpolitischen Herausforderungen unserer Zeit. In vielen deutschen Großstädten fehlen seit Jahren ausreichend Wohnungen, um die hohe Nachfrage zu decken. Hiervon sind alle Bevölkerungsschichten negativ betroffen, insbesondere Wohnungssuchende und einkommensschwache Familien. Die Corona-Pandemie und die zuletzt schwache wirtschaftliche Entwicklung konnten am persistenten Wohnungsmangel wenig ändern. Schlimmer noch:

Wohnungsbau in der Krise

Durch die gestiegenen Baukosten und Zinsen befindet sich der Wohnungsbau in einer veritablen Krise, sodass die Bautätigkeit seit 2022 rückläufig ist und sich der Wohnungsmangel vielerorts weiter vergrößert hat.

Wohnungspolitik: Ziele verfehlt

Die Zielsetzung der letzten und der noch aktuellen Bundesregierung, jährlich 375.000 bzw. 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wurden nie erreicht und zuletzt immer deutlicher verfehlt. Die Wohnungspolitik der letzten Jahre war geprägt von vielen kleinen Maßnahmen und Reformen, die in der Summe nicht zu den erforderlichen Rahmenbedingungen geführt haben, ausreichend Wohnungsbau und Investitionen in die Wohnungsbestände anzustoßen. Zudem wurde nicht angemessen auf die neuen Herausforderungen reagiert, die sich seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar 2022 und dem Verfassungsgerichtsurteil im November 2023 stellen.

soziales und gesamtwirtschaftliches Problem

Die Wohnraumknappheit in Ballungsräumen ist nicht nur ein soziales, sondern auch ein gesamtwirtschaftliches Problem, da sie den Zuzug von Arbeitskräften in den besonders dynamischen Regionen erschwert.[1] Mehr Wohnungsbau ist möglich, wenn die Ursachen der geringen Investitionsneigung beseitigt werden. Die zentralen Probleme betreffen das fehlende Angebot an Flächen zur Bebauung in den wachsenden Städten und Gemeinden sowie die bürokratischen Hürden und hohen Standards, die zu langwierigen Genehmigungsverfahren und steigenden Kosten führen. Um diese Probleme zu adressieren, braucht es ein umfassendes und koordiniertes Vorgehen aller beteiligten Akteure und die verstärkte Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen.

## 9.2 Rahmenbedingungen

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich mit seinen unterschiedlichen regionalen Teilmärkten im Ungleichgewicht. Seit Jahren ist dabei insbesondere ein Auseinanderdriften von Wachstums- und Schrumpfungsregionen zu beobachten, die durch den Beschäftigungsaufbau in vielen Großstädten

1 https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf

und die dynamische Binnen- und Außenwanderung in diese Ballungsräume angestoßen wird. Die Wohnraumbedarfe sind in vielen Großstädten entsprechend groß und konnten vielerorts nicht durch ein entsprechendes Angebot befriedigt werden. Gleichzeitig besteht in vielen vorwiegend ländlichen Gebieten weiterhin ein Überangebot an Wohnraum, das sich in Form von strukturellen Leerständen manifestiert.[2]

stark gestiegene Bauzinsen ...

Seit dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 geriet der Immobilien- und Wohnungsmarkt in eine Art „perfekten Sturm“, in dem zahlreiche ungünstige Entwicklungen gleichzeitig auftraten. Der über ein Jahrzehnt anhaltende Immobilienboom fand ein abruptes Ende, und die Bau- sowie Immobilienwirtschaft erlebten – ähnlich wie die gesamte Gesellschaft – eine grundlegende Zäsur. Besonders stark belasteten die stark gestiegenen Bauzinsen den Sektor, da sie die Bedingungen für Fremdfinanzierungen deutlich erschwerten. Dies führte zu einem Einbruch der Immobilientransaktionen und der Bautätigkeit. Der Wohnungsmarkt ist hiervon besonders betroffen, da speziell private Haushalte bei der Eigentumsbildung sehr sensitiv auf höhere Finanzierungskosten reagieren.[3] Gleichzeitig gerieten zahlreiche Bauunternehmen und Projektentwickler aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten in finanzielle Schwierigkeiten. Dies hat zur Folge, dass die Insolvenzanforderungen im Grundstücks- und Wohnungswesen deutlich gestiegen sind.[4]

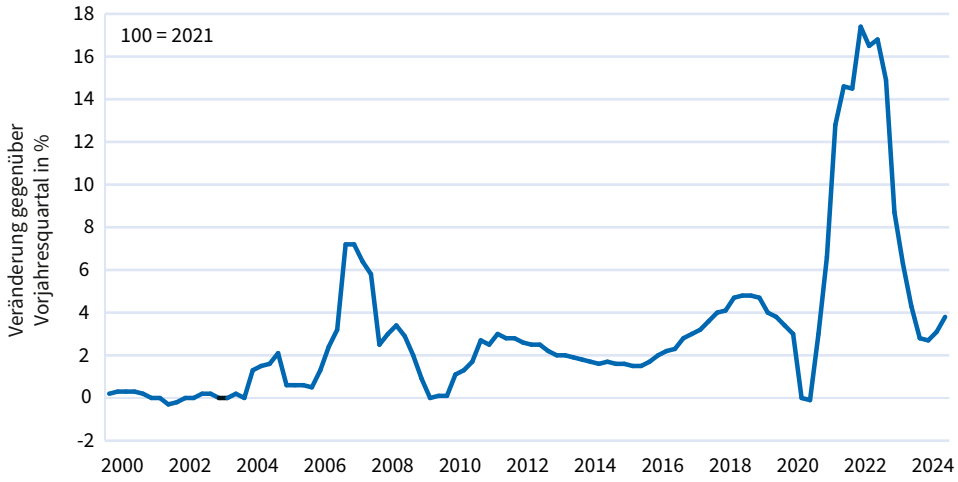
... und Baupreise verteuern Neubau

Ein weiterer Belastungsfaktor sind die steigenden Baukosten, die nach dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden im vierten Quartal 2024 um 43,7% höher lagen als fünf Jahre zuvor Ende des Jahres 2019. Zwar werden nach den durch die COVID-19-Pandemie verursachten Material- und Rohstoffengpässen keine ähnlich drastischen Kostenanstiege mehr wie in den Jahren 2022 und 2023 verzeichnet, doch stiegen die Kosten mit rund 3% seither weiter, sodass sie auf hohem Niveau verbleiben (Abbildung 9.1). Diese rapiden und tiefgreifenden Veränderungen des makroökonomischen Umfelds könnten die Bau- und Immobilienbranche langfristig destabilisieren. Viele Bauunternehmen und Projektentwickler zehren jedoch bis zuletzt von den Auftragsreserven und Rücklagen, die sie während des langjährigen Immobilienbooms der 2010er Jahre aufbauen konnten.[5] Die hohen Bau- und Finanzierungskosten haben dazu geführt, dass viele private Haushalte geplante Bauprojekte verschieben oder ganz aufgeben. Zudem zieht sich Kapital aus dem Wohnungsmarkt zurück, was die ohnehin angespannte Lage weiter verschlechtert. Die Ursachen für die Anstiege liegen in der hohen Kostendynamik bei den Baumaterialen. Zusätzlich hat die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) Anfang des Jahres 2023 die Baukosten weiter

2 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW-Gutachten_2024-Wohnungsbaubedarfe.pdf
3 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Wohnindex-Q3-2024.pdf
4 https://publikationen.bundesbank.de/caas/v1/media/943028/referenceDoc/c69343f204c08ec6f3bec7dcd633bc53
5 IW-Konjunkturprognose Winter 2024, Es wird nicht besser, Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 45/2024, Köln.

erhöht, da mit dem Effizienzhaus 55 strengere Anforderungen an den Neubau, insbesondere durch die weitere Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, gestellt werden.[6]

**Abbildung 9.1: Baupreise in Deutschland, 2000 – 2024**




Quelle: Statistisches Bundesamt

hohe Zinsen reduzieren Immobiliennachfrage

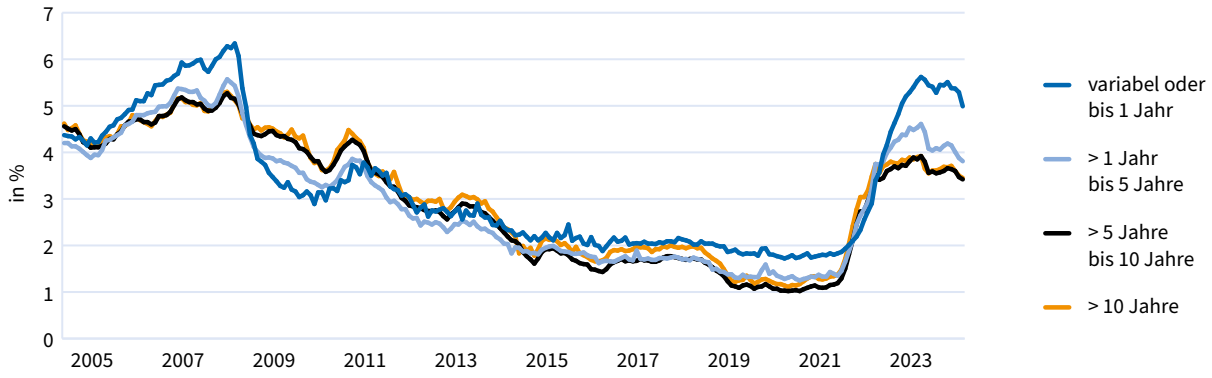
In den 2010er Jahren führten günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung zu umfangreichen Investitionen in den Immobilienmarkt. Ein zentraler Faktor hierbei war die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die dazu führte, dass der Leitzins von März 2016 bis Juli 2022 bei 0,0% verharrte. Diese Phase begünstigte insbesondere den Wohnungsbau durch niedrige Kreditkosten. Seit Januar 2022 steigen die Zinsen für Wohnungsbaukredite jedoch spürbar an (Abbildung 9.2). Hauptursachen dafür waren die gestiegene Inflationserwartungen und höhere Refinanzierungskosten der Banken. In diesem Zusammenhang hob die EZB ihren Leitzins zwischen Juli 2022 und September 2023 schrittweise bis zu 4,5% an, um der Inflation entgegenzuwirken. Nachdem die Inflation im Sommer 2024 in der Eurozone auf knapp über 2% gesunken war, wurde der Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte wieder schrittweise abgesenkt und lag zum Jahresende 2024 bei 3,15%.

Die Entwicklung der Bauzinsen steht in engem Zusammenhang mit den Pfandbriefzinsen, da Kreditinstitute ihr Baufinanzierungsgeschäft hauptsächlich über den Handel mit Pfandbriefen finanzieren. Die Zinsen für Pfandbriefe orientieren sich wiederum an den Zinssätzen für zehnjährige Bundesanleihen. Abbildung 9.2 zeigt die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte im Neugeschäft seit dem Jahr 2005. Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von mehr als 10 Jahren sanken von etwa 5% im Jahr 2008 nahezu kontinuierlich auf rund 1,1% bis Ende 2020. Seit Anfang 2022 kam es jedoch zu einem

6 https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf

drastischen Zinsanstieg, der bis November 2023 mit 3,9% seinen Hochpunkt erreichte. Seither sind die Bauzinsen rückläufig und liegen am aktuellen Rand bei 3,4% für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren.

**Abbildung 9.2: Zinssätze für Wohnungsbaukredite, 2005 – 2024**




Effektivzinssätze nach Laufzeit, private Haushalte, Neugeschäft, bis Oktober 2024

Quelle: Deutsche Bundesbank

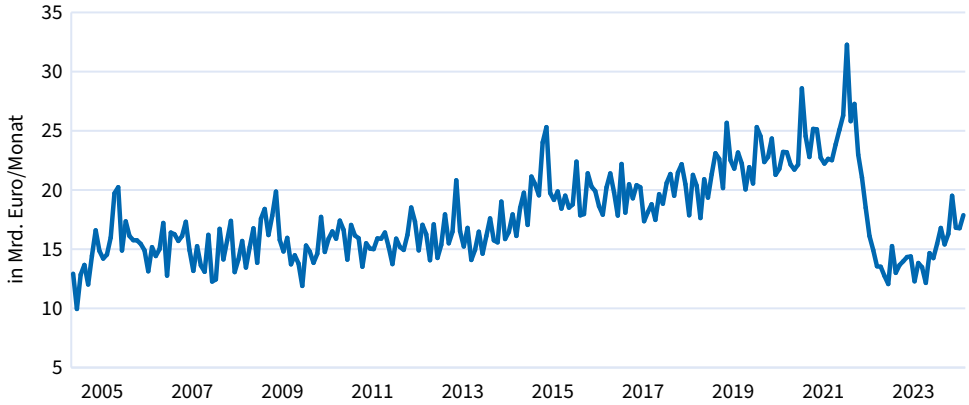
Das Zinsniveau Ende 2024 entspricht damit bei Krediten mit langen Laufzeiten dem Niveau der Jahre 2010/2011. Das Niveau für Kredite mit variablen Zinsen oder einer kurzfristigen Sollzinsbindung erreicht das Niveau der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damit liegt wieder eine inverse Zinsstruktur vor, die sich durch höhere Zinsen für kurzfristige als für langfristige Kredite kennzeichnet. Diese Marktsituation wird häufig als Vorbote einer Rezession interpretiert, da empirische Beobachtungen diesen Zusammenhang bestätigen. Grund für diese Inversion ist das geringe Vertrauen des Marktes in die wirtschaftliche Zukunft, verbunden mit der Erwartung eines sinkenden Zinsniveaus. Folglich sind Anleger bereit, für langfristige Anlagen geringere Renditen hinzunehmen, während sie für kurzfristige Anlagen höhere Zinsen verlangen.

Diese veränderten Rahmenbedingungen haben den Immobilienmarkt erheblich beeinflusst, da steigende Finanzierungskosten die Bautätigkeit und Investitionen bremsen. Die Zinsentwicklung stellt zudem einen zentralen Einflussfaktor für die Entwicklung der Kaufpreise dar.

nach Einbruch steigen die Wohnungsbaukredite 2024 wieder an

Dieser sprunghafte Anstieg der Zinsen im Frühjahr 2022 führte zu einer erheblichen Zurückhaltung bei Kauf- und Bauentscheidungen und damit zu einem Einbruch des Neugeschäfts von Wohnungsbaukrediten. Wie Abbildung 9.3 zeigt, halbierten sich die Volumen von Januar 2022 bis Januar 2023 nahezu (-49,2%) auf 12,7 Mrd. Euro. Seit Anfang 2024 entwickelt sich die Immobilienfinanzierung wieder positiv. Die monatlichen Kreditvolumen stiegen bis zum Oktober 2024 um 29,2% ggü. dem Vorjahresmonat. Allerdings liegen die Volumen mit 17,9 Mrd. Euro immer noch deutlich unter dem Niveau, welches vor dem Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine im Februar 2022 vorlag.

**Abbildung 9.3: Wohnungsbaukredite, 2005 – 2024**



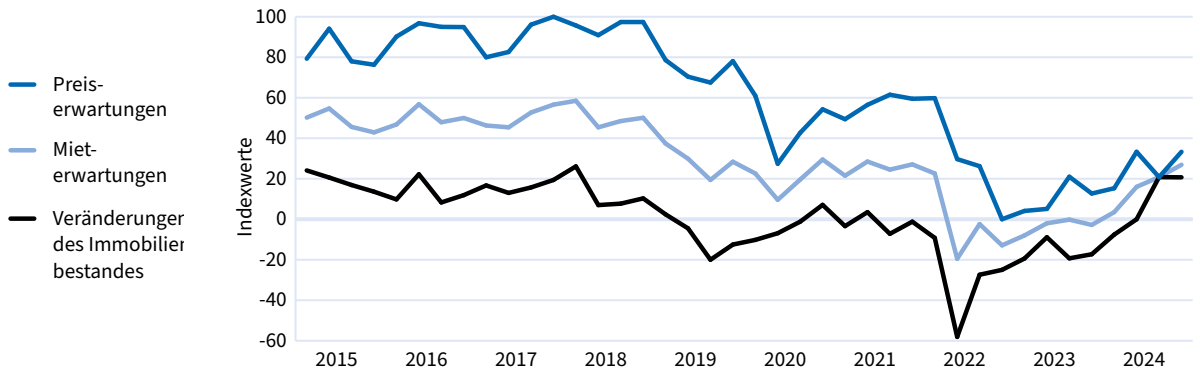

private Haushalte, Neugeschäft, bis Oktober 2024

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnungsunternehmen überwiegend zuversichtlich

Die Stimmung der Wohnungsunternehmen hat sich nach der Eintrübung im Jahr 2022 in den Jahren 2023 und 2024 stetig verbessert, wenngleich die Rekordwerte der 2010er Boomjahre noch nicht erreicht werden. Mittlerweile liegen sowohl die Geschäftslage (mit zuletzt 33,3 Punkten) als auch die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate (zuletzt mit 20,7 Punkten) klar im positiven Bereich. Diese kontinuierliche Verbesserung der Stimmung deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnraum durch den hohen Wohnungsbedarf und die nun seit November 2023 wieder sinkenden Bauzinsen weiter zunehmen wird. Für Immobilienbestandshalter ist zudem entscheidend, dass das knappe Angebot und die steigenden Mieten zu steigenden Renditen führen, welche zu positiven Effekten bei der Investitionstätigkeit führen. Für Projektentwickler im Wohnungssegment tragen die 2023 und 2024 initiierten staatlichen Fördermaßnahmen zu einer Stabilisierung des Wohnungsbaus auf zumindest niedrigem Niveau bei (siehe 9.4).

**Abbildung 9.4: Geschäftslage und Erwartungen der Wohnungsunternehmen, 2015 – 2024**




ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), vierteljährliche Erfassung der Geschäftslage und -erwartungen für die nächsten 12 Monate von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern, Werte: Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten, Immobilienklima: geometrisches Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 9.3 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt

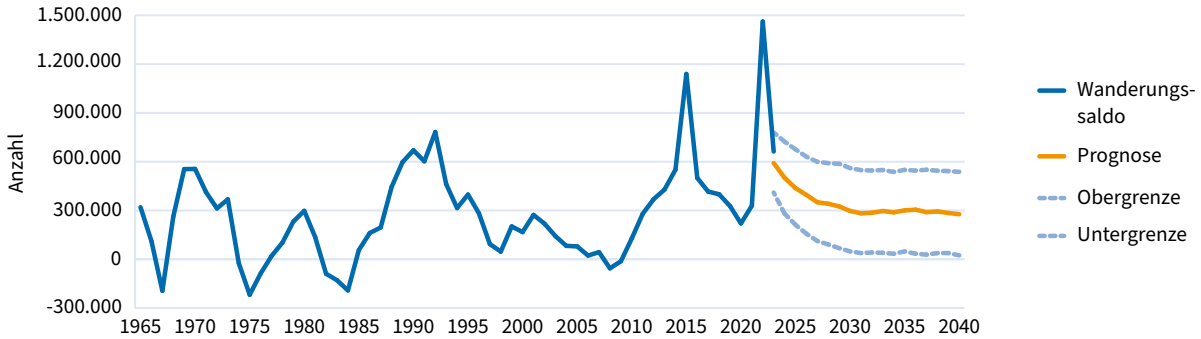
### 9.3.1 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird neben der Entwicklung der Einkommen und den (Wohn-) Präferenzen in der Bevölkerung im Wesentlichen durch demografische Faktoren bestimmt. Berechnungen zum Wohnungsbedarf betrachten stets die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die Veränderungen der Altersstruktur in einem Raum. Entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben dabei Wanderungen innerhalb Deutschlands sowie Wanderungen über die Landesgrenzen hinaus. In den letzten Jahren hat sich Deutschland zu einem klaren Zuwanderungsland entwickelt. Während der Wanderungssaldo in Deutschland während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 noch negativ war, folgte in den 2010er Jahren eine hohe Zuwanderung von 4,53 Mio. Menschen bzw. ein jährlicher Wanderungssaldo von 453.000 Personen. Seit 2020 setzt sich der Trend mit einem Plus von insgesamt 2,67 Mio. bzw. jährlich 669.000 Menschen fort.

Wanderungen ausschlaggebend

Die Entwicklung des Wanderungssaldos von 1965 bis 2023 sowie die Prognose bis 2040 sind in Abbildung 9.5 dargestellt. Im Jahr 2022 verzeichnete Deutschland einen Wanderungsüberschuss von etwa 1,4 Mio. Personen, der höchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik. Dieser Überschuss resultiert vorrangig aus dem Zuzug ukrainischer Flüchtlinge, die einen Wanderungssaldo von 917.000 erzielten. Dieser Rekord übertrifft den bisherigen Höchststand von rund 1,1 Mio. aus dem Jahr 2015, der vor allem durch die Kriege in Syrien und Irak sowie eine starke innereuropäische Zuwanderung bedingt war. Im Jahr 2023 lag der Wanderungssaldo bei 663.000 Personen. Hiervon kamen 113.000 aus der Ukraine.

**Abbildung 9.5: Zuwanderung nach Deutschland, vergangene Entwicklung und Erwartungen, 1965 – 2040**



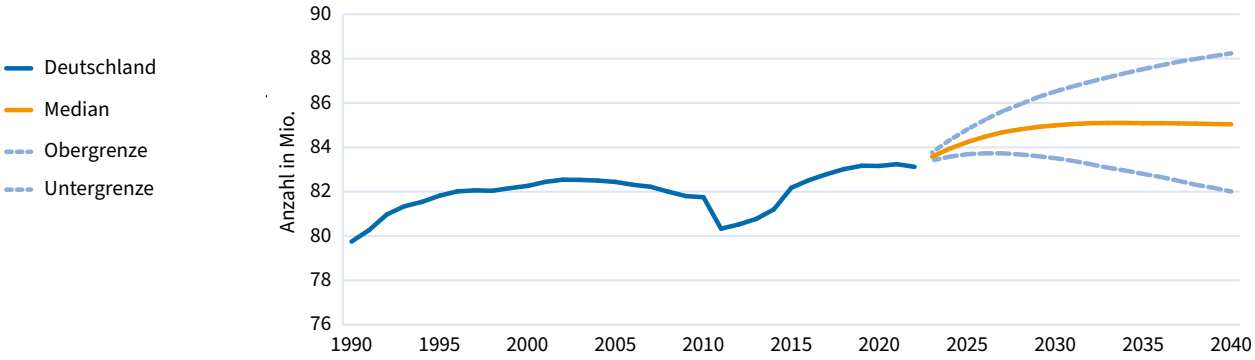

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Die Bevölkerungsprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft basiert auf einem stochastischen Simulationsmodell, welches die wahrscheinlichste zukünftige Entwicklung wie auch die Darstellung der Unsicherheiten in Form

von Prognoseintervallen ermöglicht.[7] Das Zeitreihenmodell berücksichtigt dabei alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsraten. Langfristig wird erwartet, dass der Wanderungssaldo bis 2040 auf etwa 275.000 Personen sinkt. Das 80-Prozent-Prognoseintervall reicht dabei von 24.000 bis etwa 538.000 Personen im Jahr 2040. Damit wird deutlich, dass die Nettomigration nach Deutschland ein zentraler Unsicherheitsfaktor für Demografieprognosen darstellt.

Eine hohe Zuwanderung war und ist für die deutsche Wirtschaft von zentraler Bedeutung, da diese dringend auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden demografischen Drucks auf den Arbeitsmarkt, der vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen.[8] Darüber hinaus besteht eine stetig rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen der Zahl der Lebendgeburten und der Zahl der Sterbefälle), die im Zeitraum von 2020 bis 2023 bei einem Minus von 276.000 lag. Um den Fachkräftemangel zu verringern, braucht es vor allem gut qualifizierte Zuwanderer.[9] Eine starke Zuwanderung trägt damit nicht nur zur Stabilisierung des deutschen Arbeitsmarkts bei, sondern auch zur Abfederung der demografischen Schieflage des Landes. Für die vielen angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten ist die hohe erforderliche Zuwanderung jedoch eine zusätzliche Herausforderung.

**Abbildung 9.6: Bevölkerung in Deutschland, vergangene Entwicklung und Prognose, 1990 – 2040**




Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Bevölkerungsanstieg und Alterung bis 2040

Der Höchststand der Bevölkerung wird voraussichtlich im Jahr 2034 erreicht, wenn die Zahl der Einwohner um etwa 2 Mio. auf rund 85,1 Mio. ansteigt. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4% gegenüber 2022. In den darauffol-

7 Die IW-Bevölkerungsprognose wurde im September 2024 veröffentlicht (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2024/IW-Trends_2024-03-04_Deschermeier.pdf). Das BBSR hat im Dezember 2024 ebenfalls eine aktuelle Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2045 vorgelegt. Die Bevölkerungsentwicklung ist dort geringer, da von einer niedrigeren Zuwanderung bis zum Jahr 2030 ausgegangen wird (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2024/ak-13-2024-dl.pdf).

8 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2024/IW-Kurzbericht_2024-Babyboomer.pdf

9 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2024/IW-Kurzbericht_2024-Kosten-des-Fachkr%C3%A4ftemangels.pdf

genden Jahren bis 2040 wird der Bevölkerungsstand leicht auf etwa 85 Mio. Personen zurückgehen. Im Jahr 2040 liegt die Untergrenze des Prognoseintervalls bei etwa 82 Mio. Personen, was 1,1 Mio. weniger wären als 2022. Die Obergrenze hingegen wird auf etwa 88,2 Mio. Personen geschätzt. Somit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands im Jahr 2040 zwischen 82,0 und 88,2 Mio. Personen liegen, wobei ein Wert von etwa 85 Mio. als am wahrscheinlichsten gilt. Das Prognoseintervall umfasst damit eine Bandbreite von etwa 6,2 Mio. Personen.

Zuwanderung, Wohnungsknappheit und Verdrängungseffekte in den Großstädten

Die anhaltend hohe Zuwanderung führt dazu, dass viele Regionen in Deutschland weiterwachsen. Der Zuzug aus dem Ausland ist dabei auf die Ballungszentren und Großstädte konzentriert. Ein Blick auf die Binnenwanderung zeigt, dass seit Mitte der 2000er Jahre die Großstädte auch insgesamt vom Zuzug junger Bevölkerungsgruppen aus dem Inland profitierten und positive Wanderungssalden erzielten. Haupttreiber hierfür sind die besseren Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Seit 2014 sind Wanderungssalden der Großstädte aber insgesamt negativ, was jedoch weniger auf die geringere Attraktivität der Großstädte zurückzuführen ist als darauf, dass immer mehr Menschen aufgrund der hohen Wohnkosten und des knappen Wohnraumangebots ins Umland der Großstädte ziehen.[10]

Der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf setzt sich aus regional unterschiedlichen Bedarfen zusammen. Während einige Städte und Gemeinden ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnen, kämpfen viele andere Regionen mit einem kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen. Der Druck durch Wachstum konzentriert sich dabei vor allem auf die Oberzentren und Metropolregionen und breitet sich zunehmend auf deren Umland sowie weiter entfernte Standorte aus. Daher wird das Bevölkerungswachstum in den A-Städten, aber auch in vielen weiteren Großstädten deutlich dynamischer sein, als in den sonstigen Städten und den Landkreisen. Gleichzeitig erleben auch einige ländliche Regionen eine dynamische Entwicklung, speziell entlang von Siedlungs- und Verkehrsachsen oder an Orten, an denen attraktive Arbeitgeber Fachkräften langfristige Beschäftigungsperspektiven bieten können.

Für den Zeitraum 2021 bis 2025 beträgt der jährliche Wohnungsbedarf 372.600 Wohnungen (Abbildung 9.7). Dieser setzt sich aus einem demografiebedingten Bedarf von 323.800 Wohnungen und einem Ersatzbedarf von 48.800 Wohnungen zusammen. Der Wohnungsbedarf ist damit durch den erhöhten Wanderungsüberschuss nach dem Beginn des Russisch-Ukrainischen Krieges um rund 65.000 Wohnungen höher. Der Wohnungsbedarf wird in Zukunft kontinuierlich sinken. Für den Zeitraum von 2026 bis 2030 übersteigt der Bedarf mit 302.800 Wohneinheiten aber weiterhin die Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Erst ab 2030 fällt der Bedarf unter das derzeitige Bautätigkeitsniveau. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die

10 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Au%C3%9Fen-und-Binnenwanderung_angepasst.pdf

Berechnungen des Wohnungsbedarfs auf Basis demografischer Prognosen häufig nach oben korrigiert werden mussten, insbesondere aufgrund starker Zuwanderung. Der demografische Kipppunkt, ab dem die Bevölkerung tatsächlich abnimmt, wurde daher immer wieder in die Zukunft verschoben. Zusätzliche Unsicherheiten bestehen beim Wohnflächenkonsum pro Kopf. In den letzten Jahrzehnten stieg dieser, bedingt durch steigenden Wohlstand und die Zunahme von Single-Haushalten, stetig an. Sollten sich jedoch die Präferenzen und das Verhalten, insbesondere der älteren Generationen, ändern, könnte der Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf ebenfalls spürbar sinken. Das hätte zur Folge, dass die ermittelten Wohnungsbedarfe nach unten korrigiert werden müssten.

**Abbildung 9.7: Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2040**

| | 2021 – 2025 | 2026 – 2030 | 2031 – 2035 | 2036 – 2040 |
|---|---|---|---|---|
| demografiebedingter Bedarf | 323.800 | 253.900 | 208.700 | 162.900 |
| Ersatzbedarf | 48.800 | 48.800 | 48.800 | 48.800 |
| Deutschland insgesamt | 372.600 | 302.700 | 257.500 | 211.700 |
| davon in … | | | | |
| A-Städten (n=7) | 72.200 | 52.400 | 48.600 | 45.600 |
| kreisfreien Großstädten ohne A-Städte (n=63) | 80.300 | 53.700 | 48.200 | 42.900 |
| sonstigen Kreisen (n=330) | **220.100** | **196.700** | **160.700** | **123.200** |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

A-Städte mit erhöhtem Wohnungsbedarf

In den A-Städten liegen im Zeitraum 2021 bis 2025 mit insgesamt 72.200 Wohnungen pro Jahr erhöhte Wohnungsbedarfe vor. Bezogen auf 1.000 Einwohner und Jahr liegt der bundesweite Wohnungsbedarf bei 4,5. In den sieben bevölkerungsreichsten Städten (A-Städte) sind es hingegen 7,3. Die größten Wohnungsbedarfe dieser Städte haben Berlin (8,7), Frankfurt am Main (7,7) und Köln (7,3). In den weiteren kreisfreien Großstädten ohne A-Städte werden 80,300 (4,9) und in den sonstigen Kreisen 220.100 (3,9) Wohnungen pro Jahr benötigt. Anders als in vielen prosperierenden Großstädten stellt sich die Situation in strukturschwachen Städten und Landkreisen dar, wobei auch hier große regionale Unterschiede bestehen. In vielen Kreisen besteht nur ein Ersatzbedarf, der die Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung von mehreren Wohnungen resultieren, ausgleichen soll. Entsprechend gilt es in Regionen mit rückläufiger Bevölkerung, das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten.[11]

11 https://dserver.bundestag.de/btd/20/137/2013790.pdf

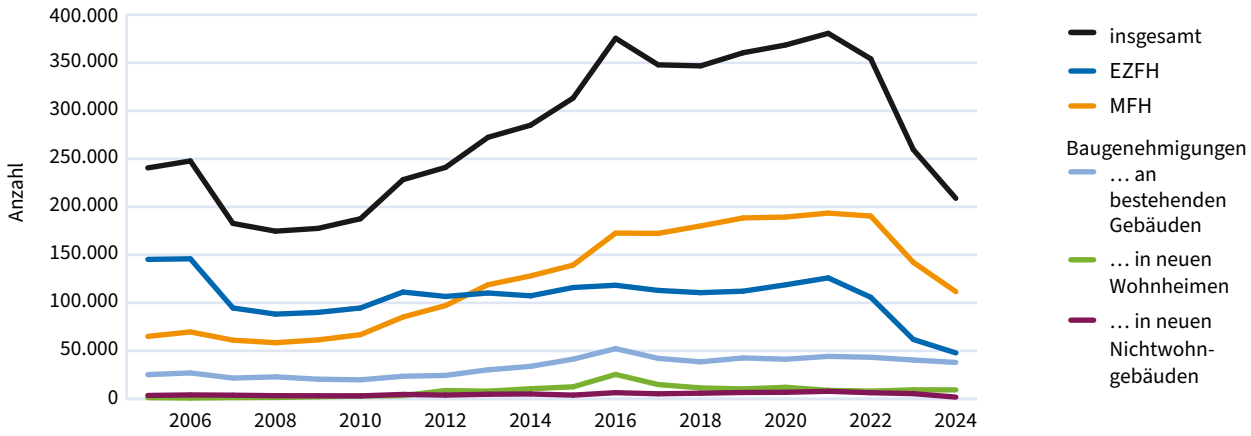
### 9.3.2 Wohnungsangebot

Deutschland leidet seit der Zinswende im Jahr 2022 unter einem massiven Einbruch der Wohnungsbautätigkeit. Dieser Rückgang kommt hinsichtlich des zum Teil erheblichen Wohnungsmangels vieler Regionen Deutschlands zur Unzeit. Wie beschrieben, erlebt Deutschland seit Beginn der 2010er Jahre einen insbesondere, aber nicht ausschließlich auf die Ballungsräume konzentrierten kräftigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. Dieser hat im Niedrigzinsumfeld und durch nicht mithaltende Bautätigkeit zu teilweise kräftigem Ansteigen der Kaufpreise und Mieten bei Wohnimmobilien geführt (siehe 9.3.5 und 9.3.6). Seit dem Jahr 2022 fallen zwei ungünstige Entwicklungen zusammen. Erstens ist der Bedarf an Wohnraum durch die sehr hohe Zahl ukrainischer Flüchtlinge gestiegen. Zweitens hat das höhere Zinsniveau zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten und damit einer erschwerten Wohneigentumsbildung geführt. Die Folge sind eine geringe Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum, die vorrangig das Ein- und Zweifamilienhaussegment betrifft, und eine erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen. Entsprechend steigen nun die Wohnungsmieten deutlich stärker als in der Niedrigzinsphase der 2010er Jahre.[12]

Krise im Wohnungsbau wird zeitverzögert sichtbar

Der Wohnungsbau in Deutschland steckt in einer tiefgreifenden Krise, die durch eine deutliche Diskrepanz zwischen dem hohen Bedarf an Wohnungen und der geringen Bautätigkeit gekennzeichnet ist. Die Entwicklung des Wohnungsbaus wird durch einen Blick auf die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen beschrieben. Dabei läuft die Statistik der Fertigstellungen der Statistik der Baugenehmigungen um zwei bis drei Jahre hinterher, da die meisten Gebäude in dieser Zeitspanne errichtet und ausgebaut werden. Der Höhepunkt der genehmigten Neubauwohnungen wurde im Jahr 2021 mit 380.700 Anträgen erreicht (Abbildung 9.8). Seither ist die Zahl der Genehmi-

**Abbildung 9.8: Baugenehmigungen in Deutschland, 2005 – 2024**




2024 geschätzt auf Basis der Genehmigungen bis September 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt

12 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Wohnindex-Q3-2024.pdf

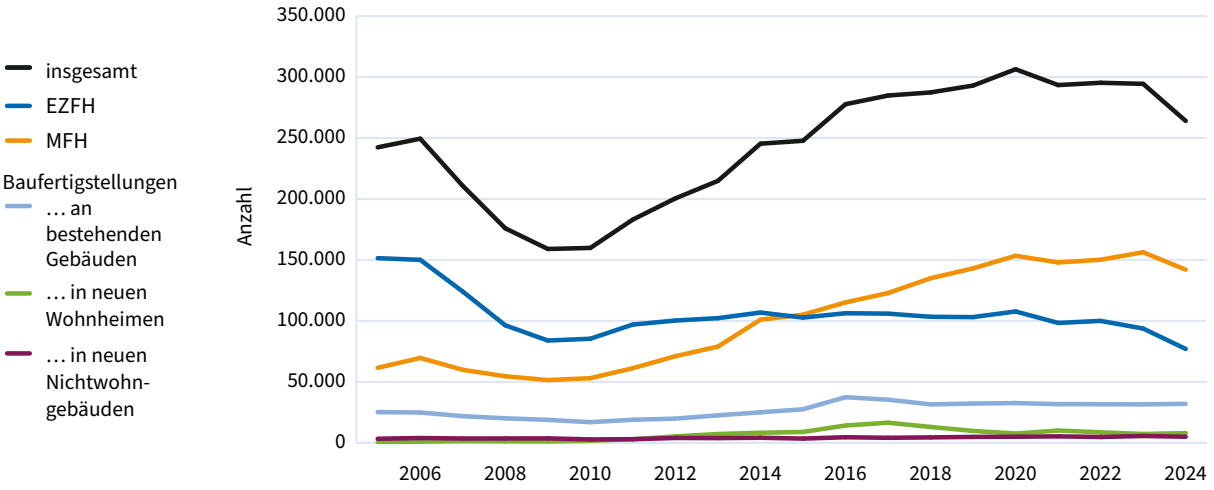
gungen jedoch stark rückläufig: 2023 wurden noch 259.600 Anträge bewilligt, während es im ersten Halbjahr 2024 nur noch 106.700 waren. Besonders betroffen von dem Einbruch ist der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Für 2024 ist nur noch mit insgesamt rund 210.000 neu genehmigten Wohnungen zu rechnen.

Fertigstellungszahlen mittlerweile ebenfalls rückläufig

Die Auswirkungen dieser Entwicklung zeigen sich mittlerweile auch in den Baufertigstellungen. Zwar konnten zwischen 2021 und 2023 aufgrund der hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre noch stabile Werte mit 293.400 (2021), 295.300 (2022) und 294.400 (2023) fertiggestellten Wohnungen erzielt werden (Abbildung 9.9). Die rückläufigen Genehmigungszahlen machen sich aber 2024 auch in den neu auf den Markt kommenden Wohnungen bemerkbar. Geschätzt auf Basis der Genehmigungen bis November 2024 und der Abwicklungsdauern – der Zeitraum zwischen Genehmigung und Fertigstellung – der Jahre 2022 und 2023 ist mit einem Rückgang der Baufertigstellungen auf gut 260.000 Wohnungen zu rechnen. Die Abwicklungsdauer von Bauprojekten hat sich in den letzten Jahren von durchschnittlich 19 Monate (2018) auf 24 Monate (2023) verlängert.[13] Verschärfend kommt hinzu, dass viele genehmigte Bauprojekte aufgrund gestiegener Kosten und fehlender Förderungen zum Teil gar nicht mehr realisiert werden. Dies resultiert in den hohen Bauüberhängen, also die Anzahl genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, die Ende 2023 bei 826.800 Einheiten lagen.[14] Dies übersteigt das normale Maß eines Immobilienzyklus bei weitem.

hohe Bauüberhänge

**Abbildung 9.9: Baufertigstellungen in Deutschland, 2005 – 2024**




Schätzung auf Basis der Genehmigungen bis September 2024 und Abwicklungsdauer 2022/2023

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die veränderten Rahmenbedingungen führen zu einer Verschiebung der Prioritäten im Wohnungsbau hin zu Maßnahmen am Gebäudebestand. Dies wird durch Berechnungen des Bauvolumens des Deutschen Instituts für

13 Siehe auch https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf

14 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_203_31121.html

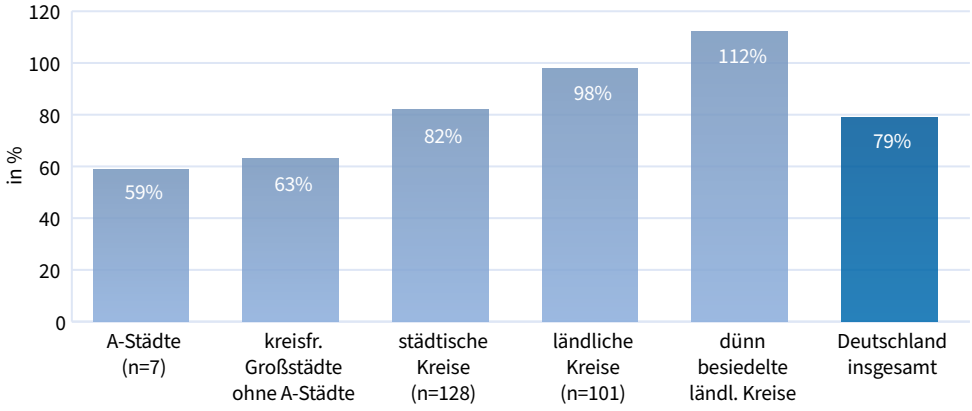
weniger Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, mehr Bestandsmaßnahmen

Wirtschaftsforschung (DIW) bestätigt, die neben Bauinvestitionen auch nicht-investive Bauleistungen wie Reparaturen und Instandhaltungen berücksichtigen. So ist das nominale Wohnungsbauvolumen im Zeitraum 2011 bis 2023 stetig angestiegen.[15] Besonders das Neubauvolumen verzeichnete deutliche Zuwächse, insbesondere in den Jahren 2011, 2015/2016 und 2021. Allerdings sank das Neubauvolumen im Jahr 2023 um 3,3% im Vergleich zum Vorjahr, was vor allem auf einen Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern um 10,1% zurückzuführen ist. Die relative Bedeutung des Neubaus im Vergleich zu Maßnahmen am Gebäudebestand stieg bis 2017 auf einen Höchstwert von 32,0%, ist jedoch seitdem rückläufig. Besonders in den Jahren 2022 und 2023 nahm die Bedeutung von Bestandsmaßnahmen deutlich zu.

Lücke zwischen Fertigstellungen und Wohnungsbedarf steigt mit Siedlungsdichte an

Abbildung 9.10 zeigt die Relation der jährlichen Bautätigkeit zwischen 2021 und 2023 zum benötigten Wohnungsbedarf im Zeitraum 2021 bis 2025. Bundesweit wurden nur 79% der benötigten Wohnungen gebaut. In den A-Städten ist die Bedarfsunterdeckung am größten. Dort wurden bislang jährlich nur 59% der benötigten Wohnungen gebaut. Fast ebenso hoch liegt der Fehlbedarf in den weiteren kreisfreien Großstädten mit 63%. Die städtischen Kreise, die vielfach die Umlandkreise der Großstädte umfassen, weisen mit 82% ebenfalls einen signifikanten Fehlbedarf auf. Selbst in den ländlichen Kreisen wurde insgesamt zu wenig gebaut. Dabei ist zu beachten, dass lediglich die Fertigstellungszahlen aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 berücksichtigt wurden, während die Bautätigkeit in den Jahren 2024 und 2025 voraussichtlich deutlich geringer ausfällt. Entsprechend dürfte der tatsächliche Fehlbedarf in all diesen Regionen noch wesentlich größer sein. Lediglich in den dünn besiedelten Kreisen, die häufig durch Abwanderung geprägt sind, wurde nach aktuellem Stand etwas mehr gebaut, als benötigt wird.

**Abbildung 9.10: Relation der Fertigstellungen p.a. (2021 – 2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021 – 2025)**




Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

15 Henger, Ralph, 2024, Historischer Einbruch in der Wohnungsbaufinanzierung, in: Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (Hrsg.): Bausparen 2024, Jahrbuch des Verbands der Privaten Bausparkassen, 35-45, Berlin.

erhöhter Wohnungsmangel in den Großstädten

In allen A-Städten ist der Wohnungsmarkt aktuell sehr angespannt. Die Städte gewinnen nach der Corona-bedingten Wachstumspause jährlich aktuell wieder so viel an neuer Bevölkerung hinzu, dass dort ein gravierender Wohnungsmangel herrscht, insbesondere im Geschosswohnungsbau und bei kleinen Wohnungen. Ein detaillierter Blick auf die A-Städte offenbart aber auch etliche Unterschiede. Hinsichtlich der Fertigstellungen, aber auch bei den kurzfristigen (2021–2025) und langfristigen (2026–2040) Wohnungsbedarfen. In der Vergangenheit war München besonders erfolgreich im Wohnungsbau: Hier konnten 93% des Bedarfs durch Fertigstellungen gedeckt werden. Deutlich größere Defizite zeigen sich hingegen in Köln (37%) und Stuttgart (43%), wo die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit am größten ist. Unter den B-Städten fällt zudem Leipzig (42%) mit einem hohen Defizit auf. In diesen Städten bleibt der Wohnungsmangel kurzfristig hoch, was viele Haushalte dazu zwingt, für die Eigentumsbildung in umliegende Gemeinden abzuwandern. Ebenso weichen Zuzügler aus dem In- und Ausland zunehmend auf Standorte im Großraum aus. Während alle A-Städte ihre derzeitigen Wohnungsbedarfe nicht decken können, könnten langfristig einige Städte mit ihrem vergangenen Wohnungsbauniveau (sofern dieses in den nächsten Jahren überhaupt wieder erreicht werden kann) ausreichend neue Wohnungen erstellen. Das betrifft Frankfurt, Düsseldorf und München, wo der Wachstumsdruck bald deutlich nachlassen dürfte bzw. sich auf die Umlandgemeinden überträgt.

**Abbildung 9.11: Fertigstellungen und Wohnungsbedarfe in den A-Städten, 2021 – 2040**

| | Fertigstellungen pro Jahr 2021 – 2023 | | Wohnungsbedarf pro Jahr 2021 – 2025 | | | Wohnungsbedarf pro Jahr 2026 – 2040 | | | Bevölkerung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Durchschnitt | pro 1.000 EW | Durchschnitt | pro 1.000 EW | Bedarfsdeckung | Durchschnitt | pro 1.000 EW | Bedarfsdeckung | Zensus zum 15.5.2022 |
| Berlin | 16.382 | 4,6 | 31.300 | 8,7 | 52% | 24.000 | 6,7 | 68% | 3.596.999 |
| Hamburg | 7.690 | 4,3 | 12.400 | 6,8 | 62% | 8.700 | 4,8 | 88% | 1.808.846 |
| München | 8.298 | 5,6 | 8.900 | 6,1 | 93% | 4.900 | 3,3 | 170% | 1.478.638 |
| Köln | 2.765 | 2,7 | 7.500 | 7,3 | 37% | 4.600 | 4,5 | 60% | 1.017.355 |
| Frankfurt am Main | 3.509 | 4,7 | 5.700 | 7,7 | 61% | 3.100 | 4,1 | 115% | 743.268 |
| Stuttgart | 1.474 | 2,4 | 3.400 | 5,6 | 43% | 1.600 | 2,7 | 134% | 611.258 |
| Düsseldorf | 2.188 | 3,6 | 3.000 | 4,8 | 74% | 2.000 | 3,2 | 75% | 610.458 |
| A-Städte (n=7) | 42.305 | 4,3 | 72.200 | 7,3 | 59% | 48.900 | 5 | 87% | 9.866.822 |
| kreisfr. Großstädte ohne A-Städte (n=63) | 50.455 | 3,1 | 80.300 | 4,9 | 63% | 48.300 | 2,9 | 104% | 16.409.258 |
| sonstige Kreise (n=330) | 201.596 | 3,6 | 220.200 | 3,8 | 92% | 160.200 | 2,8 | 126% | 56.435.202 |
| **Deutschland** | **294.356** | **3,6** | **372.600** | **4,5** | **79%** | **257.400** | **3,1** | **114%** | **82.711.282** |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Zusammenfassend zeigt sich, dass zwar die Genehmigungen und Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 2021 bis 2023 in den A-Städten mit 4,5 und 4,3 höher liegt als im Rest Deutschlands, diese Zahlen aber nicht ausreichen, um den hohen Bedarf von 6,7 (2021 bis 2025) und 5,0 (2026 bis 2040) zu decken.[16]

### 9.3.3 Leerstand

Im Jahr 2022 standen in Deutschland 1,92 Mio. Wohnungen leer. Das entspricht bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen einer Quote von 4,5%.[17] Der Leerstand ist damit seit der letzten Vollerhebung durch den Zensus im Jahr 2011 konstant geblieben. Damals wurde ein Leerstand von 1,83 Mio. Wohnungen und ebenfalls eine Quote von 4,5% gemessen. Der persistente Leerstand zeigt vor dem Hintergrund des zum Teil erheblichen Wohnungsmangels in vielen Regionen auf, wie unterschiedlich sich die Situationen in den Regionen darstellen. Zwar bleibt die Neubautätigkeit insgesamt seit Jahren hinter den erforderlichen Wohnflächenbedarfen zurück. Ein substanzieller Rückgang der Anzahl leerstehenden Wohnungen folgt hieraus nicht, da sich die hohe Nachfrage nach Wohnungen auf bestimmte Regionen konzentriert, die über keinen nennenswerten Leerstand mehr verfügen, und in vielen vor allem ländlich geprägten Regionen ein Überangebot von Wohnraum vorliegt.

verschiedene Ursachen des Leerstands

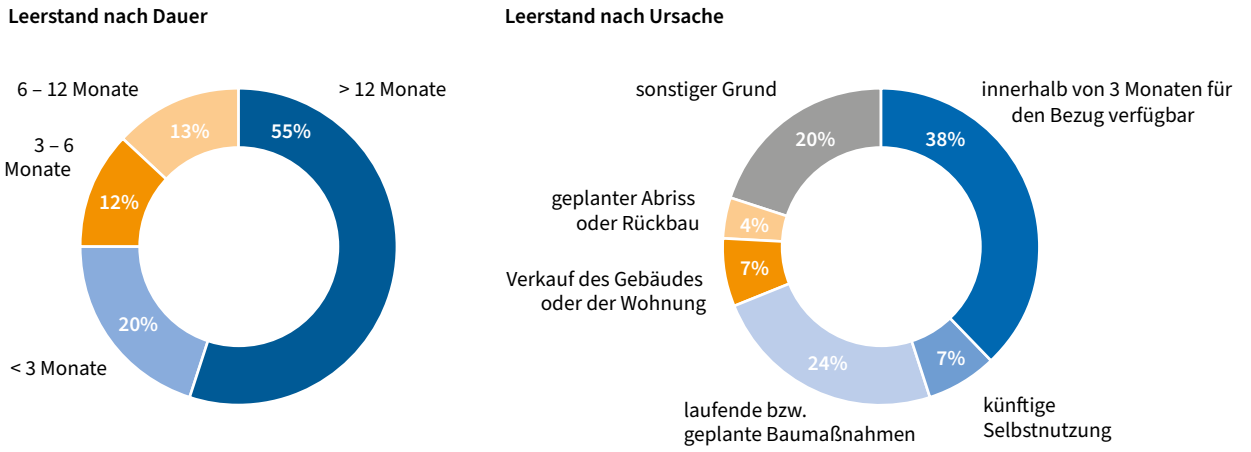
Leerstand im Wohnungsmarkt kann in unterschiedlichen Formen auftreten, insbesondere im Hinblick auf die Marktfähigkeit von Wohnungen und die Dauer des Leerstands. Jede fünfte nicht bewohnte Wohnung (20%) steht weniger als drei Monate leer und gut ein Drittel der leerstehenden Wohnungen ist zum Bezug sofort verfügbar (Abbildung 9.10). Neben marktbedingtem und fluktuationsbedingtem Leerstand existiert auch baubedingter Leerstand. Letzterer tritt auf, wenn eine Wohnung aufgrund ihres baulichen Zustands nicht mehr nutzbar ist. Theoretisch lassen sich Leerstände auf zwei Hauptursachen zurückführen. Erstens entstehen sie durch Marktanpassungsprozesse, da Änderungen im Wohnungsangebot bei veränderter Nachfrage – etwa durch Neubau, Umbau oder Abriss – stets Zeit in Anspruch nehmen. Wie Abbildung 9.12 zeigt, sind Baumaßnahmen auch ein Hauptgrund für längerfristigen Leerstand. Dabei spielt auch die Tatsache eine Rolle, dass ein Überangebot an Wohnungen nicht ohne Kosten durch Rückbau reduziert werden kann (rückbaubedingter Leerstand). Zweitens resultieren Leerstände aus der großen Heterogenität von Immobilien, etwa hinsichtlich Größe, Ausstattung oder Lage. Diese Unterschiede können – ähnlich wie im Arbeitsmarkt – zu Schwierigkeiten bei der Vermittlung von Angebot und Nachfrage führen. Da Immobilien nur schwer an veränderte Nachfragestrukturen

16 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024_Regionale-Wohnungsbedarfe.pdf

17 https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/PM_Zensus_2022_Ergebnisveroeffentlichung_Wohnungen_Leerstand.html

angepasst werden können, steigt das Risiko von Verzögerungen und Fehlallokationen.

**Abbildung 9.12: Leerstand in Gebäuden mit Wohnraum nach Dauer und Ursache, 2022**




Quelle: Statistisches Bundesamt

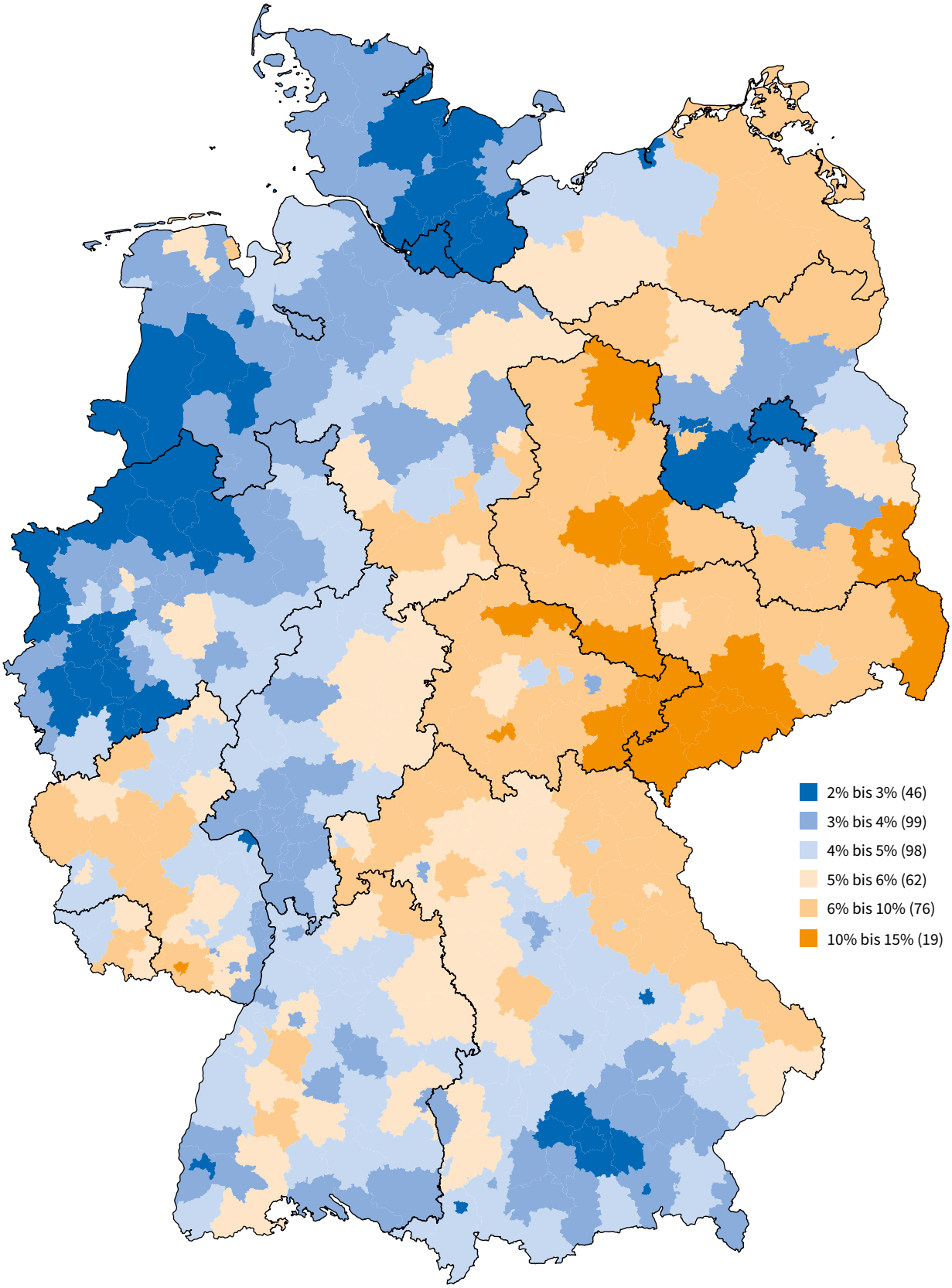
Leerstand verursacht für Immobilieneigentümer erhebliche finanzielle Belastungen. Neben den entgangenen Mieteinnahmen müssen sie weiterhin laufende Kosten wie Beiträge, Steuern, Instandhaltungs- und Betriebskosten tragen. Darüber hinaus hat Leerstand weitreichende negative Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft. So kann er die Attraktivität der umliegenden Gebiete mindern, etwa durch verfallene Gebäude oder ungepflegte Außenanlagen, was wiederum die Immobilienpreise und Mietwerte in der Nachbarschaft senkt. Langfristig kann Leerstand eine Abwärtsspirale in Wohngebieten auslösen. Gleichzeitig nehmen die Pro-Kopf-Kosten für die öffentliche Infrastruktur zu. Angesichts der erheblichen externen Kosten ist es wichtig, Leerstand zu vermeiden und bestehende Leerstände abzubauen. Da sich Leerstände landesweit äußerst unterschiedlich verteilen (Abbildung 9.13), sind regional angepasste Lösungen insbesondere auf kommunaler Ebene erforderlich. Die Lösungen müssen dabei über die Messung von Leerstand und Mindernutzungen hinausgehen. Es gilt, ein Leerstandsmanagement aufzubauen, welches neben der Datennutzung aktive Maßnahmen enthält, um die verschiedenen Akteure zu aktivieren und leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen.[18]

geringer Leerstand in den A-Städten

Der Wohnungsleerstand hat sich auch in den A-Städten trotz der starken Bevölkerungszuwächse zwischen den Jahren 2011 und 2022 kaum verändert, was daran liegt, dass in vielen Städten kaum noch weitere Rückgänge möglich waren. Eine Ausnahme ist Berlin. Die Bundeshauptstadt konnte ihre Leerstandsquote von 3,5% auf 2,0% deutlich senken (Abbildung 9.14). Da in den A-Städten rund ein Drittel bis die Hälfte der Wohnungen nicht innerhalb der nächsten drei Monaten für einen Bezug verfügbar sind, reduziert sich

18 https://difu.de/projekte/leerstand-aktivieren

**Abbildung 9.13: Leerstandsquoten auf Kreisebene, 2022**




Leerstandsquoten im Gesamtbestand (Wohn- und Nichtwohngebäude), Werte in Klammern: Anzahl der Kreise

Quelle: Statistisches Bundesamt

der Wohnungsleerstand marktaktiver Wohnungen auf ein kritisches Niveau, welches weit unter der üblicherweise angenommen Fluktuationsreserve von 2% bis 2,5% liegt, die eine natürliche Fluktuation ohne zu große Wartezeiten und zu hohe Suchkosten für Wohnungssuchende ermöglicht. So liegt der gesamte Leerstand im Jahr 2022 in den sieben A-Städten mit 2,4% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 4,5%, während der Unterschied beim marktaktiven Leerstand mit 1,3% (A-Städte) und 1,7% (Deutschland) weniger stark ausgeprägt ist.

**Abbildung 9.14: Leerstand in den A-Städten, 2011 und 2022**

| | gesamter Leerstand | | marktaktiver Leerstand | |
|---|---|---|---|---|
| | Quote 2011 | Quote 2022 | Anteil | Quote 2022 |
| Berlin | 3,5% | 2,0% | 61% | 1,2% |
| Hamburg | 1,6% | 2,0% | 52% | 1,0% |
| München | 2,3% | 2,7% | 53% | 1,4% |
| Köln | 2,4% | 2,5% | 48% | 1,2% |
| Frankfurt am Main | 2,7% | 3,2% | 59% | 1,9% |
| Stuttgart | 3,7% | 3,5% | 49% | 1,7% |
| Düsseldorf | 2,9% | 3,0% | 53% | 1,6% |
| A-Städte (n=7) | 2,8% | 2,4% | 55% | 1,3% |
| kreisfreie Großstädte ohne A-Städte (n=63) | 4,4% | 4,0% | 51% | 2,1% |
| sonstige Kreise (n=330) | 4,9% | 5,0% | 33% | 1,7% |
| **Deutschland** | **4,5%** | **4,5%** | **38%** | **1,7%** |

Quelle: Statistisches Bundesamt

### 9.3.4 Transaktionsgeschehen

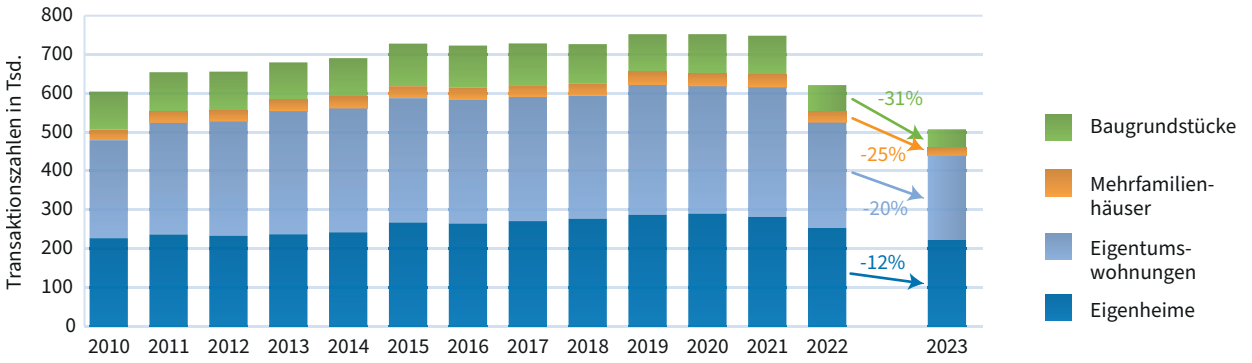
Die Entwicklung der Transaktionen ist ein zentraler Indikator für den Immobilienmarkt und beschreibt den Übergang von Eigentum an einem bebauten oder unbebauten Grundstück. Ein hoher Transaktionsumfang deutet auf eine lebendige Nachfrage, gute Liquidität von Investoren und ein ausreichendes Angebot hin, während ein Rückgang auf eine Marktsättigung, Unsicherheiten oder Finanzierungsprobleme hinweisen kann. Darüber dienen Transaktionen als Grundlage für die Preisbildung und Bewertung von Immobilien und beeinflussen Marktpreise und Trends.

2022/2023: starke Rückgänge

Seit der Zinswende im Jahr 2022 spiegelt sich die Zurückhaltung der Marktakteure zunehmend im Transaktionsgeschehen der verschiedenen Marktsegmente wider. So verringerten sich die Transaktionszahlen von Immobilien und Grundstücken im Jahr 2023 gegenüber 2022 um insgesamt 18% auf

507.200 Transaktionen (Abbildung 9.15). Der Handel von Wohnimmobilien stellt dabei mit 69% aller Immobilientransaktionen den wichtigsten Markt dar.[19] Der Einbruch war im Jahr 2023 im Wohnungsmarkt deutlich stärker als in den anderen Segmenten mit einem Minus von knapp 8%. In den einzelnen Teilmärkten des Wohnungsmarktes verzeichnete der Grundstücksmarkt die stärksten Rückgänge. Hier sank die Anzahl der verkauften Bauplätze für den Wohnungsbau von 67.000 auf 46.000, was einem Rückgang von gut 31% entspricht. Im Vergleich zum Boomjahr 2021 ist dies sogar eine Reduzierung um mehr als die Hälfte (-53%). Besonders deutlich war der Rückgang mit 20% auch bei den verkauften Eigentumswohnungen im Erstbezug.

**Abbildung 9.15: Transaktionen in Deutschland, 2010 – 2023**



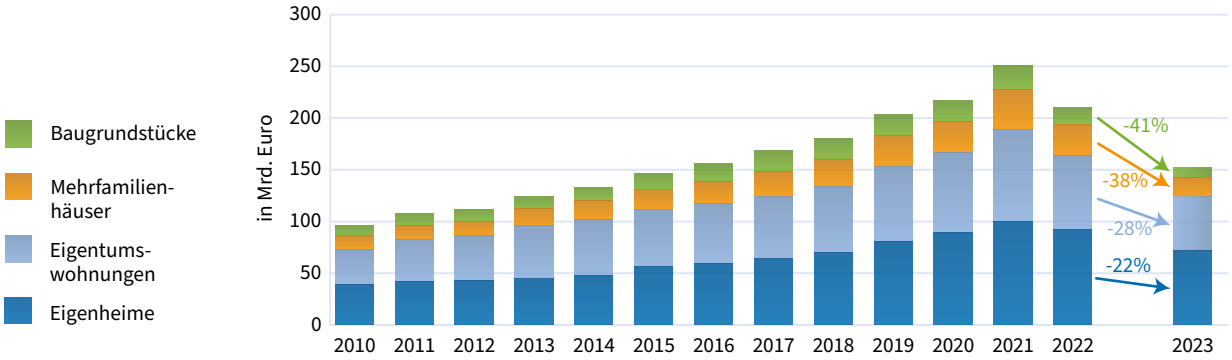

Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse

Die Geldumsätze beschreiben die Summe der Kaufpreise, die von den Käufern für Transaktionen an die Verkäufer gezahlt werden. Da bis zum Jahr 2022 kontinuierliche Preissteigerungen zu sehen waren (vgl. 3.5), stiegen die Geldumsätze in den verschiedenen Marktsegmenten während der gesamten 2010er Jahre stärker als die Transaktionszahlen an. In der zweiten Hälfte des Jahres 2022 begannen die Preise jedoch nicht mehr weiter zu steigen und dann zurückzugehen. Entsprechend stärker fallen die Rückgänge aus, was sich insbesondere im Jahr 2023 mit stärkeren Preisrückgängen zeigt. Die Geldumsätze von Wohnimmobilien gingen im Jahr 2023 gegenüber 2022 um insgesamt 28% auf 152 Mrd. Euro zurück (Abbildung 9.16). Die Handelsvolumen von Wohnimmobilien machen 71% aller Geldumsätze aus. Die Geldumsätze gingen in den Einzelsegmenten unterschiedlich stark zurück. Die Muster waren dabei ähnlich wie bei den Transaktionen, nur mit höherer Dynamik aufgrund der Preisrückgänge. Sowohl bei den Mehrfamilienhäusern als auch bei den Baugrundstücken gingen die Geldumsätze binnen zwei Jahren (von 2021 bis 2023) um über die Hälfte zurück.

Geldumsätze wegen Preisrückgängen stärker gesunken als Transaktionszahlen

19 https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/202341

**Abbildung 9.16: Geldumsätze in Deutschland, 2010 – 2023**




Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse

### 9.3.5 Kaufpreisentwicklung

2023: moderate Korrekturen

Der Wohnungsmarkt erlebte im Jahr 2023 erste Preiskorrekturen, die jedoch aufgrund des hohen Bedarfs und der Abwesenheit einer Preisblase mit Überkapazitäten oder exzessiver Kreditvergabe relativ moderat verliefen. Laut dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts sanken die Preise für Wohnimmobilien bundesweit im Jahr 2023 erstmals seit mehreren Jahrzehnten. Diese Entwicklung setzte sich zunächst 2024 fort, ehe sie sich in der zweiten Jahreshälfte umkehrte.[20] Im Neubausegment fielen die Preisrückgänge vergleichsweise gering aus, was vor allem auf die hohen Baukosten zurückzuführen ist. Bei Bestandsimmobilien war der Preisrückgang hingegen deutlich stärker ausgeprägt, da die Preise dort stärker von den Marktkräften im Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage gebildet werden.

2024: Stabilisierung

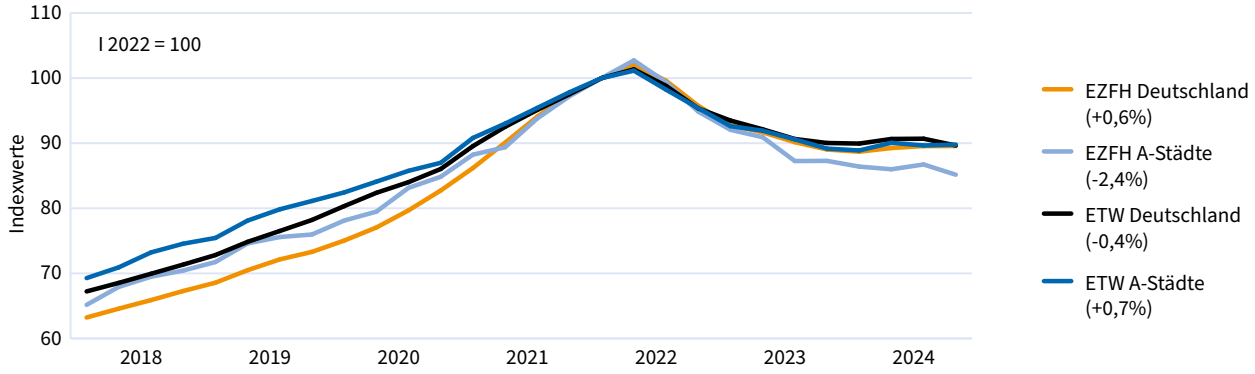
Wie Abbildung 9.17 zeigt, setzte die Preiskorrektur im zweiten Quartal 2022 ein, als die Zinsen sprunghaft angestiegen sind. Seither fielen die Preise bei den Eigentumswohnungen (ETW) bundesweit nominal um 11,5% und im Ein- und Zweifamilienhaussegment (EZFH) um 12,3%.[21] In den A-Städten verliefen die Rückgänge bei den Eigentumswohnungen in etwa im bundesdeutschen Trend (-11,2%), während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die Rückgänge mit einem Minus von 17,1% stärker waren. Am aktuellen Rand bleiben die Preise seit einem Jahr ungefähr mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser in den A-Städten weitgehend stabil.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang seit dem Hochpunkt der Preise im ersten Halbjahr 2022 in Stuttgart mit -17,7%, München mit -15,6% und Hamburg und 15,1% (Abbildung 9.18). Speziell hochpreisige Standorte haben damit die stärksten Rückgänge erlebt. Die geringsten Preisrückgänge sind hingegen in Berlin mit -8,0% zu beobachten. Die Intensität der Preisrückgänge

20 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html
21 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2025/IW-Report_2025-IW-Wohnindex-Q4-2024.pdf

hängt nicht nur von der Intensität des vorherigen Anstiegs ab, sondern auch von der Wohnungsnachfrage vor Ort und der Charakteristika der Gebäudestruktur in den einzelnen Standorten.

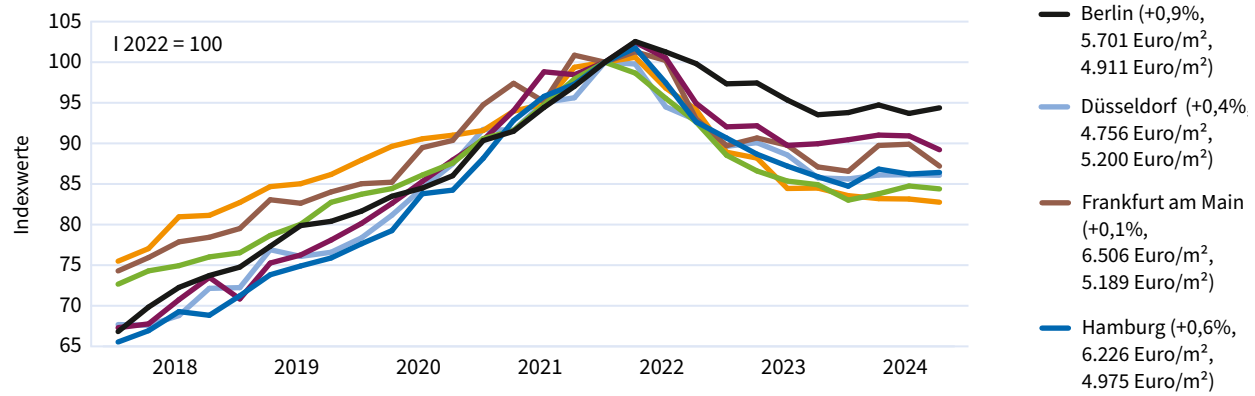
**Abbildung 9.17: Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland, 2018 – 2024**




Werte in Klammern: Veränderung IV 2024 ggü. IV 2023

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Wohnindex (Basis: Value Marktdatenbank, inserierte Preise)

**Abbildung 9.18: Entwicklung der Immobilienpreise in den A-Städten, 2018 – 2024**




Werte in Klammern: Veränderung IV 2024 ggü. IV 2023, Preis ETW (Median) 2024, Preis EZFH (Median) 2024

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Wohnindex (Basis: Value Marktdatenbank, inserierte Preise)

Durch den Zinsanstieg 2022 ist der Anteil des Haushaltseinkommens, den ein Haushalt bei der Wohneigentumsbildung aufbringen muss, deutlich gestiegen. In den Jahren vor der Zinswende waren Annuität-Einkommensverhältnisse von unter der üblicherweise herangezogenen Erschwinglichkeitsgrenze von 30% im bundesdeutschen Mittel weit verbreitet. Für einen Musterhaushalt ist der Anteil des Haushaltseinkommens dann schnell auf bis zu 45% (Ende 2022) gestiegen und liegt Ende 2024 durch die Preisrückgänge bei 40%. Damit wird der Schwellenwert in Höhe von 30% der Annuitätenbelastung in Relation zum Einkommen in weiten Teilen des Landes überschritten.[22] In den A-Städten mussten Ende 2024 Haushalte aus der Einkommensmitte auf Basis der Musterrechnung durchschnittlich 62% für die Wohneigentumsbildung aufbringen.

Wohneigentum bleibt nur wenig erschwinglich

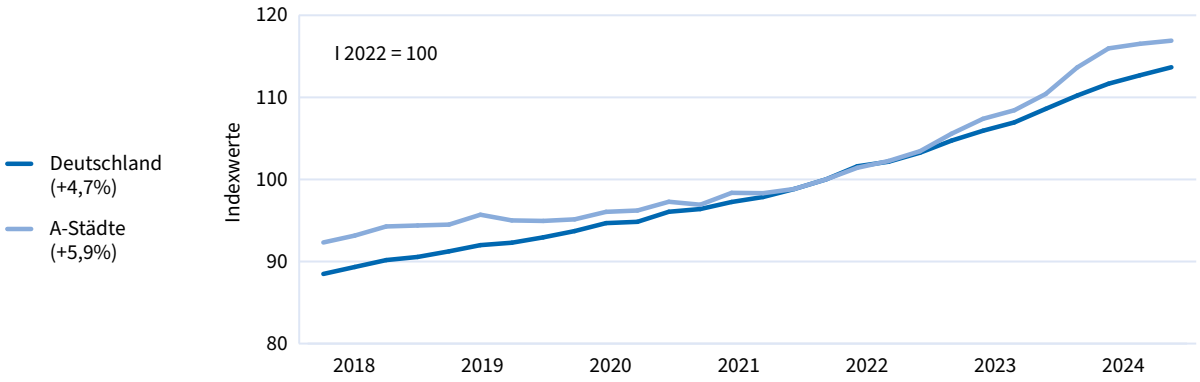
22 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Wohnindex-Q3-2024.pdf

### 9.3.6 Mietpreisentwicklung

steigende Mieten und nachlassende Preise erhöhen Rendite

Die Entwicklung der Mieten verläuft seit der Zinswende fundamental anders als die der Preise. Ursächlich hierfür ist, dass durch den Zinsanstieg die Kosten der Finanzierung steigen, die mit einer höheren Rentabilität von Investments refinanziert werden müssen. Die Rendite bei Immobilien wird maßgeblich durch das Verhältnis von Kaufpreisen und Mieteinnahmen bestimmt. Entsprechend entsteht bei steigenden Zinsen ein großer Druck auf die Mieten, die daher bundesweit in allen Segmenten gestiegen sind. So lag die Nettokaltmiete (Bestandsmiete) im Bundesdurchschnitt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zum VPI im Dezember 2024 um 2,1% höher als im Vorjahresmonat. Die Angebotsmieten sind mit 4,7% stärker gestiegen (Abbildung 9.19), was unter anderem an den staatlichen Regulierungen der Bestandsmieten liegt, sodass sich die Kluft zwischen Bestands- und Neumieten weiter vergrößert. Nach Berechnungen des Sachverständigenrats auf Basis des Mikrozensus 2022 erreicht der Preisabstand von Bestands- und Neuvertragsmieten mittlerweile bis zu 25% in großen Großstädten.[23]

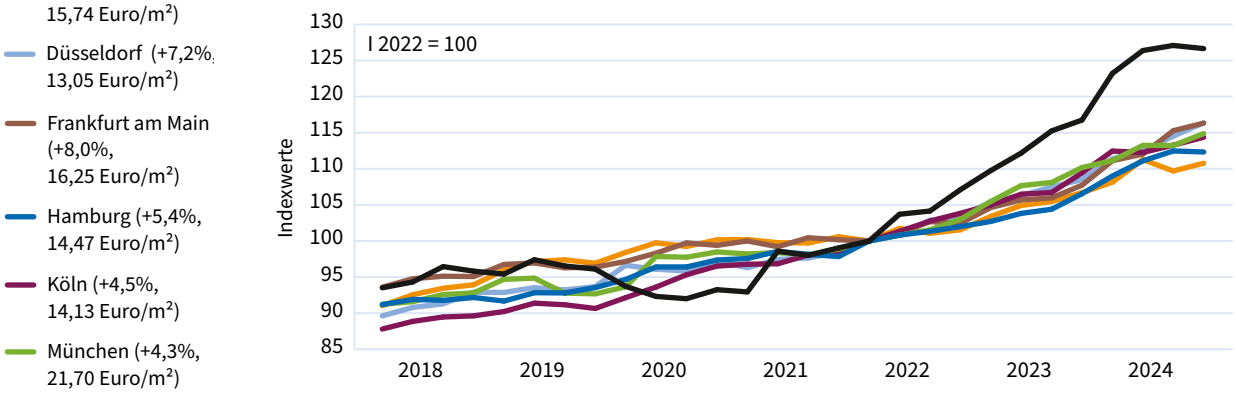
**Abbildung 9.19: Entwicklung der Angebotsmieten in Deutschland, 2018 – 2024**




Werte in Klammern: Veränderung IV 2024 ggü. IV 2023

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Wohnindex (Basis: Value Marktdatenbank, inserierte Mieten)

**Abbildung 9.20: Entwicklung der Angebotsmieten in den A-Städten, 2018 – 2024**




Werte in Klammern: Veränderung IV 2024 ggü. IV 2023, Miete Wohnungen (Median) 2024

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Wohnindex (Basis: Value Marktdatenbank, inserierte Mieten)

23 https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf, S. 247: Bestandmiete: 7,9 Euro/m² nettokalt, Neumiete: 9,8 Euro/m² nettokalt.

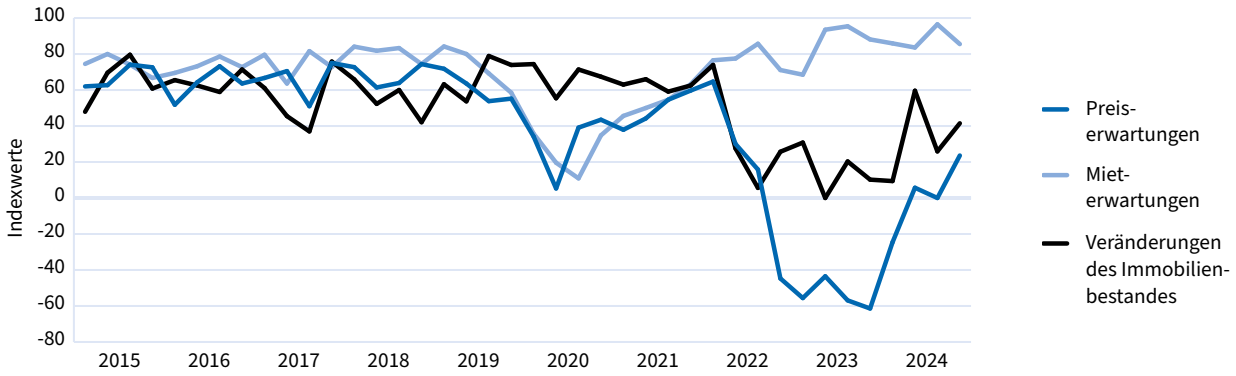
Seit der Zinswende im Jahr 2022 ist der Anstieg der Neuvertragsmieten in den A-Städten mit 5,9% höher als im Bundesdurchschnitt. Damit hat sich der Trend bis zur Zinswende umgekehrt. Wie beschrieben ist der Mietanstieg in den Ballungsräumen sowohl durch Faktoren auf der Nachfrageseite als auch durch Einschränkungen auf der Angebotsseite erklärbar.

unterschiedliche Mietdynamiken in den A-Städten

Die Dynamiken der Mietanstiege bei Neuvermietungen sind in den A-Städten unterschiedlich. Besonders Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2022 hohe Wachstumsraten, was an der hohen Nachfrage und an den Besonderheiten bei der Mietregulierung liegen dürfte. Dynamische Angebotsmietpreisentwicklungen sind aber zuletzt auch in Frankfurt am Main zu beobachten. In anderen Städten sind die Zuwächse ebenfalls kräftig. Allein Stuttgart fällt in dem Vergleich der A-Städte ein wenig zurück.

Durch die Mietsteigerungen bei Neuvermietungen hat sich die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen erschwert. So ist der rechnerische Anteil des Einkommens für Mietzahlungen von 30% (2018) auf 33% (2024) gestiegen.[24] Ende 2024 war es in 185 von 400 Landkreisen für den Musterhaushalt möglich, eine Musterwohnung anzumieten und höchstens 30% des Haushaltseinkommens aufzuwenden. Ende 2024 müssten Haushalte aus der Einkommensmitte in den A-Städten auf Basis der Musterrechnung durchschnittlich 45% für die Miete bei Neuvermietungen aufbringen.

**Abbildung 9.21: Erwartungen der Wohnungsunternehmen, 2015 – 2024**




Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich Erwartungen von Immobilienunternehmen zu ihren Immobilienbeständen hinsichtlich der Werte, Mieten und Größe für die nächsten 12 Monate. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der mit „zunehmend“ abzüglich der „abnehmend“ gegebenen Antworten.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 9.21 zeigt die Erwartungen der Wohnungsunternehmen hinsichtlich Preisen und Mieten sowie der Veränderungen ihrer Wohnungsbestände. Deutlich zu erkennen ist der Einbruch der Preiserwartungen Mitte des Jahres 2022. Zu Beginn des Jahres 2024 haben sich die Erwartungen zu den Immobilienwerten dann wieder spürbar verbessert. Die Wohnungsunternehmen rechneten seit der Corona-Krise stets mit steigenden Mieten. Die große

24 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Wohnindex-Q3-2024.pdf

Mehrheit der Unternehmen erwartet nun für das Jahr 2025 keine substanziellen Wertänderungen, aber steigende Mieten in ihren Immobilienbeständen.[25]

### 9.3.7 Bodenpreisentwicklung

Die Bodenmärkte sind den Immobilienmärkten in mehrfacher Hinsicht vorgelagert, da sie die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Nutzung von Immobilien setzen. Die Bodenpreise stellen dabei einen zentralen Bestandteil der Gesamtentwicklungskosten von Immobilien dar. Das gilt insbesondere für die Wohnungsmärkte, deren Grundstückspreise in aller Regel deutlich höher sind als bei den anderen Nutzungsklassen. Die Entwicklungen auf den Bodenmärkten geben frühe Hinweise auf Veränderungen in der Immobiliennachfrage.

Ballungsräume: Bauland knapp und teuer

Seit Jahren stellt das unzureichend verfügbare oder zu teure Bauland das größte Hindernis für die Ausweitung des Wohnungsbaus dar. Dies gilt insbesondere für die Ballungsräume, in denen die Flächenverfügbarkeiten knapp sind. Nachverdichtungen im Siedlungsflächenbestand können dieses Problem bei einer sehr hohen Nachfrage nicht allein lösen, wenngleich es stets eine zentrale Aufgabe der Kommunen sein muss, die erheblichen Potenziale in den Siedlungsbeständen zu nutzen.[26] Stark wachsende Kommunen müssen sich darüber hinaus verstärkt zur Ausweisung neuer Baugebiete an den Stadträndern entschließen. Dabei sollten Großstädte mit hohem Nachfragedruck verstärkt neue Stadtquartiere an gut erschlossen Standorten entwickeln, um neben flächenschonenden Wohnraum auch bedürfnisgerechte und nachhaltige Mobilitätskonzepte anbieten zu können.[27]

Die begrenzten Baulandressourcen und die hohe Nachfrage haben die Preise für baureifes Land bis zum Jahr 2022 erheblich ansteigen lassen (Abbildung 9.22). Zwischen 2005 und 2022 verzeichneten die Preise bundesweit einen Anstieg von 61% (Bauland insgesamt) bzw. 104% (baureifes Land). Im Jahr 2023 waren die Bodenpreise aufgrund der gesunkenen Nachfrage rückläufig und sanken um 8,9% (Bauland insgesamt) bzw. 7,7% (baureifes Land).

Besonders stark fiel die Entwicklung in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern aus, wo sich die Quadratmeterpreise bis zu den Jahren 2021 bzw. 2022 ungefähr verdreifachten. In den A-Städten stiegen die Preise für Bauland insgesamt bis zum Jahr 2022 auf 2.200 Euro/m² (Abbildung 9.23). Auf solchen Grundstücken entstehen in der Regel Wohnungen mit hohen Verkaufs- oder Mietpreisen, was die Bemühungen um die Schaffung sozialver-

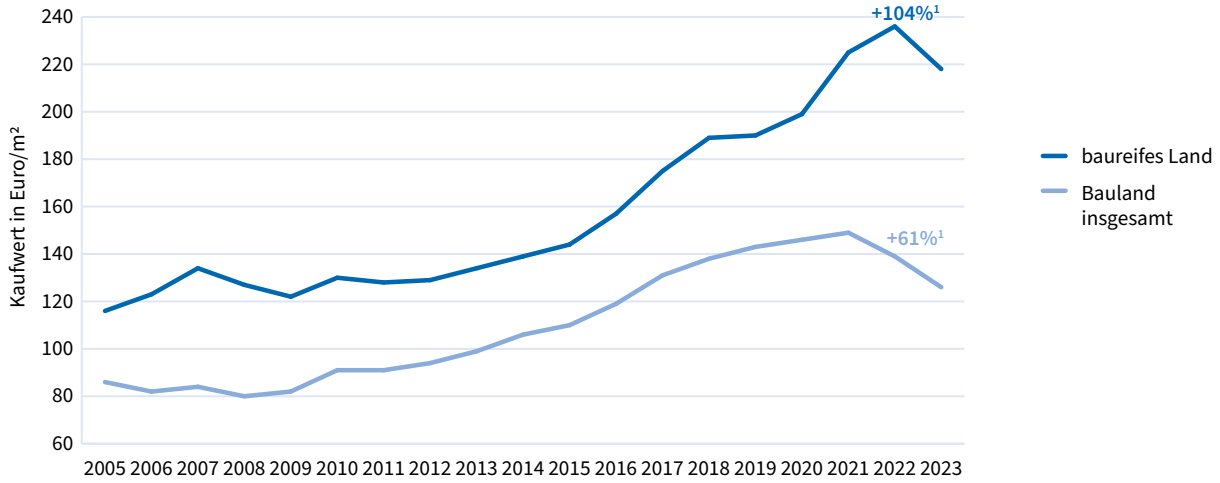
25 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/Gutachten-ISI-IW-2024-Q4-Verbesserte-Stimmung.pdf

26 https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/baulandumfrage/01-start.html?pos=3

27 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_BPD-Studie-Mobilitaet-Wohnen-neu.pdf.pdf

träglichen Wohnraums erheblich erschwert. Im Jahr 2023 sanken die Bodenpreise in den A-Städten deutlich auf 1.160 Euro/m², was einem Rückgang um fast die Hälfte entspricht (-47%). In Städten und Gemeinden unter 100.000 Einwohner verliefen die Rückgänge mit einem Minus von 6% auf 100 Euro/m² moderater aus.

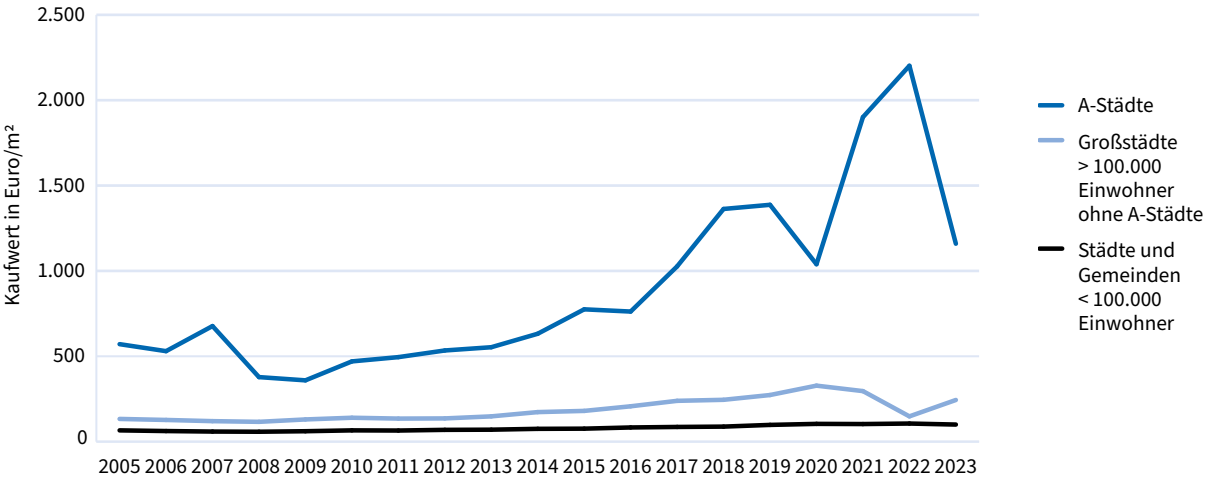
**Abbildung 9.22: Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2023**




1 bundesweiter Preisanstieg zwischen 2005 und 2022

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Abbildung 9.23: Bodenpreise in den A-Städten, 2005 – 2023**




Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

## 9.4 Ausblick und Prognose

### 9.4.1 Wohnungsbedarfe, Miet- und Preiswachstum

Die Wohnungsbedarfe werden in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau bleiben, insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen (siehe 9.3.1). Gleichzeitig ist die Bautätigkeit in Deutschland in den letzten Jahren stark zurückgegangen, was sich hinsichtlich der Fertigstellungen und des Absinkens der Anzahl fertiggestellten Wohnungen auf voraussichtlich 260.000 im Jahr 2024 und 230.000 Wohnungen im Jahr 2025 weiter fortsetzen wird (siehe 9.3.2). Dies wird dazu führen, dass sich die Wohnraumknappheit in vielen Städten weiter verschärft – mit weitreichenden Konsequenzen für die Mieten und Immobilienpreise.

steigende Wohnungsnachfrage bei stagnierendem Neubau

In den A-Städten und vielen dynamisch wachsenden B- und C-Standorten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum aus mehreren Gründen hoch. Das liegt zum einen am Zuzug neuer Bewohner, die durch die wirtschaftliche Dynamik, Jobangebote und attraktive Bildungsinstitutionen angezogen werden. Zudem wirkt der anhaltende Urbanisierungstrend weiter. Da die Bauwirtschaft mit hohen Materialkosten, Fachkräftemangel, Verzögerungen in Planungsprozessen und speziell in vielen Großstädten mit hohen Preisen und geringen Verfügbarkeiten von Bauland zu kämpfen haben, wird sich der Druck auf den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren voraussichtlich nochmals erheblich verstärken.

Wohnungsmangel verstärkt Miet- und Preisdynamik

Die Verknappung von Wohnraum wird sich direkt auf die Kosten für das Wohnen auswirken. Die Mieten, insbesondere in begehrten Stadtlagen, werden weiter steigen. Die Mietsteigerungen laufen über zwei Wirkungskanäle. Erstens ist das Mieten in Zeiten höherer Zinsen gegenüber dem Kaufen attraktiver, was die Nachfrage nach Mietwohnungen steigert. Zweitens erhöhen die hohen Zinsen und Baukosten die Kosten für den Wohnungsbau, was zu weniger neuen Angeboten im Mietsegment führen. Derartige Prozesse laufen in den Wohnungsmärkten über mehrere Jahre ab, sodass mit weiter steigenden Bestandsmieten zu rechnen ist.

Auch die Preise werden aufgrund stagnierender oder sinkender Bautätigkeit auf hohem Niveau bleiben und dann nach und nach bei gleichem wirtschaftlichem Umfeld wieder steigen. Dies passiert, obwohl die Preise eigentlich nach dem Anstieg der Finanzierungszinsen auf ein Niveau von über 3% noch weiter rückläufig sein müssten. Für 2025 ist eine Wiederbelebung bei den Transaktionen zu erwarten, vor allem wenn Zinsen weiter nachlassen. Insbesondere beim Neubau dürften die Preise schnell wieder stärker zulegen. Das Gleiche gilt für neuwertige Gebäude mit hoher Energieeffizienz und klimaneutralen Heizungstechniken, die bereits in den letzten Jahren kaum von Abwertungen betroffen waren. Die hohen Preise werden dazu führen, dass die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohnraum weiter reduziert und die Eigentumsbildung erschwert bleibt.

Während der 2010er Jahre sind die Wohnkostenbelastungen über die Zeit weitgehend konstant geblieben.[28] In den Wohnungsmärkten mit großem Nachfrageüberhang hat sich aber gezeigt, dass private Haushalte auf steigende Mieten und Preise pro Quadratmeter mit Anpassungen beim Wohnraumkonsum reagieren, um ihre Wohnkostenbelastungen nicht ansteigen zu lassen. Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten fortsetzen wird. Der Wohnraum wird dadurch insbesondere in guten Lagen für einkommensschwache Haushalte unerschwinglich. Gentrifizierungsprozesse werden sich dort beschleunigen, während sich einkommensschwächere Bevölkerungsschichten an den Stadtrand verdrängt sehen. Außerdem wird es besonders bei einkommensschwachen Haushalten zu einer zunehmenden Überbelegung von Wohnraum kommen.[29]

Wohnungsmangel führt zu Verdrängung und Überbelegung

### 9.4.2 Zielkonflikt zwischen energetischer Modernisierung und bezahlbarem Wohnen

Der schnelle Zinsanstieg und die gestiegenen Baukosten haben den Wohnungsbau in Deutschland stark gebremst und zugleich Zielkonflikte zwischen erschwinglichem Wohnen und Klimaschutz offengelegt. Höhere energetische Standards erhöhen die Erstellungskosten von Wohnraum sowie die Kosten energetischer Sanierungen, was wiederum zu höheren Mieten führt. Sowohl der Wohnungsbau als auch der Klimaschutz hinken ihren politischen Zielvorgaben hinterher, und durch die verschlechterten Rahmenbedingungen entfernen sich die aktuellen Entwicklungen zunehmend von den festgelegten Zielmarken. Es ist daher Aufgabe der Politik, diese Konflikte zu entschärfen und gegensätzliche Ziele in einer Gesamtstrategie mit gezielten Maßnahmen zu adressieren.[30]

Nachholbedarf beim Wohnungsbau und Klimaschutz

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) setzt das Ziel, die Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zu 1990 um 65% zu senken. Zwar sind die Emissionen im Gebäudesektor 2022 und 2023 zurückgegangen, dennoch wurden die im Klimaschutzgesetz festgelegten Jahresemissionsgrenzen im Gebäudesektor in den letzten Jahren wiederholt überschritten.[31] Die wichtigsten Stellschrauben für die Transformation und das Erreichen der Treibhausgasneutralität sind die Umstellung der Wärmeversorgung auf nichtfossile Energieträger sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs durch Effizienzmaßnahmen. Seit einigen Jahren wird vor diesem Hintergrund eine Debatte darüber geführt, inwieweit dabei der Fokus auf die Reduktion der Treibhausgase gesetzt werden kann. Die Einführung des Effizienzhaus-55-Standards

28 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Analysen/PDF/2020/IW-Analyse_136_Wohnen_die_neue_soziale_Frage.pdf
29 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf
30 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/policy_papers/PDF/2023/IW-Policy-Paper_2023-Nachhaltiger-Wohnraum.pdf
31 https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/klimaemissionen-sinken-2023-um-101-prozent

zum 1. Januar 2023 hat die Schaffung von neuem Wohnraum noch einmal verteuert.[32] Die zum 1. Januar 2024 vorgesehene Einführung des Effizienzhauses 40 als verpflichtender Standard wurde ausgesetzt, allerdings ist unklar, wie lange dies gilt. Eine Abkehr von der bestehenden Politik, die auf immer höhere Effizienzhaustandards setzt, ist richtig, da hierdurch das Ziel der Klimaneutralität zu deutlich geringeren Kosten erreicht werden kann, was die Belastungen der Wärmewende für Gebäudeeigentümer und Mieter reduziert.[33] Dies gilt insbesondere für die Wohnungsbestände, bei denen durch eine flankierende Umstellung auf emissionsfreie Energieträger kosteneffiziente Einsparungen an Emissionen erreicht werden können.

$CO_2$-Bepreisung setzt Anreize für Investitionen

Um die ehrgeizigen Ziele der Wärmewende im erforderlichen Tempo und Umfang zu erreichen, müssen alle Effizienzpotenziale der Gesellschaft optimal genutzt werden. Mit der aktuellen Politik ist jedoch absehbar, dass die Wärmewende scheitern könnte. Zwar darf das Ordnungsrecht durch Gebote weiterhin eine unterstützende Rolle spielen, jedoch nicht als zentrales Steuerungsinstrument dienen. Die Erfahrungen der letzten Jahre und der nur geringe Rückgang der $CO_2$-Emissionen im Gebäudesektor zeigen schließlich, dass die Energie- und Wärmewende nicht gegen die Marktkräfte durchgesetzt werden kann. Stattdessen ist eine Politik erforderlich, die langfristig planbare Rahmenbedingungen schafft, privatwirtschaftliche Investitionen fördert und Raum für Innovationen bietet. Im Mittelpunkt einer erfolgreichen Politik steht daher eine wirksame $CO_2$-Bepreisung, damit wirtschaftliche Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand geschaffen werden.

Investitionsanreize im Einkommensteuerrecht erhöhen Planungssicherheit

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Um Eigentümern langfristige Planungssicherheit zu geben, müssen die wechselnden Rahmenbedingungen für Förderungen in den letzten Jahren dringend stabilisiert werden. Eine deutlich stärkere Einbindung der Einkommensteuer bietet hier großes Potenzial, da sie nicht den jährlichen Haushaltsplanungen unterliegt und somit eine verlässlichere Grundlage schafft. Derzeit ist die Einkommensteuer jedoch klimapolitisch nicht optimal ausgestaltet und hemmt umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden. Gezielte Reformen können hier Abhilfe schaffen, damit umfassende Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand für Eigentümer attraktiver werden.[34]

### 9.4.3 Auswirkungen aktueller staatlicher Maßnahmenpakete

Zur Stabilisierung und Ankurbelung des Wohnungsbaus und des Baus von preisgünstigem und klimafreundlichem Wohnraum hat die bisherige Bundesregierung mehrere Förderprogramme gestartet und Maßnahmen ergriffen. Die meisten wurden im Rahmen des 14-Punkte-Plans im Herbst 2023

32 https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf
33 https://www.gdw.de/media/2024/11/hintergrundpapier_manifest.pdf
34 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2018/IW-Kurzbericht_2018_50_Energetische_Sanierung.pdf

von der Bundesregierung beschlossen.[35] Hierzu gehören unter anderem die folgenden wichtigen Maßnahmen:

- Das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) stellt seit dem 1. März 2023 zinsvergünstigte Kredite für den Bau und Kauf von Wohngebäuden bereit, die die Effizienzhausstufe 40 erreichen und das „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllen. Für 2024 sind hierfür 760 Mio. Euro vorgesehen.
- Das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) stellt seit dem 1. Oktober 2024 zinsvergünstigte Kredite für den Bau kleinerer, preisgünstiger und energieeffizienter Wohnungen bereit. Für dieses Programm sind für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt 2 Mrd. Euro eingeplant, um die Baukonjunktur zu stabilisieren und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.[36]
- Das Programm „Jung kauft Alt“ (Wohneigentumsförderung für junge Familien) fördert seit dem 3. September 2024 Familien beim Kauf eines älteren, sanierungsbedürftigen Gebäudes. Hierfür stehen im Jahr 2024 350 Mio. Euro zur Verfügung.
- Das Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) fördert seit dem 1. Juni 2023 und seit dem 16. Oktober 2023 in verbesserter Form Familien beim Bau und Kauf von energetisch anspruchsvollen Neubauten.[37]
- Seit dem 1. Januar 2023 gilt eine lineare AfA von 3%. Gleichzeitig besteht eine Sonder-AfA für Wohngebäude, die den Gebäudestandard Effizienzhaus 40 einhalten. Innerhalb von vier Jahren können zusätzlich jeweils 5% der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen steuerlich abgesetzt werden. Zudem gilt seit dem 1. April 2024 eine degressive AfA im Mietwohnungsbau. Diese Regelung gilt für sechs Jahre.
- Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau werden von 2,5 Mrd. im Jahr 2024 auf jährlich 3,5 Mrd. Euro für den Zeitraum 2025 bis 2028 aufgestockt.[38]
- Die Förderung der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand wird auf hohem Niveau weitergeführt. Vorgesehen sind im Jahr 2024 16,7 Mrd. Euro und im Jahr 2025 14,4 Mrd. Euro. Des Weiteren unterstützt die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowohl Neubauten als auch Sanierungen, die hohe energetische Standards erfüllen. Dieses Programm zielt darauf ab, den Energieverbrauch im Gebäudesektor zu senken und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.[39]

35 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html
36 https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbaufoederung-2258722?utm_source=chatgpt.com
37 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/10/WEF.html
38 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html?utm_source=chatgpt.com
39 https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html?utm_source=chatgpt.com

Die genaue finanzielle Ausstattung der Programme für die nächsten Jahre ist nicht gesichert und hängt von den zukünftigen Haushaltsplanungen ab. Es stehen jedoch erhebliche Mittel bereit, um den Wohnungsbau zu fördern und den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Jedoch ist bei einer Bilanzierung zu berücksichtigen, dass vorher etliche Förderprogramme ausgelaufen sind oder es zu Ausfällen und Kürzungen in der Neubauförderung kam. Zudem wurde der Neubaustandard Effizienzhaus 55 verpflichtend zum 1. Januar 2023 eingeführt, der zu Beginn des Jahres 2022 noch gefördert wurde.

Die im Jahr 2023 eingeführte höhere lineare Abschreibung sowie die befristete Sonderabschreibung für besonders klimafreundliche Neubauten sind sinnvolle Maßnahmen, da sie in einer Phase eingeführt wurden, in der die Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft niedrig ist. Bei hoher Auslastung würden sonst vorrangig Preissteigerungen ausgelöst werden. Die temporär beschleunigten Abschreibungsregelungen können einen starken Impuls zur Belebung des Wohnungsbaus setzen. Ergänzend ist die Wiedereinführung der degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohngebäude ab dem 1. Oktober 2023 im Rahmen des Wachstumschancengesetzes positiv zu bewerten.

## 9.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Maßnahmen gegen Verschärfung der Wohnungskrise erforderlich

Die Kombination aus anhaltend hoher Nachfrage und unzureichender Bautätigkeit wird in den kommenden Jahren insbesondere in Großstädten zu einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt führen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Wohnungsbau zu stabilisieren, sind umfassende Maßnahmen erforderlich, die auf verschiedenen Ebenen ansetzen. Hierbei geht es neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden auch darum, die Entwicklungsperspektiven der vielen strukturschwachen Räume durch die bessere Bereitstellung von Infrastrukturen in den Blick zu nehmen. Ohne eine wirksame Gegensteuerung droht eine weitere Verschärfung der Wohnraumkrise, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen widerspiegeln wird. Wichtig sind hierbei die folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen.

Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen

Zentraler Akteur im Wohnungsbau auf der Angebotsseite sind die Kommunen, die dazu angehalten und unterstützt werden müssen, Planungs- und Genehmigungsverfahren durch Digitalisierung, Bürokratieabbau und mehr Personal in Bauämtern zu beschleunigen. Das Ende 2024 in Kraft getretene Schneller-Bauen-Gesetz in Berlin ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen, da es an vielen Stellen im Planungs- und Genehmigungsprozess schnellere Verfahren ermöglicht.[40] Um genügend Flächen für den Wohnungsbau bereit-

40 https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/neue-koalition-will-wohnungsnot-angehen_84342_429636.html

zustellen, müssen brachliegende Grundstücke erschlossen, kommunale Flächen strategisch gemanagt und Eigentümer durch steuerliche Anreize motiviert werden, ungenutztes Bauland zu aktivieren. Die Erstellung von Bebauungsplänen ist hierbei ein langwieriger Prozess, der mehrere Jahre in Anspruch nimmt.[41] Die vom BMWSB angestrebte Beschleunigung dieser Verfahren könnte durch die Verkürzung der Abschlussfrist auf zwölf Monate nach Abschluss der Beteiligungsverfahren erreicht werden.[42] In den Großstädten sollte der Umbau von brachliegenden Büro- und Einzelhandelsimmobilien und Verwaltungsgebäuden zu Wohnzwecken forciert werden. Die Kommunen müssen die planerischen Voraussetzungen schaffen und Gebäudeeigentümer und Investoren aktiv zusammenbringen. Das BMWSB beabsichtigte, ein Förderprogramm zur Umwandlung von leerstehenden Wirtschaftsimmobilien in (klimafreundliche) Wohnungen aufzulegen, um gezielt Anreize hierfür zu setzen.[43] Für den Umbau zu Wohnzwecken von Nichtwohngebäuden besteht ein theoretisches langfristiges Potenzial von bis zu 1,9 Mio. Wohnungen[44], welches sich aufgrund der aufwendigen und komplexen Umbaumaßnahmen auch bei günstigeren Rahmenbedingungen kaum vollständig realisieren lassen wird.

Kostensenkung im Bauwesen

Nach der Einführung oder Erhöhung von Abschreibungen auf Neubauten durch Sonderabschreibungen ist es von zentraler Bedeutung, die Kosten im Wohnungsbau zu senken. Aktuell ist der Wohnungsbau in Deutschland im internationalen Vergleich mit am teuersten.[45] Niedrigere Baukosten können durch eine stärkere Förderung von standardisierten Bauverfahren (z. B. Modulbau) erreicht werden, die neben den Kosten auch die Bauzeiten reduzieren können. Dies ermöglicht auch, die traditionell wegen komplexer, kleinteiliger Strukturen niedrige Produktivität der Branche zu verbessern, die seit 30 Jahren unverändert ist.[46] Ansatzpunkte für Erleichterungen finden sich auch bei den unterschiedlichen restriktiven Bauvorschriften und Vorgaben (z.B. im Lärm- und Naturschutz) sowie bei den hohen baulichen Anforderungen. Ein erheblicher Teil der Kostensteigerungen der letzten Jahre ist auf striktere Vorgaben zurückzuführen. Es sollte daher keine weitere Verschärfung der energetischen Neubaustandards auf Effizienzhaus 40 oder mehr vorgenommen werden. Generell gilt, dass an vielen Stellschrauben kleine Veränderungen vorgenommen werden müssen, um insgesamt die Gestehungskosten zu senken. Auch bei den häufig starren Stellplatzvorschriften lassen sich Kosten einsparen, insbesondere dann, wenn Tiefgaragen erforderlich sind.[47] Zusätzlich sollte es zu einer weiteren Harmonisierung der Landesbauordnungen kommen, was auch dazu beitragen kann, dass es zu-

41 https://www.bfwberlin.de/sites/default/files/medien/dokumente/p2401-0787-berlin-akt.-bearbeitungsdauer-b-plane_2024.pdf
42 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/BauGB-kurzinfo.html
43 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/massnahmenpaket/7.html, abgerufen
44 https://mieterbund.de/app/uploads/2023/06/ARGE_Kiel_Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2021_fin.pdf
45 https://news.cbre.de/wohnungsbau-ist-in-deutschland-teurer-als-in-vielen-anderen-europaeischen-laendern
46 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/Gutachten_2024-Bedeutung-Bauwirtschaft.pdf
47 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Stellpl%C3%A4tze_im_Wohnungsbau.pdf

künftig zu einem verstärkten Einsatz von seriellem und modularem Bauen kommt und dadurch weitere Kostensenkungen ermöglicht.

Strukturreformen zu einer abgestimmten Steuer- und Förderpolitik

Deutschland leidet seit Jahren unter einer Investitionsschwäche.[48] Dies gilt sowohl für private als auch öffentliche Investitionen sowie für den Wohnungsbau. Die Investitionen reichen nicht aus, um im Neubau wie auch im Bestand ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen sowie genügend energetische Gebäudesanierungen und Wechsel der Heizungssysteme auf nichtfossile Energieträger im Sinne der Klimaschutzziele anzustoßen. Die vielen kleinteiligen Förderprogramme der letzten Jahre haben nicht zu den gewünschten Impulsen geführt.[49] Erforderlich sind daher Strukturreformen, die neben Förderprogrammen auch das Steuerrecht in den Blick nehmen, da gerade dort etliche Hemmnisse für Klimaschutzmaßnahmen bestehen. Die Erfahrungen zeigen zudem, dass steuerliche Anreize eine besonders starke Wirkung entfalten können. Zu empfehlen sind daher Investitionszuschüsse für gewünschte Investitionen und Modernisierungsaktivitäten, die mit ergänzenden Förderungen zielgerichtet kombiniert werden können. Hierdurch ließe sich die große Anzahl an Förderprogrammen deutlich zurückfahren und der bestehende Attentismus vieler Marktakteure auflösen.

Senkung der Erwerbsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer

Um Kostenentlastung von Unternehmen und privaten Haushalten zu erreichen, sollten die Erwerbsnebenkosten reduziert werden. Ansatzpunkte finden sich neben den Notar- und Grundbuchkosten bei der Grunderwerbsteuer. Hier ist eine Rückkehr zu moderaten Grunderwerbsteuersätzen anzustreben. Wie eine aktuelle Studie zeigt, könnte eine Verringerung der Grunderwerbsteuersätze um die Hälfte die Zahl der Baugenehmigungen um 9% steigern.[50] Zudem sollten Maßnahmen ergriffen werden, die es Haushalten erleichtern, Vermögen mit selbstgenutztem Eigentum aufzubauen. Hierzu gehören neben Absenkung der Grunderwerbsteuer beispielsweise Kreditausfallsicherungen oder eine Anpassung von Sparzulagen.

Kombination von Objekt- und Subjektförderung

In der sozialen Wohnungspolitik ist eine Kombination aus Subjekt- und Objektförderung sinnvoll, da die Objektförderung den Zugang benachteiligter Gruppen zu Wohnraum erleichtert, während die Subjektförderung über das Wohngeld die Zahlungsfähigkeit der Wohnkosten absichert. Insgesamt plant die aktuelle Bundesregierung, bis zum Jahr 2028 rund 21,65 Mrd. Euro in den sozialen Wohnungsbau zu investieren.[51] Dies sind große Summen, die ohne erhebliche ergänzende Fördersumme von den Ländern jedoch nicht ausreichen, um den Rückgang an Sozialwohnungen vollständig zu stoppen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass bis Jahr 2035 im Durchschnitt jedes Jahr

48 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/policy_papers/PDF/2025/IW-Policy-Paper_2025-IW-Agenda-2030-Private-Investitionen.pdf

49 https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7078-3/transformationspolitik/

50 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW-Gutachten_2024-Grunderwerbsteuer-Neubaunachfrage.pdf

51 https://dserver.bundestag.de/btd/20/124/2012401.pdf und https://www.bundesbaublatt.de/news/bundeshaushalt-2025-verlaengerung-der-rekordinvestitionen-in-den-sozialen-wohnungsbau-4126026.html?utm_source=chatgpt.com

40.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen werden.[52] Um die Kosten des sozialen Wohnungsbaus zu senken und die Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung zu erhöhen, sollte daher einkommensorientierten Förderung (EOF) wie in Bayern oder eine Fehlbelegungsabgabe wie in Hessen eingeführt werden.[53] Ebenso könnten steuerliche Anreize durch eine Absenkung der Umsatzsteuer ggf. nicht nur im sozialen Wohnungsbau auf 7% Impulse setzen.

Mietregulierung optimieren

Die aktuelle Mietregulierung schützt vor allem Bestandsmieter vor Kündigungen und starken Mietanhebungen. Viele Vermieter erhöhen die Miete im laufenden Mietverhältnis zudem auch deswegen zurückhaltend, weil die ortsübliche Vergleichsmiete schwer zuverlässig zu bestimmen ist. Die Folge dieser Regulierung ist, dass ein hoher Preisabstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten von bis zu 25% in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern besteht.[54] Der große Preisabstand erschwert die effiziente Nutzung von Wohnraum durch den sogenannten Lock-in-Effekt, wenn Menschen in ihrer Wohnung bleiben, obwohl sie eigentlich umziehen wollen. Um den Abstand zwischen Bestands- und Neumieten zu verringern, sollten die Kappungsgrenzen nach § 558 BGB nicht weiter abgesenkt werden. Zusätzlich sollten die Qualitätsanforderungen bei der Erstellung von Mietspiegeln verbessert werden. Hierbei sollte eine stärkere Gewichtung der Neuvertragsmieten erfolgen, um die aktuellen Marktpreise besser abbilden zu können. Die „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) wurde im Jahr 2015 zu Recht nur temporär eingeführt, da sie Gefahr läuft, Investitionen auch in den Neubau zu verringern, insbesondere dann, wenn nicht gleichzeitig Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnraumangebots ergriffen werden. Von einer dauerhaften Etablierung der Mietpreisbremse sollte daher abgesehen werden.

52 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Sozialwohnungen.pdf

53 https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/bayerisches-wohnungsbauprogramm-mietwohnraum.html

54 https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf

# 10 Zukunft der Innenstadtentwicklung

**Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher**
RWTH Aachen University
Lehrstuhl für Städtebau und Entwerfen
Institut für Städtebau und Europäische Urbanistik

# Patientin Innenstadt: Vom Ende der Innenstadt, wie wir sie kannten, oder wie eine Revitalisierung gelingen kann

## 10.1 Einleitung

Innenstädte unter Druck

In Deutschland hat vielerorts das große Innenstadtsterben begonnen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig, die Auswirkungen in Form von Leerstand und trostlosen Fußgängerzonen ähnlich. Die Corona-Pandemie hat den Druck auf die Innenstädte erhöht und wie ein Beschleuniger von Leerstand und Umbruch gewirkt, aber die Probleme existieren seit vielen Jahren. Denn die Innenstadt ist schon lange eine Patientin, deren Gesundheitszustand sich aufgrund von Fehlentwicklung in den letzten Jahren zusehend verschlechtert hat.

Die Prognosen, wie die multiplen Krisen – Pandemie, Kriege, Klimawandel u.a. – unsere Innenstädte perspektivisch verändern werden, sind in vollem Gange und münden in der Erkenntnis: „Viele Innenstädte werden nach Corona nie wieder so aussehen wie davor“[1], wie dies der dänische Stadtplaner Colville-Andersen formuliert hat, andere sprechen von einer „Rettungsmissionen“ oder einer „Neuerfindung“. Vielleicht geht es auch nur um eine Revitalisierung der Innenstädte. Eines scheint sicher: In Zukunft wird es in der City deutlich weniger Geschäfte geben.

in Zukunft weniger Geschäfte

In dem Diskurs über die Innenstadt von morgen und übermorgen kommt der baulichen Transformation, der Neuprogrammierung von Nutzungen, der Qualität des öffentlichen Raumes und Aspekten wie Identität, Authentizität und Baukultur eine besondere Rolle zu. Vor dem Hintergrund dieser Komplexität erscheint es umso wichtiger, Zukunftskonzepte und -strategien für die Innenstadt zu entwickeln, die auf einer Analyse der Situation und den Trends beruhen – und das im Schulterschluss zwischen Stadtentwicklung und -gestaltung, zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Politik.

Zukunftskonzepte und -strategien

## 10.2 Aktuelle Lage in den deutschen Innenstädten

### 10.2.1 Das städtebauliche Leitbild der Funktionstrennung

Innenstädte sind seit jeher Kulminationspunkte des städtischen Lebens. Spätestens seit dem Mittelalter spielen die Stadtzentren eine wichtige Rolle im gesellschaftlichen Zusammenleben. Die Stadtmitte war traditionell der Ort, an dem öffentliche Veranstaltungen stattgefunden haben und wo Handel betrieben wurde.

1 Petter, Jan: Zukunft der europäischen Großstädte. Viele Innenstädte werden nach Corona nie wieder so aussehen wie davor. (6.3.2021), URL: https://www.spiegel.de/ausland/stadtplaner-viele-innenstaedte-werden-nach-corona-nie-wieder-so-aussehen-wie-davor-a-cc01fe26-f5ef-41e5-bd4b-a7927e91a817 (Stand: 6.1.2025).

Monofunktionalität durch Funktionstrennung ...

Nach dem Zweiten Weltkrieg ist die Stadtplanung verstärkt dem Prinzip der Funktionstrennung gefolgt und hat damit die Wohnnutzung aus den Stadtzentren verdrängt. Die Disziplin der Stadtplanung hat mit ihrem städtebaulichen Leitbild der Trennung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verkehr wesentlich dazu beigetragen, dass unsere Innenstädte über Jahre monofunktional überformt wurden und dem Einzelhandel Vorrang vor anderen weniger lukrativen Nutzungen eingeräumt worden ist. Damit ist die Abhängigkeit von einem funktionsfähigen Einzelhandel gestiegen und die Innenstadt mehr und mehr zu einem bloßen Konsumraum geworden. Aus dem sozialen Ort der Begegnung ist in der Folge ein Handelsstandort geworden, der sich in die privilegierten Lagen mit äußerst hohen Mieten (1a-Lagen) und die weniger privilegierten und frequentierten Lagen unterscheiden lässt.

... und Verluste historischer Bausubstanz ...

... auf Kosten des einst „pulsierenden Herzens“.

Die Entkoppelung der traditionellen Nutzungsmischung ist in vielen Innenstädten ab den 1960er Jahren einhergegangen mit Flächensanierungen in Form einer umfassenden Modernisierung der Städte und einer regelrechten Zerstörungswelle von historischer Bausubstanz, die erst mit dem Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 zum Erliegen kam. Die Denkmalpflege hat mit dem Perspektivwechsel auf den erhaltenswerten Baubestand dazu beigetragen, zumindest partiell bauliche Vielfalt zu erhalten und die voranschreitende Funktionstrennung auszubremsen. Dennoch waren die Folgen für die Innenstädte insgesamt gravierend: Aus dem vormals „pulsierenden Herzen“ der Stadt ist eine Innenstadt geworden, die heute kaum noch als emotionales Zentrum erlebt wird.

### 10.2.2 Handel und Stadt: Wirtschaftliche Erfolgsstrategie oder Hassliebe?

Wandel des Einzelhandels

Die Entwicklung im Handel war in den vergangenen Jahren von zwei divergierenden Tendenzen geprägt: Einerseits beanspruchten Einkaufszentren und große Einzelgeschäfte immer mehr innerstädtische Fläche, andererseits machte der virtuelle Handel im Internet lokale Geschäfte überflüssig bzw. veränderte ihre Funktionen.

Einkaufszentren ...

Heute gibt es ca. zehn Prozent mehr Verkaufsfläche als vor 20 Jahren, wobei der Flächenanstieg im Wesentlichen bis 2010 erfolgt ist.[2] Innerstädtische Einkaufszentren haben mit der Intention, Kaufkraft und Kundenströme aus dem erweiterten Einzugsbereich zu generieren, zu diesem Anstieg der Verkaufsfläche beigetragen. Die Einkaufszentren in der Innenstadt haben ihren Anspruch jedoch nur bedingt einlösen können. Und sie haben sogar vielerorts das Problem, so wie es sich heute in den Innenstädten darstellt, noch größer gemacht. Wertvolle Bausubstanz ist abgerissen worden, um großmaßstäbliche Baukomplexe realisieren zu können. Das oft von Handelsex-

2 Vgl. Just, Tobias: Die ewig veränderliche Zukunft des Handels (27.12.2024), URL: https://www.hi-heute.de/der-exklusive-gastbeitrag/die-ewig-veraenderliche-zukunft-des-handels (Stand 6.1.2025).

perten propagierte „Knochenmodell“, eine bipolare Struktur als Gegenpol zu einem bereits existierenden Einkaufsmagneten zu etablieren und damit den dazwischenliegenden öffentlichen Raum mit seinen angrenzenden Nutzungen zu beleben, ist selten aufgegangen. Meist ist das Gegenteil eingetreten: Die neuen Pole haben versucht, selbstständig und unabhängig vom Gegenpol die Kaufkraft auf sich zu konzentrieren mit der Folge, dass Einzelhändler ihren Standort in die Einkaufszentren verlagert haben, die Kommunikation mit dem umgebenden Stadtraum soweit wie möglich unterbunden worden ist und der Leerstand im Umfeld zugenommen hat.

... und Onlinehandel ...

Nicht nur die Verkaufsflächen sind gestiegen, sondern auch der Umsatz im Onlinehandel, mit der Corona-Pandemie sogar sprunghaft. So erhöhte sich der Marktanteil des Onlinehandels von 10,8% im Jahr 2019 auf 14,5% im Jahr 2021 (siehe Kapitel 7 des Frühjahrsgutachtens). 2010 lag er noch bei knapp 5%. „Der Onlinehandel war viele Jahre der Umsatzturbo für den Einzelhandel in Deutschland. [...] Gleichzeitig wächst die Bedeutung von Online-Marktplätzen deutlich.“[3]

... haben Auswirkungen auf die Passantenfrequenzen.

Mit zunehmendem Onlinehandel haben deutsche Kaufhäuser, die über viele Jahre hinweg als Fixpunkte in den Innenstädten galten, im Jahr 2023 preisbereinigt 34,8 Prozent weniger Umsatz als im Jahr 2003 gemacht.[4] Mit den statistischen Umsatzzahlen im Einzelhandel insgesamt wird jedoch nicht adäquat abgebildet, welche Folgen diese Entwicklung für die Passantenfrequenz und den zum Teil dramatischen Rückgang an potenzieller Kundschaft hat.

Perspektivisch wird sich der Online-Anteil am Umsatz insgesamt steigern (bis 2028 auf knapp 16%, siehe Kapitel 7 des Frühjahrsgutachtens), aber der Grad der Digitalisierung im Handel ist branchenspezifisch zu betrachten und entsprechend zu differenzieren. Während die Warengruppe Elektronik schon heute im Onlinehandel weit vorne rangiert, hinkt der Bereich „Fashion“ stark hinterher. Dabei wird „Fashion & Accessoires“ als einziger Branche ein führender Online-Anteil von über 40 Prozent am Gesamtmarkt attestiert, der bis 2028 sogar auf 49% steigen dürfte (siehe Kapitel 7.2.3 des Frühjahrsgutachtens).

Die Warengruppen haben unterschiedliche Wachstumspotenziale und zugleich sind die Grenzen der Digitalisierung fließend. Das Stationäre und das Digitale werden oft als Widerspruch angesehen, sind es aber nicht. So funktioniert Kundenorientierung heute schon digital, beispielsweise in Form von lokalen Online-Marktplätzen.[5] Also statt der vieldiskutierten Hassliebe neue Allianzen?

3 HDE Handelsverband Deutschland: Umsätze im Onlinehandel in Deutschland: Erstmals mehr als 50 Prozent über Marktplätze – Smartphones immer wichtiger (6.5.2024), URL: https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/14499-hde-online-monitor-2024 (Stand: 28.12.2024).

4 Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 011 vom 11. März 2024: Kaufhäuser in der Krise: Umsätze in den vergangenen 20 Jahren real um 34,8% gesunken.

5 Vgl. Heinemann, Gerrit: Sozial – Lokal – Mobil. Die Zukunft des Shoppings in der Stadt, in: Escher, Gudrun; Leyser-Droste, Magdalena; Ollenik, Walter; Reicher, Christa; Utku, Yasemin (Hg.): König Kunde. Handel in der Stadt. Essen 2015, S. 29-39.

### 10.2.3 Das Einkaufsverhalten im Wandel

Fragmentierung

Das Einkaufsverhalten der Generation Z, die ins Berufsleben eintritt, hat sich verändert und zeigt sich zunehmend divers und fragmentiert.[6] Die Lebensstile und Ernährungsgewohnheiten werden bunter und orientieren sich verstärkt an Nachhaltigkeit und innovativen Technologien.

Second Hand und Vintage

So wächst der Handel mit Secondhand, also gebrauchter Kleidung, dreimal so schnell wie die Modeindustrie insgesamt.[7] Auch wenn smarte Spiegel in den Umkleidekabinen zukünftig wissen, ob es das Kleidungsstück eine Nummer größer oder kleiner gibt, spielt das Unikat – etwas gefunden zu haben, das sonst niemand besitzt – zunehmend eine große Rolle. Und genau hier setzt der neue Hype um Secondhand an, um Vintage-Produkte, handverlesen und von guter Qualität. Auch wenn heute noch die Präsentation von ausgewählten Produkten an coolen Orten und das Stöbern nach besonderen Stücken eine wichtige Erlebnis- und Erfolgskomponente des Secondhand-Marktes ist, so wird auch dieser Hype sich den Online-Marktplatz erobern.

Verbindung von Onlinehandel mit stationärem Handel als Chance

Der Onlinehandel wird also weiter wachsen, jedoch werden sich die Grenzen zwischen „online“ und „offline“ auflösen. Die zunehmende Erwartung der Kunden, dass stationäre Geschäfte ein Onlineangebot anbieten, erfordert ein neues Warenwirtschaftssystem, organisiert als „Multichannel“.[8] Der Onlinehandel ist demnach nicht – wie vielfach eingeschätzt – als Feind der Innenstadt, sondern als deren Freund anzusehen. Es gilt also, eine aktive Strategie zu entwickeln, wie die Innenstadtbesucherinnen und -besucher zurückgewonnen werden können.

### 10.2.4 Veränderte Bedürfnisse und Besuchsmotive für die Innenstadt

Kommunikations- und Aufenthaltsraum

Das Funktionsprinzip der Innenstadt als „Umkleidekabine“[9] hat sich zwar noch nicht überholt, es kommen aber weitere starke Motive hinzu, auch deshalb, weil sich die Bedürfnisse der Menschen verändert haben. Gerade die jüngere Generation sucht in der Innenstadt nach Orten und Plätzen, an denen Kommunikation und Aufenthalt möglich sind.

Die Motive, die Innenstadt aufzusuchen, stellen sich bei der auswärtigen und der lokalen Bevölkerung unterschiedlich dar. Für die auswärtigen Besucherinnen und Besucher sind die erlebnisstiftenden Aktivitäten (Gastronomie, Verweilen/Sightseeing, Freizeit/Kultur) ein stärkeres Motiv für den Innenstadtbesuch als für die lokale Bevölkerung.

6 Vgl. PwC: Future of Retail. Die Trends im Handel, URL: https://www.pwc.de/de/handel-und-konsumguter/future-of-retail-die-trends-im-handel.html (Stand: 3.1.2025).

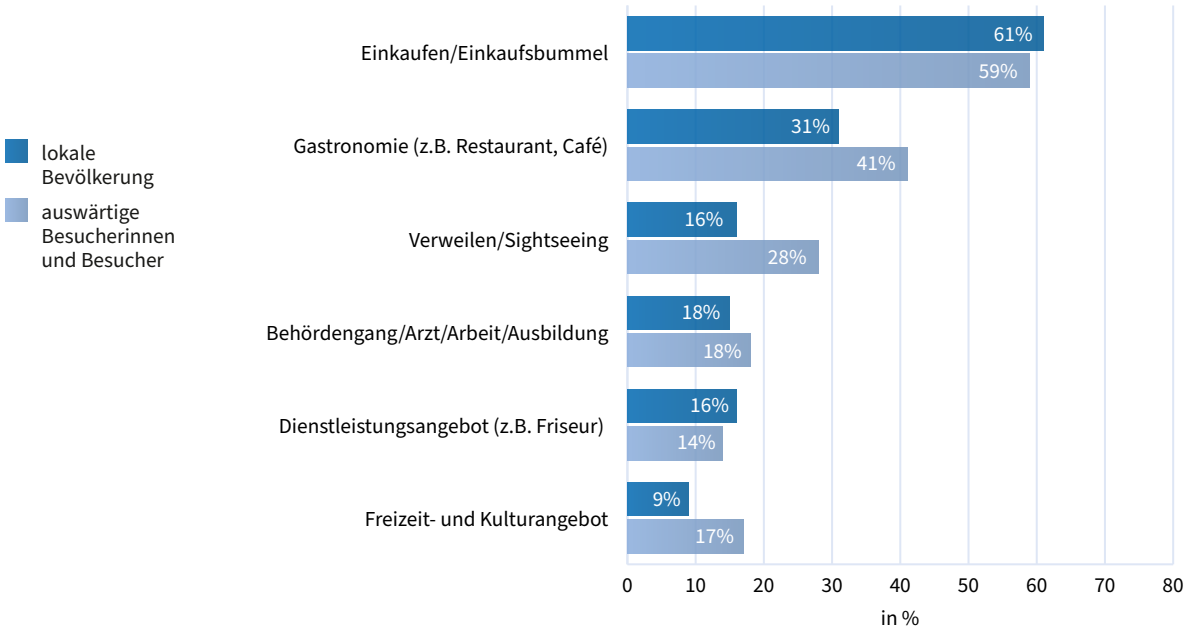
7 Vgl. Nezik, Ann-Kathrin: Alt ist das neue Neu. Wirtschaft Report, in: Süddeutsche Zeitung, 28./29.12.2024, S.30.

8 Vgl. Heinemann, Gerrit: Sozial – Lokal – Mobil. Die Zukunft des Shoppings in der Stadt, in: Escher, Gudrun; Leyser-Droste, Magdalena; Ollenik, Walter; Reicher, Christa; Utku, Yasemin (Hg.): König Kunde. Handel in der Stadt. Essen 2015, S. 29-39.

9 Reiter, Andreas: „Sterbende“ City? Zukunftsforscher Reiter: „Die Innenstadt der Zukunft ist eine Wohlfühlzone“ (21.8.2023), URL: https://www.deutschlandfunk.de/zukunftsforscher-reiter-die-innenstadt-der-zukunft-ist-eine-wohlfuehlzone-102.html (Stand 6.1.2025).

**Abbildung 10.1: Innenstadt-Besuchsmotive nach lokaler und auswärtiger Bevölkerung**

Frage: „Warum sind Sie heute in der Innenstadt?“



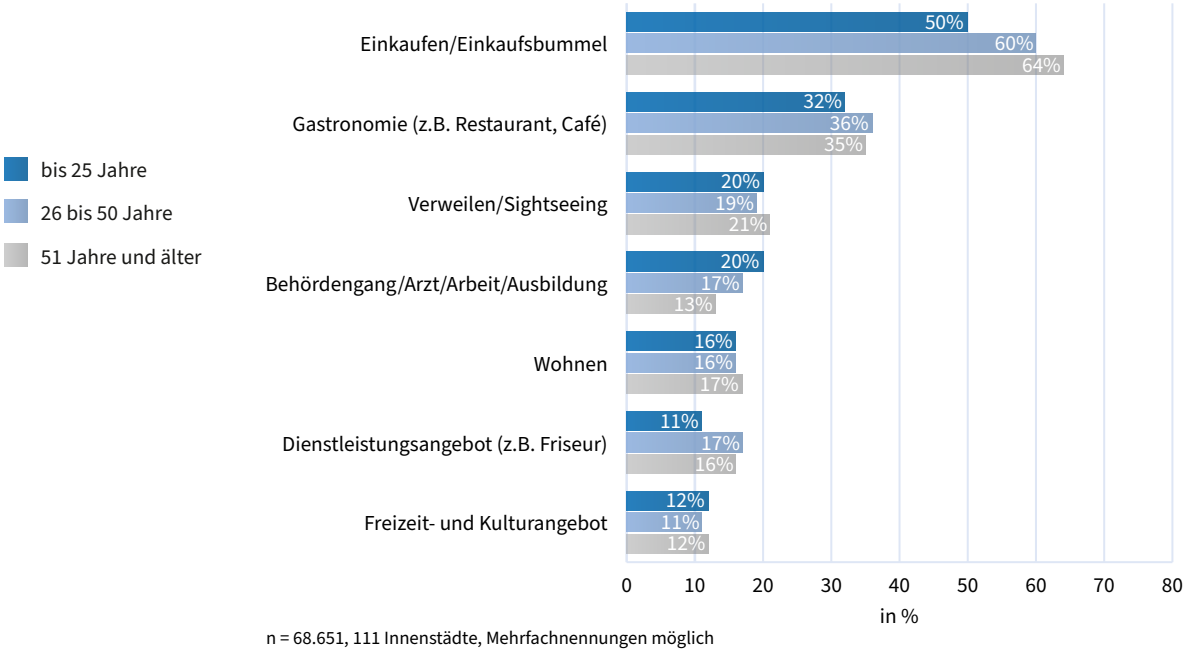

n = 68.651, 111 Innenstädte, Mehrfachnennungen möglich

Quelle: IFH Köln, Vitale Innenstädte 2022

Nimmt man die Altersgruppen im Hinblick auf ihre Besuchsmotive in den Blick, dann stellt man fest, dass das Innenstadt-Shopping altersgruppenübergreifend das Besuchsmotiv Nr. 1 ist, allerdings erwarten Jüngere auch andere Angebote und Anreize.

**Abbildung 10.2: Innenstadt-Besuchsmotive nach Alter**

Frage: „Warum sind Sie heute in der Innenstadt?“




n = 68.651, 111 Innenstädte, Mehrfachnennungen möglich

Quelle: IFH Köln, Vitale Innenstädte 2022

Für alle Altersgruppen sind Orte zum Verweilen und zum Treffen mit Freunden sowie Geschäfte wichtig. Während von den Jüngeren insbesondere Freizeit, Sport- und Spielangebote erwartet und gewünscht werden, präferieren ältere Menschen vor allem Kunst- und Kulturangebote.

**Abbildung 10.3: Top 5 der innerstädtischen Angebote nach Altersgruppen**

Frage: „Welche der folgenden Angebote gehören Ihrer Meinung nach in diese Innenstadt und sollten angeboten werden?“

| | |
|---|---|
| **unter 25-Jährige** | **1. Orte zum Verweilen & Freunde Treffen** |
| | **2. Geschäfte zum Shoppen & Bummeln** |
| | **3. Sonstige Freizeitangebote** |
| | 4. Sport- & Spielangebote |
| | 5. Außengastronomie |
| **26- bis 50-Jährige** | **1. Orte zum Verweilen & Freunde Treffen** |
| | **2. Geschäfte zum Shoppen & Bummeln** |
| | **3. Geschäfte für die tägliche Versorgung** |
| | 4. Außengastronomie |
| | 5. Kunst- & Kulturangebote |
| **über 50-Jährige** | **1. Orte zum Verweilen & Freunde Treffen** |
| | **2. Geschäfte für die tägliche Versorgung** |
| | **3. Geschäfte zum Shoppen & Bummeln** |
| | 4. Kunst- & Kulturangebote |
| | 5. Außengastronomie |

Top 5 der Antworten mit „unbedingt“, n= 68.651, 111 Innenstädte

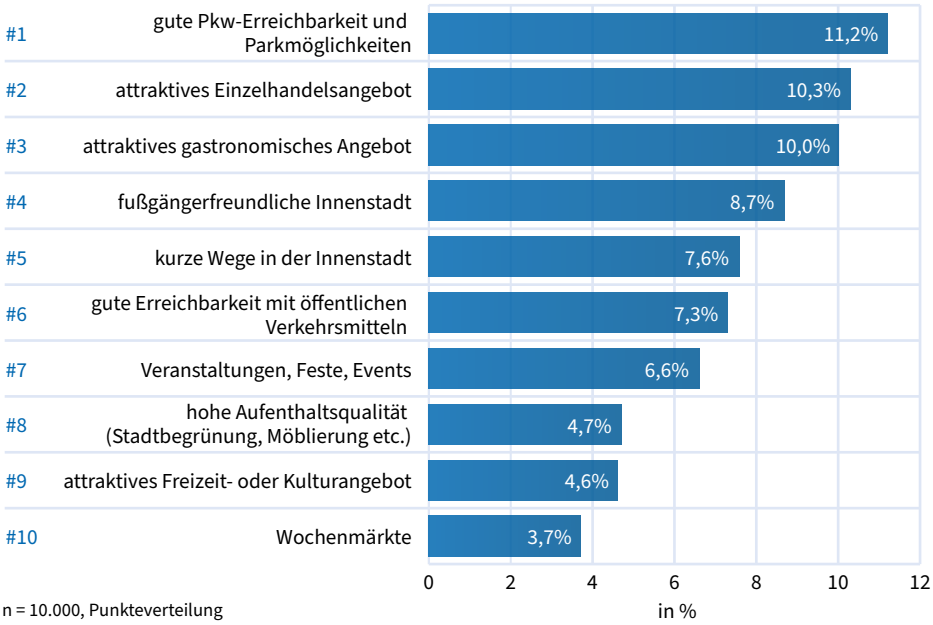
Quelle: IFH Köln, Vitale Innenstädte 2022

Interessant ist, dass der zentrale Anlass für den Innenstadtbesuch bei den Älteren immer noch der Einkaufsbummel ist, aber für die Jüngeren neue Anlässe und Angebote geschaffen werden müssen. Klassische Nutzungen wie Einkaufen und Gastronomie reichen heute nicht mehr aus. Wenn also die Leitnutzung des Einzelhandels wegzubrechen droht, dann müssen die Menschen durch andere Angebote und Nutzungen angezogen werden. Aber durch welche?

Richtet man einen Blick auf die zentralen Treiber des Innenstadtbesuchs, dann stellt man fest, dass die Erreichbarkeit, die Attraktivität von Angeboten und die Aufenthaltsqualität einen hohen Stellenwert einnehmen.

**Abbildung 10.4: Top 10 der Treiber für Innenstadtbesuche**

Frage: „Was sind für Sie generell die stärksten Treiber für einen Innenstadtbesuch, also die Aspekte, die Sie persönlich am ehesten zu einem Innenstadtbesuch veranlassen?“




n = 10.000, Punkteverteilung

Quelle: IFH Köln 2022 im Rahmen der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ (08/2021 – 12/2022).

individuelle Lösungen statt Patentrezepte erforderlich

Es gibt keine Blaupausen und Patentrezepte, mit denen man der Leerstandsproblematik begegnen kann. Denn es geht in den jeweiligen Städten und Quartieren immer um die spezifische Identität, die lokalen Akteure und die individuellen Konstellationen, mit denen man den Problemen der wegbrechenden Einzelhandelsnutzung und den Herausforderungen der Revitalisierung begegnen muss.

In der Zusammenschau erfährt der gesamte Wirtschaftsbereich „Einzelhandel“ demnach bereits seit Jahren zum Teil dramatische Umbrüche und Wandlungen. Die vielfältigen Trends und Einflüsse auf den Einzelhandel wie Convenience, Investitions- und Renditesicherheit, Digitalisierung und Onlinehandel haben zu einem regelrechten „Leerstandsdomino“ in den Innenstädten geführt.[10]

### 10.2.5 Kommerzialisierung der Stadtidentität

Beim Blick zurück ist unverkennbar, dass der Einzelhandel insgesamt zu einer Kommerzialisierung von Stadtidentität beigetragen und Bau- und Raumqualitäten für seine Zwecke genutzt hat. Wegdiskutieren kann man nicht, dass das „Shoppingerlebnis“ ein ganz zentrales Motiv des Innenstadtbesuchs war und ist, insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Einkaufsatmos-

10 Vgl. Reicher, Christa: König Kunde: Handel in der Stadt, in: Escher, Gudrun; Leyser-Droste, Magdalena; Ollenik, Walter; Reicher, Christa; Utku, Yasemin (Hg.): König Kunde. Handel in der Stadt. Essen 2015, S. 157-160.

phären. Dazu gehört die „Bummelatmosphäre“ genauso wie die von vielen geschätzte „Stöberatmosphäre“.

offline: sinnlich-emotional

Sie sind verbunden mit vielfältigen sinnlichen Anreizen, dem neugierigen Umherschauen im Raum, dem Befühlen der Waren, dem Duft in Stadt und Ladengeschäft, der überraschenden Begegnung mit anderen Menschen. Im Internet kann dagegen nicht gebummelt werden. Der Bildschirm entsinnlicht.[11] Diese Erlebniskomponente ist mit Corona in Gänze weggefallen und hat sich regelrecht in Tristesse umgekehrt. Wenn das Erlebnis ausbleibt und nur noch ein punktuelles nacktes Einkaufen erlaubt ist, mit vorgebuchtem Zeitfenster oder Corona-Schnelltest, dann bleibt von dem, was Einkaufen in der Summe bieten kann und will, nicht mehr viel übrig.

online: Kostenvorteile

Vor dem Hintergrund dieser (bitteren) Erfahrung wird deutlich, dass im Hinblick auf die Transaktionskosten der Onlinehandel auch perspektivisch unschlagbar sein wird, der stationäre Einzelhandel jedoch Vorteile im Blick auf Information, Beratung und letztendlich das emotionale und atmosphärische Erlebnis bietet.

## 10.3 Herausforderungen und Ausblick

### 10.3.1 Von der Diagnose zum Zukunftsrezept

akuter Handlungsbedarf

Die Diagnosen kommen nahezu übereinstimmend zu dem gleichen Schluss: Der Zustand unserer Innenstädte ist alarmierend. Es besteht akuter Handlungsbedarf!

Mit der Zukunft der Innenstadt und den Zukunftsrezepten beschäftigen sich jede Menge Institutionen, Verbände, Ausschüsse wie der ZIA und weitere Akteure.

Nutzungsmischung und Nachhaltigkeit

Bereits seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls.[12] Die Innenstädte zählen zum Gemeingut, denn „Innenstädte sind mehr als die Summe ihrer Nutzungen: Sie dienen eben nicht allein einem möglichst störungsfreien Einkauf, sondern sind Orte der Allgemeinheit, der Kultur, des sozialen Austauschs, der Integration und der Teilhabe.“[13]

11 Vgl. Reicher, Christa; Tietz, Jürgen: Atmende Städte. Zukunftschancen für Stadt und Land mit und nach Corona, Springer Vieweg, Wiesbaden 2022, S. 28.

12 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Die Neue Leipzig Charta (30.11.2020), URL: https://www.nationale stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Leipzig-Charta/Neue-Leipzig-Charta-2020/neue-leipzig-charta-2020.html (Stand: 6.1.2025).

13 Hatzfeld, Ulrich; Weis, Petra: Die „neuen Innenstädte“: Zwischen Multifunktionalität und Gemeingut, in: WISO direkt 14/2021, S. 2.

Ideen, Konzepte, Positionen

In einem gemeinsamen Positionspapier haben der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) mit der Bundesstiftung Baukultur und dem Handelsverband Deutschland (HDE) dazu aufgerufen, mit einem kreativen Zusammenwirken möglichst vieler Innenstadtakteure die Attraktivität und Identität der Innenstädte zu stärken. Zentrale Aktionsfelder dafür sind unter anderem gut gestaltete „grüne" öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine neue, zeitgemäße Nutzungsvielfalt.[14]

In dem Positionspapier des Deutschen Städtetages „Zukunft der Innenstadt" (Deutscher Städtetag 2021) wird die Relevanz des Transformationsprozesses der Innenstadt betont. Neben der Vernetzungsfunktion, die der Innenstadt zukommt, „[...] repräsentieren die Innenstadt und ihre historischen Gebäude oftmals das kulturelle Erbe einer Stadt, sie stehen für gesellschaftlich bedeutsame Ereignisse und demokratische Werte".[15] In besonderer Weise gilt dies für die historisch gewachsenen Innenstädte mit ihren spezifischen baukulturellen Werten, mit denen sich sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch die Besucherinnen und Besucher identifizieren und die sie wertschätzen.

Der Deutsche Städtetag, der Handelsverband Deutschland, die Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di, das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der Deutsche Kulturrat haben ein gemeinsames Positionspapier „Lebenswerte Innenstädte der Zukunft"[16] verfasst und wollen den Wandel hin zu lebenswerten Innenstädten in einer Allianz anpacken. „Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften, Leben und Erleben ist die Vision der Innenstadt" heißt es in dem Papier. Der Leiter des Difu, Carsten Kühl, betont: „Innenstädte sind Orte der kulturellen Identität, der Wertschöpfung und des sozialen Miteinanders."[17]

In Positionspapieren werden vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. „ein neues Tempo und neue Themen für die aktive Gestaltung des öffentlichen Raums und die Immobilienwirtschaft – für das Arbeiten, Einkaufen und nicht zuletzt das Wohnen"[18] eingefordert. Dabei wird der Blick auf die

14 Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Bundesstiftung Baukultur, Handelsverband Deutschland – HDE e.V., urbanicom – Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V., So kommen Handel und Innenstädte aus der Krise (19.10.2021), URL: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/211019_StatementInnenstadt_BSBK_DV_HDE.pdf (Stand 6.1.2025).
Vgl. Bundesstiftung Baukultur; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; Handelsverband Deutschland – HDE e.V.; urbanicom – Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V. (2020) (Hg.): Stoppt den Niedergang unserer Innenstädte (9.09.2020), URL: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/200909_statementinnenstadt_bsbk_dv_hde_druck.pdf (Stand 6.1.2025).

15 Deutscher Städtetag, Zukunft der Innenstadt, Berlin/Köln 2021, S.7.

16 Deutscher Städtetag, Handelsverband Deutschland, Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di, Deutsches Institut für Urbanistik, Deutscher Kulturrat, Lebenswerte Innenstädte der Zukunft, Berlin 2022, URL: https://difu.de/sites/default/files/media_files/220701_Innenstadtpapier.pdf (Stand 6.1.2025).

17 Deutsches Institut für Urbanistik, Lebenswerte Innenstädte mit Zukunft: Verbändeallianz legt Positionspapier vor (1.7.2022), URL: https://difu.de/presse/pressemitteilungen/2022-07-01/lebenswerte-innenstaedte-mit-zukunft-verbaendeallianz-legt-positionspapier-vor (Stand 6.1.2025).

18 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Positionspapier, Neue Innenentwicklungen: Neue Ideen und neue Qualitäten, Berlin/Brüssel (Stand 26.11.2024), S. 3; sowie ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Positionspapier, Innenstadtentwicklung: Maßnahmen für ein investitionsfreundliches Klima und der Beitrag der Immobilienwirtschaft (Stand März 2022).

Beschleunigung von Modernisierungsprozessen sowie die Neujustierung der Lastenverteilung von Investitionen und der Fördervoraussetzungen gerichtet.

Im Innenstadt-Ratgeber des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird herausgestellt: „Zentren und Innenstädte sind zugleich Visitenkarten und Identifikationsorte. An die innerstädtische Entwicklung müssen höchste baukulturelle Standards angelegt werden; sie erfolgt vorrangig aus dem Bestand und unter besonderer Berücksichtigung des baukulturellen Erbes.“[19]

Neben diesen Erkenntnissen und Bekenntnissen zum gemeinsamen Handeln sind jede Menge Förderprogramme auf der Bundes- und Landesebene auf den Weg gebracht worden, aus denen sich vorläufige Strategien und Erkenntnisse für die Post-Corona-Stadt und eine erfolgreiche Revitalisierung der Innenstadt ableiten lassen.

### 10.3.2 Leitfragen für Zukunftshandeln

In der Zusammenschau der Befunde und Empfehlungen lassen sich folgende Leitfragen für mögliche Handlungsstrategien identifizieren:

- **Wie kann die Innenstadt wieder eine Anziehungskraft für Menschen entfalten?**
  Städte können sich keine schwache Innenstadt mehr leisten. Das größte Kapital, das eine Stadt hat, sind die Menschen. Die Konkurrenz der Städte untereinander um Einwohnerinnen und Einwohner, Besucherinnen und Besucher, Kaufkraft etc. ist in vollem Gange. Und dass unsere Städte lebendige Zentren brauchen, ist zumindest aus städtebaulicher Sicht unumstritten. Nach dem schwächelnden Einzelhandel stellt sich mehr denn je die Frage, wie diese wünschenswerte Lebendigkeit mit und für Menschen erzeugt werden kann.

- **Kann sich der Einzelhandel neu erfinden?**
  Nach wie vor wird der Einzelhandel ein Attraktivitätsfaktor in der Innenstadt bleiben. Er muss innovativ auf die veränderten und neuen Bedürfnisse seiner Kunden reagieren. Erste Ansätze finden sich im Kontext des Erlebnis-Shopping, indem Geschäfte zu Vorzeigeobjekten, zu Showrooms (beispielsweise immer häufiger für Automarken), Flagship-Stores oder zu Themenwelten gestaltet werden. Künstliche Intelligenz (KI) mit neuen Technologien wird nicht nur den Onlinehandel befördern, sondern auch neue Kundenerlebnisse vor Ort ermöglichen.

19 Referat SW III 5 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ, Berlin 2021, URL: https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/ZIZ/DE/die-innenstadt-von-morgen.pdf (Stand 6.1.2025), S. 44.

- **Wie differenziert müssen die Handlungsstrategien sein?**
  Meist besteht die Innenstadt aus unterschiedlichen Quartieren, die jeweils eigene Gesetzmäßigkeiten und Problemlagen aufzeigen. Jenseits der zentralen Fußgängerzone, also den 1a-Lagen, gibt es innerstädtische Quartiere, die sich durch spezifische Begabungen auszeichnen und die in der Folge quartiersindividuelle Konzepte mit unterschiedlichen Zukunftsrezepten und Nutzungsschwerpunkten erfordern. Der Blick auf die „Innenstadt der Quartiere" kann dabei helfen, eine maßgenaue und damit erfolgversprechendere Konzeption für Teilbereiche der Innenstadt zu entwickeln.

- **Welche Nutzungen und welchen Nutzungsmix braucht die Innenstadt von morgen und übermorgen?**
  Ähnlich wie bei der Handelsnutzung ändern sich auch die Ansprüche und Erwartungen an andere Funktionen. So werden Produktion und Handwerk aufgrund von kleineren Flächenansprüchen, steigenden Energiekosten und geringeren Emissionen zunehmend innenstadtverträglicher. Die Standorte auf der „grünen Wiese" werden damit für die Unternehmen und Beschäftigten aus diesen Bereichen weniger attraktiv. Bildungs- und Kultureinrichtungen benötigen teilweise größere Flächen, erlauben Mehrfachnutzungen und wünschen innovative Raumkonzepte. Die Wohnraumknappheit ist eine der zentralen Herausforderungen. Gerade das bezahlbare Wohnen mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen ist Mangelware und wird perspektivisch die größte Nachfrage haben. Für all diese Nachfragen bietet die Innenstadt mit ihren unterschiedlichen Bedingungen in den Quartieren viele Optionen an.

- **Wie kann der öffentliche Raum als (grünes) Rückgrat und Visitenkarte gestaltet werden?**
  Die Gestaltung und die damit einhergehende Qualität des öffentlichen Raumes ist eine zentrale Stellschraube im Kampf um die Stärkung innerstädtischer Nutzungen und damit eine wichtige Komponente eines Erfolgsrezeptes. „Wenn der öffentliche Raum schön ist, kommen die Investitionen."[20] Der öffentliche Raum spielt zugleich eine große Rolle im Hinblick auf eine ökologische und klimatische Aufwertung der Innenstadt. Bäume, Wasser und insgesamt der Anteil an Grünflächen fördern die Aufenthaltsqualität und können im Zusammenspiel mit der meist dicht bebauten Innenstadt das Gesamtgefüge wieder in eine gute Balance bringen.

20 Hendrix, Jens; Ollenik, Walter: Allianz von Stadt und Handel in Hattingen, in: Escher, Gudrun; Leyser-Droste, Magdalena; Ollenik, Walter; Reicher, Christa; Utku, Yasemin (Hg.): König Kunde. Handel in der Stadt. Essen 2015, S. 145-153.

### 10.3.3 Innenstadt als Magnet für Menschen

Nutzungsvielfalt

Wenn also die Leitnutzung des Einzelhandels wegzubrechen droht oder zumindest an Bedeutung abnimmt, dann müssen die Menschen durch andere Nutzungen angezogen werden. Dass die Devise „Stirbt der Handel, stirbt die Innenstadt“ überholt ist, beweisen schon heute viele erfolgreiche Umnutzungskonzepte:

- von der Einkaufsstraße zur Dienstleistungsmeile,
- vom Warenhaus zum zeitgemäßen Working-Space,
- vom Einzelhandel und Parkhaus zum Wohnen.

hochwertige Büros

Im Büroflächenmarkt ist aufgrund von Homeoffice der Bedarf an Flächen zurückgegangen, allerdings fragen Unternehmen immer hochwertigere Flächen – „Flight to Quality“ – nach. Eine gespaltene Marktentwicklung mit einerseits sinkendem Flächenumsatz und andererseits steigenden Mietpreisen spielt den guten Lagen von Büroflächen in der Innenstadt mit innovativen Working-Space-Konzepten in die Karten.[21]

Wohnen in der Innenstadt

Und das Wohnen wird zukünftig in der Innenstadt eine große Rolle spielen, nicht nur weil die Bereitstellung von Wohnraum eine der zentralen Herausforderungen ist, die an Relevanz gewinnen wird, sondern auch weil Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten Erreichbarkeit von Ausbildungsstätten oder von medizinischer Versorgung zunehmend nachgefragt wird. Allerdings werden bestimmte Anforderungen an das Wohnen gestellt: die Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, u.a.), ein Mindestmaß an Privatheit und ein Wohnumfeld, das Wohnqualität mit grünen Innenhöfen sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Freien gewährleistet. Der Umbau von leerstehenden ehemaligen Handelsimmobilien für eine Wohnnutzung ist eine besondere Herausforderung, unter anderem wegen der exponierten Lage der Erdgeschosse, die sich nur bedingt für das Wohnen eignen, oder der fehlenden Erschließung der Obergeschosse, die meist mit einem großen Umbauaufwand verbunden ist.

### 10.3.4 Von den leerstehenden Kaufhaus-„Riesen“ zum Mixed-Use-Objekt

attraktive Mixed-Use-Konzepte statt Leerstandsdomino

Eine besondere Herausforderung stellen die großflächigen Waren- und Einkaufszentren in prominenter Innenstadtlage dar, sowohl im Hinblick auf die Umnutzungspotenziale als auch die Folgen des Leerstandes für das Umfeld. Diese „Riesen“, einst in ihrer Blütezeit be- und geliebt, werden vielerorts zu regelrechten Problemfällen. Mit ihrem Leerfallen ändern sich die Fußgängerströme und von den „Riesen“ wird ein „Leerstandsdomino“ ausgelöst. „Nicht selten sind Großimmobilien [...] wichtige Identitäts- und Frequenz-

21 Vgl. CBRE Deutschland Research, Büromarkt Report Düsseldorf Büromarkt Q3 2024 (Oktober 2024), URL: https://mktgdocs.cbre.com/2299/9cf346cc-f770-4113-886a-be0a206f843e-1135437236/B_romarktreport_D_sseldorf_202.pdf (Stand 4.1.2025).

anker. Wenn diese aus der Nutzung fallen, hat dies Trading-Down-Effekte für Quartiere bis hin zur gesamten Innenstadt zur Folge."[22]

Mittlerweile zeigen einige Umnutzungsprojekte von leerstehenden „Riesen" in der Innenstadt, wie die großen Waren- und Einkaufszentren durch Mixed-Use-Konzepte zu neuen „Attraktoren" werden können oder auf dem Weg sind, diesen ambitionierten Anspruch einzulösen. Beispielhaft seien genannt:

Herne: Neue Höfe

Die „Neue Höfe Herne" im Ruhrgebiet machen deutlich, wie ein leerstehendes Kaufhaus mitten an einem zentralen Platz einer Mittelstadt mit einem zukunftsfähigen Konzept eine denkmalgeschützte Immobilie in neuem Glanz erstrahlen lässt. Das für das Gebäude und dessen Lage wichtige Erdgeschoss konnte mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Gastronomie, Handel und Dienstleistung belebt werden.

**Abbildung 10.5: „Neue Höfe Herne", realisiertes Projekt**

Foto: Andreas Horsky

Grevelsberg: Rupprecht-Haus

Das „Rupprecht-Haus" in Gevelsberg, ein ehemaliges Kaufhaus in zentraler Innenstadtlage, soll zu einer sozio-kulturellen Begegnungsstätte mit Stadtbücherei, Musikschule und weiteren städtischen Einrichtungen und Angeboten umfunktioniert werden. Der Siegerentwurf, der aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist, zeigt, welche Rolle ein solches Schlüsselprojekt als Impulswirkung für das Stadtzentrum haben kann.

22 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Innenstadt-Ratgeber. Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen, URL: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf (Stand 6.1.2025), S. 5.

**Abbildung 10.6: „Rupprecht-Haus“, Grevelsberg, Siegerentwurf**

Quelle: ATP architekten ingenieure

Frankfurt am Main: Weltstadthaus

Das „Weltstadthaus“, ein mehr als dreißig Jahre altes Kaufhaus an der Zeil in Frankfurt am Main, wird in eine Multi-Use-Immobilie verwandelt, die Einkaufen, Freizeit, Arbeiten, Gastronomie, Unterhaltung, Sport, Kultur, Gewerbe, Bildung und eine zweizügige Grundschule integriert. Dieser lebendige Nutzungsmix soll einerseits hinreichend Flexibilität in der Nutzungsprogrammierung gewährleisten und andererseits das umliegende Quartier über den ganzen Tag hinweg beleben.

**Abbildung 10.7: Dachlandschaft „Weltstadthaus“, Frankfurt am Main, Siegerentwurf**

Quelle: Renzo Piano, Midstad

**Abbildung 10.8: Nutzungsmix „Weltstadthaus“, Frankfurt am Main, Siegerentwurf**

Quelle: Renzo Piano, Midstad

Für die Modekette Peek & Cloppenburg, einen Branchenriesen, der seit Jahren mit Umsatzrückgängen zu kämpfen hat, ist das Gebäude mit vier Verkaufsetagen zu groß geworden. Das flexible Nutzungskonzept gewährleistet eine Anpassung an sich ändernde Raumansprüche, innovative Raumkonzepte und eine diverse Mieterstruktur. So lässt sich mittel- und langfristig das Risiko des Leerstandes reduzieren.

Wirtschaftlichkeit durch großes Einzugsgebiet …

Für eine erfolgreiche Umnutzung und eine nachhaltige Rentabilität scheint die Größe der Stadt eine entscheidende Rolle zu spielen, was nicht zuletzt mit den erzielbaren Mieten zusammenhängt.[23] Die Mieten liegen in guten Lagen von A- und B-Städten auch bei einer Mischnutzung Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen wesentlich höher als bei C-Städten und machen dadurch ein Investment ökonomischer. Dennoch zeigen die Umnutzungsprojekte in Klein- und Mittelstädten, dass mit einem steigenden Anteil an öffentlichen Nutzungen (wie Bibliothek, Volkshochschule oder andere Bildungseinrichtungen) eine wirtschaftliche Rentabilität darstellbar ist. Alleine mit dem Blick auf die mittel- und langfristige Stadt- und Quartiersrendite lohnt sich das Investment in solche Problemimmobilien in zentralen Lagen für die jeweiligen Kommunen.

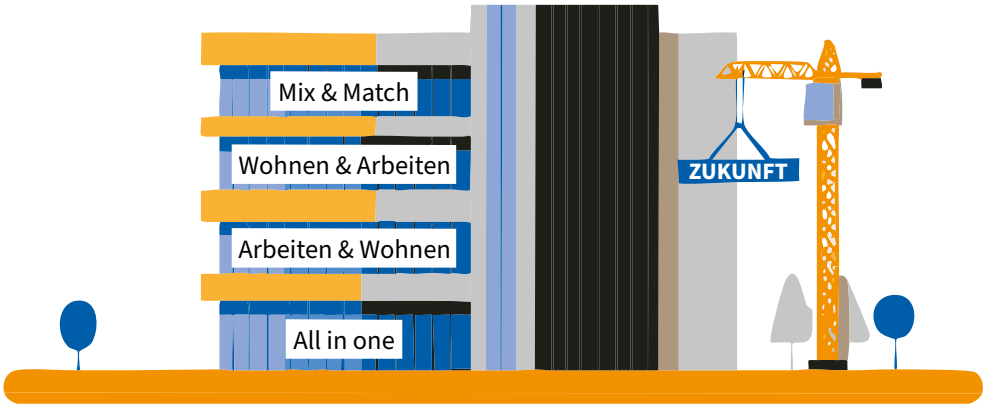
… und Integration öffentlicher Nutzungen

### 10.3.5 Vom Zusammenspiel von Erdgeschoss und öffentlichem Raum

Von zentraler Bedeutung für eine gelingende Innenstadtaktivierung ist der öffentliche Raum in Verbindung mit den umgebenden und angrenzenden Nutzungen. Gerade das Erdgeschoss ist dabei besonders wichtig und kann mit einer entsprechenden Nutzung einen relevanten Beitrag zur Revitalisierung der Innenstadt leisten, ob mit einer hochwertigen Lobby oder einer niedrigschwelligen Nutzung als Fahrradwerkstatt und -garage, weil es den Stadtraum belebt.

23 Vgl. PwC: Future of Retail. Transformation der Innenstädte, URL: https://www.pwc.de/de/real-estate/pwc-studie-transformation-der-innenstaedte.pdf (Stand: 3.1.2025).

**Abbildung 10.9: Multicodierung innerstädtischer Flächen und Nutzungen**




Quelle: KI-generiert, Entwurf: Institut für Städtebau, RWTH Aachen

Ob eine Belebung gelingt und die erwarteten Synergieeffekte gehoben werden können, hat sehr viel mit der Qualität des öffentlichen Raums sowie mit der Mobilität zu tun. Dabei gilt die Devise: Stadt formt Mobilität und Mobilität formt Stadt**.** Die Forderung, den Verkehrsraum wieder als Stadtraum zurückzugewinnen, ist ein wichtiger Beitrag zur Lebensqualität in der Innenstadt. Das lehrt uns beispielsweise auch das sog. „Super-Block-Konzept“ in Barcelona, bei dem in einzelnen städtischen Baublöcken der Verkehr herausgenommen und der Verkehrsraum als Aufenthaltsraum neu gestaltet worden ist, auch mit der Folge, dass der Leerstand abgenommen hat. Eine solche Strategie hat sich als erfolgreich erwiesen, sonst würden nicht deutschland- und sogar weltweit Städte wie Leipzig oder Stuttgart dieses Konzept aktuell erproben.

### 10.3.6 Von der Bedeutung einer (klima-) resilienten Innenstadt

Mit dem Klimawandel haben auch die Herausforderungen für die Gestaltung der Innenstadt veränderte Prioritäten erhalten. Resilienz im Sinne von Offenheit und Widerstandsfähigkeit gegenüber unvorhersehbaren Entwicklungen gewinnt an Bedeutung. Eine resiliente Innenstadt muss so robust sein, dass sie die Widersprüche unterschiedlicher Interessen aushält, weil sie Vielschichtigkeit und Differenzierung räumlich ermöglicht und zugleich offen für Unvorhersehbares ist.

Für eine resiliente Innenstadt bedarf es eines Transformationsprozesses, der den ökologischen Wandel urbaner Räume mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit überzeugend verbindet und der den Kriterien des Klimaschutzes und der Klimaanpassung folgt.

Bedeutungswandel und -zuwachs von Freiräumen

Dabei rückt auch der Freiraum in der Innenstadt zunehmend in den Fokus, der lange Zeit als wenig urban und unökonomisch angesehen worden ist. Diese Sicht der Dinge hat sich jetzt umgekehrt. Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere im Hinblick auf weniger Versiegelung und

mehr Grün, gilt es umzusetzen, sonst werden die Lebensbedingungen in unseren Städten in den Sommermonaten unerträglich. Bäume, Grünflächen und Wasser haben einen ökologischen und klimatischen Effekt, indem sie Kälte produzieren, weil sie Wasser verdunsten und teilweise zugleich Schatten spenden. Begrünte öffentliche Räume tragen zudem zur Attraktivität und zur Aufenthaltsqualität einer Innenstadt bei. Und wenn dieser (grüne) Freiraum auch gut gestaltet und gepflegt ist und durch eine Reduktion des ruhenden und fließenden Verkehrs an Aufenthaltsqualität gewinnt, dann ist dieser ein wichtiger Baustein einer gesunden und zukunftsfähigen Innenstadtgestaltung.

**Abbildung 10.10: Umgestaltung des Husemannplatzes in Bochum**

Quelle: Stadt Bochum, Sinai Landschaftsarchitekten/Berlin, Visualisierung: werk3.berlin

Projekte wie die Umgestaltung des Husemannplatzes in Bochum zeigen, dass mit klimaresilienten Bäumen, wasserspeichernden Baumrigolen, interaktiven wassererzeugenden Projektoren sowie einem begrünten Pavillon ein in die Jahre gekommener Platz ökologisch und ästhetisch enorm aufgewertet werden kann.

ökonomische Aspekte von Freiräumen

Ein grüner öffentlicher Raum mit seinen spezifischen Qualitäten kann perspektivisch nicht nur die klimatisch und ökologisch überzeugendere Lösung sein, sondern auch die langfristig ökonomische im Sinne der Wertschöpfung und der Stadtrendite. Denn Freiräume steigern die Lagequalität im Umfeld und damit den Wert von Grundstücken und Immobilien.[24] Also die scheinbar unökonomische Lösung – also statt einer Bebauung einen Freiraum in der Innenstadt zu schaffen – kann sich auf längere Sicht gesehen als die ökonomischere Strategie herausstellen.

24 Vgl. Hoffmann, Arne; Gruehn, Dietwald (2010): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien, LLP-report 010, Dortmund 73 S.

## 10.4 Empfehlungen für Wirtschaft, Verwaltung und Politik

### 10.4.1 Stadtindividuelle Konzepte im Kontext einer integrierten Gesamtstrategie

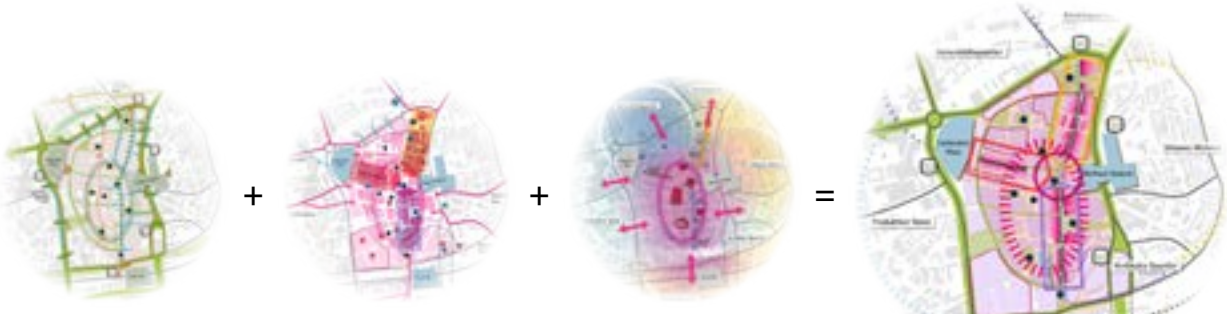
maßgeschneiderte, integrierte Konzepte

Die Zukunft der Innenstadt wird anders sein, als wir sie bisher kannten. Eine erfolgreiche Zukunftsgestaltung benötigt stadtindividuelle Konzepte und eine integrierte Gesamtstrategie unter Einbeziehung möglichst aller relevanten Akteure, damit die Innenstadt wieder für alle Beteiligten lebens- und besuchenswert wird.

„One idea fits all"-Masterpläne, die als Blaupause für alles fungieren und übertragbar sind, führen nicht mehr zum Ziel. Aus den Begabungen und Talenten einer Innenstadt und ihrer einzelnen Quartiere gilt es, ein Konzept zu entwickeln, das auf die spezifischen Rahmenbedingungen eingeht und die Potenziale hieraus ableitet.

Wie die unterschiedlichen Handlungsebenen „Grün", „Durchmischt" und „Gemeinschaftlich" miteinander zu einer Gesamtstrategie verknüpft werden können, zeigt das Leitbild „Zukunft.Essen.Innenstadt" anschaulich auf.

**Abbildung 10.11: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Zukunft.Essen.Innenstadt", Leitbildentwicklung**



| Grün | Durchmischt | Gemeinschaftlich |
|---|---|---|
| resilient, nachhaltig, gesund, durchlässig und integriert | produktiv, lebendig, erreichbar und attraktiv | integrativ, dynamisch, vielfältig, smart und lebenswert |

Quelle: Reicher Haase Assoziierte, Aachen/Dortmund

Die relevanten Akteure – und hierzu gehören die Verwaltung für die fachliche Vorbereitung von Konzepten, die Politik in ihrer Rolle als Entscheiderin sowie die Wirtschaft mit ihrer umfangreichen Expertise und ihrem Wissen um ökonomische Erfolgsfaktoren – müssen in dem Prozess der Innenstadt-Revitalisierung zusammengeschaltet und synchronisiert werden.

**Abbildung 10.12: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Zukunft.Essen.Innenstadt“, Beteiligungsprozess**

Quelle: Natalja Futorja, Stadt Essen

### 10.4.2 Transformationsbausteine: Hardware, Software und Orgware

Die Studie des Difu „Frischer Wind in die Innenstädte“[25] mit dem Ansatz der Transformationsbausteine bestätigt, dass es eine Vielzahl von Handlungsansätzen braucht, von den Herausforderungen des nachhaltigen Handels bis hin zum gesellschaftlichen Zusammenhalt, von der Mobilität bis zum Gemeinwohl. Diese müssen in ein Raumprogramm überführt und mit dem Blick auf Bauten, Freiflächen und Verkehr integriert angegangen werden.

Integration von Hardware, ...

Die Hardware der Innenstadt, also die Gebäude und Infrastruktur, insbesondere auch der öffentliche Raum, der vielfach „in die Jahre gekommen“ ist, gilt es so umzubauen, dass Leerstand behoben und neue Nutzungen ermöglicht werden können.

... Software ...

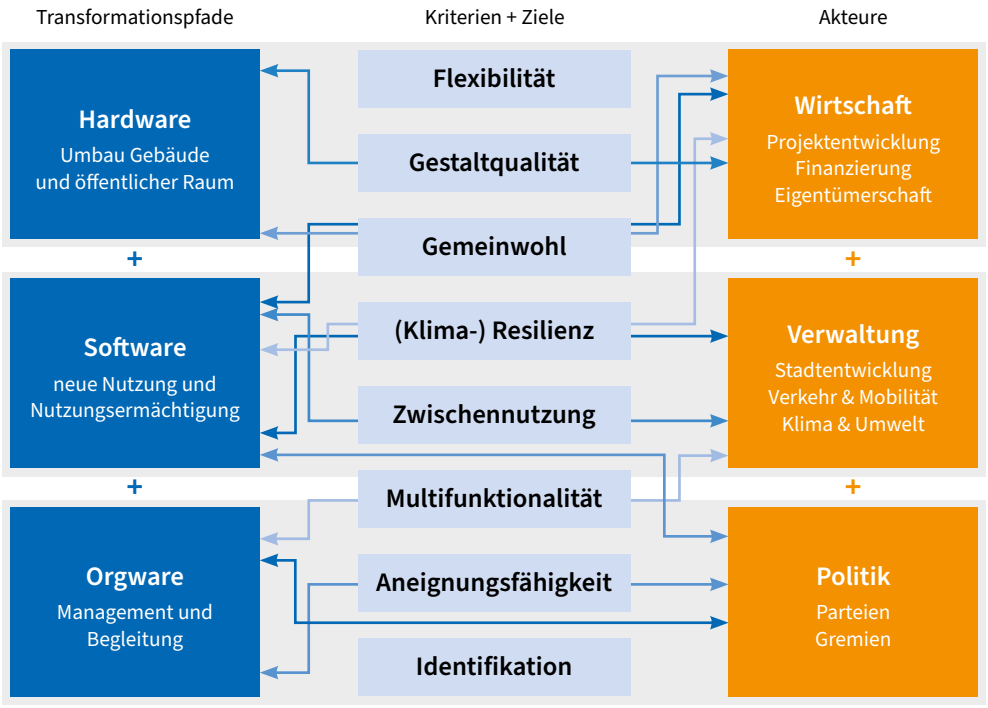
Die Software der Innenstadt, also ihre Nutzungen, müssen mit zukunftsweisenden Konzepten programmiert werden, damit die gewünschte Belebung erzielt werden kann. Auch temporäre Bespielungen, die der Erprobung von möglichen Nutzungen dienen, sowie Events sind Bestandteil der Software.

... und Orgware

Die Orgware der Innenstadt umfasst die Vielfalt von organisatorischen Maßnahmen, die im Sinne des Managements zur Revitalisierung beitragen – vom Marketing, initiiert durch die lokale Wirtschaftsförderung, bis zum Business Improvement District (BID), in dem in Eigenorganisation von ansässigen Grundeigentümern Maßnahmen zur Aufwertung eines Straßenzuges oder eines Quartiers durchgeführt werden.

25 Diringer, Julia; Pätzold, Ricarda; Trapp, Hendrik; Wagner-Endres, Sandra: Frischer Wind in die Innenstädte, Sonderveröffentlichung des Difu, Berlin 2022, URL: https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte (Stand 6.1.2025).

**Abbildung 10.13: Bausteine der Transformation**




Quelle: Bausteine der Transformation, Institut für Städtebau, RWTH Aachen, eigene Darstellung

Diese Transformationsbausteine müssen aufeinander abgestimmt sein und Hand in Hand ineinandergreifen, um die gewünschte Impulswirkung erzielen zu können. Zwischen dem Innenstadtmanagement mit möglichst erweiterten Kompetenzen und der Verwaltung sind Strukturen zu etablieren, die Entscheidungsprozesse schneller und reibungsloser machen. Den einzelnen Akteursgruppen – der Wirtschaft, der Verwaltung und der Politik – kann aufgrund ihres jeweiligen Know-hows und ihrer Zuständigkeit eine wechselnde (federführende) Rolle zukommen. Entscheidend sind die Initiierung von Public-Private-Partnership-Modellen sowie die gegenseitige Verbindlichkeit im Sinne einer „geregelten Verantwortungsgemeinschaft“.[26]

### 10.4.3 Therapeutische Ansätze und Handlungsempfehlungen

Ein Comeback der Innenstadt hat dann große Erfolgsaussichten, wenn folgende therapeutische Ansätze im Schulterschluss von Wirtschaft, Verwaltung und Politik ernsthaft verfolgt werden:

**1. Innovative und multifunktionale Nutzungskonzepte ermöglichen**
Eine breite Nutzungsmischung belebt die Innenstadt rund um die Uhr und sorgt zugleich für Vielfalt unter ihren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern. Die verschiedenen Nutzungen – Wohnen,

26 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Positionspapier, Neue Innenentwicklungen: Neue Ideen und neue Qualitäten, Berlin/Brüssel (Stand 26.11.2024), S. 14.

Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie, Bildung, Freizeit- und Kulturangebote – sind so zu verorten und miteinander zu kombinieren, dass sie keine größeren Konflikte, sondern Synergieeffekte erzeugen. Dieser Anspruch hört sich einfach an, die Umsetzung ist es oft nicht. Planungs- und baurechtliche Restriktionen wie die geltenden Baunutzungskategorien schränken die wünschenswerten Nutzungsmischungen oft ein bzw. lösen einen hohen baulichen Aufwand in der Umsetzung aus. Deshalb muss das Bauordnungsrecht vereinfacht sowie mit einer bundeseinheitlichen Umbauordnung die Umsetzung von multifunktionalen (Zwischen-) Nutzungskonzepten befördert werden.

**2. Lokale Wertschöpfung sicherstellen**

Der Nutzungsmix ist auf der Basis von lokalen Zielgruppen zu definieren. So benötigt beispielsweise eine Universitätsstadt andere Nutzungen als eine Technologiestadt, eine Großstadt eine andere Schwerpunktsetzung als eine Kleinstadt. Zugleich erfordert ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum eine Diversifizierung der lokalen Wirtschaft, den Aufbau von Produktionsketten sowie eine gezielte Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen, für die aufgrund veränderter Flächenansprüche und Rahmenbedingungen der innerstädtische Kontext als Standort wieder attraktiver geworden ist. In die Förderung von lokaler Wertschöpfung sind die Immobilieneigentümer einzubeziehen, weil sie mit ihrem Know-how und dem Zugriff auf Immobilien einen wichtigen Beitrag zu einer branchenübergreifenden Allianz leisten können.

**3. Vorausschauendes Leerstandsmonitoring etablieren**

Leerstand kommt meistens nicht plötzlich, sondern kündigt sich an. Vor diesem Hintergrund gilt es, möglichst schnell und unbürokratisch, leergefallene Räume mit innovativen Nutzungsideen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, Pop-up-Stores oder dem Bildungsbereich zu bespielen, sodass „tote Augen“ im Sinne von leerstehenden Ladenlokalen vermieden werden und eine Mindestbelebung gewährleistet ist. Mit Zwischennutzungen können Kettenreaktion oder Schneeballeffekte von sich ausbreitendem Leerstand verhindert bzw. mindestens eingeschränkt werden. Deshalb muss – neben dem Monitoring und dem kommunalen Leerstands- und Liegenschaftsmanagement – die planungs- und baurechtliche Umsetzung von Zwischennutzungen vereinfacht werden, was einen engen Schulterschluss zwischen Verwaltung und Immobilienwirtschaft erfordert.

**4. Den Einzelhandel managen und kuratieren**

Die erste gemanagte Einkaufsstraße in der neuen Seestadt Aspern in Wien hat unter Beweis gestellt, wie wichtig eine gute und abgestimmte Auswahl an Angeboten insbesondere in den Erdgeschossen ist, jenseits des immer Gleichen mit unterschiedlichen Markennamen. Der stationäre Einzelhandel

kann eine wichtige Funktion – neben der Beratung – einnehmen: Entscheidungen vorbereiten, Angebote zusammenstellen und Atmosphären generieren. Gerade die zunehmende Digitalisierung und Globalisierung führt leicht zur Überforderung. Wenn diese Form der qualifizierten Dienstleistung durch weitere kuratierte Angebote ergänzt wird, kann sich der stationäre Handel in Teilbereichen der Innenstadt behaupten. Um das Kuratieren und Managen mit Erfolg umsetzen zu können, ist eine Allianz aus Wirtschaftsförderung, Immobilienwirtschaft und Organisationen wie der Industrie- und Handelskammer notwendig.

**5. Schönheit und Attraktivität fördern**

Das Fundament für eine Innenstadt, die wieder Anziehungskraft entwickeln will, ist eine attraktive Gestaltung. Dabei spielen Ästhetik und Schönheit eine große Rolle, weil sie ein Ambiente des Wohlfühlens erzeugen. Die historische Bausubstanz ist ein wichtiger Faktor, der Vertrautheit schafft und die Aufenthaltsqualität steigert. Die prägenden Bauten und Plätze sind gewissermaßen die „Grundessenz der Innenstadt“[27] und bilden den Rahmen für den Wandel. Das baukulturelle Erbe ist für viele Städte ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen (Groß-) Städten und trägt dazu bei, die Identität zu stärken. „Grundlegende Strategie städtischen Handelns ist die Steigerung von Attraktivität der Innenstadt wie auch der Stadtteilzentren durch Gestaltung des öffentlichen Raums […]“[28]. Schönheit und Attraktivität sind demnach kein Luxus, sondern eine notwendige Voraussetzung, zu der sich alle Beteiligten bekennen müssen.

**6. Den Anspruch an urbane (Klima-) Resilienz einlösen**

In Zeiten des Klimawandels kommt der grünen und blauen Infrastruktur im Sinne von Grünflächen und Wasser in der Stadtplanung eine große Bedeutung zu. Das gilt insbesondere auch für die Innenstädte, wenn sie wieder Orte des Aufenthaltes und des Wohlfühlens werden sollen. „Die Innenstadt der Zukunft ist eine Wohlfühlzone.“[29] Die Strukturen müssen robust und flexibel sein, um unvorhersehbare Veränderungen aufzufangen und ganzheitliche Lösungsansätze aufzuzeigen, die eine differenzierte Allianz aus Dichte und Freiraum schaffen. Das Schwammstadtprinzip, das die Rückhaltung und Abgabe von Regenwasser analog einem Schwamm ermöglicht, ist im öffentlichen Raum sowie durch entsprechende Anreize auf den privaten Flächen zu fördern. Und die Gebäude und Räume in der Innenstadt müssen perspektivisch „begehrt“ sein, also fit gemacht werden für die Zukunft im Sinne von veränderten Anforderungen an neue Nutzungskonstellationen. Um den An-

27 Diringer, Julia; Pätzold, Ricarda; Trapp, Hendrik; Wagner-Endres, Sandra: Frischer Wind in die Innenstädte, Sonderveröffentlichung des Difu, Berlin 2022 URL: https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte (Stand 6.1.2025).

28 Hannappel, Regine: Hattingen – Historisches Erbe und moderne Entwicklungen, in: Enders, Marie; Lumma, Marcus; Ollenik, Walter; Reicher, Christa (Hg.): Patient Innenstadt. Therapie Denkmalpflege, Dortmund 2023, S. 45.

29 Reiter, Andreas: Die Innenstadt der Zukunft ist eine Wohlfühlzone (21.08.2023), URL: https://www.deutschlandfunk.de/zukunftsforscher-reiter-die-innenstadt-der-zukunft-ist-eine-wohlfuehlzone-102.html (Stand 6.1.2025).

spruch an eine klimaresiliente Innenstadt einzulösen, müssen Vorgaben des Klimaschutzes (KSG), der EU-Taxonomie wie des Gebäudeenergiegesetzes und der kommunalen Wärmeplanung stärker aufeinander abgestimmt[30] und mit dem Blick auf eine nachhaltige Flexibilität umgesetzt werden.

**7. Der Wohnnutzung Vorfahrt einräumen**

Das Wohnen ist nicht nur aufgrund der zunehmenden Wohnraumknappheit eine Mangelware, sondern kann die Innenstadt und ihre Quartiere dauerhaft und „rund um die Uhr" beleben. Das gilt gleichermaßen für studentisches Wohnen, für altersgerechtes Wohnen sowie für andere Sonderformen des Wohnens. Um in ergänzenden Neubauten und in leerstehenden Immobilien Wohnen zu realisieren, muss die „Wohnverträglichkeit" gefördert werden: Die Lärmproblematik muss konstruktiv angegangen werden durch eine Anpassung der TA-Lärm, um Konflikte zwischen Wohnen und einer angrenzenden gewerblichen Nutzung zu entschärfen, sowie durch die verstärkte Ausweisung von „Urbanen Gebieten".

**8. Die „Einwohnerstadt" fördern**

Eine Stadt kann sich nicht mehr nur als „Shoppingstadt" positionieren. Und damit wird die Zukunft der Innenstadt nicht mehr die „Einkaufsstadt", sondern die „Einwohnerstadt" sein. Das Zielbild einer Einwohnerstadt erfordert – neben den angesprochenen ergänzenden Funktionen wie Wohnraum- und Infrastrukturangeboten – aber auch identitätsstiftende Orte. Identitätsstiftung wird verstanden als eine Harmonie aus Ort und Nutzung. Um das Leitbild einer „Einwohnerstadt" erfolgreich umsetzen zu können, sind Prozesse einer Innenstadtentwicklung und -gestaltung erforderlich, welche die Stadtgesellschaft mit ihren jeweiligen Interessen sowie die Immobilieneigentürmer aktiv einbinden.

**9. Den Zusammenschluss von privaten Eigentümern, Projektentwicklern und Verwaltung organisieren**

Der Transformationsprozess hin zu einer neuen Innenstadt ist so aufzustellen, dass die privaten Eigentümer genauso wie die Projektentwickler in die Zukunftsstrategie einbezogen werden. Diesen Zusammenschluss braucht es auch deshalb, um die Mieten und die Öffnungszeiten flexibilisieren zu können. Die Vorstellung von der stadtindividuellen Zukunftsgestaltung ist planerisch durch die Verwaltung im Schulterschluss der verschiedenen Zuständigkeiten und Ressorts (Stadtentwicklung, Umwelt, Mobilität, Denkmalschutz, Gebäudemanagement u.a.) zu entwickeln, um sie als fundierte Entscheidungsgrundlage für Zukunftspfade nutzen zu können.

30 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Positionspapier, Neue Innenentwicklungen: Neue Ideen und neue Qualitäten, Berlin/Brüssel (Stand 26.11.2024), S. 20.

**10. Den Instrumentenkasten nutzen und mit Partizipation verschränken**
Für erfolgreiche Strategien gibt es keine Blaupausen, sondern der Erfolg hängt stark von einem guten Instrumenten- und Erfahrungskasten ab. Die Kommunen müssen hier Leadership übernehmen und unter Beweis stellen, dass sie diese Führungsrolle klug mit Partizipation verknüpfen könne. Dabei ist ein Beteiligungsprozess, in dem der Entscheidungsspielraum für die Beteiligten klar und ehrlich definiert ist, eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Revitalisierung der Innenstadt. Eine Verschränkung zwischen dem Instrumentenkasten und der Partizipation ist notwendig, um Planungssicherheit für alle Beteiligten herzustellen.

**11. Die Gelingensfaktoren als Erfahrungsgrundlage nutzen**
Umgesetzte Mixed-Use-Projekte und laufende Prozesse der Innenstadt-Revitalisierung bieten eine gute Basis im Sinne von „lessons learned", auch wenn sie nicht in Gänze übertragbar sind bzw. eine stadtindividuelle Übersetzung erfordern. Die Auseinandersetzung mit Gelingensfaktoren, insbesondere auch aus der Immobilienbranche, können die beteiligten Akteure in ihrer Entscheidungsfindungen ermutigen und dabei helfen, Umwege und Fehler zu vermeiden. Um die Gelingensfaktoren als Treiber für eine erfolgreiche und langfristige Innenstadtentwicklung nutzen zu können, sind Public-Private-Partnership-Modelle erforderlich. Sie können eine stärkere Schubkraft entfalten und aus dem „Best-Practice-Projekt" eine Strategie des „Next Level" ableiten.

**12. Den Umbau der Innenstadt als gemeinsame Daueraufgabe begreifen**
Damit die Transformation der Innenstadt hin zu mehr Multifunktionalität und mehr emotionaler Atmosphäre gelingt, müssen die Kommunen ein dauerhaftes Engagement aufbringen und den Umbau aktiv gestalten – von der Zieldiskussion, der Prozessgestaltung bis hin zur Umsetzung von konkreten Bausteinen.[31] Dabei braucht es den Mut aller Beteiligten, die Umgestaltung der Innenstadt radikaler als bisher anzugehen. Wenn also der Umbau der Innenstadt eine gemeinsame Daueraufgabe ist, dann erfordert dies, dass die Förderprogramme wie das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" (ZIZ) und die Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung über die bisherige haushälterische Absicherung bis 2025 hinausgehen und eine entsprechende Verstetigung erfahren. Mit der Einrichtung eines Innenstadttransformationsfonds, der als revolvierender Fonds die Innenstadtsofortprogramme ergänzt und in Kooperation zwischen Kommunen und privatwirtschaftlichen Akteuren notwendige Investitionen in den öffentlichen Raum kofinanziert, wäre ein zentraler Schritt einer erfolgreichen Verstetigung getan.

31 Vgl. Junker, Rolf: Fußgängerzonen. Ein Ladenhüter?, in: Enders, Marie; Lumma, Marcus; Ollenik, Walter; Reicher, Christa (Hg.): Patient Innenstadt. Therapie Denkmalpflege, Dortmund 2023, S. 92-101.

## 10.5 Vorläufiges Fazit

lebendige Innenstädte ...

Die Patientin Innenstadt hat eine Diagnose erhalten, die den Krankheitszustand zwar bestätigt, aber auch vielversprechende Aussichten auf eine Genesung enthält. Jedoch scheint offensichtlich zu sein, dass alleine eine Therapie – ob es nun der Nutzungsmix oder die urbane Resilienz ist – nicht ausreichen wird, um die Innenstädte zu revitalisieren, sondern auch der Chirurg wird gebraucht. Der chirurgische Eingriff erfordert einen engen und verbindlichen Schulterschluss der privaten und öffentlichen Akteure, den Einsatz und die Weiterentwicklung der vorhandenen Instrumente sowie der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Förderprogramme.

... durch mutiges, innovationsoffenes und permanentes Erneuern

Eine Innenstadt muss sich immer wieder neu erfinden und für neue Ideen offen sein. Innovationen und Trends, die wir heute noch nicht kennen, können mittel- und langfristig für die wünschenswerte Lebendigkeit sorgen. Zukunftsfähigkeit bedeutet, sich permanent erneuern und vielleicht sogar, das scheinbar Unmögliche zu ermöglichen. Aber mindestens zwei Dinge sind sicher: „Es braucht Politiker, die sich trauen, ihre Städte zu gestalten.“[32] Und eine lebendige Innenstadt gibt es nicht zum Nulltarif!

32 Petter, Jan: Zukunft der europäischen Großstädte. Viele Innenstädte werden nach Corona nie wieder so aussehen wie davor (6.3.2021), URL: https://www.spiegel.de/ausland/stadtplaner-viele-innenstaedte-werden-nach-corona-nie-wieder-so-aussehen-wie-davor-a-cc01fe26-f5ef-41e5-bd4b-a7927e91a817 (Stand: 6.1.2025).

# 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.

### ETW

Eigentumswohnungen

### EZFH

Ein- und Zweifamilienhäuser

### FMCG

Abkürzung für Fast Moving Consumer Goods (schnelldrehende Konsumgüter). Güter, die i.d.R. häufig gekauft werden, relativ günstig sind und schnell verbraucht werden. Typische Beispiele sind Lebensmittel, Hygieneprodukte und Haushaltswaren.

### 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 Vielmieterstruktur und beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20% und 50%. Sie befinden sich 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 des Corporate Real Estate 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.

### MFH

Mehrfamilienhäuser

### 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 ebenerdigem, 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 $CO_2$-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 angegeben 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 größtenteils 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.

### 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 begehbaren 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 Fischereiimmobilien 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), Joachim Stumpf (BBE Handelsberatung GmbH), Jan Grabow (CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Dr. Ralph Henger (Institut der deutschen Wirtschaft) und Prof. Dr.-Ing. Christa Reicher (RWTH Aachen).

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. Von 2022 bis 2024 war 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-Univer-

sität 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 Finanzwissen-schaft, der Neuen Politischen Ökonomie und der ökonomischen Analyse des Rechts.

Mitautorin ist **Anna-Catharina 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.

bulwiengesa AG

Die **bulwiengesa AG** ist mit rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines der großen unabhängigen Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Bei bulwiengesa arbeiten Fachleute für alle Immobiliensegmente. Seit Ende 2024 ist bulwiengesa Teil der Scout24 Gruppe.

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 Tochterunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH erstellt Immobilienwertermittlungen für sämtliche Nutzungsarten und für alle Bewertungsanlässe. Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Deals liefert der Datenbank- und Analyseservice RIWIS.

Sven Carstensen

**Sven Carstensen** ist seit Juni 2020 Vorstand bei bulwiengesa. Zusätzlich ist er als zertifizierter Immobiliengutachter Geschäftsführer der 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.

Mitautoren sind **Alexander Fieback** (Bereichsleiter Gewerbe Nord), **Andreas Brode-von Mühlenfels** (Senior Berater Hotelmärkte), **Sabine Hirtreiter** (Team

Lead Operated Living), **Oliver Rohr** (Bereichsleiter Gewerbe Süd), **Felix Werner** (Teamleiter Industrie- und Logistikmärkte), **Daniel Sopka** (Berater Industrie- und Logistikmärkte) und **Andreas Wiegner** (Senior Berater Investmentmärkte).

BBE Handelsberatung GmbH

Die **BBE Handelsberatung GmbH** mit Hauptsitz in München und Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Köln, Stuttgart, Leipzig und Erfurt berät seit mehr als 70 Jahren Handelsunternehmen aller Betriebsgrößen und Betriebsformen, Einkaufskooperationen, Verbundgruppen und die Konsumgüterindustrie sowie die Immobilienwirtschaft und Kommunen. www.bbe.de

IPH Gruppe

Die **IPH Gruppe** mit ihrem Hauptsitz in München und den Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Köln und Leipzig ist seit 30 Jahren Dienstleister für alle Fragestellungen rund um die Handelsimmobilie. Die IPH Handelsimmobilien konzipiert, entwickelt und vermarktet neben weiteren Beratungsleistungen einzelne Handelsflächen bis hin zu Einkaufs- und Fachmarktzentren, ob Revitalisierung oder Neuansiedlung. Ein weiteres Spezialgebiet ist das Center- und Property Management, welches in der IPH Centermanagement GmbH, einem Joint Venture mit der IC Immobilien Gruppe, gebündelt wird. Der Investmentbereich der IPH-Gruppe wird von der IPH transact abgebildet, deren Sitz ebenfalls München ist.

Im Verbund der IPH Gruppe, BBE Handelsberatung und elaboratum reicht das Beratungsportfolio der 180 Branchen-, Standort-, E-Commerce- und Immobilienexperten von Strategieentwicklung, Markt- und Standortanalysen, Ankaufsprüfungen, Image- und Kundenforschung bis hin zu Projektentwicklung und Centermanagement. Der Firmenverbund ist Deutschlands führendes Dienstleistungsnetzwerk für Themen rund um Einzelhandel und Handelsimmobilien mit einer einmaligen Leistungsbreite und -tiefe.
www.iph-gruppe.de

Joachim Stumpf

**Joachim Stumpf** ist Geschäftsführer der BBE Holding GmbH und war zuvor 35 Jahre lang Berater und Geschäftsführer der BBE Handelsberatung GmbH. Die BBE ist seit 70 Jahren eine der führenden Standort- und Unternehmensberatungsgesellschaften im Bereich Handel, Stadt und Konsumgüter.

1994 gründete Joachim Stumpf die IPH Handelsimmobilien GmbH, die sich mit Konzeptionierung, Management, Vermietung und Transaktion von Handelsimmobilien wie Geschäftshäusern, Shoppingcentern, Fachmärkten und Stadtquartieren beschäftigt, und ist seither Gesellschafter und Geschäftsführer. Mit seinem Fachwissen im Retail-Consulting- und Retail-Real-Estate-Bereich entwirft Joachim Stumpf Zukunftsstrategien für den Handel und Handelsimmobilien aller Branchen. Dank seiner langjährigen Expertise erkennt er Trends früh-

zeitig und zeigt Erfolg versprechende Perspektiven auf. Zudem fungierte Herr Stumpf zwölf Jahre lang als Geschäftsführer der elaboratum New Commerce Consulting GmbH, eines Gemeinschaftsunternehmens der BBE mit Prof. Klaus Gutknecht.

Neben seiner unternehmerischen Tätigkeit ist Joachim Stumpf seit über 20 Jahren als Dozent für die Rid-Stiftung tätig. Zudem ist er Mitherausgeber und Autor von Fachbüchern wie „Erfolgreich im mittelständischen Handel“, „Innovationsmanagement im Handel“ und „Kompendium der Einzelhandelsimmobilie: Ein Praxis- und Rechtshandbuch“. Sein Fachwissen teilt er regelmäßig in Vorträgen, Seminaren und Publikationen.

Mitautoren sind **Markus Wotruba** (Mitglied der Geschäftsleitung BBE Handelsberatung GmbH und Leiter der Standort- und Immobilienberatung) und **Lars Jähnichen** (Geschäftsführer und Gesellschafter der IPH Handelsimmobilien GmbH und der IPH Centermanagement GmbH).

CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Seit über 85 Jahren ist die **CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** Spezialist für die Prüfung und Beratung von Einrichtungen der Gesundheits- und Sozialwirtschaft, des öffentlichen Sektors und der Kirchen – aus Überzeugung. Dank des klaren Branchenfokus und der Konzentration auf den nationalen Markt mit all seinen Besonderheiten zählt CURACON zu den 20 größten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften Deutschlands.

Jan Grabow

**Jan Grabow** ist nach einem BWL-Studium mit dem Studienschwerpunkt im Bereich Gesundheitsökonomie seit 1992 spezialisiert auf die Prüfung und Beratung von Einrichtungen im Gesundheits- und Sozialwesen. Neben der Jahresabschlussprüfung liegen weitere Tätigkeitsschwerpunkte des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters in der betriebswirtschaftlichen Analyse von Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, der Vorbereitung insbesondere von immobilienbezogenen Investitionsentscheidungen sowie der strukturierten Entwicklung von Unternehmensstrategien. Darüber hinaus ist er Leiter des Ressorts Altenpflege, Autor einer Vielzahl von Fachbeiträgen und leidenschaftlicher Referent und ist Mitglied im Rat der Immobilienweisen für das Ressort Gesundheits- und Sozialimmobilien.

Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Das **Institut der deutschen Wirtschaft (IW)** ist ein privates, nicht kommerzielles Forschungsinstitut in der Rechtsform des eingetragenen Vereins. Es wird getragen von Arbeitgeberverbänden, Wirtschaftsverbänden und Unternehmen. Als größtes privates Wirtschaftsforschungsinstitut Deutschlands bearbeitet das IW alle relevanten Bereiche der angewandten Wirtschaftsforschung.

Kennzeichnend für die IW-Arbeit ist die enge Verknüpfung von wissenschaftlicher Analyse auf Basis fundierter theoretischer Kenntnisse sowie auf Empirie gestützter Forschung und zielgruppenorientierter Öffentlichkeitsarbeit. Mit seinen Aufgabenschwerpunkten nimmt das IW eine besondere Stellung unter den Forschungsinstituten in Deutschland ein. Das IW führt seit Jahren Projekte in Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Partnern durch. Auftraggeber und Projektpartner sind dabei Bundes- und Landesministerien, die Europäische Union, Stiftungen, Wirtschaftsorganisationen und Unternehmen.

Dr. rer. pol. Ralph Henger

**Dr. rer. pol. Ralph Henger** hat Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Erlangen-Nürnberg und München studiert. Im Anschluss war er am ifo Institut für Wirtschaftsforschung tätig und promovierte von 2006 bis 2010 an der Universität Göttingen. Seit Juli 2010 arbeitet er im Institut der deutschen Wirtschaft im Bereich Finanz- und Immobilienmärkte. Seit Januar 2014 ist er zudem Dozent für Immobilienökonomie an der Akademie deutscher Genossenschaften. In seiner Forschung beschäftigt er sich mit der Analyse von Immobilienmärkten, insbesondere in den Bereichen Wohnungspolitik, Bodenmärkte, Wärmewende und sozialer Absicherung des Wohnens.

Univ.- Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher

**Univ.- Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher** hat Architektur an der RWTH Aachen und der ETH Zürich studiert. Nach ihrem Studienabschluss war sie in verschiedenen Planungsbüros tätig sowie als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der RWTH Aachen. Seit Oktober 2018 Inhaberin des Lehrstuhls für Städtebau und Entwerfen, Direktorin des Instituts für Städtebau und Europäische Urbanistik an der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen University. Seit 2023 hat sie den UNESCO Chair „Cultural Heritage and Urbanism“ inne. Zuvor, von 2002 bis 2018, war sie Professorin und Leiterin des Fachgebietes Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität

Dortmund. Von 1998 bis 2002 hat sie als Professorin an der Hochschule Bochum Städtebau und Entwerfen unterrichtet.

Sie ist Mitglied des IBA-Expertenrates des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie Co-Vorsitzende der Kommission Nachhaltiges Bauen (KNBau) des Umweltbundesamtes. Von 2020 bis 2023 war sie, beauftragt von der Landesregierung NRW, Vorsitzende des Revierknotens Raum für das Rheinische Revier und hat in dieser Funktion den räumlichen Transformationsprozess der Braunkohleregion gestaltet.

1993 gründete sie das Planungsbüro RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit Sitz in Aachen und Dortmund, das international tätig ist.

Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit in Forschung, Lehre und Praxis liegt in der Gestaltung von Transformationsprozessen – zwischen Gebäude, Quartier, Stadt und Region, zwischen den Disziplinen Architektur, Stadtplanung, Baukultur und Immobilienwirtschaft.

2022 ist sie vom Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V. (DAI) mit dem Großen Preis für Baukultur ausgezeichnet worden. Zudem wirkt sie in verschiedenen Beiräten mit, u.a. Baukollegium Zürich (2010-2014), Baukollegium Berlin (2012-2017), Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund (Vorsitzende 2004-2018), Beirat der Seestadt Aspern Wien (Vorsitzende 2014-2021), Gestaltungsbeirat der Stadt Darmstadt (Vorsitzende seit 2011), Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf (Vorsitzende seit 2019).

**ADVANT Beiten** ist mit rund 250 Berufsträgern eine der führenden Wirtschaftskanzleien in Deutschland und Europa und deckt alle Bereiche des Wirtschaftsrechts ab. Gemeinsam mit unseren ADVANT-Partnerkanzleien verfügen wir über ein weltumspannendes Netzwerk. 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. Dabei verzahnen wir Immobilien-, Bau- und Planungsrecht eng mit Gesellschaftsrecht, Steuerrecht oder auch Kapital- und Finanzmarktrecht.

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.

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 Gebäudetechnik 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

Die Unternehmensstrategie der **Aurelis** basiert auf den zwei Säulen Projektentwicklung und Asset & Property Management. Im Bereich Projektentwicklung entwickeln wir standortgerechte Konzepte für ungenutzte Brachflächen, um sie in baureife Grundstücke mit Zukunft zu verwandeln. Außerdem bauen, sanieren und erweitern wir Gebäude – vom Gewerbepark über die Logistikimmobilie bis zum Bürohaus. Im Bereich Asset & Property Management betreuen wir die Mieter unserer Bestandsobjekte und sorgen für den Werterhalt und die Wertsteigerung unseres Portfolios. Durch gezielte Zukäufe erweitern wir unser Mietportfolio: Im Fokus stehen Entwicklungsgrundstücke, ehemalige Werksareale und Gewerbeobjekte – auch leerstehend 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 **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.

Berliner Volksbank

Die **Berliner Volksbank eG** wurde 1946 gegründet. Mit über 226.000 Mitgliedern und einer Bilanzsumme von rund 18 Mrd. Euro im Jahr 2024 ist sie eine der größten regionalen Genossenschaftsbanken in Deutschland. Zum Kern ihres Geschäftsmodells gehören die Nähe zum Kunden, die ganzheitliche genossenschaftliche Beratung und der regionale Fokus. Gemäß ihrem genossenschaftlichen Förderauftrag versteht sie sich insbesondere als strategischer Partner des gewerblichen Mittelstandes in der Region Berlin und Brandenburg. In ihrem Geschäftsfeld Immobilien und Erneuerbare Energien treibt die Bank die Energiewende mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen, tiefgreifender Marktexpertise und einem starken Netzwerk in Berlin und Brandenburg weiter voran.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Die Immobilienverwalter Deutschlands

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

**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 2023. Mit mehr als 130.000 Mitarbeitenden (inkl. Turner-&-Townsend-Mitarbeitenden) 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 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.

**Clifford Chance**, eine der weltweit führenden Anwaltssozietäten, ist für ihre Mandanten mit rund 3.800 Rechtsberatern in allen wesentlichen Wirtschaftszentren der Welt präsent. In Deutschland beraten wir mit dem umfassenden wirtschaftsrechtlichen Know-how von knapp 400 Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors aus den Standorten Düsseldorf, Frankfurt und München. Unser Team im Immobilienrecht umfasst acht Partner, einen Counsel sowie spezialisierte Associates und Wirtschaftsjuristen und gehört zu den marktführenden Beratern der Branche. Wir begleiten Immobilienunternehmen, Fonds, institutionelle Anleger, Private-Equity-Investoren, Bauunternehmen und Kreditinstitute bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen, Finanzierungen und im laufenden Asset Management.

**Columbia Threadneedle Investments** ist die weltweit tätige Asset-Management-Gruppe von Ameriprise Financial, Inc. (NYSE:AMP), einem führenden, in den USA ansässigen Finanzdienstleister. Das Unternehmen beschäftigt 2.500 Mitarbeiter, darunter über 650 Investment- und über 200 Research-Experten in 17 Ländern in Nordamerika, Europa und Asien und verwaltet 602 Mrd. Euro in den Bereichen Aktien, Anleihen, Multi-Asset, Lösungen und Alternativen. Das deutsche Büro zählt zu den führenden nationalen Gesellschaften zur Verwaltung von Immobilienvermögen mit Fokus auf Einzelhandels-, Wohn- und Büroimmobilien. Von seinen europäischen Standorten in Deutschland (München), Großbritannien (London) und Frankreich (Paris) aus verwaltet Columbia Threadneedle Investments Assets under Management (AuM) im Wert von 15,5 Mrd. Euro, davon Immobilien im Wert von rund 4 Mrd. Euro AuM durch das Münchner Büro.

**Covivio** ist eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen. Als Spezialistin für Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien ist Covivio in den wichtigsten Metropolen Europas aktiv und besitzt und bewirtschaftet Immobilien schwerpunktmäßig in Deutschland, Frankreich und Italien. Als Investorin und Projektentwicklerin steht dabei die Vision im Vordergrund, Arbeiten, Wohnen und Reisen miteinander zu verbinden und innovative Mixed-Use-Konzepte zu entwickeln. Covivio versteht sich als langfristige Betreiberin und verlässliche Partnerin für ihre Kund:innen sowie für Städte und Kommunen. Mit der Verwaltung des eigenen Portfolios und der stetigen Entwicklung neuer Serviceleistungen folgt Covivio den Bedürfnissen ihrer Wohn-, Büro- sowie Hotelimmobiliennutzer:innen entlang der Wertschöpfungskette.

**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 anhand der Bilanzsumme zu den Top-20-Banken in Deutschland. Mit rund 5.000 Mitarbeitenden betreut sie über 5,7 Millionen Geschäfts- und Privatkund*innen. Die DKB-Branchenexpert*innen betreuen Geschäftskund*innen persönlich an 26 Standorten deutschlandweit. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank frühzeitig auf zukunftsträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Erneuerbare Energien. In vielen dieser Wirtschaftszweige gehört die DKB zu den Marktführern und legt dabei großen Wert auf nachhaltiges Handeln. Bereits heute tragen rund 74% der DKB-Kredite für Geschäftskund*innen zur Erreichung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen bei.

Die **DI Deutschland.Immobilien AG (DI AG)** ist seit 2008 einer der führenden Anbieter von Immobilien als Kapitalanlage in Deutschland und betreibt den größten Online-Marktplatz in diesem Bereich. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Realisierung und Vermarktung hochwertiger Projekte in den Segmenten Wohn- und Seniorenimmobilien mit dem Ziel der langfristigen Stabilität und Sicherheit für Anlegerinnen und Anleger. Im Unternehmensleitbild definiert die DI AG ihren Anspruch an die im Angebotsportfolio befindlichen Immobilien daher auch als nachhaltig, qualitativ und innovativ. Für die Praxis heißt das: Bauen nach DGNB-Standards und baubegleitende Prüfprozesse (z.B. der DEKRA) auf Basis maßgeschneiderten Lösungen und zukunftsorientierenden Technologien.

DREES & SOMMER

Uniting opposites to create a world we want to live in. Nachhaltige, innovative und wirtschaftliche Lösungen für die Märkte Real Estate, Infrastructure und Industry 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 bekannt, beschäftigt das internationale Unternehmen mehr als 6.000 Mitarbeitende an 63 Standorten. Interdisziplinär zusammengesetzte Teams arbeiten in rund 6.500 Projekten weltweit daran, eine lebenswerte Zukunft zu schaffen und scheinbare Gegensätze zu vereinen: Tradition und Zukunft, Ökonomie und Ökologie, Analoges und Digitales, Effizienz und Wohlbefinden. Als Unternehmer im Unternehmen steht dafür eine persönlich verantwortliche Partnerschaft ein.

DZ HYP

Die **DZ HYP** ist eine führende Immobilienbank und bedeutender Pfandbriefemittent in Deutschland sowie Kompetenzcenter 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.

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 60 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 **Hagedorn Unternehmensgruppe** ist Deutschlands leistungsstärkster Rundum-Dienstleister in den Bereichen Rückbau, Recycling, Tiefbau, Schwerlastlogistik und Flächenrevitalisierung. Das Familienunternehmen mit Thomas Hagedorn an der Spitze erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Umsatz von über 469 Millionen 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.

Mit rund 6.600 Mitarbeitenden sowie einer Bilanzsumme von 206 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 73,5 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 880 Mitarbeitenden an neun Standorten finden, entwickeln und steuern wir Gewerbeimmobilien europaweit.

Die **Instone Group** ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Seit 1991 entwickeln wir bundesweit zukunftsfähige und nachhaltige Stadtquartiere mit Miet- und Eigentumswohnungen. Unsere vielfältigen Fachkompetenzen erzielen in Verbindung mit effizienten Prozessen und einem soliden finanziellen Fundament echte Mehrwerte für unsere Stakeholder in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. Wir übernehmen Verantwortung für eines der dringlichsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit – der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Bundesweit sind 418 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30.9.2024 umfasste das Projektportfolio 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,1 Milliarden Euro.

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.

**KENSTONE Real Estate Valuers**, ein Unternehmen der Commerzbank Gruppe, erstellt für nationale und internationale Kreditinstitute, Versicherungen, institutionelle Investoren, Unternehmen des Mittelstandes sowie Wirtschaftsprüfer jedes Jahr weit über zehntausend unabhängige Expertisen aller Immobilienarten. Die Bewertung erfolgt bundesweit von unseren 8 Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München, Münster und Stuttgart für alle Immobiliensegmente in allen Werthöhen. Die Gutachter:innen von KENSTONE Real Estate Valuers sind i.d.R. zertifiziert durch die HypZert (i.d.R. „F“) gem. DIN EN ISO/IEC 17024.

**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 über fünf Jahrzehnten steht Lidl in Deutschland auch für ein stetig wachsendes Immobiliengeschäft. Mit der Neugründung der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG wurde der Weg für ein weiteres nachhaltiges Wachstum von Lidl in Deutschland geebnet. Der Ausbau des Filialnetzes gehört dabei zu den zentralen Treibern, um den Bedürfnissen der Kunden, lokalen Interessengruppen und der Umwelt sowie den Anforderungen einer sich ständig verändernden Welt gerecht zu werden.

**neoshare** revolutioniert die Immobilienfinanzierung durch ein KI-gestütztes, digitales Ökosystem. Die Plattform vernetzt alle Akteure – Banken, Immobilienunternehmen und Partner – und ermöglicht durch Automatisierung eine drastische Effizienzsteigerung und Transparenz. Echtzeit-Analysen, ESG-Compliance und eine zentrale Datenbasis fördern nahtlose Zusammenarbeit. Mit individueller Beratung und modernster Technologie gestaltet neoshare die Branche zukunftsfähig und nachhaltig. Als Vorreiter in Real Estate 4.0 setzt neoshare neue Standards für Digitalisierung und Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

Die **Schüco Gruppe** mit Hauptsitz in Bielefeld entwickelt und vertreibt Systemlösungen für die Gebäudehülle aus den Materialien Aluminium, Stahl und Kunststoff. Das Produktportfolio umfasst Fenster-, Tür-, Fassaden-, Lüftungs-, Sicherheits- und Sonnenschutzsysteme sowie intelligente und vernetzbare Lösungen für den Wohn- und Objektbau. Darüber hinaus bietet Schüco Beratung und digitale Lösungen für alle Phasen eines Bauprojektes. Als eines der führenden Unternehmen der Bauindustrie hat sich Schüco dem Ziel verschrieben, Vorreiter für ganzheitliche Nachhaltigkeit zu sein. 1951 gegründet, ist Schüco heute in mehr als 80 Ländern aktiv und hat mit 6.750 Mitarbeitenden im Jahr 2023 einen Jahresumsatz von 2,11 Milliarden Euro erwirtschaftet.

Produktive Orte zu schaffen, an denen sich Menschen wohlfühlen und ihr volles Potenzial entfalten können, ist das Ziel von **Siemens Real Estate (SRE)**. Der Corporate Real Estate Manager verantwortet das globale Immobilienportfolio von Siemens und entwickelt es nachhaltig, sozial und wertorientiert weiter. Damit leistet SRE einen wichtigen Beitrag zum Erfolg von Siemens.

**STROTBEK & Co.** ist ein führendes Schweizer Unternehmen, spezialisiert auf Beratung, Assetmanagement und Entwicklung im europäischen Immobilienmarkt. Mit über 30 Expert*innen an vier Standorten in drei Ländern begleiten wir Investoren und Unternehmen entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus – von der Bewertung und Transaktionsberatung über Portfoliooptimierung bis hin zur Entwicklung nachhaltiger Projekte. Unser integrativer Ansatz vereint die Bereiche Advisory, Asset Management und Development, um maßgeschneiderte Lösungen für unsere Kunden zu entwickeln.

**THOMAS DAILY** bietet mit TD Premium die größte und umfassendste Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Sie umfasst Transaktionen, Projektdaten, Marktanalyse und aktuelle News, die ein vollständiges Bild der unterschiedlichen Assetklassen und Zielmärkte vermitteln – von den Big 7 bis hin zu Kleinstädten. TD Premium Daten ermöglichen eine fundierte Marktanalyse und die Identifikation von Investitionsmöglichkeiten.

**TME Associates** ist eine führende internationale Managementberatung mit Schwerpunkt auf Real Estate Investment, Asset Management und Corporates. Seit 2011 bietet das unabhängige Unternehmen eine ganzheitliche, nachhaltige Beratung entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette – von Strategieentwicklung über organisatorische Exzellenz bis hin zur operativen Umsetzung an. Mit über 60 Experten an Standorten wie München, Frankfurt, Zürich, London, San Francisco und Hongkong unterstützt TME Corporates, Investoren, Wohnungsgesellschaften und internationale Retail-Unternehmen mit einem 360-Grad-Ansatz für messbare Ergebnisse. Dieser ganzheitliche Beratungsansatz gewährleistet, dass alle relevanten Aspekte – von der Initialplanung bis hin zur erfolgreichen Implementierung – optimal berücksichtigt werden. Dies macht TME zu einem zuverlässigen Partner, der auf höchste Qualität und Ergebnisse setzt.

## Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

Die **Vonovia SE** ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen, das über einer Million Menschen ein Zuhause bietet. Heute besitzt Vonovia rund 541.600 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 73.400 verwaltete Wohnungen. Vonovia investiert nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung. Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert. Im September 2015 wurde die Aktie in den DAX aufgenommen.

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. Für unterschiedliche Segmente bietet der Immobilienexperte spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Hotels und für die Wohnungswirtschaft. Mit mehr als 20.000 Kunden, rund 35.000 Mitarbeitenden und einem Umsatz von 1,617 Mrd. Euro im Jahr 2023 ist das Unternehmen einer der führenden Facility-Service-Anbieter in Deutschland. Das Unternehmen ist Teil der WISAG Gruppe, die mit rund 50.000 Mitarbeitenden an mehr als 250 Standorten im In- und Ausland aktiv ist.

**Wüest Partner** ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen. Branchenführend mit Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung, um Kund:innen zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung zu verhelfen. Wüest Partner befindet sich vollständig im Eigentum der aktuell 31 Partnerinnen und Partner. Diese bürgen für Kontinuität, Qualität und Unabhängigkeit. Wüest Partner beschäftigt als Gruppe rund 500 Mitarbeitende an 15 Standorten in Europa mit Hauptsitz in der Schweiz. Der Gruppe zugehörig sind die Tochtergesellschaften Durable, Datahouse, QualiCasa und Signa-Terre.