

**20**  
2003–2023  
**JAHRE**

# Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023

**des Rates der Immobilienweisen**

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

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von



Die Immobilienwirtschaft



**20**  
2003–2023  
**JAHRE**

# Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023

**des Rates der Immobilienweisen**

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

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von



Die Immobilienwirtschaft

## Mit Unterstützung von:

---

**ADVANT** Beiten

**APLEONA**



**Berlin Hyp**



**CBRE**



**DREES & SOMMER**



**GARBE.**  
Immobilien-Projekte



**Helaba** |

**HIH**

**IC** IMMOBILIEN GRUPPE



**ista**



**Quantum**

**SCHÜCO**

**SIEMENS**



---

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

Copyright © 2023  
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 und S. 3: Laurence Chaperon, S. 5: 1. Foto von oben: ADVANT Beiten; 3. Foto von oben: Jochen Rolfes Photographer / Art-Invest Real Estate; S. 6, 1. Foto von oben: BayernLB; S. 7: 1. Foto von oben: CA Immobilien Anlagen AG / Stephan Huger, 4. Foto von oben: Heribert Schindler / Cureus, S. 9: 1. Foto oben: © Leif Piechowski; 2. Foto von oben: © Angela Pfeiffer für DZ HYP; S. 10, 2. Foto von oben: Hagedorn; S. 11, 3. Foto von oben: HIH Real Estate. Montage Cover: stock.adobe.com / leszekglasner / Avector / iamchamp / Simone Scheurer

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

## Liebe Leserinnen und Leser,



die vielen Stimmen, die über akuten Mangel an Wohnraum in Deutschland klagen, könnten sich inzwischen zu einem stattlichen Chor formieren. Sie singen leider kein Ständchen zum Jubiläum „20 Jahre Frühjahrsgutachten“, sondern eine Trauermelodie. Anlässe gibt es, klar: Das Defizit hat mittlerweile offenbar den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht. Dies ist umso ernster, als erschwinglicher, klimagerechter Wohnraum zu den Basics eines guten Zusammenlebens der Gesellschaft gehört.

Wenn jedoch genau in dieser Zeit die Kluft zwischen Kostenmieten und tatsächlichen Mieten wächst, dann ist in diesem Land mehr ins Stocken geraten als „nur“ die Immobilienwirtschaft. Und wenn zudem zum Beispiel innovative Wirtschaftsimmobilien immer häufiger nur theoretische Antworten auf Leerstand bieten, die sich am Ende nicht umsetzen lassen, hat dies auch Folgen für die Lebendigkeit der Innenstädte.

Nur wäre nichts fataler, als beim Klagen stehenzubleiben, zumal die Immobilienweisen für jede Nutzungsklasse Perspektiven aufzeigen. Geht der Preisdruck mit der Bewältigung der Lieferkettenprobleme, der Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise und einem stabilen Zinsniveau zurück, dann werden positive Prognosen zugleich wieder realistische Prognosen werden. Undenkbar ist das nicht.

Gerade angesichts exorbitanter Kostensteigerungen und wachsender Zinsen, die bei der (Zwischen-)Finanzierung harte Grenzen setzen, braucht es jetzt aber Freiräume dringender denn je. Finanzielle und „organisatorische“. Die Politik kann auf beiden Feldern unterstützen.

Beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie konsequente Digitalisierung von Bauanträgen sind da weit mehr als bloße Vereinfachungen. Deutschland muss endlich, wie versprochen, modularem und seriellem Bauen das nötige Gewicht geben. Devise: Viel hilft viel.

Der ZIA steht hier im ständigen Dialog mit politischen Entscheiderinnen und Entscheidern – auch das ist eine Antwort auf die Krise. Nicht die schlechteste.

Detaillierte Einblicke finden Sie in diesem Frühjahrsgutachten, das der Rat der Immobilienweisen nun seit 20 Jahren für uns erstellt. Es ist längst zur wichtigsten Analyse der Branche geworden. Hierfür ein außerordentlicher Dank – auch unseren Unterstützerinnen und Unterstützern.

Ihnen eine anregende Lektüre der Jubiläumsausgabe!

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'A. Mattner'.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---

„Das 20-jährige Jubiläum des Frühjahrsgutachtens belegt dessen Wert und Relevanz. Seit 2003 hat sich gerade in krisenhaften Zeiten die wegweisende Bedeutung dieser Veröffentlichung bestätigt. Sie wirkt dabei weit über die Branche und Wirtschaftskreise hinaus und ist viel mehr als ein Marktüberblick – das Gutachten muss von Politik und Öffentlichkeit als Leitfaden gelesen werden, wie der Immobiliensektor als eine der Säulen der Wirtschaft weiterentwickelt werden sollte. Deshalb sind wir – auch im Interesse unserer Mandantinnen und Mandanten – voller Überzeugung Unterstützer des Frühjahrsgutachtens.“



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

„Als führender europäischer Immobiliendienstleister managen wir für Industrie- und Immobilienunternehmen große Portfolios und beraten unsere Kunden bei vielen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft ist dabei seit 20 Jahren eine wichtige Entscheidungs- und Orientierungshilfe. Seine Analysen und Einschätzungen zu vielen wichtigen Schlüsselthemen unserer Industrie sind gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten besonders wertvoll. Deswegen unterstützen wir das Gutachten und die Arbeit der Immobilienweisen auch in diesem Jahr gerne wieder.“



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

„Gerade in so turbulenten Zeiten wie derzeit, mit Inflation, Zinsanstieg, politischen Unsicherheiten und Herausforderungen in der Energie- und Ressourcenknappheit, gewinnt eine analytische Betrachtung der wesentlichen Einflussfaktoren zunehmend an Bedeutung. Daher unterstützen wir das Frühjahrsgutachten, weil es wichtige Erkenntnisse über die aktuelle Situation in der Volkswirtschaft und in den einzelnen Assetklassen liefert.“



**Dr. Markus Wiedenmann,**  
Managing Director | CEO, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG

„Aufgrund der deutlichen Veränderung des Marktumfelds in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 erwarten sicherlich viele Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer mit Spannung das Frühjahrsgutachten. Welche Folgen ergeben sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den gestiegenen Zinsen für die verschiedenen Immobilien-Assetklassen? Erste Preiskorrekturen waren bereits 2022 erkennbar. Für die Monate, die vor uns liegen, benötigen wir nun mehr denn je einen fundierten Ausblick als Orientierungs- und Entscheidungshilfe. Der ZIA schafft mit dem vorliegenden Gutachten hierfür die nötige Transparenz. Aus diesem Grund unterstützt Aurelis seit Jahren die Arbeit der Immobilienweisen.“



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

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---



„Das Jahr 2023 beginnt in Deutschland mit schwierigen Nachrichten: Kein Ende in Sicht beim Kriegsverlauf in der Ukraine, die beginnende Rezession in den Industrieländern, der dramatische Anstieg der Zinsen, die allgemein eingetrübte wirtschaftliche Lage. Auch wir Akteure auf den globalen Immobilienmärkten spüren die Folgen dieser Rahmenbedingungen und die Herausforderungen für unsere Assetklassen. Da helfen allen Marktteilnehmern eine Orientierung und eine fachkundige Einordnung aus Branchensicht. Diese bietet jedes Jahr das Frühjahrsgutachten, das wir – als BayernLB – gerade deshalb gerne unterstützen und ebenso als ersten Kompass im Jahr nutzen.“

**Bernd Mayer,**  
Bereichsleiter Immobilien, BayernLB



„Die deutschen Immobilienmärkte stehen vor enormen Herausforderungen. Eine Vielzahl von Risiken und Unsicherheiten beeinflussen das Umfeld – die weltweite politische Unsicherheit ist so hoch wie nie zuvor. Der jahrelange Aufschwung an den Immobilienmärkten stoppt, hohe Inflation, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, eine geringe konjunkturelle Dynamik und gleichzeitig der ‚Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums‘ bestimmen das gesamtwirtschaftliche Umfeld und sorgen für eine Rekalibrierung der Immobilienmärkte. Wir unterstützen das Frühjahrsgutachten auch in diesem Jahr wieder sehr gerne, weil es nunmehr seit über 20 Jahren eine gute, verlässliche und kompetente Grundlage für einen faktenbasierten und zukunftsorientierten Diskurs über das Marktgeschehen und die Markterfordernisse bietet.“

**Sascha Klaus,**  
Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



„Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine beschäftigt uns nach wie vor, dazu kommen die anhaltende Inflation, der Zinsanstieg sowie die Energiepreise. Die Berliner Wirtschaft konnte im vergangenen Jahr insgesamt zwar wachsen, aber aus der anstehenden Neuwahl sowie der anhaltenden Enteignungsdebatte ergeben sich zusätzliche politische Unsicherheiten. Als regionaler Immobilienfinanzierer ist es für die Berliner Sparkasse besonders wichtig, neben unseren sehr guten Kenntnissen im Berliner Immobilienmarkt eine gute Übersicht über die Lage des gesamten deutschen Immobilienmarktes zu haben, um unseren Kundinnen und Kunden zuverlässig zur Seite stehen zu können. 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

„Das Frühjahrsgutachten ist ein wichtiger Beitrag zur professionellen Einschätzung des Immobilienmarktes in Deutschland. Dies gilt umso mehr in dem aktuellen, herausfordernden Marktumfeld. Hochwertige Büroimmobilien, wie wir sie entwickeln und betreiben, werden auch in Zukunft von zentraler Bedeutung für unsere Mieter sein. Doch die Anforderungen an die Lage, die Services und vor allem auch an die Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilien steigen stetig.“



**Silvia Schmitt-Walgenbach,**  
CEO, CA Immobilien Anlagen AG

„Für uns als Catella Real Estate AG ist die Unterstützung des diesjährigen Frühjahrsgutachtens selbstredend. Zum einen hat es sich in der Branche und darüber hinaus den Ruf einer neutralen Informationsplattform erarbeitet, zum anderen ist in dieser Phase des Marktumbruchs Orientierung für die Marktakteure notwendig. Zumal die aktuell stagnierende Marktsituation unseres Erachtens besser geprägt sein sollte durch rationale Investitionen und ein klassisches ‚Machen‘.“



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

„Die Immobilienwirtschaft ist in einer Phase des Umbruchs. Langfristig gesehen besteht dabei Grund zum Optimismus: Die Abkehr von den fossilen Brennstoffen im Gebäudesektor ist eingeleitet und hoffentlich unumkehrbar. Darüber hinaus sorgen das Ende des „kostenlosen“ Kapitals und der sinkende Anlagedruck dafür, dass Immobilienentwicklungen qualitativ erstklassig sein müssen, um sich am Markt zu behaupten. Von diesen hochwertigen Immobilien profitiert letztlich die gesamte Gesellschaft. Allerdings müssen wir als Branche nun auch immer wieder kurzfristig Entscheidungen treffen – und deshalb sind die Herausforderungen im Jahr 2023 durchaus hoch. Deshalb ist das aktuelle Frühjahrsgutachten, das wir bei CBRE weiterhin gerne unterstützen, mit seinem fundierten Research vielleicht dieses Mal noch ein wenig wichtiger als sonst.“



**Prof. Dr. Alexander von Erdély,**  
CEO, CBRE Germany

„Führende immobilienrechtliche Beratung ist nur möglich durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem Markt und ein umfassendes wirtschaftliches Verständnis. Mit seinen Prognosen und Analysen zu einzelnen Teilmärkten bietet das Frühjahrsgutachten einen vielseitigen Überblick zu den neuesten Entwicklungen des deutschen Immobilienmarkts und ist für unsere Teams eine Pflichtlektüre. Wir freuen uns daher auch in diesem Jahr wieder das Gutachten zu unterstützen.“



**Dr. Christian Keilich,**  
Partner, Head of Real Estate Germany, Clifford Chance

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---



„Die Zeiten sind herausfordernd und viele Akteure des Immobilienmarkts aufgrund der aktuellen Gemengelage verunsichert. Preisfindungsprozesse sind ausgesetzt, der Markt ist quasi eingefroren. In einer solchen Situation, in der eindeutige Parameter und Signale fehlen, bedarf es der Einschätzung versierter Expertinnen und Experten, welche kurz- und mittelfristigen Szenarien realistisch eintreffen können. Genau das erwarte ich vom Frühjahrsgutachten 2023: das Aufzeigen möglicher Richtungen und neuer Blickwinkel – damit wir gemeinsam wieder ins Handeln kommen. Daher freuen wir uns, die Erstellung des Gutachtens auch in diesem Jahr wieder zu unterstützen.“

**Iris Schöberl,**  
**Managing Director Germany, Head of Institutional Clients,**  
**CT Real Estate Partners Germany**



„Inflation, Energiepreisexpllosion, gestörte Lieferketten und rasch angestiegene Zinsen – diese und weitere Faktoren haben das wirtschaftliche Umfeld für die Immobilienunternehmen deutlich erschwert. Zugleich lastet auf der Branche ein enormer Druck im Hinblick auf Neubau und energetische Sanierungen. In diesem Spannungsfeld ist es essenziell, Entwicklungen einzuordnen und in einen Gesamtkontext zu stellen, um neben den drängenden Fragestellungen die mittel- und langfristigen Trends und Herausforderungen nicht aus den Augen zu verlieren. Deshalb unterstützen wir erneut das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA und stehen als DKB unseren Kund\*innen auch in diesen herausfordernden Zeiten als verlässliche Finanzierungspartnerin zur Seite.“

**Axel Kasterich,**  
**Bereichsleiter Infrastruktur, Deutsche Kreditbank AG**



„Wir befinden uns weiterhin in einem von gravierenden externen Markteinflüssen beeinflussten volks- und marktwirtschaftlichen Umfeld, das ein hohes Maß an Unsicherheit für die zukünftige Entwicklung der Assetklassen im Immobilienbereich für Anleger und Bestandshalter aufweist. Die Marktteilnehmer benötigen dazu einen zuverlässigen Anker aus einer Hand, der für Seriösität, Solidität und Expertise steht. Aus diesem Grund unterstützen wir sehr gerne das Frühjahrsgutachten, um dem Markt in diesen Zeiten die notwendigen Koordinaten und Leitplanken zu geben. So können wir der Marktlage entsprechend für unsere Kunden und Partner aus empirisch nachgewiesenen und verlässlichen Datengrundlagen die notwendigen Ausblicke geben.“

**Stefan Schneider,**  
**Geschäftsführer DONNER & REUSCHEL Finanzservice GmbH**  
**Immobilien & Versicherungen**

„Stark steigende Baukosten, Rohstoffengpässe sowie Lieferverzögerungen setzen Bauvorhaben aktuell unter Druck. Damit Projekte nicht in Schieflage geraten, muss trotz der unsicheren Marktsituation so risikoarm, kosten- und termingerecht wie möglich geplant werden. Das Frühjahrsgutachten trägt mit einer fundierten Marktanalyse dazu bei, die Entwicklungen besser zu prognostizieren und auf veränderte Anforderungen zu reagieren. Es gilt, sich unabhängiger von Importen zu machen und mit den endlichen Ressourcen unseres Planeten verantwortungsvoller umzugehen. Nachhaltige Bestandssanierungen, Plusenergiehäuser und Circular Economy sind die Bausteine, auf die wir setzen müssen, um aktiv zur Energiewende und zum Klimaschutz beizutragen.“



**Steffen Szeidl,**  
Sprecher des Vorstands, Drees & Sommer-Gruppe

„Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind aktuell die wichtigsten Trends im Immobiliensektor, die untrennbar zusammengehören und der Branche viel Potenzial für Innovation und Wachstum bieten. Für die Einschätzung und Bewertung dieser und weiterer Themen ist das Frühjahrsgutachten eine zuverlässige Orientierungshilfe. Es bietet eine umfassende Analyse des gesamten Immobilienmarkts und geht zugleich den Entwicklungen der einzelnen Segmente detailliert nach. Das macht das Gutachten zu einem wertvollen Kompass auch und gerade in herausfordernden Zeiten. Wir freuen uns, dass wir mit unserer Unterstützung erneut einen Beitrag zu diesem zentralen Werk leisten.“



**Dr. Georg Reutter,**  
Vorsitzender des Vorstands, DZ HYP

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



**Alexander Otto,**  
CEO, ECE Group

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---



„Der Immobilienmarkt befindet sich im Umbruch. Das Frühjahrsgutachten ist trotz aller Unsicherheiten ein fundierter Marktbericht. Was bleibt, sind die Megatrends, die die Immobilienmärkte bestimmen. Strenge ESG-Kriterien stellen große Herausforderungen an Bestandshalter, bieten aber für uns als Projektentwickler auch große Chancen. Die Zukunft liegt im Refurbishment und in der Neupositionierung von Bestandsimmobilien – von braun zu grün. Die Garbe Immobilien-Projekte wird ihre Mission einer klimaneutralen Nachverdichtung der Stadt konsequent fortsetzen.“

**Fabian von Köppen,**  
**Geschäftsführer, Garbe Immobilien-Projekte GmbH**



„Es ist längst an der Zeit, nicht nur über Veränderungen zu reden, sondern anzupacken. Denn die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung, einen großen Beitrag für eine nachhaltige Zukunft zu leisten. Dafür ist mitunter die verstärkte Nutzung von Brownfields nötig. So reduzieren wir den hohen Flächenverbrauch und unterstützen das angestrebte Flächenverbrauchsziel der Bundesregierung. Gleichzeitig kommen wir mit der Revitalisierung von Brachflächen an dringend benötigtes Bauland, schaffen Arbeitsplätze und Wohnraum. Wir sind bei der Reaktivierung von Brownfield-Standorten der optimale Partner und freuen uns, an der erforderlichen Entwicklung mitzuwirken. Das Frühjahrsgutachten bietet der Branche dabei eine wichtige Orientierung, weshalb wir das Projekt auch in diesem Jahr gerne unterstützen.“

**Thomas Hagedorn,**  
**Geschäftsführender Gesellschafter, Hagedorn Unternehmensgruppe**



„Nachdem es rund zehn Jahre stetig bergauf ging an den Immobilienmärkten, haben wir im vergangenen Jahr erstmalig wieder einen Dämpfer gesehen. Das ist zwar wenig überraschend in einem zyklischen Markt, aber mit Zinswende und Rezessionsgefahr, unterbrochenen Lieferketten, steigenden Baupreisen und zunehmenden ESG-Anforderungen steht die Branche ungewöhnlich vielen Herausforderungen gleichzeitig gegenüber. Gerade in dieser Phase ist das Gutachten besonders wertvoll, denn die hierin zusammengetragenen Expertenmeinungen sind ein wichtiger Seismograf für die Stimmung in der Branche. Wir gratulieren dem Rat der Immobilienweisen zum 20-jährigen Bestehen und freuen uns auf viele weitere Jahre der Zusammenarbeit!“

**Peter Axmann,**  
**Leiter Immobilienkunden, Hamburg Commercial Bank**

„Die vielfältigen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen der letzten Jahre haben weitreichende Veränderungen mit Auswirkungen für alle Marktteilnehmer in der Immobilienbranche ausgelöst. Das Frühjahrsgutachten bietet seit Jahren hier eine hilfreiche Orientierung und gibt gute Eindrücke davon, in welche Richtung sich der Markt und seine Teilbereiche entwickeln werden. Da wir als Bankhaus mit verschiedenen Geschäftseinheiten im Immobilienbereich aktiv sind, profitieren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vielschichtig von den Informationen des Gutachtens: Sei es bei der Administration und Verwahrung von Immobilienfonds, im Real Estate Investment Management oder im Bereich Private Banking, wo wir die Informationen des Gutachtens in die Asset Allocation einfließen lassen.“



**Dr. Holger Sepp,**  
Mitglied des Vorstands, Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

„In diesen unsicheren Zeiten, in Zeiten der Krisen und Herausforderungen, gibt es Konstanten, auf die wir uns verlassen können und an denen wir uns orientieren. Dazu gehört zweifelsohne das Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen, die uns als Immobilienwirtschaft auch in diesen Zeiten die Leitplanken und Hilfestellungen bieten, die wir für unser tägliches Handeln benötigen. Nachdem wir als Industrie die Corona-Pandemie ganz gut überstanden haben, hat uns der schreckliche Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine neben dem humanitären Schock auch fürs Geschäft neue Rahmenbedingungen geschaffen. Wir schauen auch deshalb wieder gespannt auf die neuen Analysen und Prognosen und darauf, was der Blick in die Zukunft für uns als Immobilienwirtschaft bereithält.“



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

„Das Marktumfeld für Immobilienanlagen professioneller Investoren hat sich in den letzten Monaten grundlegend gewandelt. Inflation, Zinsanstieg und Rezessionstendenzen sind die Parameter, welche die Allokationsentscheidungen wesentlich bestimmen. Für die Positionierung des Real-Estate-Sektors im neuen Anlageuniversum ist Markttransparenz entscheidend. Dafür ist das Frühjahrsgutachten sowohl für uns als auch für die gesamte Immobilienbranche ein wichtiger Maßstab. So unterstützen wir auch in diesem Jahr das Frühjahrsgutachten wieder sehr gern als Sponsor.“



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

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---



„Das Jahr 2022 war von vielfältigen Verwerfungen auf den Immobilienmärkten geprägt. Nicht erst seit der Zinswende, Energiekrise, Inflation und großen geopolitischen Unsicherheiten sind Investments in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien kein Selbstläufer mehr. Für Investoren ist es jetzt wichtiger als je zuvor, die richtigen werterhaltenden Maßnahmen einzuleiten. Es kommt maßgeblich auf Stabilität und damit verbunden einen mieterorientierten Managementansatz an. Aufgrund der intakten langfristigen Megatrends ist das Investmentprodukt Immobilie nach wie vor grundlegend attraktiv, aber die jetzige Zeit erfordert absolute Expertise und ein fundiertes Research. Aus diesem Grund ist es für uns als IC Immobilien Gruppe ein Selbstverständnis, das Frühjahrsgutachten erneut zu unterstützen.“

**Markus Reinert FRICS,**  
Vorsitzender der Geschäftsführung/CEO, IC Immobilien Gruppe



„Die Zusammenarbeit zwischen dem ZIA und IMMOEBS, dem größten immobilienwirtschaftlichen Ehemaligen-Netzwerk im deutschsprachigen Raum, hat sich in vielen Jahren bewährt. Gemeinsame Veranstaltungen, der gegenseitige Austausch sowie das Werben um die besten Köpfe für die Immobilienwirtschaft stellen das Fundament der Partnerschaft dar.“

**Jörg Lammersen,**  
1. Vorsitzender, IMMOEBS e.V.



„Die Immobilienbranche befindet sich am Anfang einer Disruption – und wird sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren komplett verändern. Getrieben wird die Disruption vor allem von der wichtigsten Aufgabe unseres Jahrzehnts: der Dekarbonisierung unserer Gebäude. Ich bin davon überzeugt, dass der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck die Auslastung und den Mietpreis beeinflussen und damit zum entscheidenden Werthebel für Immobilienportfolios werden wird. Um solche Trends in wirtschaftliche, gesellschaftliche genau wie politische Diskussionen und Entscheidungen einzubeziehen, ist das Frühjahrsgutachten mit seinem ganzheitlichen Ansatz ein wertvoller Kompass!“

**Hagen Lessing,**  
CEO, ista SE



„Handel und Handelsimmobilien werden sich auch weiter ökonomischen, sozialen und geopolitischen Herausforderungen stellen müssen. Trotz der aktuell sehr vielschichtigen Themen zeigt sich die Branche relativ robust. Chancen liegen vor allem darin, bestehende Handelsimmobilien durch Revitalisierung neu auszurichten. Ein Gebot der Stunde, vor allem auch aus ESG-Gesichtspunkten. Mehr denn je wird es auf ein partnerschaftliches Miteinander aller Akteure der Immobilienwirtschaft ankommen. Gerade in unruhigen Zeiten sind verlässliche Entscheidungsgrundlagen wie im Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen essenziell. So schaffen wir auch in Zukunft nachhaltige Immobilien, lebendige Handelsstandorte und vitale Städte: #frequenzanker.“

**Dr. Angelus Bernreuther,**  
Leitung institutionelle Investoren und Immobilienwirtschaft, Kaufland

„Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren im Immobilienbereich zu einem attraktiven Standort für Investitionen aus aller Welt entwickelt. Hierfür haben die großen Forschungsinstitute einen wichtigen Grundstein gelegt, indem sie das Marktgeschehen strukturiert erfassen, analysieren und auf hohem Fachniveau interpretieren. So erst werden Standorte und Objekte vergleichbar, Trends bei Mieten, Kaufpreisen und Renditen besser nachvollziehbar. Diese wissenschaftlich profunde Research-Kultur bildet die Grundlage für wirtschaftlich sinnvolle Investitionsentscheidungen. Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen nimmt unter den fachbezogenen Publikationen dabei eine herausragende Stellung ein. Daher freuen wir uns, als Entwickler von Mixed-Use-Immobilien und Logistikimmobilien sowie Bestandshalter von bundesweit rund 3.200 Filialen diese Studie erneut zu unterstützen.“



**Jan Brenn,**  
Geschäftsleiter Immobilien, Lidl Deutschland

**Maximilian Wiedmann,**  
Geschäftsleiter Immobilien, Lidl Deutschland

„Wir befinden uns in einer Zeit des Umbruchs und der Krisen: Krieg in der Ukraine, Energiekrise, Inflation, steigende Zins- und Baukosten und fragile Lieferketten. Hinzu kommen Megatrends wie Urbanisierung, New Work, demografischer Wandel, Digitalisierung und nicht zuletzt steigende ESG-Anforderungen im Rahmen der EU-Taxonomie. Dies alles stellt auch die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Prognosen müssen stetig adjustiert werden. Die zahlreichen Unsicherheitsfaktoren erschweren die Ableitung möglicher Implikationen für die Immobilienmärkte. Umso wichtiger sind fundierte und verlässliche Zahlen, Daten und Analysen, wie sie das Frühjahrsgutachten liefert. Es schafft die Grundlage, um Chancen und Risiken rechtzeitig erkennen zu können, und schärft den Blick auf die Herausforderungen der Zukunft.“



**Dr. André Scharmanski,**  
Leiter Research, Quantum Immobilien AG

„Hohe Energiekosten, Fachkräftemangel und nicht zuletzt die rasant gestiegenen Zinsen für Baukredite sind Rahmenbedingungen, die die Baubranche belasten und denen sie sich stellen muss. Für den Umgang mit diesen Herausforderungen liefert uns die aussagekräftigste Analyse der deutschen Immobilienmärkte wichtige Informationen – damit wir für die Zukunft gut aufgestellt sind und mit neuen Produkten und Lösungen den Anforderungen der Märkte begegnen können. Ein Megathema dürfte es sein, die bisherige Sanierungsquote unserer Bestandsgebäude signifikant zu steigern. Damit wir noch eine Chance haben, die von der EU definierten Klimaziele zu erreichen. Politik und Wirtschaft haben gemeinsam die Aufgabe, dieses Potenzial nutzbringend für Mensch und Klima umzusetzen – und zwar so schnell wie möglich.“



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

## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---



„Seit nunmehr 20 Jahren liefert uns das Frühjahrsgutachten einen wichtigen Überblick über unseren Markt und sein wirtschaftliches wie politisches Umfeld. Dies bewährt sich gerade in Zeiten wie diesen. Die im Gutachten genannten Themen der Bau- und Energiekosten, der anhaltenden Lieferengpässe sowie ESG haben auch uns im CREM stark beschäftigt. Umso mehr bestätigen mich die Ergebnisse in unserer Strategie und Aufstellung. So hat Siemens neue, ambitioniertere Ziele für die eigene Dekarbonisierung aufgestellt, bei denen wir den Konzern tatkräftig unterstützen. Darüber hinaus bieten wir unsere Beratungsleistungen auch in diesem Bereich inzwischen auch extern an und freuen uns über die rege Nachfrage.“

**Dr. Zsolt Sluitner,**  
CEO Siemens Real Estate (SRE)



„Das Frühjahrsgutachten bietet eine wichtige Datengrundlage, auf der wir gemeinsam für eine nachhaltige und energieeffiziente Zukunft aufbauen können. Wenn wir aus den Möglichkeiten der modernen Immobilienwirtschaft das Maximum herausholen möchten, führt an einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Beleuchtungs- und Immobilienbranche kein Weg vorbei. Die detaillierten Analysen des Frühjahrsgutachtens stellen vor diesem Hintergrund eine zentrale Säule dar, die der Verzahnung der beiden Gewerbe auf ganz unterschiedlichen Ebenen entgegenkommt. Ich blicke optimistisch in die Zukunft und damit auch auf die Synergien, die wir mithilfe von Erhebungen wie dem Frühjahrsgutachten noch besser und zielgerichteter zur Entfaltung bringen können.“

**Rada Rodriguez,**  
CEO, Signify D/A/CH



„Vor einem Jahr war es noch Corona. Nun bewegen Inflation, Zinswende und gestörte Lieferketten die Immobilienmärkte. Neubewertungen der Bestände werden unausweichlich, das Transaktionsgeschehen hat merklich nachgegeben, die Mieten wachsen aber oftmals weiter. In einem derartigen Umfeld sorgt ein fundiertes Werk wie das Frühjahrsgutachten für Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Wir erwarten, dass sich die Transaktionsmärkte im Bürosegment im zweiten Halbjahr 2023 wieder beleben, nicht zuletzt, weil dann mehr Klarheit bei Preisen und Bewertungen herrschen wird. Langfristig bleibt das Büro bei Investoren ein gefragtes Asset, das seine Resilienz auch aktuell beweisen wird. Voraussetzung ist neben der Objekt- und Lagequalität immer mehr die ESG-Konformität. Auch hierbei für mehr Transparenz zu sorgen, ist ein großes Verdienst des ZIA.“

**Dr. Rainer Krütten,**  
Geschäftsführer, Wealthcap



## Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens

---

„Seit nunmehr 20 Jahren bietet das Frühjahrsgutachten des ZIA den Playern auf den Immobilienmärkten eine wichtige Orientierungshilfe und Transparenz, die mehr denn je gebraucht wird. Deshalb unterstützen wir das Gutachten gerne wieder. Gerade die jüngsten Krisen, allen voran die Coronapandemie und der Ukraine-Krieg, haben deutlich gemacht, wie wichtig Nachhaltigkeit in all ihren Facetten ist. Insbesondere für die Immobilienbranche heißt das: CO<sub>2</sub>-Neutralität muss stärker als ohnehin schon das Streben sein. Diese selbst zu erreichen und unsere Kunden auf diesem Weg zu unterstützen sind erklärte Ziele der WISAG! Nicht zuletzt sind es die gestiegenen Energiepreise, die nun dafür sorgen, dass auf diesem Weg ökonomisches und ökologisches Handeln enger denn je miteinander verknüpft werden.“



**Martin Riebschläger,**  
**Vorstand, WISAG Facility Service Holding AG**



## Inhaltsverzeichnis

### Vorwort

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

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachten ..... 5

Inhaltsverzeichnis..... 17

Abbildungsverzeichnis..... 20

### 1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023

#### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld und Patrick Hirsch –  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut..... 25

1.1 Einleitung ..... 27

1.2 Aktuelle Entwicklungen ..... 28

1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung..... 28

1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren ..... 41

1.2.3 Monetäre Entwicklung..... 46

1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft..... 65

1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft..... 75

### 2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2023

Sven Carstensen, Alexander Fieback, Dierk Freitag, Oliver Rohr, Felix Werner,  
Daniel Sopka und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG..... 81

2.1 Investmentmarkt ..... 83

2.2 Büroimmobilien..... 87

2.2.1 Einleitung ..... 87

2.2.2 Rahmenbedingungen ..... 88

2.2.3 Aktuelle Entwicklungen ..... 89

2.2.4 Transaktionsmarkt ..... 100

2.2.5 Ausblick ..... 103

2.3 Unternehmensimmobilien ..... 105

2.3.1 Einleitung ..... 105

2.3.2 Rahmenbedingungen ..... 107

2.3.3 Aktuelle Entwicklungen ..... 108

2.3.4 Ausblick ..... 114

<b>2.4 Logistikimmobilien</b> .....	114
2.4.1 Rahmenbedingungen .....	114
2.4.2 Ausblick .....	119
<b>2.5 Hotelimmobilien</b> .....	121
2.5.1 Einleitung .....	121
2.5.2 Rahmenbedingungen .....	123
2.5.3 Ausblick und Prognose .....	137
<b>2.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft</b> .....	138
<b>3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2023</b> Michael Gerling und Lena Knopf – EHI Retail Institute unter Mitwirkung von Jan Schwarze – CBRE GmbH .....	141
<b>3.1 Einleitung</b> .....	143
<b>3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	144
<b>3.3 Aktuelle Entwicklungen</b> .....	148
3.3.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt .....	148
3.3.2 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel .....	158
<b>3.4 Regionale Retail- und Immobilienmarkttrends</b> .....	173
<b>3.5 Ausblick und Prognose</b> .....	179
<b>3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft</b> .....	180
<b>4 Frühjahrsgutachten Gesundheits- und Sozialimmobilien 2023</b> Carolin Wandzik – GOS mbH .....	183
<b>4.1 Einleitung</b> .....	185
<b>4.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen</b> .....	185
4.2.1 Demografischer Wandel – Veränderungen auf der Nachfrageseite .....	185
4.2.2 Gesundheits- und Sozialimmobilien als Marktsegment .....	190
<b>4.3 Ausblick</b> .....	194
<b>4.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft</b> .....	196
<b>5 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2023</b> Prof. Dr. Harald Simons – empirica ag unter Mitarbeit von Arnaud Salla – empirica ag .....	199
<b>5.1 Nachfrageentwicklung</b> .....	201
<b>5.2 Angebotsentwicklung</b> .....	204
5.2.1 Baufertigstellungen .....	204
5.2.2 Baugenehmigungen .....	206

5.2.3	Leerstände.....	210
5.2.4	Entwicklung der Mietpreise.....	210
5.2.5	Entwicklung der Kaufpreise .....	212
<b>5.3</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung in den A-Städten.....</b>	<b>214</b>
5.3.1	Nachfrage.....	214
5.3.2	Angebot.....	216
5.3.3	Entwicklung der Mietpreise.....	220
5.3.4	Entwicklung der Kaufpreise .....	221
<b>5.4</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>222</b>
<b>6</b>	<b>Frühjahrgutachten Zukunft der Innenstadtentwicklung 2023</b>	
	<a href="#">Carolin Wandzik – GOS mbH</a> .....	227
<b>6.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>229</b>
<b>6.2</b>	<b>Aktuelle Lage in den deutschen Innenstädten.....</b>	<b>229</b>
6.2.1	Übergreifende Entwicklungstrends .....	230
6.2.2	Entwicklungstrends in den verschiedenen Nutzungsklassen .....	231
<b>6.3</b>	<b>Herausforderungen und Ausblick .....</b>	<b>236</b>
<b>6.4</b>	<b>Ziele und Lösungsansätze für den Strukturwandel in den Innenstädten .....</b>	<b>238</b>
<b>6.5</b>	<b>Instrumente zur Gestaltung des Strukturwandels in den Innenstädten.....</b>	<b>240</b>
<b>6.6</b>	<b>Empfehlungen für Politik und Wirtschaft.....</b>	<b>242</b>
	<b>Glossar .....</b>	<b>245</b>
	<b>Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft.....</b>	<b>250</b>
	<b>Unterstützer des Frühjahrgutachtens .....</b>	<b>255</b>

### Abbildungsverzeichnis

#### Abbildungen in Kapitel 1: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2022 .....	29
Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2022 .....	31
Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2022 .....	32
Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2022 .....	33
Abbildung 1.5: Bauvolumen im Jahr 2021 nach Baubereichen .....	34
Abbildung 1.6: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2022 .....	36
Abbildung 1.7: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2022 .....	38
Abbildung 1.8: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2008 – III 2022 .....	40
Abbildung 1.9: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2010 – III 2022 .....	41
Abbildung 1.10: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2010 – III 2022 .....	42
Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2010 – III 2022 .....	43
Abbildung 1.12: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe nach Art der Bauten, I 2010 – III 2022 .....	44
Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2010 – 2022 .....	44
Abbildung 1.14: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2010 – 2022 .....	45
Abbildung 1.15: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 1991 – 2022 .....	46
Abbildung 1.16: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2022 .....	49
Abbildung 1.17: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2021 .....	50
Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2022 .....	51
Abbildung 1.19: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien in Deutschland, I 2010 – III 2022 .....	53
Abbildung 1.20: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2022 .....	55
Abbildung 1.21: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2022 .....	57
Abbildung 1.22: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2022 .....	58
Abbildung 1.23: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2022 .....	62
Abbildung 1.24: Entwicklung der öffentlichen Finanzen, 2021 – 2023 .....	63
Abbildung 1.25: Wachstumsprognosen für Deutschland (Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2023 – 2024 .....	66
Abbildung 1.26: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit in Deutschland und weltweit, 2000 – 2022 .....	66
Abbildung 1.27: Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2021 – 2023 .....	68

Abbildung 1.28: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2021 – 2023 .....	70
Abbildung 1.29: Inflationsprognosen für Deutschland und den Euroraum (Veränderung der Verbraucherpreise), 2023 und 2024 .....	71

### **Abbildungen in Kapitel 2: Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien**

Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2022 .....	83
Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobilien-Investments in den A-Städten, 2022 .....	85
Abbildung 2.3: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2023 .....	88
Abbildung 2.4: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022 .....	90
Abbildung 2.5: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2022 .....	92
Abbildung 2.6: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022 .....	94
Abbildung 2.7: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022 .....	96
Abbildung 2.8: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022 .....	98
Abbildung 2.9: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2022 .....	99
Abbildung 2.10: Veränderung der Betriebskosten in den A-Städten, 2019 – 2022 .....	99
Abbildung 2.11: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2022.....	100
Abbildung 2.12: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, Einzelobjekte, 2022 .....	101
Abbildung 2.13: Bürotransaktionen, Portfolios, 2022 .....	101
Abbildung 2.14: Entwicklung der Nettoanfangsrendite nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022 .....	103
Abbildung 2.15: Büromärkte der A-Städte, Kennziffern und Trends, 2021 – 2023.....	104
Abbildung 2.16: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2018 – 2022 .....	107
Abbildung 2.17: Investmentvolumen von Unternehmensimmobilien nach Objektkategorie, 2016 – 2022.....	109
Abbildung 2.18: Bruttoanfangsrenditen (Spitze) Unternehmensimmobilien, 2013 – 2022....	110
Abbildung 2.19: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2016 – 2022.....	111
Abbildung 2.20: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2016 – 2022.....	112
Abbildung 2.21: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2016 – 2022.....	113
Abbildung 2.22: Anteil des Welthandels am gesamten globalen Bruttoinlandsprodukt, 1970 – 2020 .....	115
Abbildung 2.23: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2022.....	116
Abbildung 2.24: Fertigstellungsvolumen Neubaulogistikfläche, 2017 – 2023.....	117
Abbildung 2.25: Investmentvolumen Logistikimmobilien, 2017 – 2022.....	118
Abbildung 2.26: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen (Spitze) für Logistikimmobilien nach Stadtklassifikation, 2016 – 2022 .....	119
Abbildung 2.27: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2020 – 2022 .....	124
Abbildung 2.28: Entwicklung der touristischen Nachfrage in Deutschland (Index), 2005 – 2022 .....	124
Abbildung 2.29: Übernachtungsentwicklung 2022 und 2021, je im Vergleich zu 2019.....	125

Abbildung 2.30: Touristische Nachfrage in Zielgebieten, 2020 – 2022 .....	126
Abbildung 2.31: Übernachtungsentwicklung in ausgewählten Großstädten im Vergleich zu 2019.....	127
Abbildung 2.32: Bettenauslastung nach Betriebstypen, 2019 – 2022 .....	128
Abbildung 2.33: Auslastungsentwicklung Hotels nach Bundesländern, 2019 – 2022 .....	129
Abbildung 2.34: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2022.....	129
Abbildung 2.35: Erlösentwicklung in der deutschen Hotellerie (RevPAR), 2010 – 2022 .....	133
Abbildung 2.36: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2022.....	136
Abbildung 2.37: Immobilienklima nach Segmenten, 2016 – 2022 .....	137

### Abbildungen in Kapitel 3: Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 3.1: Umsatz im Einzelhandel in Deutschland, 2000 – 2022 .....	144
Abbildung 3.2: Frequenzen im Weihnachtsgeschäft, 2019 – 2022 .....	146
Abbildung 3.3: GfK-Konsumklima-Index, Januar 2021 – Januar 2023 .....	147
Abbildung 3.4: Große Einzelhandelsinvestments in Deutschland 2022 (Auswahl) .....	149
Abbildung 3.5: Die zwanzig größten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen 2022 – Single Deals .....	150
Abbildung 3.6: Die elf größten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen 2022 – Portfolio Deals .....	151
Abbildung 3.7: Transaktionsvolumen Retail-Investment, 2017 – 2022.....	152
Abbildung 3.8: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Nutzungsart, 2017 – 2022 .....	153
Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käufertyp, 2022 .....	155
Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käuferherkunft, 2017 – 2022 .....	156
Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Standort, 2017 – 2022 .....	157
Abbildung 3.12: Nettoanfangsrenditen von Einzelhandelsimmobilien, 2017 – 2022 .....	157
Abbildung 3.13: Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen, 2021 – 2022 .....	159
Abbildung 3.14: Kennzahlen zu den Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, 2022 .....	160
Abbildung 3.15: Stromverbrauchsentwicklung Food und Nonfood, 2017 – 2022 .....	162
Abbildung 3.16: Entwicklung der Anzahl der Standorte, 2017 – 2022.....	164
Abbildung 3.17: Trends der Standortentwicklung, 2022 .....	165
Abbildung 3.18: Index-Mieterhöhungen, 2022 und 2023.....	167
Abbildung 3.19: Maßnahmen der Kommunen zur Erhöhung der innerstädtischen Frequenz, 2022 .....	168
Abbildung 3.20: Umsatzentwicklung in der Handelsgastronomie, 2017 – 2022 .....	172
Abbildung 3.21: A-Städte (Stadtkreisebene), Einwohnerzahl und Kaufkraft, 2023 .....	176
Abbildung 3.22: Marktdaten Handelsimmobilien, 2022 .....	177
Abbildung 3.23: Transaktionsvolumen nach Lage, 2015 – 2022 .....	178

### Abbildungen in Kapitel 4: Gesundheits- und Sozialimmobilien

Abbildung 4.1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, 2012 – 2021 .....	186
Abbildung 4.2: Altersstruktur in Deutschland, 2012 und 2021 .....	186
Abbildung 4.3: Altenquotient in Deutschland 2021 auf Kreisebene .....	188
Abbildung 4.4: Betreiberstrukturen im Pflegemarkt, 2011 und 2019 .....	190



Abbildung 4.5: Versorgungsgrad im Segment Servicewohnen für Senioren, 2023 .....	191
Abbildung 4.6: Transaktionsvolumen für die Nutzungsklasse Sozialimmobilien in Deutschland 2012 – 2022 .....	193
Abbildung 4.7: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 .....	194

### Abbildungen in Kapitel 5: Wohnimmobilien

Abbildung 5.1: Bevölkerungsentwicklung, natürlicher Saldo und Wanderungssaldo, 2005 – 2022 .....	201
Abbildung 5.2: Anzahl der Haushalte und Personen in Deutschland, Prognose 2022 – 2035.....	204
Abbildung 5.3: Baufertigstellungen in Deutschland, 2001 – 2022.....	206
Abbildung 5.4: Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2022.....	207
Abbildung 5.5: Baupreise, I 1959 I – III 2022 .....	207
Abbildung 5.6: Auslastung im Baugewerbe, 2003 – 2022 .....	208
Abbildung 5.7: Realisierungsrate Wohnungsbaugenehmigungen bis 5 Jahre nach Genehmigung, ohne Wohnheime, Deutschland 2008 – 2014.....	209
Abbildung 5.8: Marktaktiver Leerstand in Deutschland, 2005 – 2021 .....	210
Abbildung 5.9: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – IV 2022 .....	211
Abbildung 5.10: Preisveränderung ausgewählter Komponenten des Individualkonsums, Nov. 2022 zu Nov. 2021.....	212
Abbildung 5.11: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – IV 2022 .....	213
Abbildung 5.12: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite, Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP & Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite (10 Jahre anfängliche Zinsbindung), I 1991 – III 2022.....	214
Abbildung 5.13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den A-Städten, 2008 – 2022 .....	214
Abbildung 5.14: Saldo der Binnenwanderung in den A-Städten, 2005 – 2021 .....	215
Abbildung 5.15: Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland, 2022 .....	216
Abbildung 5.16: Baufertigstellungen in den A-Städten, 2008 – 2022 .....	217
Abbildung 5.17: Baufertigstellungen in den A-Städten, Mittelwert 2018 – 2021 .....	217
Abbildung 5.18: Baugenehmigungen in den A-Städten, 2005 – 2022 .....	218
Abbildung 5.19: Bauüberhang (Wohnungen) in den A-Städten, 2021 .....	218
Abbildung 5.20: Wohnraumversorgungsquote; Differenz der Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage in den A-Städten, 2005 – 2021 .....	219
Abbildung 5.21: Marktaktiver Leerstand in den A-Städten, 2005 – 2021 .....	220
Abbildung 5.22: Entwicklung der Mietpreise in den A-Städten, I 2004 – IV 2022 .....	221
Abbildung 5.23: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den A-Städten, I 2004 – IV 2022 .....	221
Abbildung 5.24: Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen (Median) in den A-Städten, I 2012 – IV 2022 .....	222
Abbildung 5.25: Modellrechnung zum Rückschlagpotenzial, III 2021 und III 2022 .....	224

### Abbildungen in Kapitel 6: Zukunft der Innenstadtentwicklung

Abbildung 6.1: Instrumentenmix zur Gestaltung des Strukturwandels der Innenstädte .....	240
---	-----



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

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut

**Patrick Hirsch**

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut



## 1.1 Einleitung

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert einen Wendepunkt für Europa und nimmt starken Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung. Infolgedessen könnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 in eine – wenn gleich milde – Rezession abrutschen. Hinzu kommt die anhaltend hohe Inflation, die durch den Energiepreisschock von einem bereits hohen Niveau aus weiter angeheizt wurde und hohe Kerninflationen zur Folge hat. Die Zentralbanken weltweit sind daher zu einer Straffung der Geldpolitik übergegangen, die sich in diesem Jahr fortsetzen und die Nachfrage dämpfen wird. Vor diesem Hintergrund hat sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr in einem schwierigen Umfeld gut behauptet: Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im Jahr 2022 um 1,8% und lag somit über dem Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019. Für das laufende Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein Wachstum von -0,2%, um die zusätzlich auf Werkstage fallenden Feiertage kalenderbereinigt von 0,0%. Die Bundesregierung erwartet ein Wachstum des realen BIP von 0,2%.

milde Rezession  
steht bevor

Mit der hohen Inflation gehen reale Vermögens- und Einkommensverluste einher, die von der Finanzpolitik trotz ihrer expansiven Ausrichtung nicht aufgefangen werden können. Diese Verluste wurden zunächst durch die hohen privaten Ersparnisse, die durch die Corona-Pandemie unfreiwillig entstanden waren, abgemildert, sodass der private Konsum die Konjunktur insgesamt stützte. Im laufenden Jahr werden niedrigere Realeinkommen zusammen mit den Sorgen vor einer Rezession die Konsumneigung der Haushalte jedoch dämpfen. Das ungünstigere Finanzierungsumfeld bremst zudem die Investitionstätigkeit aus. Dies zeigt sich vor allem im Abschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt, der durch Preisrückgänge und geringere Bauinvestitionen gekennzeichnet ist. Lediglich der Arbeitsmarkt sorgt mit Rekordbeschäftigung und Fachkräftemangel für Stabilität. Vom Außenhandel gehen aufgrund des schwierigen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds und der hohen Unsicherheit kaum Impulse aus.

reale Vermögens-  
und Einkommens-  
verluste durch hohe  
Inflation

gedämpfte  
Konsumneigung  
und Investitions-  
tätigkeit

Arbeitsmarkt bleibt  
stabil

Die Aussichten für die Bau- und Immobilienbranche sind daher düster. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

hohe Unsicherheit  
in der Bau- und  
Immobilienbranche

## 1.2 Aktuelle Entwicklungen

### 1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung

#### Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 mit 1,8%, was angesichts des turbulenten Umfelds beachtlich ist.<sup>1</sup> Im Zuge der Erholung von der Corona-Krise lag die gesamtwirtschaftliche Leistung im dritten Quartal 2022 damit erstmals wieder über dem Vorkrisenniveau von Ende 2019. Die Quartalswachstumsraten im Jahr 2022 waren dabei fast durchweg positiv – einzig im vierten Quartal fiel diese mit -0,2% leicht negativ aus. An die Stelle der Corona-Pandemie ist der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine als bestimmendes Thema getreten. Waren zunächst Nachfragebeschränkungen sowie Engpässe in Produktion und Lieferketten die wesentlichen hemmenden Faktoren, so standen im Jahr 2022 die kriegsbedingt hohen Energiepreise im Mittelpunkt. Eine Energiekrise dieses Ausmaßes gab es zuletzt vor rund vier Jahrzehnten. Zusätzlich verteuerten sich wichtige Rohstoffe und trieben die Inflationsrate auf Rekordniveaus. Die massive Zunahme der geopolitischen Risiken ging mit einer hohen wirtschaftlichen Unsicherheit einher. So erreichte der globale wirtschaftspolitische Unsicherheitsindex<sup>2</sup> im Jahr 2022 den zweithöchsten Jahresdurchschnittswert (nach demjenigen der Corona-Pandemie) (siehe Abbildung 1.26). Für Deutschland wurde sogar der höchste jemals gemessene Wert errechnet.

Die trotz der Krise recht positive Wirtschaftsentwicklung wurde vor allem von der Binnenwirtschaft getragen, wie die Beiträge der inländischen Verwendung zum realen BIP-Wachstum im Vergleich zum Vorjahr zeigen (siehe Abbildung 1.1). Insbesondere der private Konsum erwies sich trotz hoher Unsicherheit und steigender Preise als Stütze der Konjunktur. Dies ist nicht zuletzt auf Nachholeffekte im Zusammenhang mit dem Auslaufen der pandemischen Maßnahmen im Frühjahr zurückzuführen. So verzeichneten etwa die konsumnahen Dienstleistungen, darunter der Tourismus, ein starkes Wachstum. In der zweiten Jahreshälfte dürften die Auswirkungen des Kaufkraftverlusts überwogen und sich in einer im September 2022 historisch niedrigen, schlechten Konsumstimmung niedergeschlagen haben.<sup>3</sup> Vor diesem Hintergrund überraschte der starke Beitrag des privaten Konsums zum Wirtschaftswachstum im dritten Quartal. Offenbar konnten die im Zuge der Corona-Krise aufgebauten hohen Ersparnisse sowie die staatlichen Stüt-

BIP wieder über Niveau vor Corona-Krise gestiegen

Nachholeffekte beim privaten Konsum stützten wirtschaftliche Entwicklung

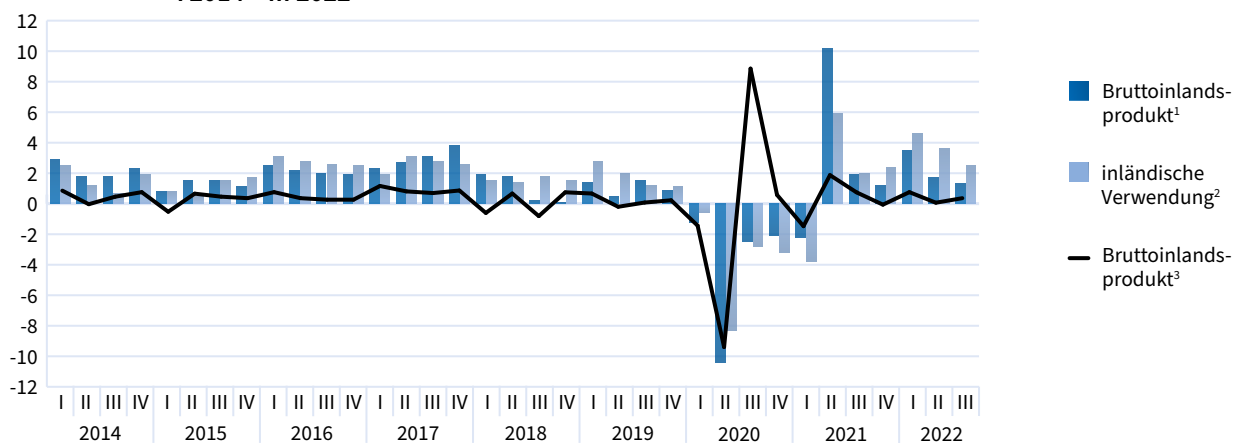
- 1 Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2022 um 0,2 % niedriger als im Vorquartal, Pressemitteilung Nr. 037 vom 30. Januar 2023, Wiesbaden 2023.
- 2 Vgl. Scott R. Baker, Nicholas Bloom und Steven J. Davis, Measuring economic policy uncertainty, *Quarterly Journal of Economics*, 131(4), 2016, S. 1593-1636.
- 3 Vgl. Gesellschaft für Konsumforschung, Starke Kaufkrafteinbußen lassen Konsumklima weiter abstürzen, Pressemitteilung vom 28.9.2022, Nürnberg 2022.

zungsmaßnahmen über den Energie-Schock und die dämpfende Wirkung der Zinserhöhungen hinwegtragen.

Der russische Angriffskrieg führte infolge der großen Fluchtbewegung aus der Ukraine zur höchsten Nettozuwanderung nach Deutschland seit der Wiedervereinigung. Allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 kamen mehr als 1,2 Mio. Menschen nach Deutschland, davon allein im März fast 500.000 Personen.<sup>4</sup> Damit dürfte das vergangene Jahr die Jahre 1992 mit rund 800.000 und 2015 mit rund 1,1 Mio. Nettozuwanderern übertroffen haben. Dies dürfte den privaten und den staatlichen Konsum zusätzlich gestützt sowie direkte Auswirkungen auf Arbeits- und Wohnungsmarkt gehabt haben.

Flucht aus der Ukraine treibt Zuwanderung auf Höchststand

Abbildung 1.1: Reales Bruttoinlandsprodukt und inländische Verwendung, I 2014 – III 2022



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

Durch den sparsamen Gasverbrauch und die Erschließung zusätzlicher Versorgungsmärkte konnte eine sogenannte Gasmangellage, bei der Gas rationiert werden müsste, vermieden werden.<sup>5</sup> Der bislang milde Winter tat sein Übriges, sodass die Gasspeicher im Januar 2023 noch gut gefüllt waren. Nicht nur für die privaten Haushalte, insbesondere für die Industrie ist dies eine gute Nachricht. Dort herrschte zunächst große Unsicherheit, da die energieintensive Produktion, etwa in der für die deutsche Wirtschaft wichtigen chemischen Industrie, von den hohen Energiepreisen stark betroffen war. Ein anderer großer deutscher Industriezweig, die Automobilindustrie, erlebt indes einen Aufschwung, da sich die Versorgungsengpässe, insbesondere bei Halbleitern, zunehmend auflösen und hohe Auftragsbestände abgearbeitet werden können.<sup>6</sup>

4 Vgl. Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, Wiesbaden 2023.

5 Vgl. Bundesnetzagentur, Lagebericht Gasversorgung, Stand: 12.1.2023 (13 Uhr), Bonn 2023.

6 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2022: Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust, Halle 2022.

Der russische Angriffskrieg gegen ein Land in Europa wirkt sich über engere wirtschaftliche Verflechtungen, nicht zuletzt auf den Energiemärkten, stärker auf die europäischen Volkswirtschaften als auf andere Regionen der Welt aus. Dennoch dürfte das Wirtschaftswachstum des Euroraums nach einem guten ersten Halbjahr im Jahr 2022 3,3% erreicht haben.<sup>7</sup> Der Sachverständigenrat schätzt das globale Wirtschaftswachstum dagegen auf 2,8%, wobei die beiden größten Volkswirtschaften der Welt, die USA und China, deutlich weniger von den wirtschaftlichen Folgen des Krieges betroffen sind. Allerdings verzeichneten die USA als einziges Industrieland im ersten Halbjahr 2022 eine leichte technische Rezession, die vor allem auf den Abbau von Lagerbeständen zurückzuführen war. Starke Wachstumszahlen in der zweiten Jahreshälfte 2022 deuten auf ein jährliches BIP-Wachstum hin, das der Sachverständigenrat auf 1,9% taxiert. Der robuste Arbeitsmarkt trug den privaten Konsum durch die Zinswende der US-Notenbank Fed im Jahr 2022. Für China sind 3,5% prognostiziert, gedämpft durch die lange anhaltende restriktive Corona-Politik und den andauernden Abschwung am Immobilienmarkt.

Der außenwirtschaftliche Wachstumsbeitrag zur Entwicklung des deutschen BIP im Jahr 2022, als Ergänzung zur inländischen Verwendung, war mit -0,9 Prozentpunkten insbesondere im zweiten Quartal stark negativ (siehe Abbildung 1.2), als die Importe aufgrund des lebhaften privaten Konsums stark zulegten und gleichzeitig die Importpreise kriegsbedingt stark anstiegen. Das Wiedererstarren der Exporte kompensierte diesen Effekt erst im dritten Quartal, sodass der Außenhandel wieder einen ausgeglichenen Beitrag leistete. Ferner zeigt die Darstellung der verwendungsseitigen Wachstumsbeiträge deutlich die anhaltend hohe Bedeutung der privaten Konsumausgaben. Im Gegensatz zu den Jahren 2020 und 2021 waren die Beschränkungen zur Eindämmung des Coronavirus im ersten Quartal 2022 deutlich weniger restriktiv, sodass vom privaten Konsum bereits im Winterquartal ein positiver Wachstumsimpuls von 0,4 Prozentpunkten ausging, der sich in den beiden Folgequartalen auf jeweils 0,5 Prozentpunkte erhöhte. Der Staatskonsum stützte das BIP-Wachstum vor allem noch im Winter, während die Investitionstätigkeit, gemessen an den gesamten Bruttoinvestitionen als zweite Säule der inländischen Verwendung, das BIP nur in der ersten Jahreshälfte steigerte und im dritten Quartal in keine Richtung Impulse gab. Die Ausrüstungsinvestitionen leisteten über den gesamten Zeitraum geringe positive Beiträge zum Wachstum. Vorratsänderungen und der Nettozugang an Wertsachen trugen im zweiten Quartal starke 0,7 Prozentpunkte bei. Angesichts der fragilen Lieferketten und in Erwartung weiter steigender Kosten dürften viele Unternehmen ihre Lagerbestände aufgestockt haben. Der Beitrag der Bauinvestitionen, die in der Vergangenheit eine der wichtigsten Säulen der Wirtschaft darstellten, lag im ersten Quartal bei 0,4 Prozentpunkten und war im zweiten und dritten Quartal mit -0,4 bzw. -0,2 Prozentpunkten

<sup>7</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.



schon deutlich negativ. Hier dürften sich die seit dem Jahr 2021 bestehenden und nun auf diesen Sektor übergreifenden Materialengpässe besonders bemerkbar gemacht haben.

**Abbildung 1.2: Wachstumsbeiträge der Verwendungskomponenten zum realen Bruttoinlandsprodukt, 2022**

	Beiträge in Prozentpunkten		
	I 2022	II 2022	III 2022
<b>Inländische Verwendung</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>
Konsumausgaben	0,6	0,6	0,5
private Konsumausgaben	0,4	0,5	0,5
Konsumausgaben des Staates	0,2	0,1	0,0
<b>Bruttoinvestitionen</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>
Bruttoanlageinvestitionen	0,1	-0,3	0,1
Ausrüstungsinvestitionen	0,1	0,1	0,2
Bauinvestitionen	0,4	-0,4	-0,2
sonstige Anlageinvestitionen	0,0	0,0	0,0
Vorratsveränderungen und Nettozugang an Wertsachen	-0,3	0,7	-0,1
<b>Außenbeitrag</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,1</b>
Exporte	-0,1	0,2	0,9
Importe	0,2	-1,1	-1,0
<b>Bruttoinlandsprodukt<sup>1</sup></b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

saison- und kalenderbereinigte Werte

1 Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Investitionen leiden besonders unter einer hohen Unsicherheit, speziell wenn es um die Kosten der Energieversorgung geht. In jüngster Zeit haben zudem steigende Finanzierungskosten lähmend gewirkt. Die Entwicklung der preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2022 zeigt dementsprechend ein gemischtes Bild, sodass sie mal unter, mal über den Vorjahreswerten lagen (siehe Abbildung 1.3). Ausrüstungsinvestitionen wie sonstige Anlageinvestitionen nahmen durchweg leicht zu, die Ausrüstungsinvestitionen im dritten Quartal sogar deutlich um 6,3% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings gaben die Bauinvestitionen ab dem zweiten Quartal merklich nach, was einen Rückgang der Gesamtinvestitionen im zweiten Quartal bedingte (-1,5%). Für die zweigeteilte Entwicklung in Industrie und Bauwirtschaft sind verschiedene Faktoren verantwortlich. Nachlassende Lieferengpässe und pandemiebedingte Nachholeffekte führten zu einer guten Auftragslage und belebten speziell die Unternehmensinvestitionen.

Investitionen leiden unter hoher Unsicherheit

rückläufige Bauinvestitionen

Abbildung 1.3: Reale Bruttoanlageinvestitionen des öffentlichen und nichtöffentlichen Sektors, 2022

	Veränderung zum Vorjahresquartal in %		
	I 2022	II 2022	III 2022
<b>Bruttoanlageinvestitionen</b>	2,1	-1,5	0,8
<b>Ausrüstungsinvestitionen</b>	0,8	0,8	6,3
Bauinvestitionen	3,0	-3,8	-2,6
Wohnbauten	3,0	-4,2	-3,0
Nichtwohnbauten	3,1	-3,1	-2,1
Hochbau	-0,9	-4,3	-3,3
Tiefbau	11,4	-1,2	-0,1
sonstige Anlageinvestitionen	1,7	1,8	2,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Materialknappheit,  
Fachkräftemangel  
und gestiegene  
Finanzierungs-  
kosten

Der relativ abrupte Rückgang der realen Bauinvestitionen ist vor allem auf die anhaltende Materialknappheit zurückzuführen, auf die damit verbundenen hohen Preissteigerungen für Baustoffe, den Fachkräftemangel und die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte, insbesondere im Bereich der selbstgenutzten Wohnimmobilien. Letztere werden zudem durch Unsicherheit über die Entwicklung der (Haushalts-) Einkommen getrübt. Insgesamt wird die preisbereinigte Entwicklung der Bauinvestitionen auf -1,4% für das Jahr 2022 geschätzt und könnte in Anbetracht der Quartalswerte sogar noch niedriger ausgefallen sein.<sup>8</sup> Dabei hatte ein milder Winter der Branche noch einen ordentlichen Start ins Jahr beschert. Ein Blick auf die einzelnen Sparten zeigt, dass sich die Investitionen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau gleichermaßen negativ entwickelten, während sich die Investitionen im Tiefbau im Jahresverlauf etwas robuster zeigten.

Rückgang der  
Zahl der Bau-  
genehmigungen

Die erteilten Baugenehmigungen sind ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bautätigkeit. Wären sie in gleichem Maße wie in den Jahren zuvor gestiegen, wäre das Ziel von 400.000 Wohnungen zumindest bei den Genehmigungen im Jahr 2022 in greifbare Nähe gerückt. Stattdessen zeigen die Daten bis November bereits, dass die Baugenehmigungen um 5,7% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen sind (siehe Abbildung 1.4). In den drei jüngsten Monaten der Statistik, September, Oktober und November, betrug der Rückgang sogar 13,1% im Vergleich zu den entsprechenden Monaten des Vorjahres. Während die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen zunächst von der Corona-Krise unberührt blieb, hat sich der Trend angesichts gestiegener Bau- und Energiepreise sowie restriktiverer Finanzie-

<sup>8</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

**Abbildung 1.4: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2022**

	Bau-genehmigungen 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 <sup>1</sup> (bis November)	312.757	-5,7		

1 Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

rungsbedingungen inzwischen umgekehrt. Allerdings bewegen sich die Baugenehmigungen immer noch auf einem mittelfristig recht hohen Niveau. Aus den differenzierteren Auswertungen geht hervor, dass erneut fast 88% der Baugenehmigungen auf Neubauten und davon mehr als 60% auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern entfallen. Seit dem Jahr 2010 hat sich die Anzahl der Genehmigungen für diesen Gebäudetyp damit in etwa verdreifacht, im Jahr 2022 beträgt der Anstieg 2,1% gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber setzte sich trotz der hohen Zuwanderung von Geflüchteten der Abwärtstrend bei den Wohnheimen mit -21,2% fort. Die Genehmigungen für den Neubau von Einfamilien- (-15,9%) und Zweifamilienhäusern (-7,3%) verringerten sich ebenfalls deutlich. Diese Entwicklungen deuten folgenden Trend an: Trotz anhaltend hoher Wohnungsnachfrage zeigt sich ein starker Rückgang der Baugenehmigungen für private Bauherren (-8,3%), während die Genehmigungen bei öffentlichen Bauherren (-0,2%) und Wohnungsunternehmen (+2,7%) konstant blieben beziehungsweise sogar zunahmen.

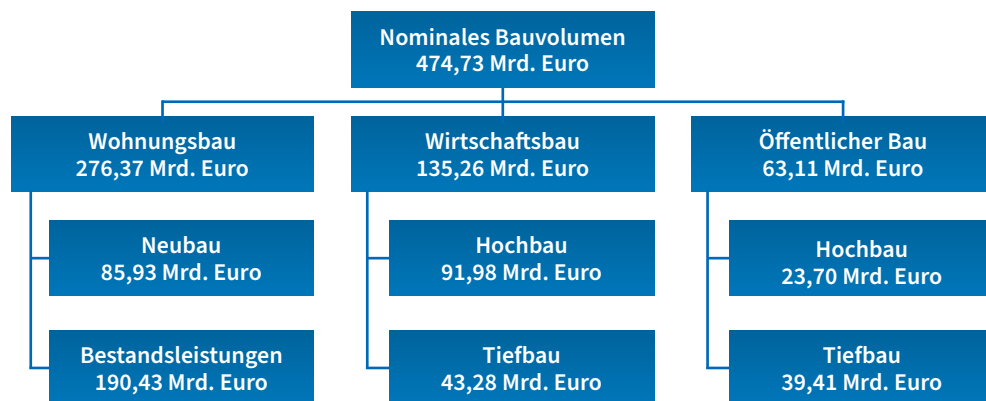
Obwohl für das Jahr 2022 noch keine Daten zu den Baufertigstellungen vorliegen, ist davon auszugehen, dass trotz des Rückgangs der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr erneut deutlich mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt wurden. Im Jahr 2021 waren es fast 90.000 mehr Genehmigungen, sodass der Rückstau, der sogenannte Bauüberhang, weiter auf 847.000

Bauüberhang auf  
Höchststand

Baufertigstellungen: erster Rückgang seit der Finanzkrise

und damit auf den höchsten Stand seit dem Jahr 1996 anwuchs.<sup>9</sup> Die Anzahl der Baufertigstellungen als Indikator für die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit lag im Jahr 2021 bei rund 293.000 Wohnungen, was einem Minus von 4,2% entspricht. Dies ist der erste Rückgang seit der Finanzkrise 2008/09 und gefährdet mittelfristig die Erreichung des von Politik und Bauwirtschaft angestrebten Ziels von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten pro Jahr. Neben der hohen Kapazitätsauslastung und dem Personalmangel in der Bauwirtschaft führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen zu unerwarteten Kostensprüngen. In einigen Fällen wurde trotz voller Auftragsbücher Kurzarbeit oder gar Insolvenz angemeldet. Unter diesen Umständen kann selbst ein hoher Auftragsbestand nicht die notwendigen Impulse für die Bautätigkeit geben und ist vielmehr Zeichen der angebotsseitigen Probleme. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit in den kommenden Jahren erholen wird, schon allein um den Bauüberhang abzarbeiten. Allerdings ändern sich derzeit die Vorzeichen der Nachfrage. So spricht das ifo Institut von einer wachsenden Stornierungswelle im Wohnungsbau. Der Anteil der Bauunternehmen, die von Stornierungen betroffen sind, ist von meist deutlich unter 5% im vergangenen Jahrzehnt auf über 15% im Jahr 2022 angestiegen.<sup>10</sup> Zuletzt lag der Wert im November bei 16,7%. Angesichts der teils hohen Auftragsbestände und des Bauüberhangs ist zwar noch nicht mit einem Einbruch des Wohnungsneubaus zu rechnen; sollten sich jedoch Bauunternehmen in ähnlichem Maße wie Privatpersonen aus den Projekten zurückziehen, rücken zumindest die Neubauziele in unerreichbare Ferne.

Abbildung 1.5: Bauvolumen im Jahr 2021 nach Baubereichen



Das Bauvolumen entspricht der Summe aller Leistungen für die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken.

Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2021, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Berlin, 2022.

Die Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zu den Strukturdaten im Baugewerbe dienen der Ergänzung der amtlichen Statistik. Demnach lag das nominale Bauvolumen im Jahr 2021 mit knapp

9 Vgl. Statistisches Bundesamt, Zahl neuer Wohnungen im Jahr 2021 um 4,2% gesunken, Pressemitteilung Nr. 212 vom 23. Mai 2022, Wiesbaden 2022.

10 Vgl. ifo Institut, Stornierungen im Wohnungsbau nehmen wieder zu, Pressemitteilung vom 12. Dezember 2022, München 2022.

475 Mrd. Euro erneut deutlich über dem Niveau des Vorjahres (siehe Abbildung 1.5). Darin enthalten sind im Gegensatz zu den Bauinvestitionen in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) auch konsumtive Bauleistungen und nicht wertsteigernde Reparaturen. Im Vergleich zum Vorjahr betrug die Ausweitung 8,4% und knüpfte damit an die hohen Wachstumsraten der Vor-Corona-Jahre an. Allein seit dem Jahr 2015 ist das nominale Bauvolumen zu laufenden Preisen um 42% gestiegen. Für die Jahre 2022 und 2023 rechnet das DIW mit weiteren Zuwächsen in Höhe von 12,8% und 5,9%. Hauptgrund für die kräftige Expansion dürften die stark gestiegenen Preise im Baugewerbe sein, sodass die Ausweitung des realen Bauvolumens im Jahr 2022 gemäß dieser Prognose bei etwas über 2% und im Jahr 2023 erneut kaum höher ausfallen dürfte.<sup>11</sup> Naturgemäß sind diese Prognosen aufgrund der vielen Unwägbarkeiten derzeit mit einem hohen Maß an Unsicherheit behaftet. Insbesondere im Bereich des Wohnungsneubaus sehen die Autoren große Abwärtsrisiken.

Hauptgrund für höheres Bauvolumen sind stark gestiegene Preise

Der Wohnungsbau, der strukturell rund 58% des gesamten Bauvolumens ausmacht, verzeichnete mit nominal 9,4% und real 0,8% das höchste Wachstum und bleibt damit der wichtigste Wachstumstreiber der Bauwirtschaft. Die Betrachtung nach Sektoren zeigt weiter, dass der Wirtschaftsbau einen Teil der coronabedingten Flaute kompensieren konnte und mit nominal 8,4% und real 0,2% wieder stärker wuchs als der öffentliche Bau, der nominal um 4,6% zulegte, preisbereinigt aber um 1,4% zurückging. Innerhalb des Wohnungsbaus stieg das Neubauvolumen im Jahr 2021 um 8,5%, aufgrund der Preissteigerungen ergab sich real dennoch ein Nullwachstum. Der Eigenheimbau (+9,8%) und der Geschosswohnungsbau (+7,0%) entwickelten sich ähnlich. Strukturell liegen beide Bereiche mit jeweils etwa 15% weiterhin hinter den Bestandsleistungen (69%) zurück. Bei diesen dominieren die Ausgaben für Teilmodernisierungen mit knapp 80%. Mit 9,7% ist der Zuwachs bei den gesamten Bauleistungen an bestehenden Gebäuden wieder deutlich stärker als im ersten Corona-Jahr 2020 und weist real einen leichten Anstieg auf. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes spielt vor allem die energetische Sanierung von Wohnungen mit 27% dabei weiterhin eine wichtige Rolle bei den Bestandsleistungen, was von der Politik auf verschiedene Weise gefördert oder durch den CO<sub>2</sub>-Preis seit dem Jahr 2021 angereizt wird. Allerdings weist dieser Anteil seit dem Jahr 2015 keinen erkennbaren Aufwärtstrend auf; das Jahr 2022 könnte mit den stark gestiegenen Energiepreisen eine positive Wende bringen. Unterdessen gibt es noch eine Vielzahl weiterer Sanierungsmotive wie Nutzungsänderungen, Komfortsteigerungen, Instandhaltung oder Umbauten von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, wobei vor allem letztere weiter an Bedeutung gewinnen dürften.

Wohnungsbau bleibt wichtigster Wachstumstreiber der Bauwirtschaft

11 Vgl. DIW, Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2021, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Berlin 2022.

## Außenhandel

Für den internationalen Handel waren die Rahmenbedingungen im Jahr 2022 erneut nicht einfach. Abermals wurden Produktions- und Lieferketten durch Chinas lange Zeit verfolgte Null-Covid-Politik gestört. Diese waren außerdem durch den Krieg in der Ukraine beeinträchtigt, der darüber hinaus für große wirtschaftliche Unsicherheit sorgte. Dennoch dürfte der reale Welthandel im Jahr 2022 insgesamt um 4,1% gewachsen sein – nach einem Wachstum von 10,1% im Jahr 2021, mit dem das Vorkrisenniveau bereits deutlich übertroffen wurde.<sup>12</sup> Nach einer gewissen Stagnation im Vorfeld der Pandemie erlebt der Welthandel eine Renaissance – entgegen protektionistischer Rhetorik und den befürchteten De-Globalisierungstendenzen.

Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte vor allem im Sommerhalbjahr von der ausländischen Nachfrage profitieren. Der nominale Gesamtwert der Ausfuhren in den ersten drei Quartalen 2022 belief sich auf 1.169 Mrd. Euro und war damit 15,2% höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres (siehe Abbildung 1.6). Dieser hohe Zuwachs verteilte sich gleichmäßig auf die Länder der Eurozone, andere EU-Länder und Drittländer. Besonders positiv entwickelten sich die Exporte in die USA (+29,2%), während sich die Verkäufe nach China (+5,1%) vor dem Hintergrund des dortigen Konjunkturabschwungs abschwächten. Hinzu kommt, dass die Produktionsprobleme in der Automobilindustrie lange Zeit anhielten und sich erst im zweiten Quartal 2022 abschwächten.

Welthandel erlebt Renaissance

hoher Zuwachs der Exporte

Abbildung 1.6: Außenhandel nach Ländergruppen, I – III 2022

	Ausfuhren Jan. – Sept. 2022 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %	Einfuhren Jan. – Sept. 2022 in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum in %
<b>Gesamt</b>	1.168,8	15,2	1.116,2	28,3
Euroraum	446,5	16,2	381,1	20,1
Frankreich	85,8	12,7	51,6	14,5
Italien	65,2	18,3	53,8	12,3
Niederlande	81,7	10,8	93,2	26,3
Spanien	36,0	10,1	27,8	12,2
übrige EU	193,4	14,5	170,8	16,6
Drittländer	528,9	14,5	564,3	38,9
China	80,8	5,1	142,6	42,2
USA	115,5	29,2	67,2	25,5
Russland	11,6	-40,9	30,2	29,5
Vereinigtes Königreich	54,2	12,5	28,3	19,0

Quelle: Statistisches Bundesamt

<sup>12</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

Dynamischer als die Exporte entwickelten sich die Importe im Jahr 2022. Einschließlich des dritten Quartals lagen die nominalen Einfuhren 28,3% über dem Vorjahreszeitraum. Vor allem Einfuhren aus Drittländern, insbesondere aus China und den USA, stiegen stark an. Darunter fielen wieder vermehrt Importe von Vorleistungsgütern, die in der deutschen Produktion dringend benötigt werden. Der Anstieg wurde zudem durch starke Preiserhöhungen getrieben: Die Importpreise lagen im September 29,8% höher als ein Jahr zuvor.<sup>13</sup> Neben den Preisen für Vorleistungsgüter zogen vor allem Preise für Energie und Rohstoffe deutlich an. Der Handel mit Russland entwickelte sich infolge des Krieges zweigeteilt. Die Exporte gingen aufgrund der Sanktionen und des Rückzugs vieler Unternehmen stark zurück (-40,9%), was aufgrund der geringen Volumen insgesamt nicht von gesamtwirtschaftlicher Bedeutung für Deutschland ist. Die Importe stiegen hingegen in den ersten drei Quartalen um fast 30%, da Deutschland noch lange Zeit fossile Energieträger importierte und es zu starken Preiseffekten kam.

starke Zunahme der Importe

höhere Preise für Vorleistungsgüter, Energie und Rohstoffe

Die ifo Exporterwartungen des deutschen Verarbeitenden Gewerbes an das Auslandsgeschäft waren im Jahr 2022 mit durchschnittlich 2,4 Indexpunkten stark eingetrübt und lagen mehr als 15 Punkte unter dem Vorjahresdurchschnitt. Im Dezember hellte sich der Stimmungsindikator für die exportorientierte Wirtschaft mit saisonbereinigt 1,6 Punkten gegenüber seinem Tiefstand im September (-5,5 Indexpunkte) noch auf. Sinkende Inflationsraten und Energiepreise gegen Ende des Jahres, nachlassende Versorgungsengpässe und die verbesserten Konjunkturaussichten trugen zur Aufhellung bei. Letztlich wird die weitere Entwicklung des Außenhandels, wie schon im vergangenen Jahr, wesentlich von angebotsseitigen Faktoren bestimmt werden. Auf der Nachfrageseite werden Tempo und Ausmaß der Zinserhöhungen bestimmend sein. Die USA, die bei der Zinswende vorausgehen, werden zeigen, ob eine weiche Landung möglich ist, also eine Rezession vermieden werden kann. China bleibt wegen der drohenden Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt – die Anzahl der Neubauten sank im Sommer auf nahezu die Hälfte des Vorjahres –, aber vor allem wegen der undurchschaubaren Corona-Politik ein Unsicherheitsfaktor. Obwohl die Weltwirtschaft durch die Abkehr von der Null-Covid-Politik im vergangenen Jahr schließlich einen Schub erhielt, gefährdet der jüngste rasante Anstieg der Infektionszahlen erneut die Wertschöpfungsketten. So könnten neue Einschränkungen notwendig werden, um das Virus in China einzudämmen, oder der Krankenstand könnte so hoch sein, dass Produktionsstillstände drohen. Neben der allgemein angespannten geopolitischen Lage bleibt als Risiko der Fortgang des Handelskonflikts zwischen China und den USA bestehen, wenngleich dieser Konflikt zuletzt etwas in den Hintergrund getreten ist.

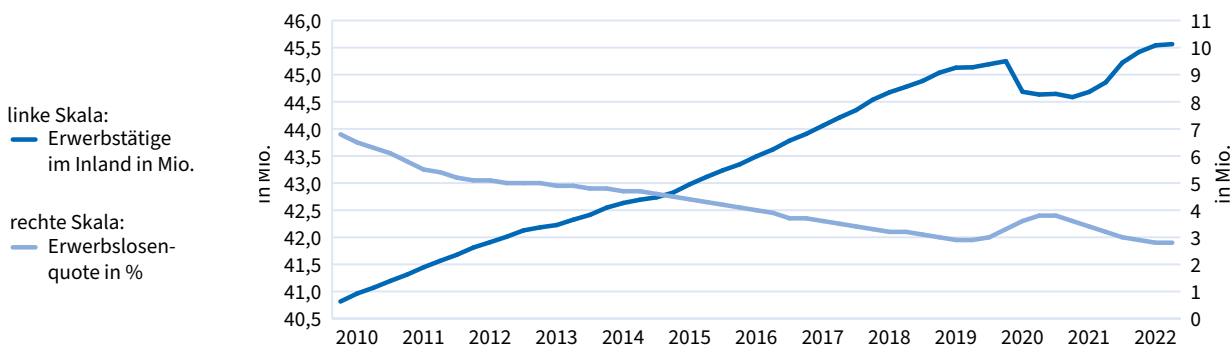
13 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im Oktober 2022: +23,5 % gegenüber Oktober 2021, Pressemitteilung Nr. 508 vom 2. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

## Arbeitsmarkt

Zum Jahreswechsel 2022/23 erweist sich der Arbeitsmarkt trotz der abgeschwächten Konjunktur und der eingetrübten Wirtschaftsaussichten als äußerst robust, wenngleich sich die Anzeichen für eine gedämpfte Entwicklung mehren. Erste Zahlen zur Erwerbstätigkeit im Gesamtjahr 2022 zeigen, dass der Durchschnitt der Erwerbstätigen bei rund 45,6 Mio. Personen lag und damit noch einmal fast 300.000 höher als beim Höchststand im Jahr 2019 (siehe Abbildung 1.7).<sup>14</sup> Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Erwerbstätigen um 589.000 (+1,3%) Personen. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote, d.h. der Anteil aller Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen nach der Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), sank von 3,3% im Vorjahr auf 2,8%. Auf dem Höhepunkt der Corona-Krise lag diese noch bei 3,8%. Die Arbeitslosenzahlen, die auf monatlicher Basis und mit kürzerer Zeitverzögerung vorliegen, zeigen jedoch erste Zeichen der Eintrübung. Im Dezember 2022 waren 2,45 Mio. Menschen als arbeitslos gemeldet.<sup>15</sup> Das sind etwa 120.000 Personen oder 5,3% mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote lag bei 5,4% verglichen mit 5,1% ein Jahr zuvor.

erste Zeichen der  
Eintrübung

Abbildung 1.7: Erwerbstätige und Erwerbslosenquote, I 2010 – III 2022



saison- und kalenderbereinigte Werte

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

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein Teil dieses Anstiegs lässt sich durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter erklären, obwohl ihr Einfluss auf den Arbeitsmarkt bisher moderat ist. Seit Ausbruch des Krieges bis Ende August belief sich die Nettozuwanderung von Menschen aus der Ukraine nach Deutschland auf rund 874.000, davon waren rund 350.000 minderjährig.<sup>16</sup> Etwa drei Viertel der Erwachsenen sind weiblich. Viele dieser Menschen stehen dem Arbeitsmarkt noch nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Zudem verzögern Integrationsmaßnahmen ihre Erwerbsfähigkeit. Die Anzahl der bei der Bundesagentur für Arbeit (BA) gemeldeten erwerbsfähigen Personen aus der Ukraine lag im Dezember

<sup>14</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung, Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2023, Wiesbaden 2022.

<sup>15</sup> Arbeitsagentur 3.1.2023 | Presseinfo Nr. 1.

<sup>16</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, 952 000 Zuzüge aus der Ukraine von Februar bis August 2022, Pressemitteilung Nr. 428 vom 10. Oktober 2022, Wiesbaden 2022.



2022 bei rund 467.000 Personen. Die Anzahl der Arbeitslosen (+185.000) ist gegenüber dem Höchststand im September bereits deutlich gesunken.<sup>17</sup>

Der Erwerbstätigenzuwachs in Deutschland verteilt sich auf verschiedene Branchen, wobei die überwiegende Mehrheit von 548.000 Personen Dienstleistungssektoren zuzurechnen ist. Nicht zuletzt der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+180.000 Personen; +1,8%) scheint nun zunehmend den Weg aus der Krise zu finden. Im Grundstücks- und Wohnungswesen stieg die Anzahl der Erwerbstätigen um gut 6.000 (+1,3%). Nach den schwierigen Corona-Jahren verzeichnete das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe) im Jahr 2022 einen leichten Anstieg der Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr (+31.000 Personen; +0,4%), wenngleich die Anzahl der Erwerbstätigen in dieser Branche immer noch deutlich unter den Höchstständen des Jahres 2019 liegt. Das Baugewerbe konnte die Erwerbstätigkeit am aktuellen Rand um 13.000 Personen (+0,4%) auf knapp 2,64 Mio. Personen ausbauen. Damit sind mehr als 5% aller Erwerbstätigen im Baugewerbe tätig. Die Zunahme der allgemeinen Erwerbstätigkeit war im vergangenen Jahr vor allem auf einen Anstieg der Anzahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer um 643.000 (1,6%) auf 41,5 Mio. Personen im Jahresdurchschnitt zurückzuführen. Vor allem sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse nahmen erneut stark zu. Nach Berechnungen der BA waren im Oktober 2022 rund 34,9 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gemeldet, 531.000 (+1,5%) Beschäftigte mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Selbstständigen sank hingegen wie schon auf dem Höhepunkt der Corona-Krise um weitere 56.000 Personen (-1,4%) auf 3,9 Mio. Menschen.<sup>18</sup>

Im Jahr 2022 ging die Anzahl der Personen in Kurzarbeit stark zurück. Erst gegen Ende des Jahres machten aufgrund der Energiekrise wieder mehr Unternehmen davon Gebrauch, was die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung während der konjunkturellen Abkühlung stützte.<sup>19</sup> Mit 163.000 Personen, für die ersten Zahlen zufolge im Oktober 2022 Kurzarbeitergeld gezahlt wurde, waren dies jedoch deutlich weniger als ein Jahr zuvor (762.000) und zum Höhepunkt der Corona-Krise (6 Mio.).<sup>20</sup> Die Nutzung von Kurzarbeit belastet die Einkommenssituation privater Haushalte also kaum noch. Stattdessen lastet jedoch die Inflation schwer auf der Reallohnentwicklung (siehe Abbildung 1.8). Obwohl die Nominallöhne im dritten Quartal 2022 2,3% höher waren als ein Jahr zuvor, reicht dies nicht annähernd aus, um den Anstieg der Verbraucherpreise um 8,4% in demselben Zeitraum auszugleichen.<sup>21</sup> Die Reallöhne sind in diesem Zeitraum damit um 5,7% gesun-

Erwerbstätigen-  
zunahme vor allem  
im Dienstleistungs-  
sektor

Inflation lastet  
schwer auf  
Reallohn-  
entwicklung

17 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Blickpunkt Arbeitsmarkt: Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt Dezember 2022, Nürnberg 2023.

18 Vgl. Statistisches Bundesamt, 3. Quartal 2022: Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreicht Höchststand, Pressemitteilung Nr. 484 vom 17. November 2022, Wiesbaden 2022.

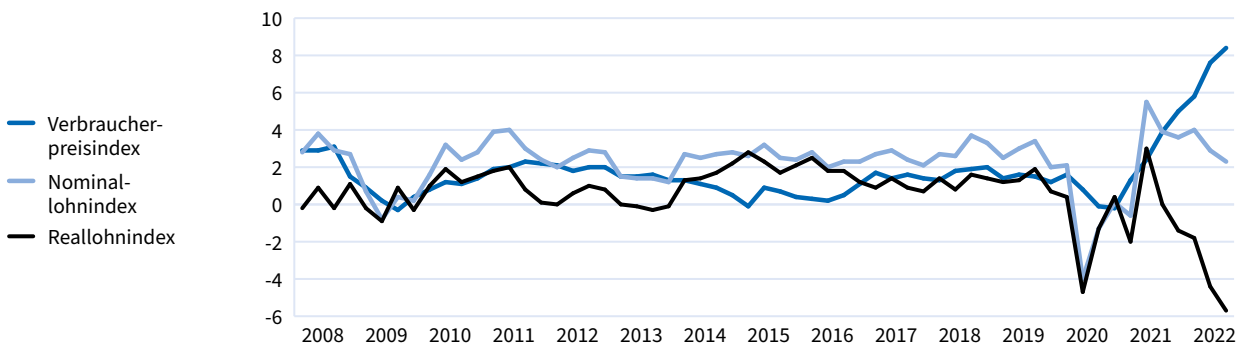
19 Die Bundesregierung hat die Möglichkeit des vereinfachten Zugangs zur Kurzarbeit bis Ende Juni 2023 verlängert.

20 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Blickpunkt Arbeitsmarkt: Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt Dezember 2022, Nürnberg 2023.

21 Vgl. Statistisches Bundesamt, Hohe Inflation führt im 3. Quartal 2022 zu Reallohnrückgang von 5,7 %, Pressemitteilung Nr. 497 vom 29. November 2022, Wiesbaden, 2022.

ken. Das gesamte verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg dank des stabilen Arbeitsmarktes und politischer Maßnahmen wie der Energiepauschale im Vergleich zum Vorquartal zwar um satte 8,6%, allerdings mehr oder weniger im Einklang mit der Preissteigerungsrate.<sup>22</sup> Mit der Ausweitung des privaten Konsums, der zum einen von den erweiterten Möglichkeiten nach dem Auslaufen der pandemischen Maßnahmen profitierte und zum anderen von starken Preissteigerungen betroffen war, sank die Sparquote im dritten Quartal 2022 infolge der Konsumglättung auf 9,6%. Sie lag damit leicht unter dem langfristigen Niveau von vor der Corona-Krise.

Abbildung 1.8: Entwicklung der Nominal- und Reallöhne, I 2008 – III 2022



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die gemeldete Nachfrage nach Arbeitskräften ging zuletzt etwas zurück. Nach Angaben der BA lag die Anzahl offener Stellen im Dezember, nicht saisonbereinigt, bei 781.000, 13.000 weniger als ein Jahr zuvor. Sieht man von der Corona-Pandemie ab, deutet dies auf eine konjunkturbedingte Trendumkehr des langfristigen Anstiegs offener Stellen hin, dem der anhaltende Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung entgegenwirken dürften. Nach Berechnungen der BA betrug die durchschnittliche abgeschlossene Vakanzzeit für offene Stellen über alle Branchen im Jahr 2022 139 Tage – mehr als 20 Tage länger als vor einem Jahr.<sup>23</sup> Die abgeschlossene Vakanzzeit gibt den Zeitraum zwischen dem gewünschten Besetzungstermin und der tatsächlichen Besetzung einer offenen Stelle an. Insbesondere die Bau- und Ausbauberufe weisen mit 189 Tagen eine der höchsten ausgewiesenen Vakanzzeiten auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie nochmals um 25 Tage gestiegen.

22 Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2022, Pressemitteilung Nr. 493 vom 25. November 2022, Wiesbaden, 2022.

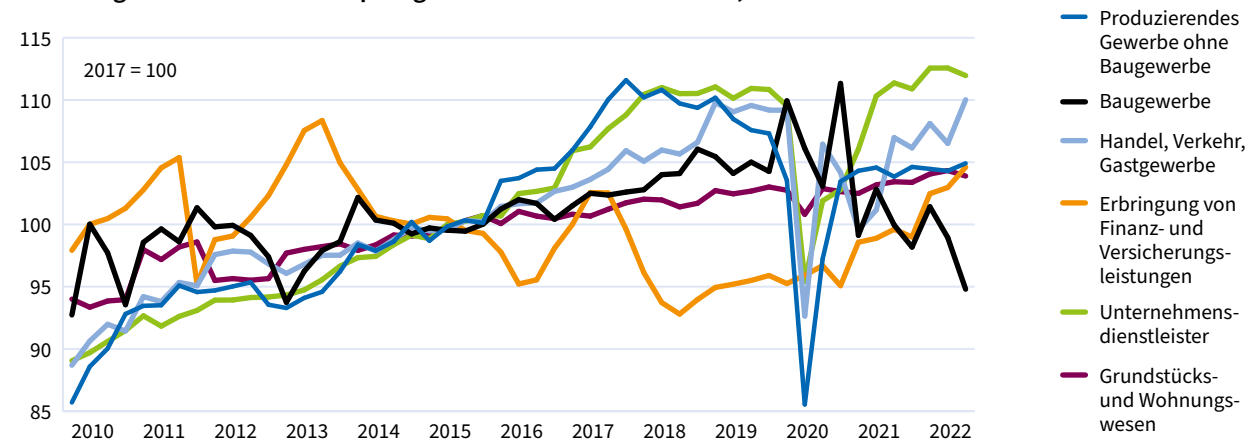
23 Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Gemeldete Arbeitsstellen nach Berufen (Engpassanalyse) im Dezember 2022, Nürnberg 2023.

## 1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren

### Gegenwartsbezogene Indikatoren

Die Bruttowertschöpfung zeigt die Entwicklung der wirtschaftlichen Aktivität in den einzelnen Sektoren der Wirtschaft und ergänzt damit die Analyse des BIP und seiner Komponenten von der Entstehungsseite. Im dritten Quartal 2022 stieg die preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttowertschöpfung insgesamt um jeweils 1,4% gegenüber dem Vorquartal und dem gleichen Vorjahresquartal. Die einzelnen Sektoren weisen jedoch sehr unterschiedliche Trends auf (siehe Abbildung 1.9). Erfreulich ist, dass die für die deutsche Wirtschaft so wichtige Industrie mit einem Anteil von knapp einem Viertel an der gesamten Bruttowertschöpfung trotz der ungünstigen Entwicklung der Energiepreise zulegen konnte. So war die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) im dritten Quartal 2022 rund 1% höher als vor einem Jahr. Die Produktionseinbußen in der energieintensiven Chemie- und Metallindustrie wurden durch kräftige Zuwächse in der Automobilindustrie überkompensiert, die von hohen Auftragsbeständen und sich entspannenden Lieferketten profitierte.<sup>24</sup> Dennoch liegt die Bruttowertschöpfung der Industrie nach wie vor bei nur rund 90% des Rekordniveaus aus der Boom-Phase zur Jahreswende 2017/18. Die Industrierezession ist also noch nicht überwunden.

Abbildung 1.9: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2010 – III 2022



preis-, saison- und kalenderbereinigte Daten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Dynamisch wuchs die Bruttowertschöpfung in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+2,8% gegenüber dem Vorjahr) sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+5,0%). Die Wertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen setzte ihren moderaten Expansionskurs mit einem Plus von 0,4% fort. Dagegen blieb es bei einem deutlichen Abwärtstrend im

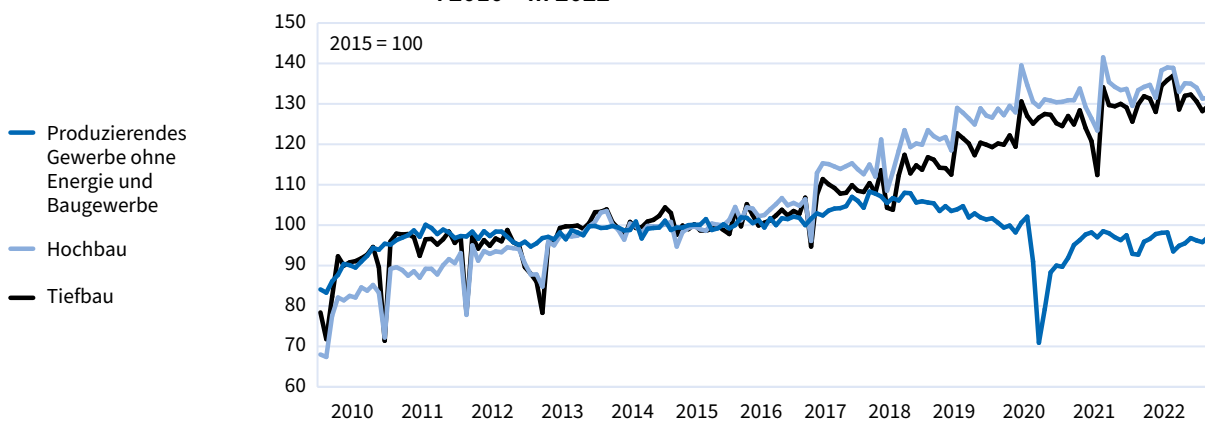
<sup>24</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2022, Pressemitteilung Nr. 493 vom 25. November 2022, Wiesbaden 2022.

Baugewerbe. Die Bruttowertschöpfung war im dritten Quartal 2022 5,2% niedriger als im gleichen Quartal des Vorjahres. Infolge der mittlerweile mehrfachen Rückgänge lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung mehr als 10 Prozentpunkte unter dem Niveau von vor zwei bis drei Jahren. Ausschlaggebend dürften bis dahin noch die anhaltende Materialknappheit sowie der Mangel an Fachkräften sein.<sup>25</sup>

Mit einer etwas schnelleren Verfügbarkeit und einer monatlichen Frequenz sowie einer tieferen Untergliederung nach Wirtschaftszweigen innerhalb des Produzierenden Gewerbes bietet der Produktionsindex einen weiteren Indikator zur Beurteilung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung. Im Oktober 2022 lag der Index der Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe) 0,8% über dem Niveau des Vorjahres (siehe Abbildung 1.10). Der mittelfristige Trend zeigt jedoch ebenfalls deutlich, dass der Produktionsabschwung, der im Jahr 2019 eingesetzt hat, noch nicht wieder aufgeholt ist. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die energieintensiven Industriezweige, in Deutschland allen voran die Chemie- und Metallindustrie, stark von der aktuellen Energiekrise betroffen sind. Im Vergleich zum Oktober 2021 fiel die Produktion in der energieintensiven Industrie um 12,6% geringer aus.<sup>26</sup>

Chemie und  
Metallindustrie  
stark von Energie-  
krise betroffen

Abbildung 1.10: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, I 2010 – III 2022



saison- und kalenderbereinigte Daten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Produktionsindizes für das Bauhauptgewerbe für den Hoch- und Tiefbau (siehe Abbildung 1.10) lagen nach einem zunächst guten Start aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr milden Winters für den Rest des Jahres 2022 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres und entwickelten sich weitgehend parallel. Im Oktober 2022 war die Produktion im gesamten Baugewerbe, d. h. im Hoch-, Tief- und Ausbaugewerbe, 1,8% höher als ein Jahr zuvor. Damit ist die Lage im Baugewerbe keineswegs als dramatisch zu bezeichnen. Es bedeutet

25 Vgl. Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2022, Pressemitteilung Nr. 493 vom 25. November 2022, Wiesbaden 2022.

26 Vgl. Statistisches Bundesamt, Produktion im Oktober 2022: -0,1% zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 517 vom 7. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

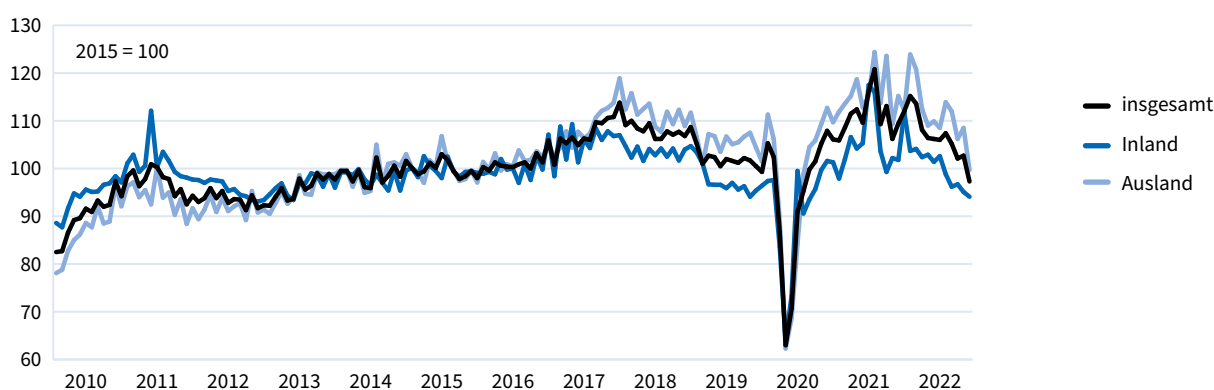
aber, dass die seit Jahren anhaltende kräftige Produktionsausweitung vorerst als beendet angesehen werden muss. Zumal die Produktion im vergangenen Jahr die Fertigstellung zahlreicher Projekte aus dem hohen Auftragsbestand widerspiegelt, während die häufig genannten Probleme der steigenden Preise, des Fachkräftemangels und der steigenden Finanzierungskosten die Expansion belasteten.

### Zukunftsbezogene Indikatoren

Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe entwickelten sich im Jahr 2021 bis ins erste Quartal 2022 sehr dynamisch (siehe Abbildung 1.11). Ab März gingen die Auftragseingänge jedoch kontinuierlich zurück, sodass die Bestellungen im November 2022 am aktuellen Rand preis- und kalenderbereinigt rund 11% unter dem Vorjahreswert lagen. Sie erreichten damit den niedrigsten Stand seit Mitte 2020. Vor allem die Auftragsnachfrage aus dem Ausland ging mit 13,5% gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück, besonders aus dem Euroraum (-16,6%).<sup>27</sup> Trotz des Rückgangs der Auftragseingänge ist der Rückstau an Aufträgen, die noch nicht bearbeitet werden konnten, weiterhin hoch. Im Oktober 2022 lag der Auftragsbestand des Verarbeitenden Gewerbes gemäß dem Index des Statistischen Bundesamtes nur knapp unter seinem Allzeithoch aus dem August 2022. Seit Anfang 2020 ist der Bestand um gut 32% gestiegen, so dass die Reichweite der Aufträge im Verarbeitenden Gewerbe derzeit bei rund 7,6 Monaten liegt. Abermals unterbrochene Lieferketten infolge des Krieges in der Ukraine und anhaltende Verwerfungen durch die Corona-Krise sorgen weiterhin für Verzögerung bei der Abarbeitung, da es vor allem an Vorprodukten und Rohstoffen mangelt. Allerdings mehren sich die Anzeichen für eine Entspannung der Lage, sodass die Produktion belebt ausfallen dürfte, wenngleich die Auftragseingänge tendenziell rückläufig sind.<sup>28</sup>

Verarbeitendes Gewerbe: Auftragseingänge auf niedrigstem Stand seit Mitte 2020

Abbildung 1.11: Entwicklung des Auftragseingangs im Verarbeitenden Gewerbe, I 2010 – III 2022



Volumenindex, saison- und kalenderbereinigt

Quelle: Statistisches Bundesamt

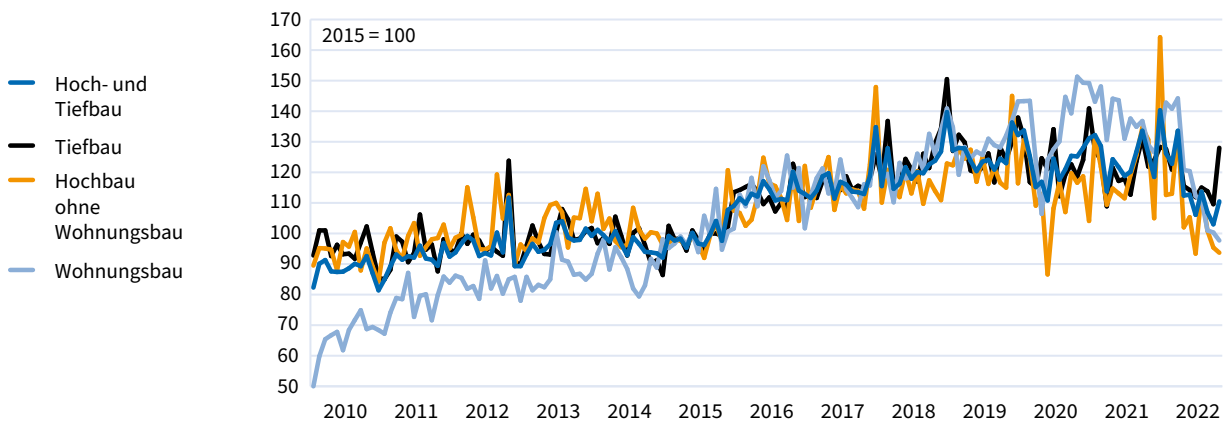
27 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe im November 2022: -5,3 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 007 vom 6. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

28 Vgl. Statistisches Bundesamt, Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe im Oktober 2022: +0,3 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 547 vom 19. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

sinkende Zahl der  
Auftragseingänge  
im Bauhaupt-  
gewerbe

Die stark gestiegenen Baupreise führten dazu, dass die nominalen Auftrags-  
eingänge im Oktober 2022 mit 7,7 Mrd. Euro nahezu unverändert zum Vor-  
jahresmonat blieben (-0,6%).<sup>29</sup> Preis- und kalenderbereinigt lagen die Auf-  
tragseingänge im Oktober 2022 jedoch 12,4% unter dem Vorjahreswert und  
entwickelten sich damit ähnlich zu denen im Verarbeitenden Gewerbe. Im  
Durchschnitt der Monate Januar bis Oktober lagen die Auftragseingänge  
-7,5% niedriger als im Vorjahreszeitraum (siehe Abbildung 1.12). Vor allem  
der Hochbau ist betroffen: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau  
als auch im sonstigen Hochbau waren im Oktober rund ein Viertel niedriger  
als im Vorjahresmonat. In den Monaten bis einschließlich Oktober lag der  
Rückgang im Durchschnitt bei 13,7% beziehungsweise 11,6%. Diese Ent-  
wicklung deckt sich mit dem Trend bei den Baugenehmigungen. Nur die  
Aufträge im Tiefbau stagnierten im Jahresverlauf annähernd (-1,4% in den  
ersten zehn Monaten).

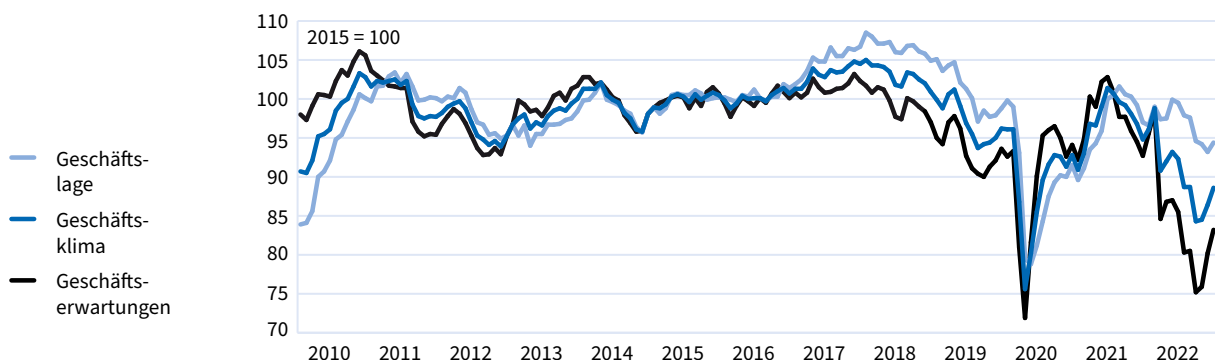
**Abbildung 1.12: Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe  
nach Art der Bauten, I 2010 – III 2022**



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

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Abbildung 1.13: ifo Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft, 2010 – 2022**



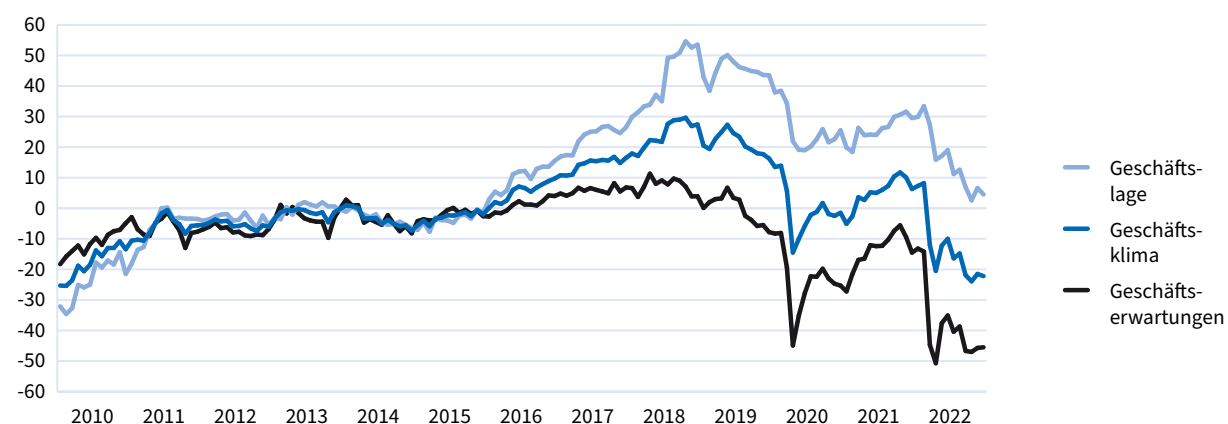
Indexwerte für das Verarbeitende Gewerbe, das Bauhauptgewerbe, den Groß- und Einzelhandel und den Dienstleistungssektor,  
saisonbereinigt

Quelle: ifo Institut

<sup>29</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Eingang im Bauhauptgewerbe im Oktober 2022: +7,3 % zum Vormonat, Pressemitteilung Nr. 558 vom 22. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

Der ifo Geschäftsklimaindex für die deutsche Wirtschaft zeigte sich zum Jahresende 2022 zwar verbessert, liegt aber mit 88,6 Punkten immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau (siehe Abbildung 1.13). Die Entwicklung im Jahresverlauf hat den Index im September sogar auf einen historisch niedrigen Stand gedrückt, nur übertroffen von der Finanzkrise 2008/09 und der Corona-Pandemie. Der Einbruch war vor allem auf die drastische Verschlechterung der Geschäftserwartungen zurückzuführen, während die Geschäftslage weit weniger negativ beurteilt wurde. Allerdings beurteilten die rund 9.000 befragten Unternehmen diese im Jahresverlauf zunehmend weniger gut als zu Beginn des Jahres 2022. Aktuell hellt sich die Stimmung in drei der vier genannten Branchen, dem Verarbeitenden Gewerbe, den Dienstleistungen und dem Handel, in etwa gleichem Maße auf. Gründe dafür sind die geringere Unsicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Energiekosten, und die verbesserten Konjunkturaussichten.

Abbildung 1.14: ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, 2010 –2022



Salden, saisonbereinigt

Quelle: ifo Institut

Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, dem vierten im Index erfassten Bereich der gewerblichen Wirtschaft, ist dagegen schlecht (siehe Abbildung 1.14). Ein negativer Wert von -22,2 Punkten wurde zuletzt im ersten Quartal 2010 verzeichnet. Obwohl die Unternehmen ihre Geschäftslage per Saldo positiv bewerten, sind die Geschäftserwartungen seit Beginn des zweiten Quartals 2022 im Keller. Am Tiefpunkt erreichten die Geschäftserwartungen einen negativen Nettosaldenwert von unter -50. Die Aussichten im Bauhauptgewerbe waren seit Erhebungsbeginn noch nie so schlecht. Zwar hellten sich die Erwartungen Ende 2022 minimal auf, insgesamt blieben sie aber pessimistisch. Treiber dürften allen voran steigende Zinsen und Baupreise sein. Ein Blick auf die einzelnen Sparten zeigt, dass es kaum Unterschiede in der Entwicklung der Geschäftserwartungen zwischen Tiefbau- und Hochbauunternehmen gibt.<sup>30</sup> Soll eine Sparte herausgegriffen werden, so schneidet der Wohnungsbau bei der erwarteten Geschäftsentwicklung für die kommenden

höhere Zinsen und Baupreise führen zu Pessimismus im Bauhauptgewerbe

30 Vgl. ifo Institut, ifo Konjunkturperspektiven 12/2022, München 2022.

sechs Monate am schlechtesten ab. Bezogen auf die Geschäftslage stellt sich die Situation im Wohnungsbau jedoch noch etwas entspannter dar, während die Lage im öffentlichen Bau bereits sehr gedämpft ist. Weiter zeigt die Umfrage des ifo Instituts, dass über alle Sparten hinweg die Auftragsbestände im Jahresverlauf deutlich abgenommen haben, sodass die durchschnittliche Auftragsreichweite im Bauhauptgewerbe nur noch 4,4 Monate beträgt. Gleichzeitig ist die Kapazitätsauslastung etwas gesunken und liegt mit rund 76% etwa fünf Prozentpunkte unter der mittleren Auslastung. Der Anteil der Unternehmen, die steigende Baupreise melden, ist dagegen rückläufig. Der Preisdruck scheint mit der Normalisierung der Energiepreise und der Entspannung der Lieferketten etwas nachzulassen; dies spiegelt sich im Anteil der Unternehmen im Bauhauptgewerbe wider, die eine Preiserhöhung planen. Dieser Anteil ist im Dezember 2022 per Saldo um rund 10 Prozentpunkte auf 28% gesunken.<sup>31</sup>

### 1.2.3 Monetäre Entwicklung

#### Preisentwicklung

Inflation erreicht  
Rekordhoch

Im Jahr 2022 stieg die Inflation auf den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung durch das Statistische Bundesamt im Jahr 1950.<sup>32</sup> Nach ersten Schätzungen lag die jahresdurchschnittliche Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem Vorjahr, bei 7,9%.<sup>33</sup> Selbst während der schweren Energiekrise in den 1970er Jahren blieb die Teuerung mit 7,1% in der Spitze im Jahr 1973 unter der im vergangenen Jahr gemessenen Inflationsrate. Dabei erreichte sie einen monatsweisen Höchststand mit 10,4% im Oktober 2022 (siehe Abbildung 1.15). Im Dezember betrug sie noch 8,6%.

Abbildung 1.15: Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Deutschland, 1991 – 2022



HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex

Quelle: Statistisches Bundesamt, Eurostat

31 Vgl. ifo Institut, Weniger Firmen wollen ihre Preise erhöhen, Pressemitteilung vom 10. Januar 2023, München 2023.

32 Vgl. Statistisches Bundesamt, Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihen ab 1948, Wiesbaden 2023.

33 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6 %, Pressemitteilung Nr. 003 vom 3. Januar 2023, Wiesbaden 2023.



In den Jahren 2020 und 2021 lag die durchschnittliche Inflationsrate bei nur 0,5% beziehungsweise 3,1% pro Jahr und damit auf dem niedrigsten Stand seit der Finanzkrise, bevor die Preise stark anzogen und über das Inflationsziel der EZB von 2% bereits im Jahr 2021 anstiegen.<sup>34</sup> Zu den Hauptursachen für die hohen Inflationsraten zählten anfangs die Folgen der Pandemie mit Nachholeffekten bei gestörten Produktions- und Lieferketten, eine Reihe von Sondereffekten wie die Mehrwertsteuersenkung in der zweiten Jahreshälfte 2020 und die krisenbedingt zunächst niedrigen Öl- und Energiepreise, die Basiseffekte im Jahr 2021 nach sich zogen. Letztlich ist es aber ein Auseinanderfallen von gesamtwirtschaftlichem Angebot und gesamtwirtschaftlicher Nachfrage, letztere durch geld- und finanzpolitische Maßnahmen gestützt, das für die steigenden Inflationsraten entscheidend ist.

vielfältige Ursachen  
für die hohen  
Inflationsraten

Mit dem Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine nahm der Inflationsdruck noch einmal deutlich zu. Zunächst trieb ein hohes Maß an Unsicherheit die Entwicklung der Energiepreise, insbesondere bei Kraftstoffen, deren Anstieg die Preiserhöhungen während der vergangenen Ölkrisen in den Schatten stellte.<sup>35</sup> Die Drosselung der russischen Gaslieferungen ab dem Sommer verteuerte dann insbesondere die Gasimporte für Deutschland stark auf das bis zu Sechsfache des Vorjahres.<sup>36</sup> Da Gaskraftwerke in Deutschland zur Stromerzeugung in Spitzenlastzeiten und zur Ergänzung der unsteinen Versorgung aus erneuerbaren Energien benötigt werden, kam es in der Folge auf dem Strommarkt zu massiven Preissteigerungen. Der niedrige Wasserstand des Rheins aufgrund des trockenen Sommers 2022 verschärfte den Preisdruck weiter, den die Verbraucher erneut bei Mineralölprodukten zu spüren bekamen.<sup>37</sup>

zunehmender  
Inflationsdruck  
infolge des Ukraine-  
Krieges

Abbildung 1.15 zeigt, dass die Veränderung des HVPI ohne Energie um bis zu 4 Prozentpunkte niedriger ausfällt als die Gesamtinflation. Die hohe Abhängigkeit Europas, insbesondere einzelner Länder – darunter Deutschland – von Energieimporten aus Russland (vor allem bei Gas), erwies sich als besonders problematisch. Infolgedessen war die Inflation in den Mitgliedstaaten der Europäischen Währungsunion sehr unterschiedlich und erreichte beispielsweise in Lettland bis zu 22%, während sie in Spanien durchweg im mittleren einstelligen Bereich lag.<sup>38</sup>

Der deutliche Rückgang der Inflationsrate im letzten Quartal 2022 ist vor allem auf die sinkenden Energiepreise zurückzuführen. Die rasche Diversifizierung der Gasversorgung, hohe Gasvorräte und ein milder Winter haben

34 Die am gewichteten HVPI gemessene Inflationsrate des Euroraums stellt das geldpolitische Ziel der EZB dar und soll mittelfristig bei 2% liegen. Der HVPI unterscheidet sich vom deutschen VPI durch ein anderes Wägungsschema und vor allem dadurch, dass selbstgenutztes Wohneigentum, zum Beispiel über ein Mietäquivalent, nicht berücksichtigt wird.

35 Vgl. Statistisches Bundesamt, Aktuelle Preissteigerungen für Kraftstoffe höher als in den Krisen der vergangenen Jahrzehnte, Pressemitteilung Nr. 171 vom 20. April 2022, Wiesbaden 2023.

36 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im November 2022: +14,5 % gegenüber November 2021, Pressemitteilung Nr. 004 vom 4. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

37 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

38 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2022, Frankfurt am Main 2022.

Lage bleibt  
angespannt

die Situation entspannt, sodass es zu keiner Gasmangellage kommen dürfte. Darüber hinaus sorgte die einmalige Übernahme des Monatsabschlags für Gas und Wärme durch den Bund für Entlastung.<sup>39</sup> Obwohl die höchsten Inflationsschübe überwunden zu sein scheinen, bleibt die Lage angespannt, da sich der zugrunde liegende Preisauftrieb verstärkt hat und die Kerninflationsrate im Dezember den sechsten Monat in Folge anstieg und einen Höchststand von 7,5% erreichte. Insbesondere die Preise für Nahrungsmittel und einige Vorleistungsgüter treiben sie weiter an. Der breite Rohstoffpreisindex des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts zeigt jedoch, dass sich die beiden anderen Hauptkomponenten, Industrierohstoffe sowie Nahrungs- und Genussmittel, neben den Energierohstoffen zwar verteuert haben, der Höchststand aber eher im ersten Quartal 2022 erreicht worden sein dürfte.<sup>40</sup> So könnten die aktuellen Preissteigerungen bei Lebensmitteln und Konsumgütern derzeit auf Zweitrundeneffekte der Energiepreise zurückzuführen sein. Die Preise für weitere Industriegüter ohne Energie sind für die deutsche Wirtschaft zudem gestiegen, weil der Euro gegenüber dem Dollar im Jahr 2022 an Wert verlor, was sich in höheren Importpreisen niederschlug. Zum einen ist die US-Wirtschaft vom Krieg in der Ukraine weit weniger betroffen, zum anderen wurde der Wechselkurseffekt durch das frühere und entschlosseneren Eingreifen der Fed bei den Zinssätzen noch verstärkt. Nach wie vor scheinen außerdem Dienstleistungsunternehmen ihre Gewinnspannen auszuweiten. Geringe Anzeichen gibt es derzeit für die von manchen Seiten befürchtete Lohn-Preis-Spirale, welche die hohe Inflationsrate durch hohe Lohnforderungen angesichts gestiegener Inflationserwartungen perpetuieren würde (siehe Abbildung 1.8).

geringe Anzeichen  
für Lohn-Preis-  
Spirale

Neben den realwirtschaftlichen Erklärungen für die Inflation darf nicht übersehen werden, dass die fiskal- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen der vergangenen Jahre mit einer starken Zunahme der Geldschöpfung im Bankensystem einhergingen. Nirgendwo zeigt sich die Wirkung der äußerst expansiven Fiskalpolitik deutlicher als in den USA, wo noch umfangreichere Konjunkturprogramme aufgelegt wurden als im Euroraum. So sahen sich die USA mit ähnlich hohen Inflationsraten konfrontiert wie diesseits des Atlantiks, obwohl sie von steigenden Energiepreisen weit weniger betroffen waren.<sup>41</sup> Starke und zu wenig zielgenaue fiskalische Impulse – wie Maßnahmen im Rahmen des 200-Mrd.-Euro-Pakets der Bundesregierung („Doppelwumms“) – könnten hierzulande den Bemühungen der EZB entgegenwirken, die Preise durch Zinserhöhungen zu dämpfen. Gleichwohl hat die deutliche Ausweitung der Geldmenge infolge der lange anhaltenden expansiven Geldpolitik der EZB die Inflation zumindest akkommodiert.

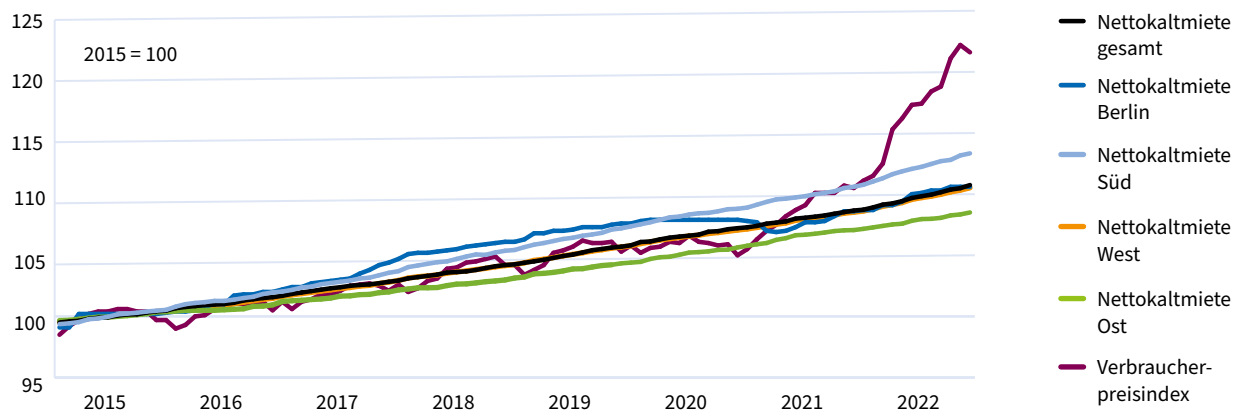
starke Zunahme der  
Geldschöpfung  
durch fiskal- und  
geldpolitische  
Maßnahmen

39 Vgl. Statistisches Bundesamt, Inflationsrate im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6 %, Pressemitteilung Nr. 003 vom 3. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

40 Vgl. Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut, HWWI-Rohstoffpreisindex, Hamburg 2022.

41 Die Auswirkungen der Fiskalpolitik auf die Inflation ergeben sich aus den direkten Nachfrageeffekten (wenn das Angebot kurzfristig begrenzt ist) und aus dem als fiskalische Preisniveautheorie („Fiscal Theory of the Price Level“) bekannten Verschuldungskanal.

Abbildung 1.16: Indizes der nominalen Nettokaltmieten und Verbraucherpreise, 2015 – 2022



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

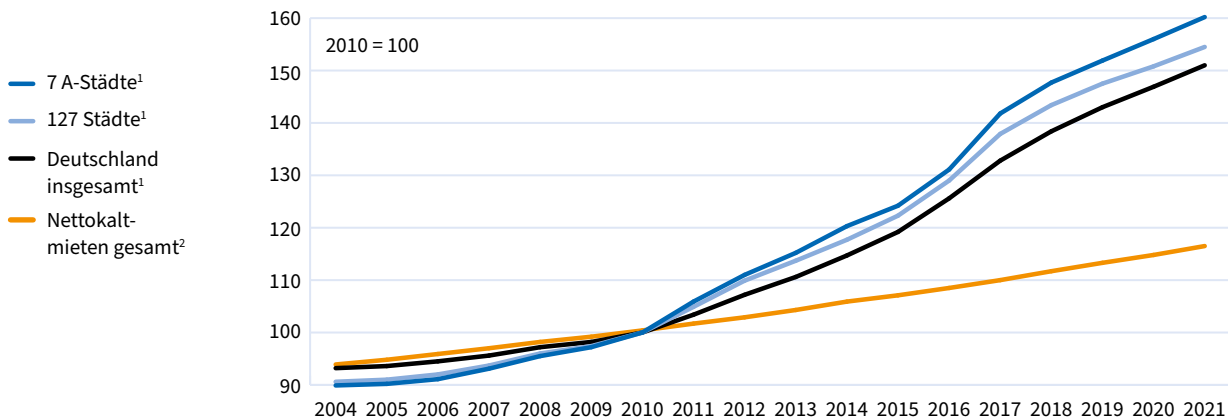
Quelle: Statistisches Bundesamt

Repräsentative Mietverhältnisse und fiktive Mietwerte von selbst genutztem Wohneigentum stellen mit rund 20% den wichtigsten Einzelposten im deutschen VPI als Preisindex der Nettokaltmieten dar. Rechnet man die Kosten für Haushaltsenergie, Wasser, Instandhaltung und Reparaturen an der Wohnung hinzu, liegt der Anteil am VPI sogar bei über 32%, und gerade diese Mietnebenkosten sind in jüngerer Zeit stark gestiegen. Gerade einkommenschwache Haushalte geben einen größeren Teil ihres Einkommens für Mietnebenkosten aus, sodass staatliche Hilfen in der aktuellen Situation grundsätzlich vertretbar sind. Laut Mikrozensus profitieren 51% der Haushalte von der Gaspreisbremse, weil sie mit Gas heizen.<sup>42</sup> Auf der anderen Seite sind die realen Mietkosten für viele Haushalte als Bestandsmieter im Laufe des Jahres deutlich gesunken. Im Jahr 2021 stiegen die Nettokaltmieten nur um rund 1,7%, etwas stärker als in den Jahren zuvor, aber deutlich geringer als der Verbraucherpreisindex (siehe Abbildung 1.16). Im Vergleich zum Basisjahr 2015 liegt der Verbraucherpreisindex nun deutlich über den Indizes der nominalen Nettomieten für alle Regionen. Allerdings bleiben regionale Unterschiede in der Dynamik der Mietpreisentwicklung bestehen. Während sich die Nettokaltmieten im Westen im Einklang mit dem Bundesdurchschnitt entwickeln und Berlin sich diesem wieder angenähert hat, bleibt die Divergenz zwischen dem Süden und Osten besonders groß.

Bestandsmieter:  
 Mietnebenkosten  
 stärker gestiegen  
 als reale Mietkosten

42 Vgl. Statistisches Bundesamt, Nettokaltmieten in Großstädten im Schnitt 30 % höher als auf dem Land, Pressemitteilung Nr. 071 vom 19. Dezember 2022, Wiesbaden 2023.

Abbildung 1.17: Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland, 2004 – 2021



1 Neuvermietungen

2 Bestandsverträge

Quelle: Deutsche Bundesbank

Neuvertragsmieten  
stärker gestiegen  
als allgemeines  
Preisniveau

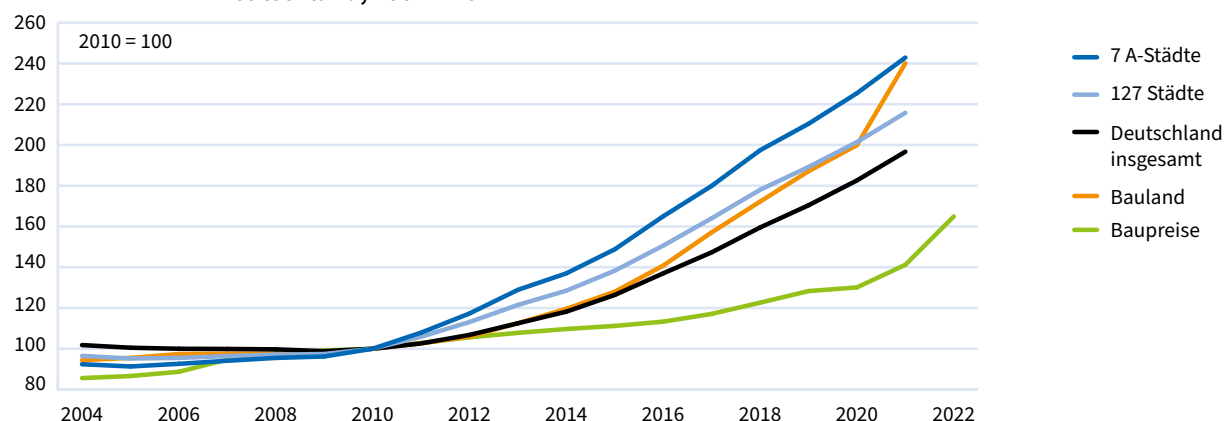
weitere Anglei-  
chung der Mieten  
auf dem Land an  
städtisches Niveau

erheblicher  
Aufwärtsdruck auf  
die Mietpreise  
möglich

Anders verhält es sich bei den Neuvertragsmieten, allerdings reicht der Mietpreisindex der Deutschen Bundesbank nur bis zum Jahr 2021 (siehe Abbildung 1.17). Bis zu jenem Jahr stiegen die Mieten deutlich stärker als der Nettokaltmietenindex sowie das allgemeine Preisniveau. Wie in den beiden Vorjahren fiel der Anstieg der Neuvertragsmieten im Jahr 2021 jedoch etwas geringer aus als in den Jahren 2010 bis 2018. Zudem ist der Mietpreisindex für Deutschland insgesamt in den letzten drei Jahren in jedem Jahr stärker gestiegen (+2,8% im Jahr 2021) als in den 127 untersuchten Städten (+2,5%) und den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (+2,7%). Dies deutet auf eine leichte Angleichung der Mieten in den ländlichen Regionen hin. Erste Berechnungen für das Jahr 2022 zeigen, dass sich die Wachstumsdynamik der Mieten wieder etwas beschleunigt hat.<sup>43</sup> Dies resultiert zum einen aus einem steigenden Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen, weil Mieten eine Alternative für diejenigen ist, die sich aufgrund gestiegener Finanzierungskosten eine Immobilie nicht leisten können. Zum anderen steigt die Anzahl der Wohnungssuchenden aufgrund der hohen Zuwanderung weiter an. Wenn sich gleichzeitig die Ausweitung des Angebots aufgrund von Material- und Kapazitätsengpässen verlangsamt, entsteht ein erheblicher Aufwärtsdruck auf die Mietpreise. Überdies kann die hohe Inflation weitere Anpassungen der Mieten nach oben nach sich ziehen.

43 Vgl. vdpResearch, Transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes, URL: <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/> (Stand: 10.1.2023).

**Abbildung 1.18: Preisentwicklung für Wohnimmobilien, Bauland und Baupreise in Deutschland, 2004 – 2022**



Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt, transaktionsbezogene Objekt- und Regionalgewichtung

Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb im Zuge der Corona-Pandemie hoch und das Angebot knapp, sodass sich die Preise für Wohnimmobilien in den Jahren 2020 und 2021 weiter dynamisch entwickelten. Für Deutschland insgesamt führte dies zu einem Anstieg der nominalen Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen im Jahr 2021 um 7,7%, gemessen am Preisindex der Deutschen Bundesbank (siehe Abbildung 1.18). Nach den Daten der vierteljährlichen Wohnimmobilienpreisindizes des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der Hypoport AG und des Statistischen Bundesamtes, die ebenfalls Teil des Indikatorensystems der Deutschen Bundesbank sind, hat sich der Anstieg der Preise Anfang 2022 sogar noch beschleunigt. In der Spitze stiegen die Preise um 12% bis 14% gegenüber dem Vorjahr. Im dritten Quartal 2022 kam es dagegen zum Bruch; die Veränderung gegenüber dem Vorquartal war laut Index der Hypoport AG und des Statistischen Bundesamtes erstmals seit mehr als fünf Jahren rückläufig, und zwar um 1,3% bzw. 0,4%.<sup>44</sup> Laut vdp-Index stagnierten im entsprechenden Quartal die Preise annähernd. Hier dürften sich die Kaufkraftverluste und die gestiegenen Zinsen bereits bemerkbar machen. Wie bei den Mieten lässt sich anhand der räumlichen Differenzierung der Indizes kaum mehr ein signifikanter Unterschied in der Dynamik der Preisentwicklung zwischen den Städten und außerhalb der Städte feststellen. Der Preisanstieg in den A-Städten betrug im Jahr 2021 7,8%, während die Preise in 127 Städten im Jahr 2020 um 7,1% stiegen.

Obwohl Mieten und Preise eng korreliert sind, fällt der jährliche Preisanstieg für Wohnimmobilien bis ins Jahr 2021 deutlich höher aus als der Anstieg der Mieten. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresmiete ist im Bundesdurchschnitt weiter auf über 30 angestiegen, in den 127 Städten auf rund 31 und in

Preise für Wohneigentum weiter gestiegen, ...

... bis zum Trendbruch im dritten Quartal 2022

<sup>44</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main 2022 und Statistisches Bundesamt, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2022: +4,9 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 560 vom 22. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

Kauf-Miet-Verhältnis stagniert oder sinkt nach langer Anstiegsphase, ...

... dennoch Zunahme lokaler Überbewertungen

diverse preistreibende Faktoren zusätzlich zur Spekulation

höchste Teuerungsrate beim Bauland

stärkster Baukostentreiber: Materialien mit energieintensiver Herstellung

den A-Städten auf über 35.<sup>45</sup> Im Jahr 2010 lag der Wert noch bei gut 20 Jahresmieten. Im Jahr 2022 dürfte der anhaltende Anstieg der Mieten bei leicht sinkenden Preisen dazu führen, dass das Kauf-Miet-Verhältnis zum ersten Mal seit langem stagniert oder sogar sinkt. Das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis als weiterer Standardindikator für die Bewertung von Wohnimmobilienpreisen unterlag ebenfalls einem starken Aufwärtstrend, der derzeit durch die überdurchschnittlichen Nominallohnsteigerungen etwas gebremst sein dürfte. Gleichwohl haben die lokalen Überbewertungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank trotz der Krisen weiter zugenommen.<sup>46</sup> Sie belaufen sich nach ihren aktuellsten Schätzungen inzwischen auf 15% bis 40%, was einer Anhebung um weitere 10 Prozentpunkte gegenüber den vergangenen Jahren entspricht und damit vor dem Hintergrund der anhaltenden Unsicherheit ein erhebliches Korrekturpotenzial birgt.

Dem spekulativen Nachfragemotiv stehen nach wie vor eine Reihe preistreibender Faktoren entgegen. In erster Linie dürfte die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot in vielen Städten und Regionen weiterhin übersteigen. Die Pandemie dürfte vielerorts zu einem zusätzlichen Anstieg der Nachfrage nach (mehr) Wohnraum geführt haben, während die hohen Ersparnisse, die viele Haushalte in dieser Zeit aufgebaut haben, die zusätzliche Zahlungsbereitschaft förderten. Die gute Arbeitsmarktlage der vergangenen Jahre und die lange Zeit günstigen Immobilienkredite taten ihr Übriges. Hinzu kommt, dass die Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren stetig gewachsen ist, unter anderem durch arbeitsmarktbedingte Zuwanderung und zuletzt durch die aus der Ukraine geflüchteten Menschen. Gleichzeitig steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche. Auf der Angebotsseite verteuern Material- und Kapazitätsengpässe den Neubau ebenso wie höhere Anforderungen an die Energieeffizienz und komplexe Vorschriften. Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren und knappes Bauland verschärfen die Situation.

Von den in Abbildung 1.18 dargestellten Indizes verzeichnete der Baulandindex über die vergangenen fünf Jahre den stärksten Anstieg. Allein im Jahr 2021 stiegen die Baulandpreise um durchschnittlich 20,1%. Dementsprechend sollten Nachverdichtung und verstärkte Ausweisung von Bauland eine der vordringlichsten politischen Maßnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels und der hohen Preise in den Metropolregionen und anderswo bleiben. Ähnlich dynamisch entwickelten sich die Baupreise für neue Wohngebäude, für die bereits Daten für das Jahr 2022 vorliegen. Sie stiegen im Jahresdurchschnitt um 16,8% im Vergleich zum Vorjahr, nachdem sie bereits im Jahr 2021 um mehr als 14% gestiegen waren. Verantwortlich dafür waren vor allem hohe Materialpreise, insbesondere für Beton, Glas oder Stahl, die energieintensiv in der Herstellung sind.<sup>47</sup> Hinzu kam die anhaltend hohe

45 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main 2022.

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

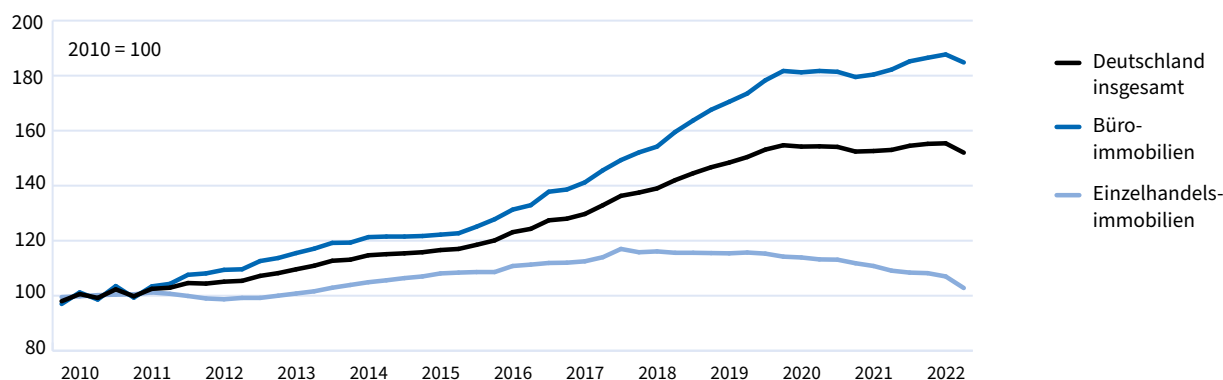
47 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

Kapazitätsauslastung. Der Baupreisindex für Instandhaltungsarbeiten stieg um 16,8%.<sup>48</sup> Die Kosten für den Bau von Bürogebäuden und anderen gewerblichen Bauten erreichten ebenfalls Rekordzuwachsraten von mehr als 17%. Die größten Steigerungen in den einzelnen Gewerken gab es bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten mit mehr als 20%. Energieintensive Arbeiten am Rohbau, darunter Beton- und Erdarbeiten, verteuerten sich ebenfalls überdurchschnittlich stark.

Abbildung 1.19 zeigt eine von der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise abweichende Entwicklung der Wirtschaftsimmobilienpreise. Seit gut drei Jahren stagnieren die Preise und tendieren im dritten Quartal 2022 dazu, deutlich zu fallen. Die Märkte für Wirtschaftsimmobilien sind stärker mit dem Konjunkturzyklus korreliert und reagieren besonders stark auf Krisen. Außerdem dürfte das Finanzierungsumfeld dem Markt Schwierigkeiten bereiten.

fallende Preise für Wirtschaftsimmobilien, ...

Abbildung 1.19: Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien<sup>1</sup> in Deutschland, I 2010 – III 2022



<sup>1</sup> Die Deutsche Bundesbank verwendet den Begriff Gewerbeimmobilien. Im Gegensatz dazu wird in der Branche vermehrt von Wirtschaftsimmobilien gesprochen, etwa vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, um sich vom eher planungsrechtlich geprägten Begriff der Gewerbeimmobilien abzugrenzen und der Heterogenität der Nichtwohn-Immobilien Rechnung zu tragen. Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss: Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 2. Ergebnisbericht (September 2019), Berlin.

Quelle: Deutsche Bundesbank

Eine Differenzierung nach Städtegruppen auf einer etwas anderen Datenbasis zeigt dagegen, dass die Preise im Jahr 2020 wie im Jahr 2021 über alle Abgrenzungen hinweg bereits gesunken sind. Gemäß den dargestellten Indizes stiegen sie in der ersten Jahreshälfte 2022 insgesamt leicht an, bevor sie ab dem dritten Quartal 2022 um 0,7% sanken. Ausschlaggebend für diese negative Entwicklung sind einzig und allein die Einzelhandelsimmobilien, deren Preise seit 2019 kontinuierlich gesunken sind. Im dritten Quartal 2022 betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr 5,7%. Verantwortlich für diese Entwicklung dürfte mittelfristig der aufstrebende Onlinehandel, der durch die Pandemie beschleunigt wurde, und die aktuell verschlechterte Konsumentenstimmung sein. Dagegen entwickeln sich die Preise für Bü-

... Einzelhandelsimmobilien ausschlaggebend

<sup>48</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreise für Wohngebäude im November 2022: +16,9% gegenüber November 2021, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

Preise für Büroimmobilien steigen

roimmobilien seit geraumer Zeit dynamischer und wiesen im dritten Quartal 2022 einen Anstieg von 1,4% im Vergleich zum Vorjahr auf. Zwar dürften Homeoffice-Konzepte in vielen Unternehmen Bestand haben, doch zeigen aktuelle Daten auch, dass Unternehmen und Mitarbeiter diese Möglichkeiten mit einer inzwischen bei 25% stabilisierten Homeoffice-Quote keineswegs ausschöpfen und stattdessen ins Büro zurückkehren.<sup>49</sup> Gleichzeitig führt die steigende Beschäftigung in Verbindung mit der Tertiärisierung zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Büroimmobilien.

Rentabilität bei flexiblen Zinsabschlüssen und steigenden Instandhaltungskosten in Gefahr

Vor dem Hintergrund der hohen Inflation und steigender Zinsen rücken die Nettoanfangsrenditen für Wirtschaftsimmobilen zunehmend in den Fokus. Aufgrund der langanhaltenden Niedrigzinsphase war der Rückgang auf eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 4,2% in den 127 Städten seit dem Jahr 2019 verkraftbar.<sup>50</sup> Dies war vor allem auf die stark gestiegenen Preise zurückzuführen. In der aktuellen Situation verlieren Investitionen vor allem in den sieben A-Städten, die bei Nettoanfangsrenditen von nur 2,8% getätigt wurden, an Attraktivität und könnten zu Insolvenzen von Immobilienunternehmen führen, wenn sie aufgrund flexibler Zinsabschlüsse und erhöhter Instandhaltungskosten nicht mehr rentabel sind. Die Energie- und Inflationskrise hat den Wirtschaftsimmobilenmarkt also möglicherweise zu einem Zeitpunkt getroffen, als die Risiken von Investitionen in Wirtschaftsimmobilen unterschätzt wurden. Bislang gibt es jedoch keine Anzeichen dafür, dass sich die Lage verschlechtert hat. Eine breite Welle von Unternehmensinsolvenzen im Immobilienbereich ist bisher ausgeblieben.

### Zins- und Kreditentwicklung

Ende der Niedrigzinsphase

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im internationalen Vergleich spät mit der Straffung ihrer Geldpolitik begonnen; nun aber sorgen hohe Inflationsraten für ein Ende der jahrelangen Niedrigzinsphase. Infolgedessen steigen die Zinssätze und Renditen über alle Laufzeiten hinweg am aktuellen Rand stark an (siehe Abbildung 1.20). In der ersten Hälfte des Jahres 2022 verblieb der Hauptrefinanzierungssatz der EZB bei 0%. Bis März wurden im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP) weiter Nettokäufe an Wertpapieren getätigt, und im Rahmen des regulären Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) wurden bis Juni 2022 weiterhin Anleihen im Wert von insgesamt 150 Mrd. Euro gekauft.<sup>51</sup> Dies verdeutlicht, dass die EZB mit ihrem neuen Ziel, die Inflation auf dem mittelfristigen Zielniveau von 2% zu stabilisieren, die Überschreitung trotz der bereits hohen Inflationsraten zunächst nur als vorübergehend ansah und bereit war, nach einer langen Zeit unterhalb des Inflationsziels eine höhere Rate zu tolerieren. Erst mit dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise und steigenden Kerninfla-

49 Vgl. ifo Institut, Homeoffice setzt sich durch – aber nicht überall, Pressemitteilung vom 9. Dezember 2022, München 2022.

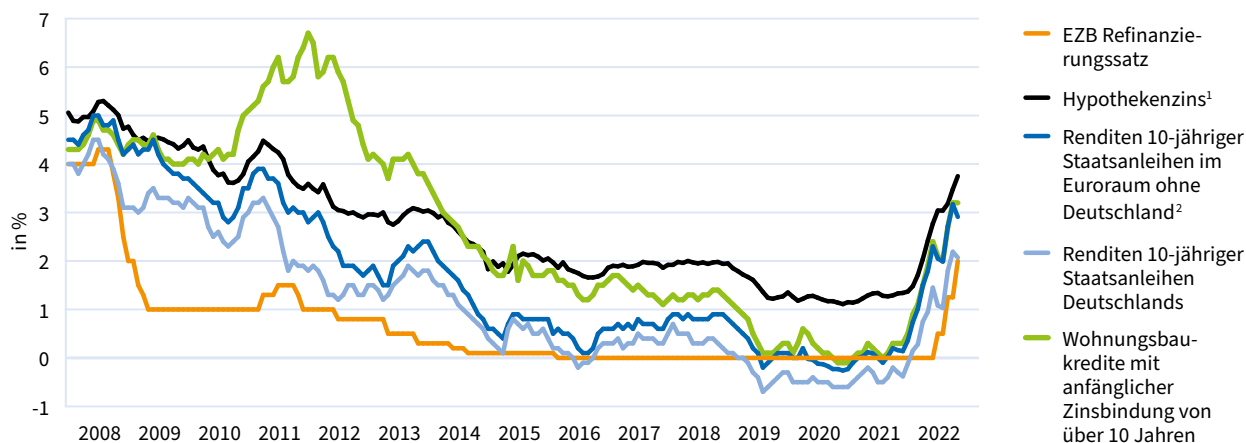
50 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, Frankfurt am Main 2022.

51 Vgl. Europäische Zentralbank, Asset purchase programmes, URL: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/implementation/html/index.en.html> (Stand: 10.1.2023)



tionsraten sah sich die EZB gezwungen, von dem äußerst expansiven Kurs abzuweichen. Die drei Zinssätze der EZB wurden daraufhin in vier Zinsschritten von zweimal 50 und zweimal 75 Basispunkten auf 2,5% gemessen am Hauptrefinanzierungssatz im Dezember 2022 angehoben.<sup>52</sup> Zudem werden seit Juli 2022 netto keine Anleihekäufe mehr getätigt, aber alle Rückzahlungen aus fällig werdenden Anleihen vollumfänglich reinvestiert. Hiervon geht also kein zusätzlicher kontraktiver Impuls aus.

Abbildung 1.20: Entwicklung von Zinsen und Renditen, 2008 – 2022



bis November 2022

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

Quelle: Deutsche Bundesbank, Eurostat

Die Herausforderung für die EZB besteht darin, die Zinssätze mit dem nötigen Nachdruck anzuheben, um die hohe Inflation wirksam zu bekämpfen, ohne einen übermäßigen Einbruch der Wirtschaft zu verursachen; im Englischen wird dies symbolisch als „soft landing“ bezeichnet. Die US-Notenbank steht indes vor der gleichen Aufgabe und hat die Zinsen seit März 2022 bereits in sieben Schritten auf einen Korridor von 4,25% bis 4,5% im Dezember 2022 angehoben. Da der Anstieg der Inflation in den USA stärker durch die Inlandsnachfrage getrieben wurde, lag die Kernrate bereits etwas früher über dem Zielwert, was die Fed dazu veranlasste, so nachdrücklich an der Zinsschraube zu drehen.

Die Entwicklung der längerfristigen Marktzinsen, einschließlich der Renditen zehnjähriger Staatsanleihen, spiegelt seit geraumer Zeit die hohen Inflationsraten und die gestiegenen Inflationserwartungen wider. Ihr Anstieg setzte dadurch bereits vor den Zinsschritten ein. Während die Rendite für deutsche Staatsanleihen im Januar noch knapp unter 0% lag, notierte sie Ende 2022 bei knapp über 2%. In der Eurozone ohne Deutschland lagen die

Zinspolitik:  
Inflationsbekämpfung vs.  
Konjunkturreinbruch

52 Vgl. Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 15. Dezember 2022, Frankfurt am Main 2022.

Renditen durchgängig rund 100 Basispunkte höher, was Ausdruck der anhaltend hohen Verschuldung einiger Mitgliedstaaten der Europäischen Währungsunion ist, für die der Markt Risikoaufschläge einpreist. Die EZB ist der Ansicht, dass dies mitunter nicht durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt ist, und hat daher im Jahr 2022 das „Transmission Protection Instrument“ (TPI) als Anti-Fragmentierungsinstrument eingeführt, um die reibungslose Durchsetzung der Geldpolitik zu gewährleisten. Im Rahmen des TPI kann die EZB unter bestimmten Bedingungen gezielt Staatsanleihen einzelner Länder auf dem Sekundärmarkt kaufen. Da aber die Schuldenquoten der Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich sind und die Schuldentragfähigkeit von den Finanzmärkten unterschiedlich bewertet wird, dienen die Risikoprämien nicht zuletzt der Disziplinierung der Länder, die durch den Einsatz des TPI konterkariert werden würde. So muss das Instrument als Mittel zur Stabilisierung hochverschuldeter Länder gesehen werden. Dabei besteht für ein solches Instrument keinerlei Bedarf, da das OMT-Programm im Rahmen des ESM – unter strengerer Konditionalität – bereits für genau diesen Zweck konzipiert wurde.

Hypothekenzinsen  
auf Höchststand  
seit 2011

Die Renditen mittel- und längerfristiger Staatsanleihen sowie die Hypothekenzinsen entwickeln sich weitgehend parallel, da Hypotheken als ähnlich sicher angesehen werden. Letztere lagen Ende des Jahres 2022 bei knapp 3% und damit auf dem höchsten Stand seit dem Jahr 2011. Die durchschnittlichen Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen an den privaten Sektor mit einer anfänglichen Zinsbindung von mehr als zehn Jahren haben unterdessen ein Niveau von 3,8% erreicht und sich damit seit Jahresbeginn etwa verdreifacht. Aufgrund des hohen Anteils langfristiger Zinsbindungen in der privaten Wohnungsbaufinanzierung dürften die Kreditnehmer jedoch noch einige Zeit von niedrigeren Zinsen profitieren, wenngleich der Anteil neuer Wohnungsbaudarlehen mit Zinsbindungen von mehr als zehn Jahren im Jahr 2022 recht deutlich auf noch knapp über 40% gesunken ist.

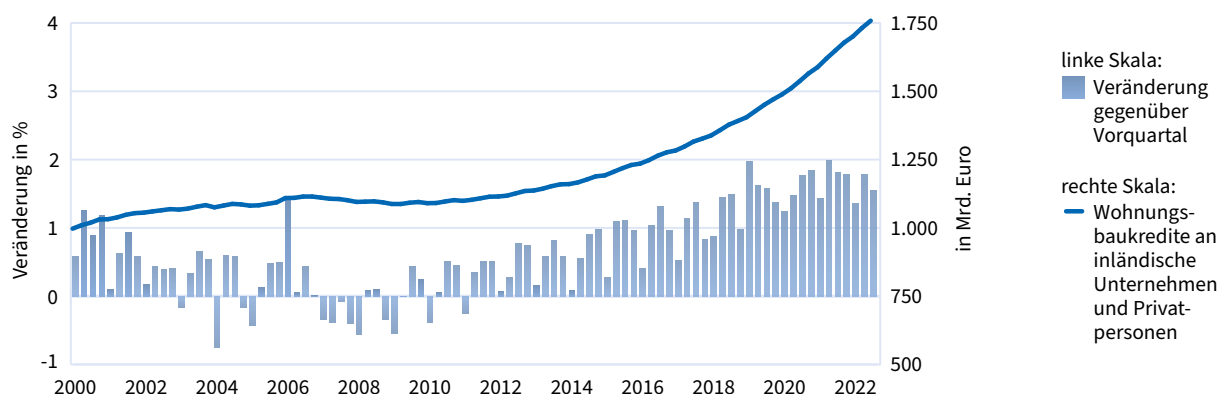
beschleunigte  
Kreditvergabe

Die gesamte Kreditvergabe an den inländischen Privatsektor hat sich im Jahr 2022 weiter beschleunigt. Das nominale Volumen der ausstehenden Kredite belief sich zuletzt auf rund 3.350 Mrd. Euro. Dies entspricht einem überdurchschnittlichen Anstieg von 8,3% gegenüber dem Vorjahr. Ein Teil der Nettokreditvergabe entfiel dabei auf Förderkredite, die direkt von der KfW an Energieunternehmen zu deren Stabilisierung vergeben wurden.<sup>53</sup> Die Deutsche Bundesbank registriert ferner ein starkes Wachstum im breiteren nichtfinanziellen Unternehmenssektor und sieht dafür zwei Gründe: zum einen eine schwächere Innenfinanzierung aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen und zum anderen die Verteuerung der Anleihefinanzierung am Kapitalmarkt im Vergleich zur Kreditfinanzierung. Hauptsächlich werden diese Mittel jedoch als liquide Betriebsmittel zur Finanzierung von Vorleistungen verwendet, wohingegen Investitionen eine untergeordnete Rolle spielen.<sup>54</sup>

53 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht November 2022, Frankfurt am Main 2022.

54 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht November 2022, Frankfurt am Main 2022.

Abbildung 1.21: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen, I 2000 – III 2022



Quelle: Deutsche Bundesbank

Mit einem Wachstum von 6,6% gegenüber dem Vorjahr nahm die Kreditvergabe im dritten Quartal 2022 im Bereich der Wohnungsbaukredite weiter deutlich zu (siehe Abbildung 1.21). Mit einer durchschnittlichen vierteljährlichen Wachstumsrate von 1,6% setzte sich diese Entwicklung im Jahr 2022 trotz des restriktiveren Finanzierungsumfelds in dem seit Beginn der Corona-Pandemie üblichen Tempo fort. Die Antizipation steigender Zinsen könnte dabei jedoch zu einem Vorziehen der Immobilienfinanzierung geführt und damit eine Abschwächung noch kaschiert haben, die sich im vierten Quartal bei Krediten mit langfristiger Zinsbindung bereits sehr deutlich abzeichnet.<sup>55</sup> Insgesamt belief sich das nominale Volumen der ausstehenden Wohnungsbaukredite im dritten Quartal 2022 auf mehr als 1.750 Mrd. Euro und macht damit noch immer mehr als die Hälfte des gesamten Kreditvolumens der Banken aus. Der Anteil der privaten Haushalte daran beträgt rund 90% und nur ein geringer Anteil entfällt auf Unternehmen. Trotz der scheinbar ungebrochen hohen Kreditvergabe von Wohnungsbaukrediten hat sich dennoch die Nachfrage der privaten Haushalte seit Mitte 2022 deutlich abgeschwächt; das zeigen Umfragen.<sup>56</sup> Der starke Anstieg der Zinssätze und der Lebenshaltungskosten, die zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen geführt haben, macht kreditfinanzierte Immobilienkäufe für viele Haushalte weniger erschwinglich, da sich die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte deutlich verringert haben. Dies dürfte auf der Angebotsseite von den Banken ebenfalls berücksichtigt werden.<sup>57</sup>

hoher Anteil privater Haushalte am Kreditvolumen ...

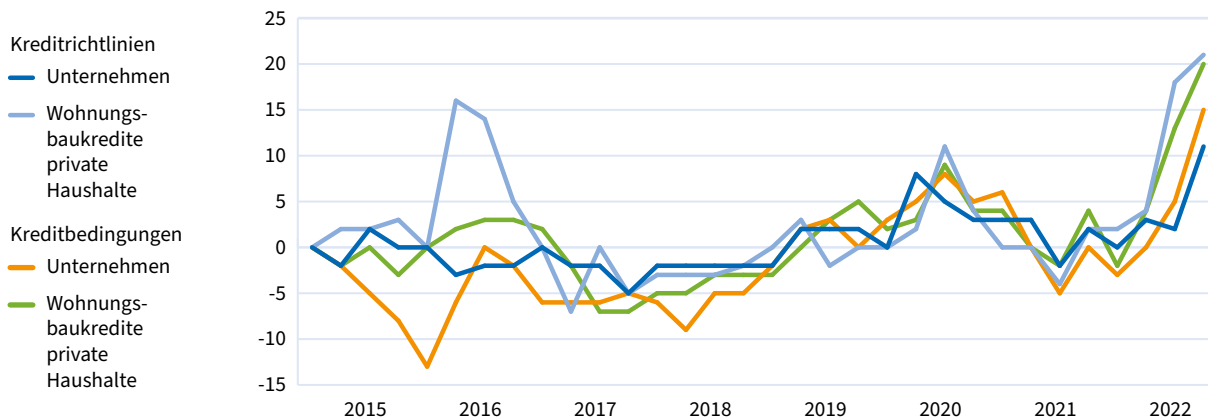
... bei deutlichem Nachfragerückgang

55 Vgl. Deutsche Bundesbank, Neugesäftsvolumina Banken DE / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre, Frankfurt am Main 2023.

56 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressemitteilung vom 25.10.2022, Frankfurt am Main 2022.

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

Abbildung 1.22: Veränderung der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen von Banken (Ergebnisse des Bank Lending Survey), I 2015 – III 2022



Nettosalden aus gewichteten Antworten (Diffusionsindizes)

Quelle: Deutsche Bundesbank

deutlich gestraffte  
Kreditkonditionenstarker Nachfrage-  
einbruch bei  
privaten Woh-  
nungsbaukrediten

Die Ergebnisse des umfragebasierten „Bank Lending Survey“ (BLS) der EZB, den die Deutsche Bundesbank regelmäßig bei den in Deutschland ansässigen Banken durchführt, deutet diese Verschärfung auf der Angebotsseite an. Seit dem Jahr 2020 wurden die Kreditkonditionen im Neugeschäft deutlich gestrafft (siehe Abbildung 1.22). Neben der Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage war die geringere Bonität der Kreditnehmer der Hauptgrund für die im zweiten und dritten Quartal 2022 deutlichsten Erhöhungen der Kreditstandards (der internen Kreditrichtlinien) für private Wohnungsbaukredite seit Einführung des BLS im Jahr 2003.<sup>58</sup> Sie folgen damit außerdem der Aufforderung der BaFin, bei der Vergabe von Wohnungsbaukrediten besonders umsichtig vorzugehen und konservative Standards anzulegen.<sup>59</sup> Die Kreditbedingungen (die tatsächlich in den Verträgen vereinbarten Konditionen) haben die Banken weitgehend entsprechend der Entwicklung der Richtlinien angepasst. Weitere Ergebnisse des BLS zeigen, dass der Einbruch der Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten im dritten Quartal 2022 der stärkste seit Einführung des BLS war. Nach Angaben der Banken war dies nicht nur auf die höheren Zinsen zurückzuführen, sondern zudem auf das gesunkene Verbrauchervertrauen und die gestiegene Unsicherheit über die persönlichen Beschäftigungs- und Einkommensaussichten. Zum ersten Mal seit der Finanzkrise 2008/09 schätzten dem BLS zufolge private Kreditinteressenten die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt wieder pessimistischer ein. Dies deckt sich mit den gesunkenen Erwartungen der Privatpersonen an die Entwicklung des Immobilienpreinsniveaus, wo im Dezember 2022 nur noch knapp 6% Preissteigerung erwartet wurden, halb so viel wie

58 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressemitteilung vom 25.10.2022, Frankfurt am Main 2022.

59 Vgl. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Makroprudenzielles Maßnahmenpaket: BaFin plant Festsetzung des antizyklischen Kapitalpuffers und eines Systemrisikopuffers für den Wohnimmobiliensektor, Pressemitteilung vom 12. Januar 2022, Bonn 2022.

vor etwa einem Jahr.<sup>60</sup> Vor diesem Hintergrund erwarten die Banken für die kommenden Quartale einen weiteren Rückgang der Nachfrage nach Baufinanzierungen.

Neben Angaben zu Baufinanzierungen umfassen die Ergebnisse des BLS zwei weitere Kreditsegmente: Unternehmenskredite sowie Verbraucher- und sonstige Kredite an private Haushalte. In beiden Segmenten folgten die Anpassungen der Banken dem gleichen Muster, wonach die Kreditstandards für die Kreditvergabe erheblich verschärft wurden. In einer Dimension unterscheidet sich das Unternehmensgeschäft jedoch: Aufgrund der konjunkturellen Abschwächung steigt die Nachfrage nach Krediten in diesem Segment, was in der Summe zu einer höheren Ablehnungsquote führte.

### Finanzstabilität

Die Risiken für die Finanzstabilität haben im Jahr 2022 deutlich zugenommen. Obwohl die Gefahren, die von der Corona-Pandemie ausgingen, weitestgehend überwunden sind, wirken sich die verschlechterten Wirtschaftsaussichten und insbesondere der hohe Inflationsdruck, der die überfällige geldpolitische Wende unabdingbar gemacht hat, negativ auf die Finanzstabilität aus. So haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen für private Haushalte, Unternehmen, Banken und für die Mitgliedstaaten der Europäischen Währungsunion deutlich verschlechtert. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank liegt der Gesamtindikator zur Beurteilung der finanziellen Bedingungen als Risikoindikator für die Finanzstabilität dadurch zwar noch unter den Werten vergangener Finanzkrisen, ist aber im Laufe des Jahres 2022 deutlich angestiegen und hat das Niveau, das zu Beginn der Corona-Pandemie erreicht wurde, überschritten.<sup>61</sup> Ausschlaggebend dafür waren vor allem die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten und die Ausweitung der Kredit- und Liquiditätsrisikoaufschläge.

Das vergangene Jahrzehnt war durch einen Aufschwung des Finanzzyklus gekennzeichnet, der durch niedrige Leitzinsen und niedrige Risikoprämien sowie eine damit einhergehende hohe Bewertung von Vermögenswerten, darunter die Immobilienpreise, angetrieben wurde. Dies lässt sich an der Entwicklung der Kredit/BIP-Lücke ablesen, die das gesamte Kreditvolumen ins Verhältnis zum BIP setzt. Nach der Corona-Krise setzte sich der Finanzzyklus zunächst dynamisch fort, doch in jüngster Zeit deutet ein nachhaltiger Rückgang der Kredit/BIP-Lücke auf einen Abschwung hin.<sup>62</sup> Im Zuge dessen weist die Deutsche Bundesbank darauf hin, dass gerade eine Abschwächung des Finanzzyklus Risiken für die Finanzstabilität mit sich bringt. Dies liegt mutmaßlich daran, dass die Banken in einer solchen Phase ihre Kreditvergabe übermäßig einschränken, was die realwirtschaftliche Entwicklung weiter dämpft.

Risiken  
haben deutlich  
zugenommen

Abschwächung des  
Finanzzyklus  
gefährdet  
Finanzstabilität

60 Vgl. Deutsche Bundesbank, Inflationserwartungen, Studie zu Erwartungen von Privatpersonen in Deutschland vom 13.01.2023, Frankfurt am Main 2023.

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

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

Wohnimmobilien  
überbewertet, ...

... Verschärfung der  
Kreditvergabestandards hat breite  
Immobilienpreis-  
blase bisher  
verhindert

BaFin-Maßnahmen-  
paket gegen  
Kreditausfälle

Der Ausschuss für Finanzstabilität, die Deutsche Bundesbank und der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) halten die Immobilienbewertungen in Deutschland weiterhin für sehr hoch, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien. Die Deutsche Bundesbank, welche die Überbewertungen quantifiziert, hat diesen Wert zuletzt noch einmal auf 15% bis 40% angehoben.<sup>63</sup> In einigen Regionen haben die Preise bereits seit längerem ein Niveau erreicht, das insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Unsicherheit ein erhebliches Korrekturpotenzial birgt. Dennoch ist von einer breiten Immobilienpreisblase nicht auszugehen, da der Anstieg der Kreditvergabe für Wohnimmobilienfinanzierungen nicht auf eine Lockerung der Kreditvergabestandards seitens der Banken zurückzuführen war. Vielmehr haben die Banken, wie dem BLS zu entnehmen ist, ihre Kreditvergabestandards in den zurückliegenden zwei Jahren verschärft.<sup>64</sup> Vor diesem Hintergrund und als Folge der deutlich gestiegenen Zinsen für die Finanzierung von Wohnimmobilien sind die derzeit zu beobachtenden Preisrückgänge nicht überraschend. Gravierende finanzstabilitätsgefährdende und gesamtwirtschaftliche Auswirkungen wären jedoch erst bei einem massiven Preisverfall zu erwarten.<sup>65</sup>

Für die Banken besteht die Gefahr, dass sie die als Sicherheiten hinterlegten Wohnimmobilien zu hoch bewerten, woraus sich im Falle von Kreditausfällen Risiken für die Finanzstabilität ergeben können. Im Januar 2022 hat die BaFin daher ein makroprudenzielles Maßnahmenpaket zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Bankensystems beschlossen.<sup>66</sup> Dieses tritt nach einjähriger Übergangsfrist im Februar 2023 in Kraft. Konkret wurde der antizyklische Kapitalpuffer von 0% auf 0,75% erhöht, um sicherzustellen, dass mehr Eigenkapital für Kredite vorgehalten wird. Für Wohnimmobilienkredite wurde ein sektoraler Systemrisikopuffer eingeführt, sodass durch Wohnimmobilien besicherte Kredite mit zusätzlich 2,0% Eigenkapital unterlegt werden müssen. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank gibt es bislang keine Anzeichen dafür, dass dieser Schritt das Kreditangebot des Bankensystems, als möglicher negativer Nebeneffekt, übermäßig eingeschränkt hat. Die Entwicklung sollte in jedem Fall weiter beobachtet und bei einer weiteren Verschärfung der Risikosituation rechtzeitig, damit begonnen werden, den antizyklischen Kapitalpuffer präventiv nochmals schrittweise zu erhöhen. Um die Verwundbarkeit der Banken im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung weiter zu verringern, sollten bestehende Regulierungslücken geschlossen werden, einschließlich einer Rechtsgrundlage für einkommensbezogene makroprudenzielle Instrumente.<sup>67</sup> Kreditnehmerbezogene Instrumente wie strengere Obergrenzen für Beleihungsquoten (Loan-to-Value-Ra-

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

64 Vgl. Deutsche Bundesbank, Oktober-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland, Pressemitteilung vom 25.10.2022, Frankfurt am Main 2022.

65 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Neunter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Berlin 2022.

66 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Neunter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Berlin 2022.

67 Vgl. Ausschuss für Finanzstabilität, Achter Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Berlin 2021.

tio: LTV), die zuletzt ohnehin deutlich gesunken sind,<sup>68</sup> oder höhere Amortisationsanforderungen, die eine Rückzahlung von Krediten zu bestimmten Raten und innerhalb bestimmter Fristen erfordern, sollten laufend überprüft werden.

Mit dem deutlichen Zinsanstieg materialisieren sich derzeit vor allem Risiken für Banken, die in den vergangenen Jahren im Rahmen der Fristentransformation langfristige Kredite zu niedrigen Zinsen vergeben haben und nun auf der Refinanzierungsseite selbst höhere Zinsen zahlen müssen. Aus Sicht der Deutschen Bundesbank ist die Situation der Banken jedoch weiterhin als widerstandsfähig einzustufen, da sie sich mit Derivaten gegen solche Szenarien abgesichert haben.<sup>69</sup> Es war außerdem zu erwarten, dass steigende Zinsen die Preise und die Nachfrage nach Wohnimmobilien dämpfen würden. Gravierende Auswirkungen auf die privaten Haushalte könnte jedoch nur ein stärkerer Preisverfall haben. Da Wohnimmobilien einen großen Teil des Vermögens und vor allem der Verschuldung der privaten Haushalte ausmachen, würde ein Preisverfall viele Haushalte vor allem im wirtschaftlichen Abschwung verwundbar machen.<sup>70</sup> Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, des nach wie vor stabilen Arbeitsmarktes und der nachlassenden Inflation, die auf ein mittelfristig moderates Zinsniveau schließen lässt (siehe Abschnitt zur Projektion der Zinsentwicklung), ist ein solcher Abschwung derzeit jedoch sehr unwahrscheinlich. Dennoch besteht eine weitere Gefahr für Hauseigentümer, nämlich wenn die hohen Zinsen ihnen Probleme bei der Anschlussfinanzierung bereiten. Allerdings sorgen der vergleichsweise hohe Anteil an langfristigen Zinsbindungen und die zuletzt gestiegenen Eigenkapitalanforderungen für Stabilität auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Seit einigen Jahren müssen die privaten Haushalte außerdem einen sinkenden Anteil ihres verfügbaren Einkommens für Zinszahlungen aufwenden.<sup>71</sup> Dies dürfte sie aktuell relativ widerstandsfähig gegen die niedrigeren verfügbaren Einkommen machen.

Der überfälligen Zinswende wird inzwischen mit raschen Zinsschritten der EZB begegnet, was speziell die Situation der hochverschuldeten Mitgliedstaaten der Eurozone verschärft. Obwohl die lange Niedrigzinsphase zur Verlängerung der Restlaufzeiten genutzt wurde, sind die Kosten für Neuverschuldung und Refinanzierung nun deutlich gestiegen. In konjunkturell turbulenten Zeiten ist das Risiko, dass die Tragfähigkeit der Schulden in Frage gestellt wird, größer denn je. Es besteht daher die Gefahr, dass die europäische Staatsschuldenkrise wieder aufflammt. Obwohl das neu geschaffene geldpolitische Instrument TPI nun für ungünstige Marktentwicklungen oder eine drohende uneinheitliche geldpolitische Transmission im Euroraum zur Verfügung steht, sollte die EZB dessen Einsatz sorgfältig abwägen, da dies die Abhängigkeit hochverschuldeter Länder von Anleihekäufen aufrechterhal-

Risiken für Banken durch Fristentransformation gestiegen

Zinswende steigert Risiko neuer Staatsschuldenkrisen

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

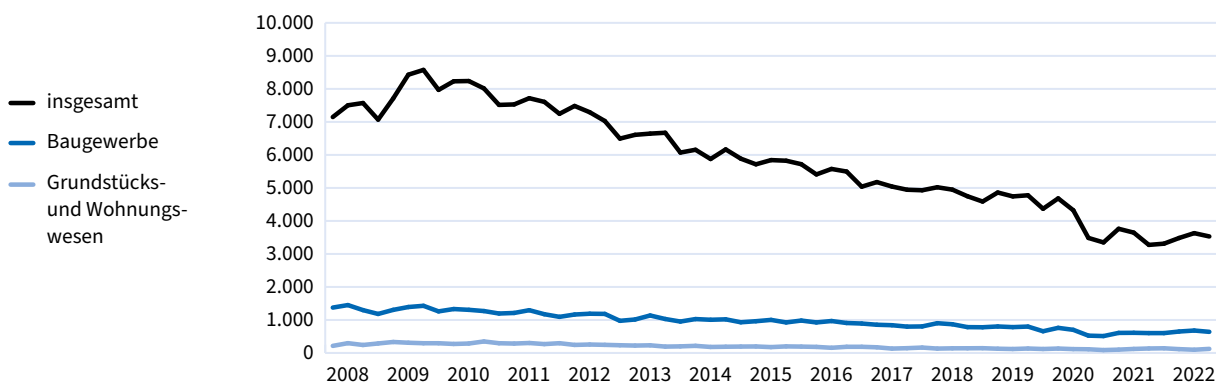
69 Vgl. Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2022, Frankfurt am Main 2022.

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

71 Vgl. Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Frankfurt am Main 2022.

ten würde. Eine fiskalische Dominanz, die so langfristig die Tragfähigkeit der Staatsverschuldung zu sichern versucht, würde im Gegenzug die Preis-, Wirtschafts- und Finanzstabilität gefährden. Ein mittelfristiger Abbau der Staatsverschuldung ist daher für alle Mitgliedstaaten unerlässlich. Nicht zuletzt muss die finanzielle Verflechtung von Staaten und Banken im Auge behalten werden, die etwa in Form impliziter Garantien oder hoher Bestände an inländischen Staatsanleihen besteht. Letzteres dürfte derzeit zu hohen negativen Wertberichtigungen in den Bilanzen der Banken führen und die Profitabilität, die speziell bei deutschen Banken bereits gering ist, zusätzlich schwächen.

Abbildung 1.23: Unternehmensinsolvenzen, I 2008 – III 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

verschlechterte  
Finanzierungsbe-  
dingungen belasten  
viele Unternehmen

Gleichermaßen dürften die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen für viele Unternehmen eine zunehmende Belastung darstellen. Nachdem die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen während der Corona-Krise nicht zuletzt aufgrund umfangreicher staatlicher Hilfen auf ein historisch niedriges Niveau gedrückt wurde, zeichnet sich am aktuellen Rand ein moderater Aufwärtstrend ab (siehe Abbildung 1.23). Für das kommende Jahr muss mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden, da die Verschuldung vieler Unternehmen zuletzt deutlich zugenommen hat.<sup>72</sup> Zu den Versorgungsengpässen und hohen Rohstoffpreisen, die die Produktion verteuern, kamen im Jahr 2022 die stark gestiegenen Energiekosten hinzu. Mit zunehmenden Insolvenzrisiken im Unternehmenssektor würde die Ausfallwahrscheinlichkeit von gewerblichen Immobilienkrediten steigen. Gleichwohl ist hieraus keine Beeinträchtigung der Finanzstabilität zu erwarten; der gewerbliche Immobilienmarkt war kaum alleiniger Auslöser von Finanzkrisen, sondern hat deren Auswirkungen verstärkt.<sup>73</sup> Der Rückgang der Immobilienpreise und das restriktive Finanzierungsumfeld treffen Bauunternehmen im Übrigen besonders hart, da diese Branche zusätzlich sehr hohe Preissteigerungen zu bewältigen hat. Infolgedessen ist die Anzahl der Insolvenzen im Baugewerbe bereits im vergangenen Jahr überproportional gestiegen. So verzeichnete das Baugewerbe von Januar 2022 bis September mit 1.970 die

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

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



höchste Anzahl an Unternehmensinsolvenzen aller Branchen, ein Plus von 8,2% gegenüber dem Vorjahr.<sup>74</sup>

### Entwicklung der öffentlichen Finanzen

Die Fiskalpolitik befand sich im dritten Pandemiejahr aufgrund des Krieges und der Energiekrise im Jahr 2022 abermals im Krisenmodus und war daher weiterhin expansiv ausgerichtet. Durch das Auslaufen der pandemiebedingten Hilfen konnte der Staatsverbrauch zwar sinken, dieser Effekt wurde jedoch durch die Ausgaben zur Abfederung der Energiekrise kompensiert. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag der Finanzierungssaldo des Staates im Jahr 2022 bei -2,6% des BIP, nach -3,7% und -4,3% in den Vorjahren. Er lag damit etwas höher als vom Sachverständigenrat im Herbst prognostiziert (siehe Abbildung 1.24). Das Defizit von rund 100 Mrd. Euro entfiel wie im Vorjahr allein auf den Saldo des Bundes, der mit drei Entlastungspaketen den Großteil der Hilfen gegen die stark gestiegenen Energiekosten leistete, während Länder, Kommunen und Sozialversicherungen ein Plus erwirtschafteten. Der notwendige Spielraum für die erforderliche Nettokreditaufnahme wurde durch die Anwendung der Ausnahmeklausel der Schuldenbremse im Jahr 2022 ermöglicht.

Fiskalpolitik weiter  
im Krisenmodus

Abbildung 1.24: Entwicklung der öffentlichen Finanzen<sup>1</sup>, 2021 – 2023

	2021	2022 <sup>2</sup>	2023 <sup>2</sup>
<b>Einnahmen</b>			
in Mrd. Euro	1.711,7	1.800,8	1.901,1
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	9,2	5,2	5,6
<b>Ausgaben</b>			
in Mrd. Euro	1.846,0	1.890,9	2.016,4
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	7,8	2,4	6,6
<b>Finanzierungssaldo</b>			
in Mrd. Euro	-134,3	-90,1	-115,4
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	-3,7	-2,3	-2,8
<b>Schuldenstand<sup>3</sup></b>			
in % des nominalen Bruttoinlandsprodukts	68,7	68,0	68,1
<b>Nachrichtlich:</b>			
Inflationsrate der harmonisierten Verbraucherpreise in %	3,2	8,6	7,9

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 2022/23, eigene Berechnungen

Nach der Prognose des Sachverständigenrates stiegen die Ausgaben im Jahr 2022 um weitere 2,4%.<sup>75</sup> Als kostenintensive und dabei wenig zielgenaue Einzelausgaben sind vor allem die Aufwendungen für die Energiepreispauscha-

74 Vgl. Statistisches Bundesamt, 1,2 % mehr beantragte Regelinsolvenzen im November 2022 als im Vormonat, Pressemitteilung Nr. 527 vom 12. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

75 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

le, die Übernahme der Abschlagszahlung der Gaskunden, das 9-Euro-Ticket und die finalen Corona-Hilfen aus dem Frühjahr zu nennen. Auf der Einnahmeseite verhinderten nicht zuletzt die Steuersenkung auf Kraftstoffe („Tankrabatt“) und der vorübergehend geltende reduzierte Umsatzsteuersatz von 7% auf Gaslieferungen ein höheres Ergebnis. Die Einnahmen entwickelten sich mit einem Plus von 5,2% aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, der gestiegenen Konsumneigung bei größeren Konsummöglichkeiten und nicht zuletzt aufgrund der hohen Inflation sehr dynamisch. Der Anstieg der Steuereinnahmen war daher insbesondere bei den Umsatzsteuern besonders hoch.<sup>76</sup>

Staatsschuldenquote gestiegen

Der krisenbedingte Anstieg der Staatsschuldenquote von rund 59% des BIP Ende 2019 (und damit unter dem Maastricht-Kriterium von 60%) auf rund 68% im Jahr 2022 stellt die Solidität der deutschen Finanzpolitik selbst bei steigenden Zinsen nicht in Frage. Dies zeigen nicht zuletzt die negativen Spreads deutscher Staatsanleihen gegenüber anderen Euro-Staaten. Dennoch mahnen Inflation und steigende Zinsen: Die Tragfähigkeit der Staatsverschuldung der Mitgliedstaaten muss durch eine angemessene Finanzpolitik gleichermaßen sichergestellt werden. Andernfalls wäre die EZB in dem Zielkonflikt gefangen, die Finanzierung der Staatshaushalte zu ermöglichen und die Inflation zu senken.

hohes strukturelles Defizit

Für das Jahr 2023 erwartet der Sachverständigenrat einen weiteren Anstieg des Defizits auf 2,8% des BIP. Der um konjunkturelle Einflüsse und vorübergehende Effekte bereinigte strukturelle Finanzierungssaldo wird unabhängig von der Projektion im Jahr 2023 ebenfalls deutlich negativ bleiben. Dabei sind die Effekte der Gasrechnungs- und Stromrechnungsbremsen noch unberücksichtigt. Das Bundesfinanzministerium geht für das laufende Jahr von einem strukturellen Defizit von etwas über 3% und perspektivisch von 1,5% aus, was vom Unabhängigen Beirat des Stabilitätsrats, trotz geltender Ausnahmeregelungen, als zu hoch kritisiert wird.<sup>77</sup> Die Projektion des Sachverständigenrats weist vor allem einen weiteren Anstieg der Ausgaben aus. Insbesondere die Subventionen für Strom und Gas im Rahmen der Preisbremsen dürften diese Projektion deutlich treiben. Die Kosten hängen aber letztlich von den tatsächlichen Marktpreisen für die Energieträger im Frühjahr ab, die sich derzeit bereits abzuschwächen scheinen (siehe Kapitel 1.4). Hinzu kommen die steigenden strukturellen Ausgaben für das neue Bürgergeld und die Wohngeldreform. Die Einnahmesituation dürfte sich trotz gedämpfter Konjunkturaussichten und der anstehenden Einkommensteuerentlastung durch das Inflationsentlastungsgesetz weiter verbessern. Nicht zuletzt wegen der ungenauen Maßnahmen zur Abwendung finanzieller Härten infolge der aktuellen Energiekrise wird die Finanzpolitik expansiv bleiben, was angesichts des hohen allgemeinen Preisdrucks gesamtwirtschaftlich kontra-

76 Vgl. Statistisches Bundesamt, Öffentliche Ausgaben in den ersten drei Quartalen 2022 um 1,5 %, Einnahmen um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, Pressemitteilung Nr. 015 vom 11. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

77 Vgl. Unabhängiger Beirat des Stabilitätsrats, 19. Stellungnahme des Beirats 12/2022, Berlin 2022.

produktiv wäre.<sup>78</sup> Erst im Jahr 2024 wird die Fiskalpolitik voraussichtlich wieder restriktiver werden.

Von (temporären) Steuererhöhungen zur Finanzierung der Entlastungsprogramme oder Investitionen, die im Zusammenhang mit der Digitalisierung oder der Transformation zu einer klimaneutralen Wirtschaft nötig werden, sollte dennoch abgesehen werden. Stattdessen sollten die Kosten der Krisen und die ohne Frage notwendigen Investitionen in den kommenden Jahren vor allem durch ein starkes und nachhaltiges Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig steigenden Einnahmen bewältigt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass Deutschland über ein wettbewerbsfähiges Steuersystem verfügt, dass also die Höhe der Steuern, die Verteilung der Steuern und die Steuerbürokratie die Wachstumsziele nicht gefährden. Auf der Ausgabenseite sollten weitere strukturelle Ausgabenerhöhungen des Bundes kritisch überprüft werden, und die Krisen sollten nicht als Vorwand für die Umsetzung politisch motivierter Projekte dienen sowie im Rahmen der Ausnahmeregel der Schuldenbremse über weitere Sondervermögen finanziert werden. Ohnehin ist rechtlich umstritten, inwieweit nicht in Anspruch genommene Mittel und Kreditermächtigungen als Rücklage für künftige Investitionen genutzt werden können. Dies wird nun im Hauptsacheverfahren durch das Bundesverfassungsgericht geprüft.

nachhaltiges  
Wirtschaftswachstum statt Steuererhöhungen und wettbewerbsfähiges Steuersystem nötig

### 1.3 Ausblick und Prognose für die Immobilienwirtschaft

#### Projektion des Bruttoinlandsprodukts und seiner Verwendungskomponenten

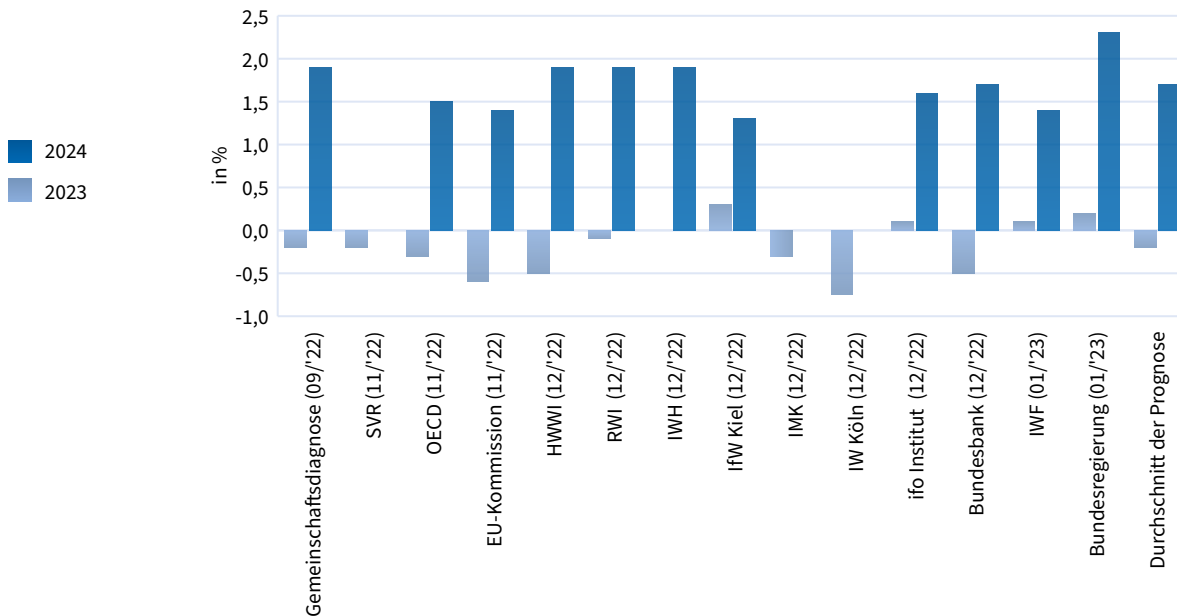
Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2023 ein BIP-Wachstum zwischen -0,7% und 0,3% vorhersagen (siehe Abbildung 1.25). Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugute käme. Zudem kann inzwischen davon ausgegangen werden, dass eine Gasmangellage im Winter 2022/23 abgewendet werden kann, was insbesondere die Situation für die (energieintensive) Industrie entspannt. Zusätzlich dürften die Energiepreismotoren bei Strom

unsichere  
Prognosen

78 Vgl. Unabhängiger Beirat des Stabilitätsrats, 19. Stellungnahme des Beirats 12/2022, Berlin 2022.

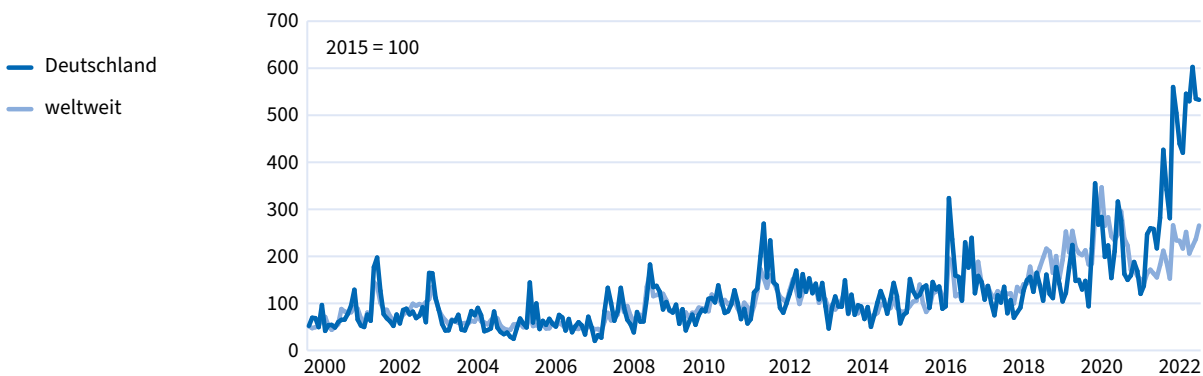
und Gas für Entlastung sorgen. Im Jahr 2024 wird das Wachstum auf durchschnittlich 1,7% geschätzt und dürfte dabei über dem Wachstum des Produktionspotenzials liegen.<sup>79</sup> Die Schätzung ist jedoch in hohem Maße von der Entwicklung der Energiepreise abhängig und wird in den aktuellen Projektionen im Vergleich zu früheren stark nach unten korrigiert, bleibt aber mit großer Unsicherheit behaftet.<sup>80</sup>

Abbildung 1.25: Wachstumsprognosen für Deutschland  
(Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts), 2023 – 2024



Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

Abbildung 1.26: Index für wirtschaftspolitische Unsicherheit  
in Deutschland und weltweit, 2000 – 2022



Quelle: Baker, Bloom und Davis, 2016, eigene Berechnungen

Die hohe wirtschaftliche Unsicherheit lässt sich besonders gut im zeitlichen Verlauf beurteilen (siehe Abbildung 1.26). Der abgebildete Index wird aus der

<sup>79</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

<sup>80</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2022, Frankfurt am Main 2022.

relativen Anzahl der Zeitungsartikel berechnet, die sich mit politikbezogener wirtschaftlicher Unsicherheit befassen. Am aktuellen Rand, im November 2022, gibt es Anzeichen für einen Rückgang der Unsicherheit, aber sie bleibt insgesamt auf einem sehr hohen Niveau. Ein hohes Maß an wirtschaftspolitischer Unsicherheit wirkt sich auf mikroökonomischer Ebene auf die Konsum- und Investitionsentscheidungen von Haushalten und Unternehmen aus und ist auf makroökonomischer Ebene mit einer niedrigeren Produktion und höherer Arbeitslosigkeit verbunden.<sup>81</sup> Insgesamt überwiegen daher in der aktuellen Prognose für die Jahre 2023 und 2024 die Abwärtsrisiken.

Die globale Konjunkturabschwächung ist nicht zuletzt durch die Zentralbanken gebremst. Allerdings ist unklar, wie weit sie gehen müssen, um die hohe Inflation in den Griff zu bekommen. Die Ungewissheit über die weitere Entwicklung der Energiepreise spielt nicht nur hierbei eine entscheidende Rolle. So droht Deutschland im kommenden Winter erneut eine Gasmangel-lage, wenn die Versorgung im Jahr 2023 nicht weiter diversifiziert werden kann. Weitere Unsicherheiten bestehen über den Fortgang des Krieges in der Ukraine, der die geopolitische Spannung hochhält und zu weiteren Verwerfungen führen könnte. Schließlich könnte die chinesische Wirtschaft durch neue Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie mit den bekannten Auswirkungen auf Produktion und Lieferketten zurückgeworfen werden, was die Weltwirtschaft ebenfalls empfindlich bremsen würde. Jedoch bestehen nicht nur Abwärtsrisiken für die Wirtschaftsentwicklung.

Ungewissheit über  
Entwicklung der  
Energiepreise

Gemäß dem Sachverständigenrat, der für das Jahr 2023 eine milde Rezession mit einem BIP-Rückgang von -0,2% prognostiziert und auf dessen Prognose die Detailanalyse der Wachstumsbeiträge basiert, wird der akkumulierte Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung mit rund -0,1 Prozentpunkten leicht negativ ausfallen, während vom Außenbeitrag keine Impulse ausgehen werden (siehe Abbildung 1.27).<sup>82</sup> Im Außenbeitrag halten sich die positiven Impulse des Exports in Höhe von 0,7 Prozentpunkten mit der Korrektur um die Importe die Waage, letztere primär getrieben von höheren Preisen. Trotz der fortschreitenden Normalisierung des Handels würde der positive Beitrag der Exporte durch die Korrektur bei den Importen vollständig ausgeglichen werden. Dennoch wird das weltwirtschaftliche Umfeld die Konjunktur der exportorientierten Volkswirtschaft Deutschland entscheidend mitbestimmen. So rechnet die Deutsche Bundesbank damit, dass einige Unsicherheiten im Laufe des Jahres 2023 abklingen werden und die Auslandsnachfrage vor allem in der für Deutschland so wichtigen Automobilbranche deutlich zunimmt, sodass stärkere Wachstumsimpulse möglich sind.<sup>83</sup>

Sachverständigen-  
rat erwartet für  
2023 milde  
Rezession

81 Vgl. Scott R. Baker, Nicholas Bloom und Steven J. Davis, Measuring economic policy uncertainty, *Quarterly Journal of Economics*, 131(4), 2016, S. 1593-1636.

82 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten. Jahresgutachten 2022/23, Wiesbaden 2022.

83 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2022, Frankfurt am Main 2022.

**Abbildung 1.27 Entwicklung der Verwendungskomponenten des realen Bruttoinlandsprodukts, 2021 – 2023**

	Wachstumsbeiträge zum realen Bruttoinlandsprodukt in %-Punkten		
	2021	2022 <sup>1</sup>	2023 <sup>1</sup>
<b>Inländische Verwendung</b>	<b>2,4</b>	<b>4,4</b>	<b>-0,1</b>
Konsumausgaben	0,5	3,7	-0,1
Private Konsumausgaben <sup>3</sup>	-0,1	3,7	-0,3
Konsumausgaben des Staates	0,6	0,0	0,2
Bruttoanlageinvestitionen	0,5	0,9	-0,1
Ausrüstungsinvestitionen <sup>4</sup>	0,3	0,4	0,1
Bauinvestitionen	0,1	0,3	-0,3
<b>Außenbeitrag</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Exporte	3,4	3,1	0,7
Importe	-3,1	-2,9	-0,7
<b>Reales Bruttoinlandsprodukt<sup>2</sup></b>	<b>2,7</b>	<b>4,6</b>	<b>-0,2</b>

1 Prognose des Sachverständigenrats

2 Da die verwendungsseitige Zusammensetzung der Revisionen des BIP im 1. Halbjahr 2021 noch ausstehend ist, wird unterstellt, dass es sich um eine Anpassung der Vorratsveränderungen handelt.

3 Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck

4 Einschließlich militärischer Waffensysteme

Quelle: Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2022/2023

Die prognostizierte Rezession wird also durch die Entwicklung der Binnenwirtschaft getrieben, wo der private Konsum mit -0,3 Prozentpunkten einen deutlich negativen Impuls geben dürfte, da das verfügbare Einkommen weiter sinkt und die Nachfrage nachlässt. Gegen diese pessimistische Einschätzung könnte Folgendes sprechen: Der immer noch sehr robuste Arbeitsmarkt und die Energiepreisbremsen und damit verbunden die gesunkenen Energiepreise dürften den Abschwung bremsen, indem sie den privaten Konsum stärker stützen. Im Laufe des Jahres werden die Löhne infolge zusätzlicher Tarifabschlüsse deutlich steigen, was sich bei graduell abklingendem Preisdruck ebenfalls stark auf den privaten Konsum auswirken dürfte. Obwohl die Pandemieausgaben zu Ende gehen, wird der Staatsverbrauch erneut hoch sein und sein Beitrag zum Wachstum bei schätzungsweise 0,2 Prozentpunkten liegen, wenngleich er durch seine Abhängigkeit von der Energiepreisbremse weniger ausgeprägt sein könnte.

Von den Bruttoanlageinvestitionen wird insgesamt ein Beitrag von -0,1 Prozentpunkten erwartet. Insbesondere das schwierige Finanzierungsumfeld dürfte die Investitionen belasten. Mit nachlassendem Inflationsdruck dürften die Investitionen wieder anziehen, unterstützt von der notwendigen Transformation zur klimaneutralen Produktion, wobei die Energiekrise die-

sen Trend noch verstärken könnte. Hohe Auftragsbestände und nachlassende Probleme in der Lieferkette dürften die nicht-energieintensive Industrieproduktion ohnehin stützen, während der energieintensive Sektor von der Entwicklung der Energiepreise abhängig sein wird.

Bei den Investitionen sind es vor allem die Bauinvestitionen, die der Prognose zufolge bis zum Jahr 2023 real um 2,5% sinken und damit das BIP mit einem Beitrag von -0,3 Prozentpunkten dämpfen werden. Die Deutsche Bundesbank geht in ihrer Prognose überdies davon aus, dass der Rückgang der Investitionen im Wohnungsbau von allen Sektoren am längsten anhalten wird.<sup>84</sup> Dies liegt daran, dass die Normalisierung der Realeinkommen der privaten Haushalte zeitverzögert wirken dürfte und das Zinsniveau die Investitionsneigung spürbar dämpfen wird. Die langfristigen Perspektiven im Bausektor sind dabei weiterhin nicht schlecht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht zuletzt wegen des Zustroms ukrainischer Geflüchteter nach wie vor hoch; es besteht ein hoher Sanierungsbedarf, der nicht zuletzt durch die Energiekrise offengelegt wurde. Die Auftragsbücher der Unternehmen sind zum Teil gut gefüllt und die Realeinkommen dürften aufgrund der guten Arbeitsmarktlage mittelfristig wieder stärker steigen, sobald die Inflation nachlässt. Wenn die bestehenden Materialengpässe überwunden werden, ist zudem mit einer Entspannung bei den Baupreisen zu rechnen, zumal wenn Energie wieder günstiger wird. Damit dürften die Bauinvestitionen bereits mittelfristig wieder ein beachtliches Niveau erreichen. Dennoch besteht ein erhebliches Abwärtsrisiko für die Bauwirtschaft, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus, falls es zu einer stärkeren Korrektur der Wohnimmobilienpreise kommt. Dies könnte dazu führen, dass insbesondere Projektentwickler noch weiter von der Realisierung von Bauprojekten Abstand nehmen. Außerdem würde ein Rückgang der zugrunde liegenden Werte von Immobilienkrediten Anpassungsprozesse im Finanzsystem auslösen. Die Banken würden aller Voraussicht nach mit einer nochmals deutlich restriktiveren Kreditvergabe reagieren.

Bauinvestitionen werden sinken, ...

... vor allem im Wohnungsbau, ...

... bei weiterhin nicht schlechten Perspektiven

### Projektion für den Arbeitsmarkt

Allen Krisen zum Trotz zeigt sich der Arbeitsmarkt in Deutschland sehr stabil und wird es aller Voraussicht nach im Jahr 2023 bleiben. Der Sachverständigenrat prognostiziert, dass die Beschäftigung im Jahr 2023 sogar noch einmal zunehmen wird. Demnach wird die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 auf schätzungsweise 45,6 Mio. Personen steigen, davon gut 34,6 Mio. Menschen in sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Dies entspricht positiven Veränderungsraten von 0,2% beziehungsweise 0,4% gegenüber 2022 (siehe Abbildung 1.28). Zwar schlägt der demografische Wandel, der das Erwerbspersonenpotenzial reduziert, von Jahr zu Jahr stärker zu Buche, dennoch steigt die Anzahl der Erwerbspersonen nochmals etwas an. Dies dürfte nicht zuletzt auf die hohe Zuwanderung aus der Ukraine zurückzuführen

Arbeitsmarkt bleibt stabil

84 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2022, Frankfurt am Main 2022.

sein. Zunächst dürften daher die Anzahl der Erwerbstätigen und die Anzahl der registrierten Arbeitslosen im Laufe des Jahres steigen, wenn diese Personen allmählich aus den Sprach- und Vorbereitungskursen auf den Arbeitsmarkt drängen. Darüber hinaus sollte das Fachkräfteeinwanderungsgesetz nach Abklingen der Krisen schrittweise seinen beabsichtigten Zweck erfüllen.

Der Prognose zufolge wird die ILO-Arbeitslosenquote im Durchschnitt 3,4% und die Arbeitslosenquote der BA 5,4% betragen. In beiden Abgrenzungen wird es also einen leichten Anstieg geben, der durch die konjunkturelle Entwicklung, überwiegend jedoch durch die Fluchtmigration bestimmt sein dürfte. Insgesamt ist der Arbeitsmarkt aufgrund der hohen Nachfrage nach Fachkräften nach wie vor eng. Das bedeutet, dass die Aussichten für Beschäftigte in den kommenden Jahren günstig bleiben, was zu deutlich höheren Lohnsteigerungen führen dürfte. Dies deckt sich mit der Einschätzung des IAB. Das Arbeitsmarktbarometer lag zwar im Dezember 2022 im neutralen Bereich, es hat sich aber zum Jahresende wieder etwas erholt, nachdem es in der Folge des Krieges stark gesunken war. Insbesondere die Beschäftigungsaussichten, die der Frühindikator für die nächsten drei Monate abschätzt, bleiben gut.

Lohnsteigerungen  
absehbar

Abbildung 1.28: Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland, 2021 – 2023

	2021	2022 <sup>1</sup>	2023 <sup>1</sup>	2022 <sup>1</sup>	2023 <sup>1</sup>
	Jahresdurchschnitte in Tsd. Personen			Veränderung ggü. dem Vorjahr in %	
Erwerbspersonen (Inländerkonzept)	46.402	46.742	46.979	0,7	0,5
<b>Erwerbstätige (Inlandskonzept)</b>	44.980	45.530	45.619	1,2	0,2
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	33.897	34.465	34.601	1,7	0,4
geringfügig entlohnte Beschäftigte	4.101	4.104	4.042	0,1	-1,5
registrierte Arbeitslose	2.613	2.422	2.498	-7,3	3,1
Kurzarbeiter (Beschäftigungsäquivalent)	886	385	294	-56,6	-23,5
		<b>in %</b>		<b>in %-Punkten</b>	
Arbeitslosenquote <sup>3</sup>	5,7	5,3	5,4	-0,4	0,2
ILO-Erwerbslosenquote <sup>4</sup>	3,6	3,1	3,4	-0,5	0,3

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)

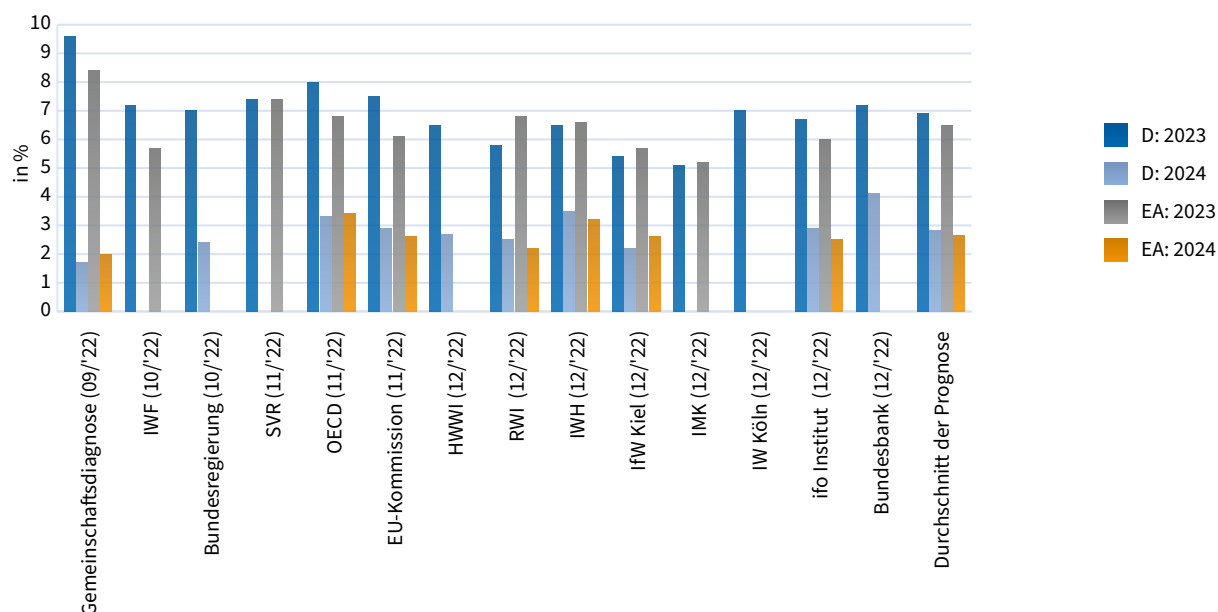
Quelle: Sachverständigenrat Jahresgutachten 2022/2023



## Projektion der Preisentwicklung

Anlässlich der jüngsten EZB-Ratssitzung im Dezember 2022 gibt die EZB eine prognostizierte Inflationsrate für den Euroraum von 6,3% im Jahr 2023 und 3,4% im Jahr 2024 an, was in etwa den Prognosen für den Euroraum entspricht (siehe Abbildung 1.29). Die Inflation dürfte im kommenden Jahr also deutlich über dem Zielwert der EZB bleiben; jedoch sind keine zweistelligen Raten mehr zu erwarten. Zusätzlich zu den tatsächlichen makroökonomischen Entwicklungen bestimmen die Inflationsprojektionen, wie conse-

**Abbildung 1.29: Inflationsprognosen für Deutschland und den Euroraum (Veränderung der Verbraucherpreise), 2023 und 2024**



Quelle: Konjunkturprognosen der jeweiligen Institute

quent die Geldpolitik der Preisentwicklung entgegentritt. Damit sind sie jedoch in hohem Maße endogen. Dies gilt zudem für andere potenziell preisbeeinflussende Faktoren wie die Lohnentwicklung. Denn durch eine mögliche Lohn-Preis-Spirale führen höhere Lohnabschlüsse zum Ausgleich der (erwarteten) Inflation zu Zweitrundeneffekten auf die Preise, weil der Produktionsfaktor Arbeit teurer geworden ist. Darüber hinaus gibt es derzeit weitere große Unsicherheitsfaktoren und Risiken, die zuvor in Bezug auf den Unsicherheitsindex diskutiert werden. Alles in allem sind Inflationsprognosen also mit mindestens so viel Unsicherheit behaftet wie Prognosen zur Entwicklung des BIP.

Für Deutschland prognostizieren die betrachteten Institutionen und Institute eine durchschnittliche Inflationsrate von 6,9% im Jahr 2023 und 2,8% im Jahr 2024 und gehen damit von einem sich deutlich abschwächenden Preisdruck aus. Der Hauptgrund für den deutlichen Preisanstieg im Jahr 2022 waren die explodierenden Importpreise für Energie, insbesondere für Erd-

Gas- und  
Strompreisbremsen  
wirken  
preisdämpfend

Erzeugerpreise  
seit Juni 2022  
rückläufig

gas. Ab Januar 2023 werden jedoch die Gas- und Strompreisbremsen für private Haushalte und Unternehmen preisdämpfend wirken. Aktuelle Projektionen gehen von Effekten von -1,0 bis -1,7 Prozentpunkten aus (siehe Kapitel 1.4). Zusätzlich sind die Import- und die Erzeugerpreise, die beide der Entwicklung der Verbraucherpreise etwas vorauslaufen, gegen Ende des Jahres 2022 bereits wieder deutlich gesunken,<sup>85</sup> und dies im November den dritten beziehungsweise zweiten Monat in Folge. Vor allem die Importpreise für Erdgas sind gegenüber dem Höchststand im August 2022 um rund 32% stark gesunken. Im Vergleich zum Vorjahresmonat waren sie damit nur noch 42% höher, während der Anstieg in der Spitze mehr als 300% betrug. Die Normalisierung der Importpreise wird daher allmählich zu erheblichen negativen Basiseffekten auf die Inflation führen. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind sogar seit Juni 2022 rückläufig. Dieser Effekt ist auf eine deutliche Entspannung der Lieferkettenprobleme zurückzuführen, die die Weltwirtschaft im Zuge der Corona-Pandemie vor erhebliche Herausforderungen gestellt hatten. Laut dem Global Supply Chain Pressure Index der New Yorker Fed, der versucht, die Intensität dieser vielschichtigen Probleme in einem Index zu erfassen, haben die Störungen im Jahr 2022 deutlich nachgelassen, wenngleich der Index zum Jahresende noch nicht wieder seinen langfristigen Durchschnitt erreicht hat.<sup>86</sup> Dennoch dürfte sich der Druck auf der Angebotsseite weiter verringern, und zugleich dämpfen die Abschwächung der Weltwirtschaft und der durch die hohen Inflationsraten der vergangenen Monate verursachte Rückgang der real verfügbaren Einkommen die Konsumnachfrage und setzen die Preise auf der Nachfrageseite unter Druck. In der Summe könnte die Gesamtinflationsrate im Laufe des Jahres die Zielinflationsrate sogar für einzelne Monate unterschreiten, insbesondere aufgrund von Basiseffekten. Allerdings dürfte die EZB damit ihr Ziel noch nicht erreicht haben, da die Kerninflation am aktuellen Rand weiter ansteigend ist und so im Gesamtjahr 2023 noch deutlich über 2% liegen dürfte. Schließlich wird die Normalisierung der Inflation und der Geldpolitik nicht zuletzt von der Lohnentwicklung in den kommenden Jahren abhängen.

Abwärtsdruck auf  
Baupreise bei  
Entspannung der  
Energiepreise

Haupttreiber für den starken Anstieg waren zum einen höhere Materialkosten für Baustoffe wie Holz und zum anderen höhere Energiekosten, die den Einsatz von Geräten etwa für den Rohbau vor Ort, aber auch die Herstellung von Zement oder Glas verteuerten. Mit der Entspannung bei den Lieferketten und den Energiepreisen ist ein entsprechender Abwärtsdruck auf die Baupreise zu erwarten, wenngleich eine (sinkende) Mehrheit befragter Unternehmen des Bauhauptgewerbes nach wie vor von steigenden Preisen ausgeht.<sup>87</sup> Eine nicht zu vernachlässigende Rolle dürften schließlich die Arbeitskosten spielen, die aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung, des Fachkräftemangels und der gestiegenen Lohnforderungen unter Druck bleiben dürften.

85 Vgl. Statistisches Bundesamt, Importpreise im November 2022: +14,5 % gegenüber November 2021, Pressemitteilung Nr. 004 vom 4. Januar 2023, Wiesbaden 2023, und Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreise November 2022: +28,2 % gegenüber November 2021, Pressemitteilung Nr. 550 vom 20. Dezember 2022, Wiesbaden 2022.

86 Vgl. Federal Reserve Bank of New York, Global Supply Chain Pressure Index, New York, Dezember 2022.

87 Vgl. ifo Institut, ifo Konjunkturperspektiven 12/2022, München 2022.

Bei Mieten und Preisen für Wohneigentum könnte es im Jahr 2023 kurzfristig zu einer gewissen Zäsur kommen; zumindest könnte es eine deutliche Fragmentierung der Preisentwicklung geben, sodass nicht alle Segmente dem bisherigen starken Wachstumstrend weiter folgen werden. In diesem Zusammenhang dürfte der Druck auf Neuvertragsmieten weiter hoch bleiben, was zum einen eine Folge des Umstiegs der sogenannten Schwellenhaushalte vom Kauf auf die Miete und zum anderen eine direkte Folge der hohen Nettozuwanderung im vergangenen Jahr ist. Dagegen hat sich das Wachstum der Wohnimmobilienpreise im Jahr 2022 bereits verlangsamt und verzeichnete sogar den ersten vierteljährlichen Rückgang seit langem. Dieser Trend könnte sich im Jahr 2023 sogar noch einige Zeit fortsetzen, da sich die Finanzierungsbedingungen tendenziell noch weiter verschärfen und die verfügbaren Einkommen zunächst weiter sinken. Von einem gravierenden Einbruch ist dagegen nicht auszugehen, da Finanzierungen mit langfristigen Zinsbindungen oder auch die steuerliche Belastung beim Verkauf bzw. Erwerb (Grund-erwerb- wie Spekulationssteuer) für Stabilität sorgen. Neubauten und sanierte Bestandsimmobilien dürften, wenn überhaupt, weniger stark von Preisrückgängen betroffen sein, da seitens vermögender Nachfrager und durch die grundsätzlich recht positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt die Erschwinglichkeit für viele Haushalte erhalten bleiben dürfte. Darüber hinaus könnte angesichts der bestehenden Unsicherheit über die Entwicklung der Energiepreise die Energieeffizienz bei Immobilien an Bedeutung gewinnen, sodass die Preise je nach Energieeffizienz gegenläufigen Trends folgen könnten.

kurzfristige Zäsur  
bei Mieten und  
Preisen für Wohn-  
eigentum möglich

kein gravierender  
Einbruch zu  
erwarten

Mittelfristig ist jedoch zu erwarten, dass die Preise für Wohnimmobilien wieder anziehen werden, wenngleich nicht mehr ganz so dynamisch wie in den zurückliegenden Jahren. Denn die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen ist nach wie vor sehr hoch, woran letztlich auch die Coronapandemie mit der Verlagerung der Nachfrage in ländliche Gebiete wenig geändert hat. Das primäre Hemmnis stellen die sich rapide verschlechternden Finanzierungsbedingungen dar. Selbst wenn das derzeitige Zinsniveau mittel- bis langfristig als relativ niedrig eingestuft werden kann, ist es im kurzfristigen Vergleich sehr unattraktiv. Dies schreckt derzeit Kaufinteressenten ab, viele sicherlich nicht zuletzt in der Erwartung, dass die Zinsen mittelfristig wieder sinken werden. Der Markt muss sich sozusagen erst einmal auf den Zinsschock einstellen und sich dann an das neue Umfeld anpassen.

mittelfristig wieder  
steigende Preise

## Projektion der Zinsentwicklung

Neben der Anhebung des Hauptrefinanzierungssatzes auf 2,5% hat der EZB-Rat in seinen geldpolitischen Beschlüssen vom Dezember 2022 im Rahmen der Forward Guidance deutlich gemacht, dass in den kommenden Monaten weitere Zinsschritte folgen werden.<sup>88</sup> Die EZB geht also davon aus, dass der

weitere Zinsschritte  
zu erwarten

<sup>88</sup> Vgl. Europäische Zentralbank, Asset purchase programmes, URL: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/implementation/html/index.en.html> (Stand 10.1.2023).

Preisdruck auf die Kernrate der Inflation noch einige Zeit anhalten wird, zumal sich bislang noch keine Trendwende abzeichnet. Die Zinsen müssten noch deutlich und in einem kontinuierlichen Tempo steigen. Nur dann könne ein so restriktives Zinsniveau erreicht werden, dass die Inflation das mittelfristige Inflationsziel von 2% im Euroraum wieder zeitnah erreicht. Die EZB nennt ausdrücklich zwei Kanäle, über welche die Zinsschritte wirken sollen: erstens über eine gedämpfte Nachfrage und zweitens über die (Wieder-)Verankerung der Inflationserwartungen. Letztere lagen bei den Privatpersonen in Deutschland im Dezember 2022 im Durchschnitt noch bei knapp 7% für die kommenden zwölf Monate.<sup>89</sup> Als weitere geldpolitische Maßnahme sollen ab März 2023 die Bestände in der Bilanz aus dem Anleihekaufprogramm im Rahmen des APP reduziert werden, indem die Rückzahlungen aus fälligen Anleihen nicht vollständig reinvestiert werden. Die durchschnittliche Reduktion soll bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 15 Mrd. Euro pro Monat betragen. Die EZB behält sich ausdrücklich einen Ermessensspielraum für das weitere Tempo und den Umfang des Bilanzabbaus vor und wird diesen von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig machen. Schließlich werden die fällig werdenden gezielten langfristigen Refinanzierungsgeschäfte (Targeted Long-Term Refinancing Operations, TLTRO) der europäischen Wirtschaft weitere Liquidität entziehen.

deutlich restriktivere Geldpolitik der EZB im Jahr 2023

Die Geldpolitik der EZB wird daher im Jahr 2023 nochmals deutlich restriktiver ausgerichtet sein. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die hohen Inflationsraten derzeit noch stark negative Realzinsen bedingen, die Geldpolitik also nach wie vor eher expansiv wirkt. Das gilt besonders für die realen Renditen von Staatsanleihen. Dies dürfte sich jedoch im Laufe des Jahres ändern, wodurch sich die Refinanzierungsbedingungen für die Mitgliedstaaten im Vergleich zu den vergangenen Jahren grundlegend verändern werden. Allerdings ist zu erwarten, dass die EZB weiterhin keinen übermäßigen Anstieg der Staatsanleiherenditen dulden wird und notfalls vom TPI Gebrauch machen wird, um ähnliche Zinskonditionen im Euroraum sicherzustellen. Aber es könnte ein weiteres Dilemma entstehen: Die notwendigen Zinserhöhungen könnten die drohende Rezession im Euroraum noch verschärfen. Wenn die weiche Landung also misslingt und das BIP stärker einbricht, entsteht eine Situation, die gegenläufige geldpolitische Maßnahmen erfordern würde. Das Risiko bestünde dann darin, in einer Stagflation zu verbleiben, bei der eine anhaltend hohe Inflation mit einem bestenfalls stagnierenden BIP-Wachstum einhergeht.

Risiko einer Stagflation bei BIP-Einbruch

Zu Beginn des Jahres 2023 mehren sich Anzeichen, dass die hohen globalen Inflationsraten ihren Höhepunkt überschritten haben könnten, was weniger Zinsschritte der Notenbanken erfordern würde. Zukunftsgerichtete Marktzinsen spiegeln diese Erwartung wider und deuten mittelfristig auf einen moderateren geldpolitischen Kurs hin, der im Extremfall gegen Ende des

89 Vgl. Deutsche Bundesbank, Inflationserwartungen, Studie zu Erwartungen von Privatpersonen in Deutschland vom 13.1.2023, Frankfurt am Main 2023.

Jahres sogar wieder zu leicht expansiven Maßnahmen, also Zinssenkungen, führen könnte. Dies ist jedoch eher unwahrscheinlich, und so rechnet kein einziges Mitglied des FOMC der Fed mit Zinssenkungen im Jahr 2023, während die Fed-Vertreter in ihren Erwartungen für das Jahr 2024 und darüber hinaus weniger eindeutig sind.<sup>90</sup> Längerfristig rechnet das FOMC mit Zinssätzen von durchschnittlich rund 2,5%. Diese Projektionen sind insofern aufschlussreich und illustrativ, als die Fed das internationale Zinsumfeld maßgeblich mitbestimmt und den geldpolitischen Kurs vorgibt. Dabei agiert sie sehr transparent und lässt eine solch explizite Darstellung zu.

## 1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Dem Wohnungsmangel muss mit einer klugen Angebotspolitik begegnet werden.

Die verschiedenen Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie das Bundesbauministerium, das eine Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr gesetzt hat, oder der Deutsche Mieterbund, der in einer kürzlich veröffentlichten Studie den akuten Bedarf auf 700.000 Wohnungen beziffert, sind sich über einen großen Mangel an Wohnraum einig.<sup>91</sup> Das Wohnungsdefizit dürfte gar den höchsten Stand seit zwanzig Jahren erreicht haben. Doch die Baufertigstellungen, die seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zulegten, weisen für das Jahr 2021 bereits einen Rückgang des Wohnungsneubaus aus, und für das Jahr 2022 wird ein abermaliger Rückgang erwartet. Die Corona-Krise und der Krieg gegen die Ukraine, Einschränkungen und Materialknappheit, steigende Baukosten, die hohe Inflation und der Anstieg der Zinssätze bremsen den Wohnungsneubau aus. Die sich aufbauende Stornierungswelle verdeutlicht, dass sich für die Baubranche trotz Auftragspoltern ein schwieriges Jahr abzeichnet. Dabei sind es nicht nur Privatpersonen, sondern vermehrt Projektentwickler, die sich zurückziehen.

Dass der Wohnungsneubau unter diesen Umständen nicht einmal das Planungsstadium erreicht, begründet die Branche mit einer Wirtschaftlichkeitslücke zwischen den Kostenmieten und den tatsächlichen Mieten.<sup>92</sup> Dies stelle insbesondere den Neubau von bezahlbarem Wohnraum vor Herausforderungen. Doch weder wird das von dem Bündnis um den Deutschen Mieterbund geforderte Sondervermögen von 50 Mrd. Euro für den sozialen

höchstes Wohnungsdefizit seit 20 Jahren

Wohnungsneubau oft unwirtschaftlich

90 Vgl. Federal Open Market Committee, Summary of Economic Projections, Press release, December 14, 2022, Federal Reserve System, New York 2022.

91 Vgl. Pestel Institut und ARGE zeitgemäßes Bauen, Bauen und Wohnen in der Krise Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte, Studie im Auftrag des Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Hannover 2023.

92 Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss, ZIA zu Plänen für Neubauförderung, URL: <https://zia-deutschland.de/press-release/zia-zu-plaenen-fuer-neubauforderung-das-bringt-in-angespannten-zeiten-keinen-schub-sondern-hochstens-einen-winzigen-stups/> (Stand: 25.1.2023).

angebotsorientierte  
Maßnahmen statt  
Förderungen

Wohnungsbau helfen, noch werden neue Förderprogramme für den privaten Wohnungsbau und die Bauwirtschaft zu dem Schub führen, mit dem die von der jetzigen Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr oder die von der vorherigen Bundesregierung in ihrer Legislaturperiode angestrebten 1,5 Mio. Wohnungen annähernd erreicht werden können. Anstatt ein neues Fördersystem zu schaffen, könnte eine wesentlich stärkere und nachhaltigere Belegung des Wohnungsneubaus durch eine Reihe von angebotsorientierten Maßnahmen erreicht werden.

Beschleunigung der  
Bürokratie

In erster Linie müssen die Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, zum Beispiel durch die Digitalisierung von Bauanträgen. Das würde statt Unsicherheit Planungssicherheit schaffen und Investitionen anreizen. In diesem Zusammenhang könnten außerdem die Bauauflagen gesenkt werden, denn oft sind es die hohen baurechtlichen Auflagen etwa für Brandschutz oder Schalldämmung, jedoch insbesondere die Anforderungen an Energie- und Umweltstandards, die einerseits das Bauen an sich verteuern und andererseits den Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozess erschweren.

Klimaschutzziele  
vs. Wohnraum

Vor dem Hintergrund stark steigender Baukosten und restriktiverer Finanzierungsbedingungen tritt der Konflikt zwischen bezahlbarem oder überhaupt gebautem Wohnraum auf der einen Seite und Klimaschutzzielen im Bausektor auf der anderen Seite noch deutlicher zutage. Die Tatsache, dass zu einem Großteil explizit energetische Sanierungen vom Staat gefördert werden,<sup>93</sup> verschärft die Situation zusätzlich. Denn dadurch werden dringend benötigte Kapazitäten in der Bauwirtschaft für die Sanierung gebunden, und es ist zu erwarten, dass dies die Preise für Bauleistungen im Allgemeinen und für sanierte Wohnimmobilien im Besonderen weiter in die Höhe treiben wird, während gleichzeitig kein zusätzlicher Wohnraum entsteht. Es ist wichtig, in Erinnerung zu rufen: Der CO<sub>2</sub>-Preis ist das Leitinstrument für den Klimaschutz, und darauf müssen die Maßnahmen im Gebäudesektor ausgerichtet sein.

Skaleneffekte durch  
Standardisierung  
der Bauvorschriften

Zu weiteren Ansätzen zählt die Stärkung des seriellen Bauens, wie es im Koalitionsvertrag vorgesehen ist. Gepaart mit einer gemeinde- oder länderübergreifenden Vereinheitlichung oder Standardisierung der Bauvorschriften würde dies zu enormen Skaleneffekten führen. So könnte gleichzeitig das seit Jahren niedrige Produktivitätswachstum in der Bauwirtschaft angekurbelt werden, was angesichts der stagnierenden Kapazitäten in der Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren ein notwendiges Unterfangen wäre.<sup>94</sup> Außerdem sind Aufstockungen oder Nachverdichtungen ein probates Mittel, werden aber allein nicht ausreichen, um die Nachfrage nach Wohnraum in Städten und Ballungsräumen zu decken; hier wie im ländlichen Raum muss dringend mehr Bauland ausgewiesen werden, wie der starke Anstieg der Baulandpreise zeigt.

93 Vgl. Bernd Freytag, KfW-Neubauförderung kommt frühestens März, in: FAZ.net, 24.11.2022.

94 Vgl. Claus Michelsen, Steigende Zinsen ziehen der Baukonjunktur den Stecker, Wirtschaftsdienst 103(1), 2023.

Bauinvestitionen sind derzeit so unattraktiv wie seit langem nicht mehr. Vielen Projektentwicklern und Wohnungsunternehmen fehlen die Anreize zu bauen, weil zum einen die Aussicht auf sinkende Immobilienpreise bei gleichzeitig steigenden Baukosten und teuren (Zwischen-)Finanzierungen riskant ist. Zum anderen ist die Toleranz für höhere Mieten angesichts der hohen Inflation und niedriger Realeinkommen gering, das schmälert die Mietenrenditen bei gleichzeitig steigenden Zinsen. Allerdings dürften sich steigende Mieten aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage schließlich durchsetzen. Eine neuerliche Diskussion über die Regulierung steigender Mieten wäre dann höchst kontraproduktiv.<sup>95</sup> Denn dadurch könnten zusätzlich dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsneubau abgewürgt und gleichzeitig die Elastizität des Bauangebots deutlich verringert werden. Zwar dürften viele Bauunternehmen durch die zurückliegenden guten Jahre Reserven aufgebaut haben. Im Falle eines starken und anhaltenden Auftragseinbruchs wären aufgebaute Kapazitäten jedoch gefährdet, da beispielsweise ausländische Arbeitskräfte in andere europäische Länder abwandern könnten. Es ist kaum möglich, die Kapazitäten dann auf Knopfdruck wieder hochzufahren, wenn sich die Situation für die Baubranche entspannt hat. Ein Kapazitätsrückgang würde nicht zuletzt die Bemühungen um die Erreichung der Neubauziele konterkarieren.

Bauinvestitionen  
derzeit ohnehin  
unattraktiv, ...

... zusätzliche  
Diskussionen über  
Mietenregulierung  
kontraproduktiv

### Grundsteuer: Appell an die Kommunen

Bekanntlich musste nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts die Grundsteuer reformiert werden, da jahrzehntelang unveränderte Einheitswerte zur Ermittlung der Steuerschuld herangezogen wurden. Die neue Grundsteuer nach dem Vorbild des Bundes wird nun eine wertabhängige Komponente enthalten, wobei die Reform den Ländern zusätzlich die Möglichkeit einräumt, ihre eigene Steuerermittlung vorzunehmen. Einige Länder haben diese Öffnungsklausel genutzt, um beispielsweise eigene Modelle mit geringeren Informationsanforderungen zu etablieren. Darüber hinaus wird die dreistufige Struktur von Wertermittlung, Steuermesszahl und kommunalem Hebesatz wie im Bundesmodell allerdings in allen Bundesländern beibehalten. Die Hebesätze werden dabei für die Feinjustierung der Grundsteuer auf kommunaler Ebene genutzt. Von der Bundesregierung als aufkommensneutrale Reform beschlossen, müssen diese im Jahr 2025, dem Jahr des Inkrafttretens der neuen Grundsteuer, so gewählt werden, dass das gesamte (kommunale) Grundsteueraufkommen nach der neuen Berechnungsmethode gleich dem Aufkommen nach der alten Methode ist. Dies führt also zu einer höheren Steuerschuld für einige Grundstücke und zu einer niedrigeren Steuerschuld für andere, während die Gemeinde weder Einnahmeverluste erleiden, noch einen plötzlichen Anstieg der Steuereinnahmen verzeichnen sollte. An dieses Vorgehen richtet sich dieser Appell, die Änderung der Hebesätze – in den meisten Fällen wird wohl eine Senkung notwendig sein – tat-

Senkung der  
Hebesätze  
notwendig

95 Vgl. Tobias Just, Aufschwung vorbei – Zinsen belasten Wohnungsbau schwer, Wirtschaftsdienst 103(1), 2023.

sächlich umzusetzen, um Steuererhöhungen zu vermeiden. Gleichwohl ist bereits zu beobachten, dass viele Gemeinden derzeit ihre Hebesätze erhöhen, um im Zuge der unübersichtlichen Umbruchphase der Neuordnung der Grundsteuer künftig von höheren Steuereinnahmen profitieren zu können.

### Bewertung der Energiepreisbremsen

Der durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine verursachte Energiepreisschock macht sich bei den Verbrauchern nicht nur bei den Heizkosten bemerkbar – die Mehrheit der Deutschen heizt mit Gas –, sondern in der Breite vor allem bei den Strompreisen. Letztere verteuerten sich, weil Gaskraftwerke, im Jahr 2022 zum teuersten Energieträger aufgestiegen, den zur Deckung der Nachfrage in Spitzenlastzeiten benötigten Grenzstrom produzieren. Da es sich bei Strom um ein homogenes Gut handelt – unabhängig davon, ob aus erneuerbaren Energien, Kernenergie oder Verstromung von Gas –, entspricht der Strompreis im Sinne der Grenzkostenregelung (im Fachjargon „Merit Order“) den Produktionskosten des teuersten benötigten Einspeisers. Mit der Strom- und Gaspreisbremse, die aus dem reaktivierten und mit 200 Mrd. Euro ausgestatteten Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) finanziert werden, entlastet die Bundesregierung private Haushalte und Unternehmen von den stark gestiegenen Energiekosten. Im ersten Schritt der Gaspreisbremse hat der Bund im Dezember 2022 die vollen monatlichen Abschlagszahlungen der Gaskunden übernommen. Von Januar 2023 bis April 2024, allerdings rückwirkend für die ersten beiden Monate, zahlen Gasverbraucher einen reduzierten Nettopreis von 12 ct/kWh für 80% des Gasverbrauchs des Vorjahres. Liegt der Verbrauch darüber, muss der vertraglich vereinbarte Marktpreis gezahlt werden. Für große industrielle Gaskunden beträgt der subventionierte Preis 7 ct/kWh für 70% des Vorjahresverbrauchs. Analog dazu sind die Strompreisbremsen gestaltet, wobei die Preise für Haushalte und kleine Unternehmen bei 40 ct/kWh und für mittlere und große Unternehmen bei 13 ct/kWh liegen. Erneut gelten die 80%- und 70%-Schwellen.<sup>96</sup> Durch diese Ausgestaltung lohnt sich das Energiesparen weiterhin, unabhängig von Verbrauchsmenge und tatsächlichen Marktpreisen.

Diese Energiepreisbremsen, die eigentlich Rechnungsbremsen für die Verbraucher sind, da die Bundesregierung den Versorgungsunternehmen die Differenz zwischen dem Marktpreis gemäß ihrem Vertrag und dem subventionierten Preis erstattet, sind nicht ohne Mängel. An erster Stelle steht die mangelnde Zielgenauigkeit. Denn die Unterstützung gilt nicht nur Personen mit geringen Einkommen, sondern allen, inklusive Personen mit höherem Einkommen. Die fehlende Zielgenauigkeit mit pauschal höheren Einkommensteuern auf höhere Einkommen zu kompensieren, nur weil der Staat administrativ nicht zu einer besseren Lösung in der Lage ist, ist dennoch abzulehnen. Des Weiteren wird im Rahmen der Preisbremsen für Unterneh-

mangelnde  
Zielgenauigkeit

<sup>96</sup> Vgl. Deutsche Bundesregierung, Energiepreisbremsen kommen, URL: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/energiepreisbremsen-2145728> (Stand: 15.1.2023).



men keine Differenzierung etwa nach dem Einsparpotenzial, der Branchen-zugehörigkeit oder der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen vorgenommen.

Für den Zeitraum, in dem die Energiepreisbremsen gelten, wirken diese spürbar entlastend, wie aktuelle Prognosen auf Basis der Preise an den Terminmärkten zeigen. In den jüngsten verfügbaren Projektionen schätzt die Deutsche Bundesbank den Effekt auf die Inflation auf -1,0 Prozentpunkte im Jahr 2023, während das ifo Institut von einem Effekt von bis zu -1,7 Prozentpunkten ausgeht.<sup>97</sup> Obwohl vor allem die Gaspreise zuletzt stark gesunken sind, sind einige Versorger an den Terminmärkten deutlich höhere Bezugspreise eingegangen, die nun mit zeitlicher Verzögerung an die Verbraucher weitergegeben werden. Entsprechend dürften die Preisbremsen selbst bei Marktpreisen unter den subventionierten Preisen noch für Entlastung bei den Verbrauchern sorgen. Allerdings reduzieren die Preisbremsen so den Wettbewerb zwischen den Energieversorgern um die Kunden auf Kosten des Staates. Gleichwohl ist es erfreulich, dass die gesunkenen Preise den Staatshaushalt im Jahr 2023 voraussichtlich in geringerem Maße im Vergleich zu ursprünglichen Schätzungen belasten werden.<sup>98</sup> Mittelfristig ist indes nicht mit einer Rückkehr zu den Vorkriegspreisen zu rechnen. Vielmehr dürften sich die durch die Preisbremse regulierten Preise grob als „new normal“ erweisen. Denn das vergleichsweise billige Pipelinegas aus Russland wird partiell durch teureres Flüssiggas ersetzt werden. Darauf müssen sich Industrie und Bauwirtschaft einstellen, zudem dürfte es zu dauerhaft höheren Mietnebenkosten im Wohnungsbereich führen. Umso wichtiger ist es, dass die Verbraucher die Möglichkeit zum Anbieterwechsel in der Energieversorgung nutzen und der Wettbewerb zwischen den Anbietern dadurch schnell wieder hergestellt wird.

Energiepreis-  
bremsen entlasten  
spürbar

Energiepreise  
bleiben dauerhaft  
hoch

97 Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2022, Frankfurt am Main, 2022 und ifo Institut, ifo Konjunkturprognose Winter 2022: Inflation und Rezession, ifo Schnelldienst Dezember, München 2022.

98 So die Einschätzung von Veronica Grimm im Gespräch mit der FAZ. Vgl. Julia Löhr, Die Gaspreisbremse wird günstiger, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 7, 2023, S. 15.



**Sven Carstensen, Alexander Fieback, Dierk Freitag,  
Oliver Rohr, Felix Werner, Daniel Sopka und  
Andreas Wiegner**  
bulwiengesa AG



## 2.1 Investmentmarkt

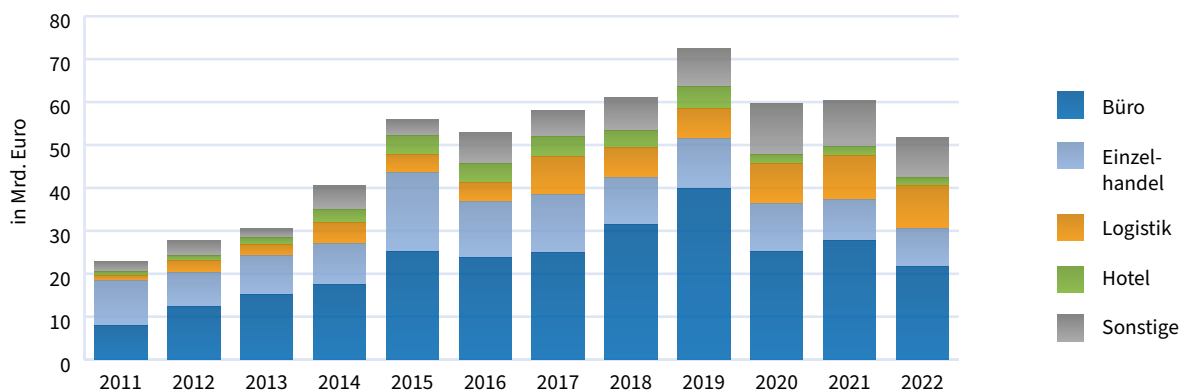
### Aktuelle Entwicklungen

Nach einem dynamischen Jahresbeginn ist der Investmentmarkt aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten und der damit verbunden hohen Unsicherheiten, was die weitere Preisentwicklung an den Immobilienmärkten betrifft, stark eingebrochen. Das immer noch relativ versöhnliche Gesamtergebnis ist zum einen auf das sehr umsatzstarke erste Quartal zurückzuführen und zum anderen auf die stützende Wirkung der eigenkapitalstarken Investoren, welche ihre Investitionstätigkeit nicht so stark eingeschränkt haben. Die Investitionsschwerpunkte waren wiederholt Büroimmobilien, insbesondere mit langfristig gesichertem Cashflow und Mietern mit geringer Ausfallwahrscheinlichkeit, Logistikimmobilien und Einzelhandelsobjekte mit Fokus auf den periodischen Bedarf (Supermärkte, Discounter, Drogeriemärkte und Nahversorgungszentren). Seniorenimmobilien zeigten ebenfalls ein solides Ergebnis.

trotz starkem Einbruch am Jahresende solides Gesamtergebnis

2022 wechselten deutsche Wirtschaftsimmobilien mit einem Gesamtwert von rund 51,8 Mrd. Euro den Eigentümer. Damit konnte das 10-Jahresmittel von rund 54 Mrd. Euro nicht erreicht werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein deutliches Minus von rund 8 Mrd. Euro zu verbuchen. Das vierte Quartal war mit lediglich 9,5 Mrd. Euro das schwächste vierte Quartal in den vergangenen zehn Jahren.

Abbildung 2.1: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2011 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Der Anteil internationaler Käufer lag 2022 mit rund 42% des Transaktionsvolumens leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Dies ist vor allem auf die Beteiligung ausländischer Akteure an den wenigen großen Portfolio-transaktionen (insbesondere die Alstria-Übernahme durch Brookfield) zurückzuführen. Zudem deckten sich Staatsfonds aus Norwegen, Korea und Singapur mit einigen hochpreisigen Trophy-Immobilien ein (zum Beispiel dem Projekt Marienturm in Frankfurt oder den Berliner Objekten Sony Center, Voltair und Technocampus). Investoren aus Nordamerika waren mit ei-

nem Anteil von rund 24% am Gesamtvolumen die mit Abstand größte Käufergruppe. Danach folgten europäische Investoren (v.a. aus Frankreich und Großbritannien). Die Aktivität asiatischer Investoren war 2022 mit rund 3% des Volumens weiterhin relativ gering, jedoch in etwa auf Vorjahresniveau.

kleinteiligeres  
Transaktions-  
geschehen

Insgesamt war das Transaktionsgeschehen deutlich kleinteiliger geprägt als in den beiden Vorjahren. Der Anteil der Portfoliotransaktionen am gesamten Investmentvolumen lag zwar mit 30% über dem Vorjahreswert, dies ist aber hauptsächlich auf die rund 4,7 Mrd. Euro schwere Alstria-Übernahme zurückzuführen. Die veränderten Kapitalmarktbedingungen haben insbesondere bei großvolumigen Core-Objekten, welche häufig mit einem hohen Anteil an Fremdkapital finanziert werden, zu einem überproportionalen Rückgang geführt. Asset Deals mit über 500 Mio. Euro ließen sich 2022 fast an einer Hand abzählen.

Büroimmobilien  
bleiben gefragteste  
Assetklasse

Büroimmobilien waren auch 2022 trotz der anhaltenden Diskussion um den langfristig veränderten Flächenbedarf aufgrund des mobilen Arbeitens die gefragteste Assetklasse. Das hierin investierte Kapital summiert sich auf rund 21,8 Mrd. Euro (2021: 27,8 Mrd. Euro) bzw. 42% des Gesamtvolumens. Der Anteil am Gesamtmarkt ist im Vergleich geringfügig gesunken, absolut betrug der Rückgang jedoch rund 6,0 Mrd. Euro.

Der größte Einzeldeal des Jahres war der Ankauf des vollvermieteten, 2019 fertiggestellten Marienturms im Frankfurter Bankenviertel durch DWS für den National Pension Service of Korea für rund 860 Mio. Euro. Der Verkauf von 50% der Anteile am Sony Center an die Norges Bank schlug mit 677 Mio. Euro zu Buche. Abgesehen von diesen beiden Asset Deals erreichte keine weitere „Einzeltransaktion“ die Marke von 500 Mio. Euro.

Logistikimmobilien  
weiterhin hoch im  
Kurs

Logistikimmobilien stehen bei Investoren weiterhin hoch im Kurs. Das Transaktionsvolumen lag 2022 mit rund 10,1 Mrd. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (10,3 Mrd. Euro). Das Logistiksegment hat erneut Einzelhandelsimmobilien vom langjährigen zweiten Platz verdrängt. Der Anteil am Gesamtumsatz lag bei rund 19% (Einzelhandel rund 17%). Die hohe Investorenachfrage ist durch den weiterhin sehr dynamischen Nutzermarkt begründet. Das anhaltende, wenn auch im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeschwächte Wachstum im E-Commerce fordert die Nachfrage der Händler nach neuen Distributionsimmobilien und Fulfilmentcentern. Gleichzeitig benötigen die Zustelldienste und Speditionen moderne Flächen und größere Kapazitäten. Zudem ist auch aus dem Industriesektor aufgrund der Schwierigkeiten bei globalen Lieferketten trotz der schwachen Konjunktur eine stabile Nachfrage erkennbar. Diese Gemengelage führte letztlich auch zu einer stabilen Nachfrage von Endinvestoren nach dieser Assetklasse. Nach der starken Renditekompression in den Vorjahren hat sich das Preisniveau für Logistikimmobilien jedoch 2022 nicht halten können.

Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien verfehlte mit rund 8,7 Mrd. Euro erneut die Marke von 10 Mrd. Euro und blieb unter dem 10-jäh-

rigen Durchschnitt von 11,6 Mrd. Euro. Der Investorenfokus lag dabei wie bereits in den Vorjahren auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarkt- und Nahversorgungszentren. Die langjährige Zurückhaltung von Investoren gegenüber der Betriebsform Shoppingcenter hat durch die anteilige Übernahme der Deutschen Euroshop durch die Familie Otto zusammen mit Oaktree erstmal geendet.

Einzelhandelsimmobilien: Grundversorgung gefragt, ...

Aufgrund des erneuten Mietrückgangs in den meisten 1a-Lagen der Innenstädte wurden auch Geschäftshäuser 2022 verhalten gehandelt. Wegen der fehlenden Mietsteigerungspotenziale bzw. des Nachvermietungsrisikos zusammen mit den geänderten Finanzmarktkonditionen war eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennbar. Die im Laufe des Jahres erfolgten Preisanpassungen im Spitzensegment von durchschnittlich 30 Basispunkten waren noch nicht ausreichend, um die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern in größerem Maße zu vereinigen. Weitere Preiskorrekturen bei Geschäftshäusern sind zu erwarten.

... Zurückhaltung bei Geschäftshäusern

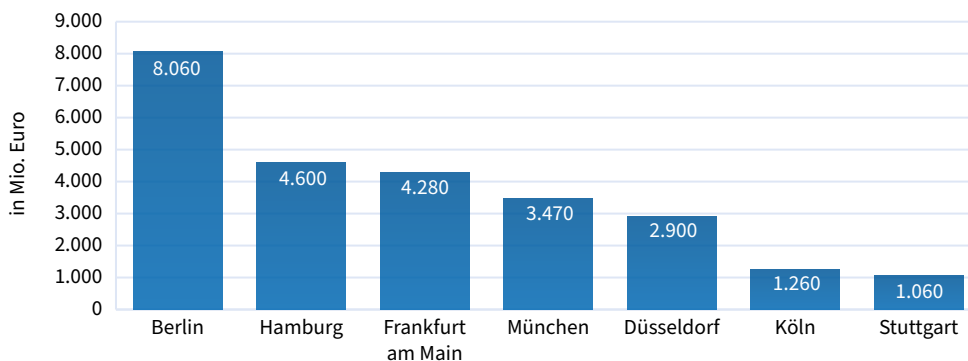
Der Hotelinvestmentmarkt hat sich erwartungsgemäß auch 2022 nicht vollständig von der Corona-Krise erholt. Hier ist das Transaktionsgeschehen mit einem Volumen von rund 1,76 Mrd. Euro um rund 20% geringer als im Vorjahr (2,18 Mrd. Euro). Sonstige Assets, zu denen u.a. Sozial- und Gesundheitsimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücke gezählt werden, trugen rund 9,5 Mrd. zum Transaktionsvolumen bei, was einen leichten Rückgang um rund 12% gegenüber 2021 bedeutete.

Hotelinvestmentmarkt weiterhin angeschlagen

Das Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen summierte sich im abgelaufenen Jahr auf rund 2,5 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um rund 32% (2021: 3,7 Mrd. Euro). Insgesamt kann man die Nachfrage nach diesem Immobiliensegment aber als relativ stabil bezeichnen. Das Healthcare-Segment hat in der Risikowahrnehmung der Endinvestoren einen dauerhaften Wandel durchlaufen. Die aufgrund des demografischen Wandels steigende Nutzernachfrage stärkt die Investorennachfrage nach diesem Segment nachhaltig. Die Preisanpassungen waren bei Seniorenimmobilien mit rund 10 bis 20 Basispunkten in den Top-Lagen vergleichsweise gering.

Umsatzrückgänge bei Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen

Abbildung 2.2: Wirtschaftsimmobilien-Investments in den A-Städten, 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Umsatzanteil der A-Städte geht wegen ausbleiben der Großdeals zurück

Wie auch in den Vorjahren konzentrierten sich die Anleger auf die sieben A-Städte, die rund 25,6 Mrd. Euro bzw. 49% des Transaktionsvolumens (2021: 58%, 2020: 52%) auf sich verbuchen konnten. Damit blieben die A-Städte erstmals seit 2008 unter 50% des Gesamtvolumens. Der Grund hierfür ist, dass zahlreiche Großdeals, welche meist ohnehin nur in den A-Städten stattfinden, 2022 nicht realisiert wurden, da die Preisfindungsprozesse zwischen Käufer und Verkäufer nicht zu einem einvernehmlichen Ergebnis geführt haben. Im Vergleich zum Vorjahr konnten lediglich Hamburg (+43% auf 4,6 Mrd. Euro) und Düsseldorf (+38% auf 2,9 Mrd. Euro) beim Transaktionsvolumen zulegen. Der überdurchschnittliche Anstieg in den beiden Städten ist auf Sondereffekte zurückzuführen. So sind die Hansestadt, aber auch Düsseldorf beim Anfang des Jahres gehandelten Alstria-Portfolio deutlich überrepräsentiert. Der Spitzenreiter ist wiederholt Berlin, auch wenn hier ein Rückgang um rund ein Viertel auf knapp über 8 Mrd. Euro erfolgte. Zweitstärkste Stadt war Hamburg, gefolgt von Frankfurt mit 4,3 Mrd. Euro (-29%). München erreichte ein Gesamtergebnis von lediglich rund 3,5 Mrd. Euro, was einen Rückgang von über 50% beschreibt. Köln (1,26 Mrd. Euro) und Stuttgart (1,06 Mrd. Euro) bilden die Schlusslichter, wobei der Rückgang in Köln mit über 60% relativ am deutlichsten ausfiel.

deutlicher Anstieg der Spitzenrenditen

Die Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen und Standorttypen 2022 deutlich angestiegen. Für Büroobjekte in den A-Städten sind die Renditen im Jahresverlauf um 45 bis 60 Basispunkte gestiegen. Berlin, München und Hamburg lagen Ende 2022 bei 3,10%, in Frankfurt sind es 3,15%. Köln, Stuttgart und Düsseldorf noch mal zwischen 10 und 20 Basispunkte über dem Niveau der Bankenmetropole. Aufgrund der geringen Fallzahl an Transaktionen sind die Zahlen noch wenig belastbar und es ist mit weiteren Anpassungen zu rechnen.

Der Preisrückgang bei Logistikimmobilien verlief auf einem ähnlichen Niveau und betrug in den A-Städten zwischen 30 und 40 Basispunkten. Die Nettoanfangsrenditen lagen zum Jahresende zwischen 3,5% und 3,7%. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in den A-Städten war der Renditeanstieg mit 20 bis 30 Basispunkten etwas geringer. Geschäftshäuser haben aber die Renditekompression der letzten Jahre auch nicht in dem Ausmaß mitgemacht wie Büro- oder Logistikobjekte.

### Ausblick

Preisanpassungen noch nicht abgeschlossen

Aus unserer Perspektive sind die Preisanpassungen zum Jahresende noch nicht abgeschlossen. Das aktuelle Renditeniveau ist insbesondere für kapitalmarktorientierte Käufer mit einem signifikanten Anteil an Fremdkapital bei den aktuellen Zinskonditionen weiterhin zu niedrig. Da wir 2023 noch nicht mit fallenden Zinsen rechnen können, muss davon ausgegangen werden, dass weitere Preisrückgänge für Wirtschaftsimmobilien eintreten, bevor die Marktaktivität zunehmen kann. Die Attraktivität des gewerblichen Immobilienmarktes ist aufgrund der steigenden Mieten und der – trotz er-



warteter leichter Rezession – bestehenden Flächennachfrage, speziell im Büro und Logistiksegment, weiterhin gegeben. Die Anpassungen der Preise an die neuen Marktrahmenbedingungen werden mindestens noch die ersten zwei Quartale des Jahres 2023 prägen, sodass mit einem verhaltenen Jahresauftakt bei Immobilieninvestitionen gerechnet werden muss. Voraussichtlich wird das Jahr 2023 noch einmal einen Umsatzrückgang produzieren.

Umsatzrückgang für 2023 erwartet

Neben Zinsumfeld, gesamtwirtschaftlicher Entwicklung, Inflation sowie Energie- und Baupreisen wird das Thema ESG den Investmentmarkt 2023 weiter beeinflussen. Die Preisfindung und Einordnung der Immobilien wird sich noch stärker an den Nachhaltigkeitskriterien orientieren. Damit ist auch verbunden, dass der Anteil der Stranded Assets zunehmen wird. Dieses Themenfeld bietet gleichzeitig auch großes Marktpotenzial, insbesondere für Akteure mit Kompetenz im Bereich Bestandsrevitalisierung.

Bedeutung von ESG nimmt zu

## 2.2 Büroimmobilien

### 2.2.1 Einleitung

Das Jahr 2022 stellt einen Wendepunkt in vielerlei Hinsicht dar. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verstärken sich die multiplen Krisen der Weltwirtschaft. Deutliche Zäsuren bei der Inflation, der Zinsentwicklung und den internationalen Lieferketten beschränken spürbar die wirtschaftlichen Aktivitäten. Hinzu kommt das Thema der unsicheren Gasversorgung in den kommenden Monaten. Als exportstarkes Land treffen diese veränderten Rahmenbedingungen Deutschlands Wirtschaft substanziell und sorgen für anhaltende Unsicherheiten.

anhaltende Unsicherheiten

Die Entwicklung der Büromärkte ist stark von der Konjunktur abhängig und daher ebenfalls mit zahlreichen Fragezeichen versehen. Hinzu kommt die noch immer nicht abgeschlossene Diskussion über die Auswirkungen von Remote Work sowie die aufwändige Implementierung von Maßnahmen im Zusammenhang mit ESG.

Büromärkte sind konjunkturabhängig, ...

Diesen Rahmenbedingungen stehen Büromärkte gegenüber, denen auch der starke wirtschaftliche Einbruch während der Pandemiehochphase nicht tiefgreifend geschadet hat. Die Märkte zeigten im Nachgang fast flächendeckend robuste bis gesunde Marktparameter, die insbesondere durch die wieder anziehende Nachfrage positiv beeinflusst wurden.

... zeigen aber robuste bis gesunde Marktparameter

Für das Gesamtjahr 2022 liegen nun die ersten Marktkennziffern vor und ermöglichen eine genaue Analyse der tatsächlichen Entwicklung der einzelnen Märkte.

### 2.2.2 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Aktivität Deutschlands hat sich 2022 entgegen aller Erwartungen erstaunlich resilient gezeigt. Trotz gestörter Lieferketten, hoher Inflation und Unsicherheiten, die vor allem aus den Fragen zur künftigen Energieversorgung herrühren, wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,8%. Es übertraf damit auch wieder seinen Stand von vor der Corona-Pandemie. Die Frühindikatoren deuten jedoch deutlich darauf hin, dass die Dynamik 2023 einen herben Dämpfer erhalten wird und ein negatives Wirtschaftswachstum zu erwarten ist.

In dieser Gemengelage zeigten sich die Arbeitsmärkte 2022 robust und verzeichneten überwiegend Beschäftigtenzuwächse und sinkende Arbeitslosenzahlen. Die Vorkrisenwerte wurden bei den Beschäftigtenzahlen bereits wieder erreicht, bei der Arbeitslosigkeit hinkt die Entwicklung noch etwas hinterher.

Für 2023 stellt sich das Bild ambivalent dar. So existieren einerseits viele Wirtschaftsbereiche, die durch einen ausgeprägten Fachkräftemangel gekennzeichnet sind. Dies wird in einer hohen Anzahl an offenen Stellen und langen Stellenbesetzungszeiten deutlich. Andererseits geht in einigen Bereichen, vor allem jenen mit hohen Kostensteigerungen, der Bedarf an Arbeitskräften zurück. Darüber hinaus wird sich mittelfristig zudem der demografische Wandel in den Entwicklungen niederschlagen und die wirtschaftliche Performance Deutschlands mitbeeinflussen.

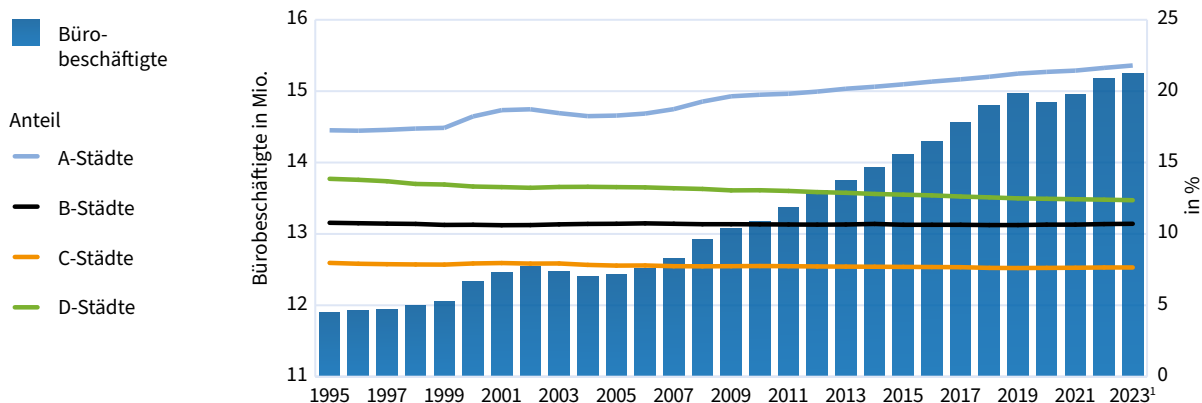
Die grundsätzlich robusten Fundamentaldaten 2022 spiegeln sich auch in der Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl wider. Nachdem diese sich 2021 bereits leicht erholt hatte, setzte sich dieser Trend 2022 mit erhöhter Dynamik fort, sodass das Vorkrisenniveau wieder deutlich übertroffen wurde.

2023 negatives  
Wirtschaftswachstum zu erwarten

Arbeitsmarkt in  
ambivalenter  
Situation

Bürobeschäftigten-  
zahl übertrifft  
Vorkrisenniveau

Abbildung 2.3: Bürobeschäftigung in Deutschland nach Stadtklassifikation, 1995 – 2023



1 Prognosewerte 2022 und 2023

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Das stärkste Wachstum wurde dabei in den A-Städten dokumentiert. Auch in den B-Städten konnte ein leichter Zuwachs verzeichnet werden. Dies mani-

festiert die Verschiebung der Verteilung der Bürobeschäftigung zugunsten der A- und B-Städte, die sich bereits in den letzten Jahren abgezeichnet hat. Während in den C-Städten der Rückgang der vergangenen Jahre zum Stoppen gekommen ist und teilweise auch schon in eine positive Richtung umschwingt, sind vor allem bei den D-Städten deutliche Korrekturen erkennbar. Träger der Entwicklungen in den C-Städten sind dabei vor allem Universitätsstädte, Städte im Umgriff der Metropolen oder mit überregional bedeutsamen Arbeitgebern. Hier sind zum Teil Entwicklungen wie in den A- und B-Städten erkennbar.

Unter den A-Städten war Berlin der mit Abstand dynamischste Standort. Mit +13,4% lag der Zuwachs in den letzten fünf Jahren deutlich über den nachfolgenden A-Städten München (+8,2%) und Frankfurt (+7,5%). Die Zeiten stagnierender bzw. zum Teil leicht rückläufiger Bürobeschäftigung aus dem Jahr 2020 haben sämtliche Metropolen mittlerweile deutlich hinter sich gelassen.

In den B-Städten ist die Wachstumsdynamik geringer ausgeprägt, wengleich mit Bochum (+9,4%), Münster (+8,9%), Dortmund und Leipzig (jeweils +7,0%) auch Standorte mit deutlich überdurchschnittlichen Wachstumsraten vorhanden sind. Dem stehen Städte gegenüber, welche das Niveau von 2020 noch nicht wieder spürbar überschreiten konnten.

Auf Grundlage der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung wird trotz aller Unsicherheiten von einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigung ausgegangen. Hierdurch ergeben sich positive Nachfrageeffekte für die Büromärkte. Weiterhin nicht abschließend zu beurteilen ist der Einfluss des hybriden Arbeitens auf die künftige Büroflächennachfrage. Es ist aber anzunehmen, dass der Trend hin zu modernen, zertifizierten und hochflexiblen Flächen anhalten wird, woraus sich ein gewisser Veränderungsbedarf mit entsprechenden Nachfrageimpulsen ableiten lässt.

Die Wachstumsdynamik schwächt sich jedoch ab, was vor allem in den kleineren Marktstädten spürbar wird. Hier schlägt sich mittelfristig der demografische Wandel bereits in der Beschäftigtenprognose nieder. Diese Entwicklung wird das derzeitig vorherrschende Verteilungsmuster mit der Fokussierung auf die großen Marktstädte weiter festigen.

Prognose:  
weiterer Anstieg  
der Bürobeschäftigungszahl, ...

... bei nachlassender Dynamik

### 2.2.3 Aktuelle Entwicklungen

#### Nachfrage

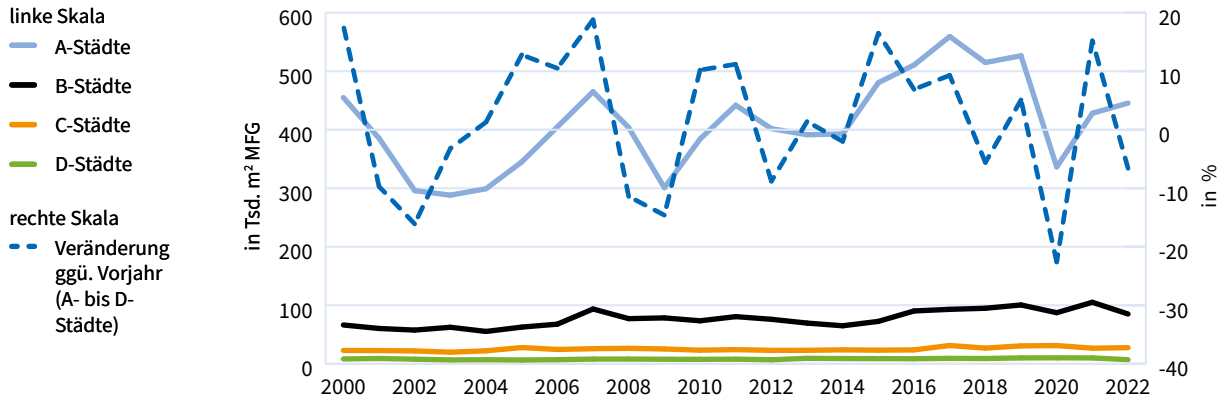
#### Flächenumsatz

Nachdem sich die Büroflächennachfrage 2021 gegenüber dem ersten Pandemiejahr 2020 deutlich erholt gezeigt hatte, stellte sich die Situation für 2022 etwas differenzierter dar. So ging das gesamte Umsatzvolumen in den von

Flächennachfrage zeigt differenziertes Bild

bulwiengesa kontinuierlich untersuchten 127 Büromärkten (nur reine Stadtgebiete) im Jahr 2022 um rund 5% gegenüber 2021 (5,9 Mio. m<sup>2</sup>) zurück und lag bei knapp 5,6 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG).

Abbildung 2.4: Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Bei der Nachfrageverteilung sticht die gegenläufige Entwicklung in den einzelnen Stadtkategorien heraus. Während in den sieben A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) die Nachfrage um rund 4% anstieg, zeigten sich die übrigen Städte deutlich weniger dynamisch. Einzig in den C-Städten erholte sich die Nachfrage nach den starken Rückgängen 2021 leicht und lag mit einem Zuwachs von rund 3% leicht über dem 10-jährigen Mittel.

Die B- und D-Städte waren hingegen durch signifikante Rückgänge der Büroflächennachfrage gekennzeichnet. In den B-Städten sank sie im Mittel um rund 20% und in den D-Städten sogar um ca. 30%. Ausschlaggebend waren dabei vor allem ausbleibende Großvermietungen und Eigennutzerbaustarts infolge der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten. Viele Unternehmen stellten ihre Umsatzprognose auf den Prüfstand und stellten Anmietungsentscheidungen wieder hinten an. Dies sorgte dafür, dass für die D-Städte der niedrigste Wert der letzten Dekade verzeichnet wurde.

Die Konzentration der Nachfrage auf die A-Städte hat sich damit wieder verstärkt. Mit rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup> MFG steuerten sie rund 57% zum Gesamtergebnis bei und nähern sich so wieder den Topwerten der starken Umsatzjahre 2015 bis 2019 an, als der Anteil teilweise bei annähernd 60% lag.

Berlin bleibt unter den A-Städten trotz eines Rückgangs um ca. 5% im Vergleich zu 2021 mit 800.000 m<sup>2</sup> MFG umsatzstärkster Standort. Leichte Aufwärtstrends waren in Hamburg (+13%), München (+5%), Düsseldorf (+4%) und Köln (+1%) zu verzeichnen. Der größte Sprung gegenüber 2021 entfiel jedoch auf Stuttgart, wo die Nachfrage u.a. dank eines großvolumigen Eigennutzerbaustarts um annähernd 90% zulegte. Mit rund 290.000 m<sup>2</sup> MFG liegt das Volumen trotz der spürbaren Erholung nach der pandemiebedingten

Flächenumsätze vor allem in den A-Städten gestiegen

Nachfragedelle weiterhin unter den Spitzenwerten der vergangenen Dekade. Deutliche Einbußen hatte Frankfurt zu verzeichnen. Mit rund 320.000 m<sup>2</sup> MFG wurde das Vorjahresniveau um gut 20% verfehlt. Auffällig ist der geringe Umsatzanteil des Banken- und Finanzsektors, der lediglich 22% zum Ergebnis in Frankfurt beisteuerte.

Die Zahl und das Volumen der Großvermietungen erholten sich in den A-Städten leicht, dennoch entfiel ein Großteil der Dynamik auf Vermietungen im kleinteiligen und mittelgroßen Bereich. Großvolumige Umsätze konzentrierten sich überwiegend auf einige Eigennutzerbaustarts und vor allem Abschlüsse der öffentlichen Hand. Ausnahmen bilden großvolumige Anmietungen durch die Privatwirtschaft in Hamburg und München.

Auffällig ist zudem, dass sich die Nachfrage wieder sehr stark auf zentrale Lagen fokussierte. Hierbei trafen neben den klassischen Citylagen vor allem urbane Cityrandareale auf eine große Nachfrage. Periphere Lagen stellten sich deutlich weniger dynamisch dar und zeigten eine hohe Abhängigkeit von der jeweiligen Mikrolagequalität.

Die überwiegend immer noch gesunden Leerstands-niveaus sorgten dafür, dass Vorvermietungen und Vermietungen im Bau weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Gegenüber dem Vorjahr war allerdings ein Rückgang um rund 11% zu verzeichnen. Während das Volumen der Vermietungen im Bau annähernd stabil geblieben ist, wurde der Rückgang ausschließlich durch das Nachlassen bei den Projektanmietungen getrieben. Diese verloren rund ein Viertel gegenüber dem Vorjahreswert.

Insgesamt lag das Flächenvolumen der Vorvermietungen und Vermietungen im Bau bei rund 730.000 m<sup>2</sup> MFG und damit auf dem Niveau des langjährigen Mittels. Die Dominanz der Bundeshauptstadt, die in den letzten Jahren deutlich über 40% dieses Umsatzanteils verbuchte, ist dabei im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen.

So vereinten München und Berlin mit je etwa einem Viertel des Volumens rund 50% aller Vorvermietungen und Vermietungen im Bau innerhalb der A-Städte auf sich. Ausschlaggebend hierfür ist das weiterhin sehr begrenzte Büroflächenangebot in den begehrten Bürolagen dieser Städte, sodass sich größere Abschlüsse fast ausschließlich in Projektentwicklungen realisieren lassen.

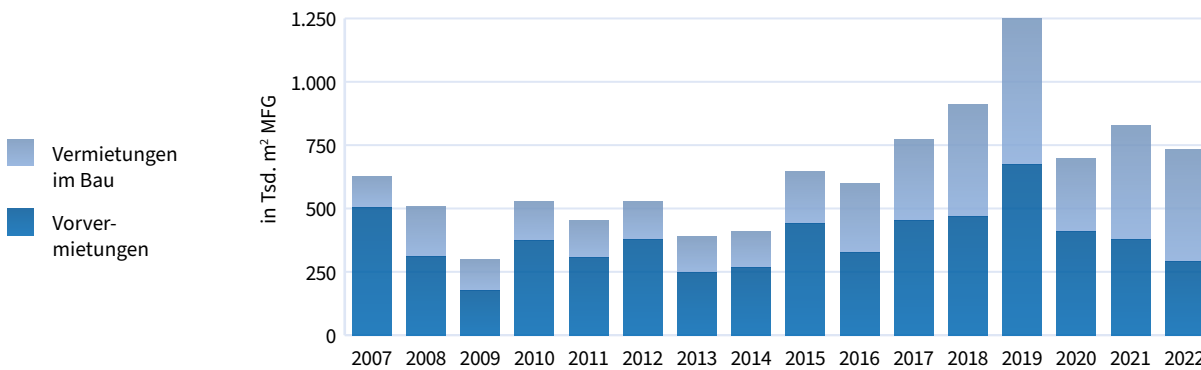
Es folgt Hamburg mit rund 20%. Sehr geringe Anteile wiesen hingegen Frankfurt und Stuttgart auf, die jeweils nur rund 3% beisteuerten. In der Bankenmetropole ist neben der allgemeinen Zurückhaltung auch das deutlich höhere Büroflächenangebot mit kurzfristigem Bezugstermin entscheidend. In Stuttgart entfiel rund ein Drittel der Nachfrage auf Eigennutzerbaustarts. Mittelgroße Gesuche zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> MFG konnten aus dem Bestand heraus bedient werden.

kleine und mittelgroße Flächen ...

... in zentralen Lagen am stärksten gefragt

Leerstand auf gesundem Niveau

Abbildung 2.5: Vorvermietungen und Vermietungen im Bau in den 7 A-Städten, 2007 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

In den anderen Stadtkategorien spiegelt sich die Entwicklung der Gesamtnachfrage auch bei den Vermietungen in Projektentwicklungen wider. So konnte in den C-Städten ebenfalls ein signifikanter Anstieg von Projektanmietungen verzeichnet werden, der sogar oberhalb des Niveaus der Vorkrisenjahre lag. In den B-Städten ging das Volumen der Vorvermietungen und Vermietungen im Bau hingegen um mehr als 50% zurück, in den Büromärkten in D-Städten sogar um 75%. Hier war vor allem die deutlich geringere Pipeline entscheidend.

moderate Büroflächennachfrage im Jahr 2023 erwartet

Für das Jahr 2023 wird von einer moderaten Nachfrage nach Büroflächen ausgegangen. Der positiven Bürobeschäftigtenprognose stehen dabei die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten und das erhöhte Remote Working entgegen. Für das Gesamtjahr erscheinen 5,0 bis 5,5 Mio. m<sup>2</sup> MFG als Flächenumsatz realistisch. Sicher erscheint dabei, dass sich die Fokussierung der Nachfrage auf die A-Städte nochmals erhöhen wird.

Die künftige Nachfrage wird zudem deutlich höhere Anforderungen an die Qualität haben, sodass moderne und damit qualitativ höherwertige und nachhaltige Gebäude im Fokus stehen werden. Projektanmietungen und Vermietungen im Bau werden daher auch weiterhin eine wichtige Rolle spielen.

Remote Work bleibt fester Bestandteil der Arbeitsorganisation

Neben der prognostizierten Bürobeschäftigtenentwicklung wird auch die Flexibilisierung des Arbeitsalltags und der -organisation entscheidend für die künftige Büroflächennachfrage sein.

Nach drei Jahren Pandemie steht fest, dass Homeoffice<sup>1</sup> und Remote Work<sup>2</sup> in den meisten Branchen und Unternehmen mittlerweile fester Bestandteil des Arbeitsalltags ist. Einer Studie des ifo Instituts zufolge liegt die durchschnittliche wöchentliche Homeoffice-Nutzung in Deutschland bei 1,4 Tagen, was leicht unter dem Durchschnitt von 1,5 Tagen der 27 untersuchten Länder liegt.<sup>3</sup>

1 Arbeitsplatz zu Hause.

2 Arbeiten von überall.

3 Cevat Giray Aksoy et. al.: „Working from Home around the World“, in: CESifo Working Papers, hrsg. von: Munich Society for the Promotion of Economic Research – CESifo GmbH, 2022, S. 56.

Der Anteil der Beschäftigten, die zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten, pendelt sich bei 25% ein.<sup>4</sup> Im Dienstleistungssektor liegt der Anteil bei 36,1%. Hier wird insbesondere in der Unternehmensberatung (72,5%), der IT (71,7%) und im Bereich Werbung/Marktforschung (60,4%) besonders häufig remote gearbeitet.<sup>5</sup> In diesen Branchen hat sich schon vor Corona eine flexible Arbeitsorganisation mit entsprechenden Anteilen an Remote Work durchgesetzt. Allerdings ist davon auszugehen, dass es insgesamt weniger Tage waren und die Arbeit im Unternehmensbüro dominierte.

Die meisten Unternehmen haben Remote Work ausgebaut und müssen sich auch künftig den veränderten Anforderungen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer anpassen, wenn sie im hart umkämpften Fachkräftemarkt eine gute Wettbewerbsposition einnehmen wollen.

Darüber hinaus sehen Unternehmen in der Umsetzung hybrider Arbeitsweisen Optimierungspotenziale. Neben Flächenabbau geht es auch um strukturelle und qualitative Veränderungen der Flächen. So hat u.a. die Deutsche Telekom im vergangenen Jahr angekündigt, rund 50% der genutzten Büroflächen abzubauen. Betroffen sind davon insbesondere Bonn und Darmstadt.

hybride  
Arbeitsweisen

Auch der Bankensektor beabsichtigt, die Ausgaben für Büroflächen zu senken, und stärkt das Desk-Sharing. Neben der BayernLB beabsichtigen u.a. BNP Paribas Deutschland, die DZ Bank und die Deutsche Bank, nicht mehr für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Schreibtisch vorzuhalten. Nun ist auch das Konzept des Desk-Sharing nicht neu, findet mittlerweile aber im Zuge einer nachhaltig veränderten Arbeitsorganisation immer mehr Anwendung.

Desk-Sharing

Auch andere Großunternehmen verfolgen ähnliche Pläne. Die Umsetzung von Desk-Sharing-Konzepten ist dabei letztlich aber auch stark abhängig von der Unternehmensgröße bzw. der angemieteten Fläche. Bei Flächenbedarfen bis 500 m<sup>2</sup> sind diese Konzepte kaum nachhaltig umsetzbar. Weniger Schreibtische bedeuten aber nicht zwangsläufig weniger Bürofläche. Das Unternehmensbüro bleibt weiterhin der zentrale Anker für soziale Interaktion und Kollaboration. Der digitale Coffee-Talk kann das auf Dauer nicht ersetzen. Die skizzierten Entwicklungen werden jedoch die Transformation der Büroflächen anschieben. An die Stelle frei werdender Flächenkapazitäten treten zunehmend Besprechungs- und Konferenzräume oder Think Tanks. Wenn die Belegschaft nicht mehr jeden Tag ins Büro kommen möchte, müssen Unternehmen die geeigneten Maßnahmen ergreifen, um wieder mehr Präsenz im Büro zu schaffen. Neben der Stärkung der Bindung mit den Mitarbeitenden (durch Corporate Identity, Unternehmenskultur etc.) rückt der Wohlfühlfaktor damit perspektivisch stärker in den Mittelpunkt und stellt Eigentümer sowie Projektentwickler vor neue Herausforderungen.

Transformation der  
Büroflächen

<sup>4</sup> ifo Konjunkturumfragen, November 2022.

<sup>5</sup> ebd.

Zusammenfassend lassen sich einige Argumente für eine geringere Flächen- nachfrage in der Zukunft finden. Gleichwohl wird das prognostizierte Büro- beschäftigtenwachstum auch perspektivisch für eine rege Nachfrage sorgen. Hinzu kommt der Ersatzbedarf durch nicht mehr marktfähige Büroflächen, die aufgrund ihres Baujahres und ungünstiger Grundrisse nicht mehr den Anforderungen der Mieter entsprechen. Darüber hinaus gewinnt das ESG- Thema zunehmend auch auf Mieterseite an Bedeutung. Insgesamt ist ein Szenario mit künftig etwas geringerer Nachfrage nicht unrealistisch. Aus den Umsatzzahlen lässt sich derzeit aber noch kein eindeutiger Trend ablesen. Die Vermietungsmärkte haben sich insgesamt robust gezeigt und die Erho- lung aus dem Jahr 2021 hat sich überwiegend auch 2022 fortgesetzt.

## Angebot

### Neubaufächenproduktion

Neubauvolumen steigt erneut an

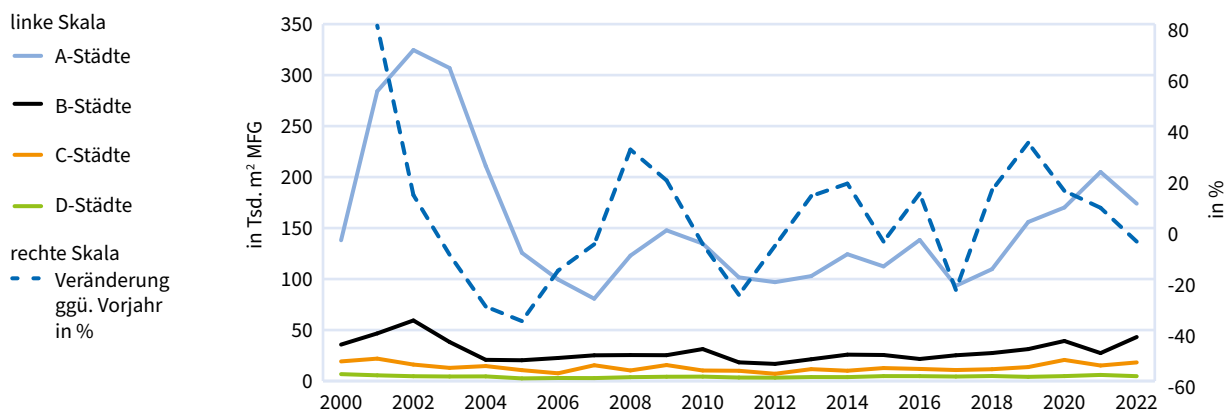
Das Volumen der Neubaufächenproduktion betrug 2022 in den 127 Büro- märkten ca. 2,6 Mio. m<sup>2</sup> MFG, was nur geringfügig unter dem Rekordwert des Vorjahres von knapp 2,7 Mio. m<sup>2</sup> MFG lag.

Treiber dieser Entwicklung waren erneut die sieben A-Städte, welche knapp 1,22 Mio. m<sup>2</sup> MFG Neubaufäche und damit fast 50% des Gesamtvolumens auf sich vereinten. Im Mittel bedeutete dies ein Neubauvolumen von ca. 174.000 m<sup>2</sup> MFG, was allerdings leicht unter dem Wert des Vorjahres lag.

Erneut entfiel das mit Abstand höchste Neubauvolumen auf Berlin, wo mehr als 500.000 m<sup>2</sup> MFG fertiggestellt wurden. Auch die anderen A-Städte zeigten überwiegend überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen.

Im Ranking folgt München mit 182.000 m<sup>2</sup> MFG. In Hamburg, Köln, Frank- furt und Stuttgart wurden zwischen 110.000 und 130.000 m<sup>2</sup> MFG realisiert. Allein Düsseldorf verpasste mit rund 62.000 m<sup>2</sup> MFG erkennbar die Marke von 100.000 m<sup>2</sup>.

Abbildung 2.6: Durchschnittliche Neubauvolumen nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG



In den 14 B-Städten wurde mit durchschnittlich 43.000 m<sup>2</sup> MFG der höchste Wert seit 20 Jahren verzeichnet. Die höchsten Anteile am Gesamtvolumen von rund 600.000 m<sup>2</sup> MFG entfielen auf Bremen (83.000 m<sup>2</sup> MFG), Dresden (80.000 m<sup>2</sup> MFG) und Bonn (75.000 m<sup>2</sup> MFG).

Die B-Städte zeigten mehrheitlich Fertigstellungsvolumen oberhalb des 5-Jahresmittels. Einzig in Karlsruhe, Leipzig und Mannheim wurden diese Werte verfehlt, wobei für diese Städte ausgehend von der Pipeline der Projektentwicklungen kurz- bis mittelfristig ein spürbarer Anstieg zu erwarten ist.

In den vergangenen Jahren konnte auch in den kleineren Städten eine deutliche Belebung der Bauaktivität verzeichnet werden. Aufgrund der geringeren Marktgröße schlugen sich einzelne Großprojekte deutlicher in der Fertigstellungsstatistik nieder als in den Büromarktmegropolen und sorgen so für größere Schwankungen in den einzelnen Standorten.

Im Detail wurden in den deutschen C-Städten 2022 rund 400.000 m<sup>2</sup> MFG Neubaufäche fertiggestellt. Dies ist der zweithöchste Wert der vergangenen 20 Jahre nach 2020 (450.000 m<sup>2</sup> MFG). In den D-Städten wurden ebenfalls rund 400.000 m<sup>2</sup> MFG erfasst. Dies lag zwar über dem langjährigen Mittel, jedoch spürbar unter dem Rekordwert des Vorjahres (450.000 m<sup>2</sup> MFG).

Die konkreten Projektpipelines für die A- und B-Städte lassen auch 2023 erneut sehr hohe Fertigstellungen erwarten. Ob das Volumen des Jahres 2022 übertroffen wird, hängt auch davon ab, ob sich weitere Bauverzögerungen einstellen. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Mangel an Baukapazitäten und teilweise -stoffen von Bedeutung. Eine Verschiebung in das Jahr 2024 ist daher für einzelne Projekte nicht unwahrscheinlich. Da sich die Projekte aber bereits im Bau befinden, ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für die kurzfristige Pipeline zu rechnen.

kurzfristig sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten

Signifikantere Verschiebungen sind hingegen bei der mittel- bis langfristigen Planungspipeline durchaus realistisch. Hier spielen neben Materialknappheit und hohen Baupreisen auch die Veränderung des Marktes (Leerstandsanstieg) und des Nachfrageverhaltens (Fokus auf zentrale Lagen, Nachhaltigkeitsaspekte) eine Rolle. Betroffen dürften hiervon vor allem Vorhaben in dezentralen Lagen sein, welche keine ausreichenden Standortqualitäten mitbringen.

## Leerstand

Nach dem deutlichen Leerstandsanstieg 2020 und 2021, der durch hohe Fertigstellungszahlen in Verbindung mit einer nachlassenden Nachfrage ausgelöst wurde, hat sich das Niveau der vakanten Büroflächen stabilisiert.

Stabilisierung auf der Angebotsseite

Die 127 deutschen Büromärkte vereinten Ende 2022 einen Leerstand von rund 8,1 Mio. m<sup>2</sup> MFG auf sich, was nur knapp 150.000 m<sup>2</sup> über dem Vorjahresniveau lag. Die Leerstandsquote von 4,2% lag entsprechend ebenfalls nur

rund 10 Basispunkte über dem Vorjahreswert. In der Gesamtbetrachtung ist der Leerstand trotz des leichten Anstieges weiterhin als gesund einzustufen, da er sich innerhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve befindet.

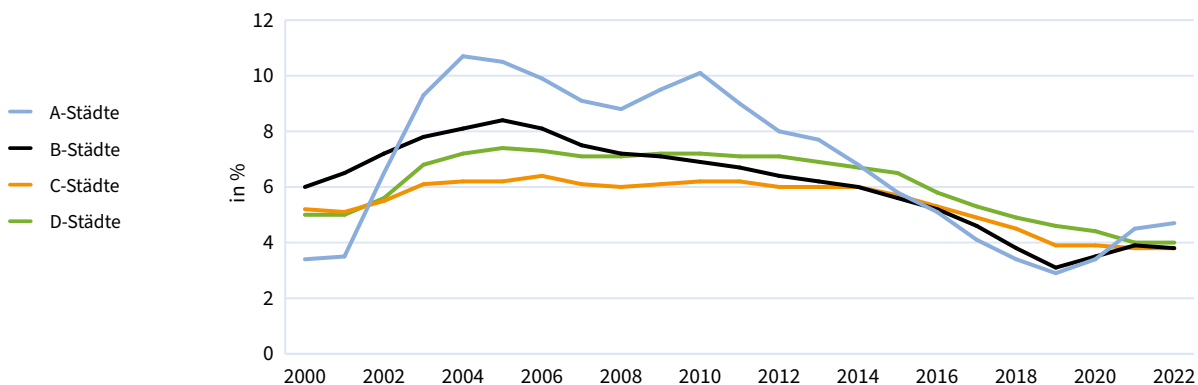
Die vitale Nachfrage, vor allem in den A-Städten, hat trotz hoher Fertigstellungsvolumen zu einer erneut hohen Nettoabsorption von 2,3 Mio. m<sup>2</sup> MFG beigetragen, was deutlich über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. m<sup>2</sup> MFG lag.

A-Städte mit  
höchstem  
Leerstand

Der leichte Anstieg des Gesamtleeerstands fokussierte sich 2022 ausschließlich auf die A-Städte. Begründet liegt dies in dem höheren Anteil spekulativer Bautätigkeit. In den C- und D-Städten zeigte sich das Niveau im Durchschnitt stabil, in den B-Standorten sogar leicht fallend.

Durch diese Entwicklungen festigten sich die Strukturen der Leerstandsverteilung aus dem letzten Jahr, als erstmals seit sechs Jahren die A-Städte wieder die höchsten Angebotsreserven aufwiesen. Mit rund 4,7% im Mittel lag die Leerstandsquote deutlich über den Mittelwerten der anderen Stadttypen. Die geringsten Leerstände liegen nun in den B- und C-Städten mit rund 3,8% vor. In D-Städten beträgt die Leerstandsquote binnen Jahresfrist 2022 im Mittel 4,0%.

Abbildung 2.7: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Unter den A-Städten zeigte sich naturgemäß eine breite Spreizung der Leerstandsquoten. So weisen Düsseldorf (7,6%) und Frankfurt (8,0%) die mit Abstand höchsten Leerstände auf. Sie liegen spürbar über den marktüblichen Fluktuationsreserven. In den anderen A-Städten ist die Situation hingegen weiterhin als moderat einzustufen. Die Leerstandsquoten in Berlin, Hamburg, München, Köln und Stuttgart liegen zwischen 2,7% und 4,0%.

In den ausgewiesenen Leerstandszahlen sind nach Möglichkeit auch Untermietflächen berücksichtigt, die in der jüngeren Vergangenheit wieder an Bedeutung gewonnen haben. Die Dokumentation dieser Leerstandsflächen ist weiterhin erschwert, sodass neben den erfassbaren Flächen eine gewisse Dunkelziffer in Bezug auf das Flächenangebot existiert, die nur sehr eingeschränkt quantifizierbar ist. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist, dass

einige Unternehmen in den vergangenen Jahren Flächen unter Wachstumsannahmen angemietet haben, die nun nicht oder noch nicht eingetreten sind. Vor dem Hintergrund des Flächenmangels in den begehrten Lagen der A-Städte hatten sich Unternehmen frühzeitig größere zusammenhängende Flächen in Projektentwicklungen gesichert, die den erwarteten künftigen Flächenbedarf bedienen sollten. Einige dieser Flächen werden dem Vermietungsmarkt nun wieder sukzessive zugeführt.

Die große Bandbreite der Leerstandsquoten zeigt sich auch in den B-Städten. Hier sind vermehrt rückläufige Tendenzen erkennbar. Besonders angespannt stellt sich die Angebotssituation weiterhin in Münster (1,4%), Bonn (2,5%) sowie Wiesbaden und Dresden (je 2,8%) dar. Die höchsten Leerstände verzeichnen Bremen (5,1%), Mannheim (5,8%) und Essen (7,3%).

Für 2023 ist aufgrund der derzeitigen und zu erwartenden Rahmenbedingungen mit Leerstandsanstiegen zu rechnen. Diese werden sich vor allem in den A- und B-Städten niederschlagen. Hierfür sind die weiterhin sehr gut gefüllten Projektentwicklungspipelines entscheidend, die vor allem in den A-Städten auch mit nennenswerten Anteilen spekulativer Bautätigkeit einhergehen. Verlierer sind Objekte mit Lage- und Objektnachteilen sowie ESG-Defiziten. Es ist anzunehmen, dass sich perspektivisch der Anteil der Flächen, die nur sehr eingeschränkt marktfähig sind, am Gesamt leerstand erhöht.

Leerstandsanstiege  
absehbar

### Mietentwicklung

Das Jahr 2022 war deutschlandweit von steigenden Mieten gekennzeichnet, was sich vor allem im Bereich der Spitzenmieten niedergeschlagen hat. Die Gründe hierfür lagen vor allem in der Weitergabe der höheren Kosten durch die Vermieter, getrieben durch hohe Baukosten und Inflation, sowie der Bereitschaft der Mieter infolge der Fokussierung auf zentrale Lagen auch entsprechend höhere Preise zu akzeptieren. Zusätzlich geben die gestiegenen Anforderungen der Mieter an Flächenqualität und Nachhaltigkeit den Mieten weiteren Auftrieb.

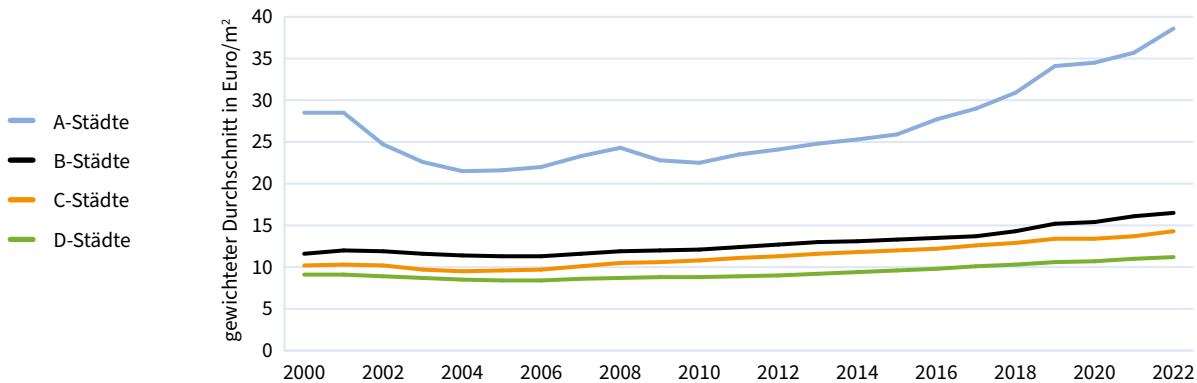
flächendeckendes  
Mietpreiswachstum

Wichtig ist hierbei jedoch auch, dass es sich bei den dargestellten Preisen um Nominalmieten handelt. Die wachsende Bedeutung von Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbaurückstellungen ist hierbei nicht berücksichtigt. Deren Einfluss wird sich auch künftig spürbar auf die Effektivmieten auswirken.

Die Zuwächse der Mieten fallen in den A-Städten besonders stark aus. Hier stieg der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten von 35,70 auf 38,60 Euro/m<sup>2</sup> MFG. Spürbare Anstiege gab es dabei in allen Städten. Die höchsten Preise werden weiterhin in Frankfurt (45,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG), München (44,50 Euro/m<sup>2</sup>) und Berlin (43,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG) erzielt.

A-Städte mit  
stärkstem  
Preisanstieg

Abbildung 2.8: Entwicklung der Spitzenmiete nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Auch unter den B-Standorten stellt sich eine vergleichbare Entwicklung dar, wenngleich auf niedrigerem Niveau. Die grundlegenden Preisstrukturen im nationalen Vergleich haben sich dabei gefestigt. Die höchsten Preise werden weiterhin in Bonn (24,40 Euro/m<sup>2</sup> MFG), Hannover (18,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG), Leipzig und Mannheim (je 17,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG) gezahlt.

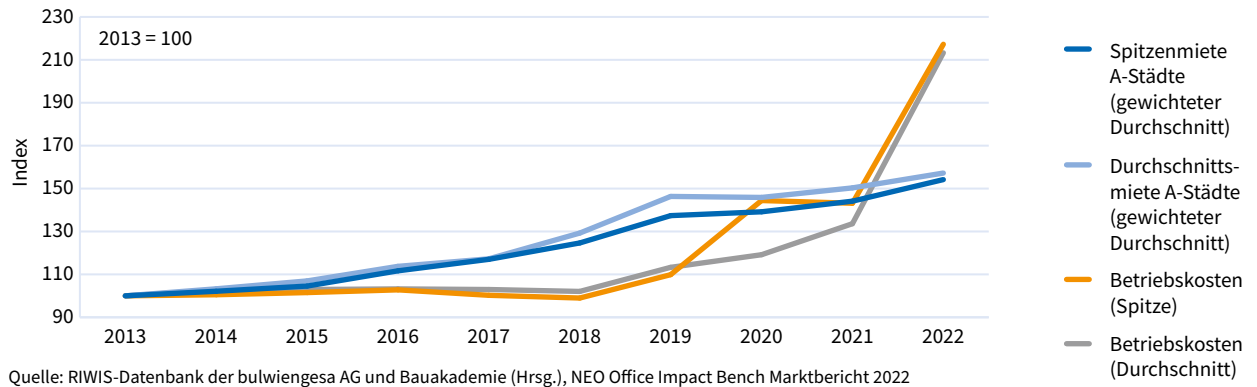
Auch in den C- und D-Städten sind Preisanstiege spürbar. In den C-Standorten fallen diese im Mittel sogar höher aus als in den B-Städten. Hier spiegelt sich auch die rege Neubautätigkeit wider, da Neubauprojekte aufgrund der erhöhten Baukosten und der überdurchschnittlichen Qualitäten in der Regel deutlich über dem bisherigen marktüblichen Niveau vermarktet werden.

### Exkurs: Entwicklung der Nebenkosten

Noch deutlich stärker als die Preissteigerungen der Nominalmieten fallen die Preissteigerungen bei den Betriebskosten von Bürogebäuden aus. Am Beispiel der A-Städte wird deutlich, dass sich die durchschnittlichen Betriebskosten seit 2021 um 63% erhöht haben. In der Spitze sind es sogar 67%. Nachdem sich die Kosten lange Zeit nur unwesentlich veränderten, haben die Pandemie, der Ukraine-Krieg und die in Gang gesetzte Lohn-Preis-Spirale einen nie dagewesenen Kostenanstieg ausgelöst.

Betriebskosten  
steigen deutlich  
stärker als die  
Nominalmieten

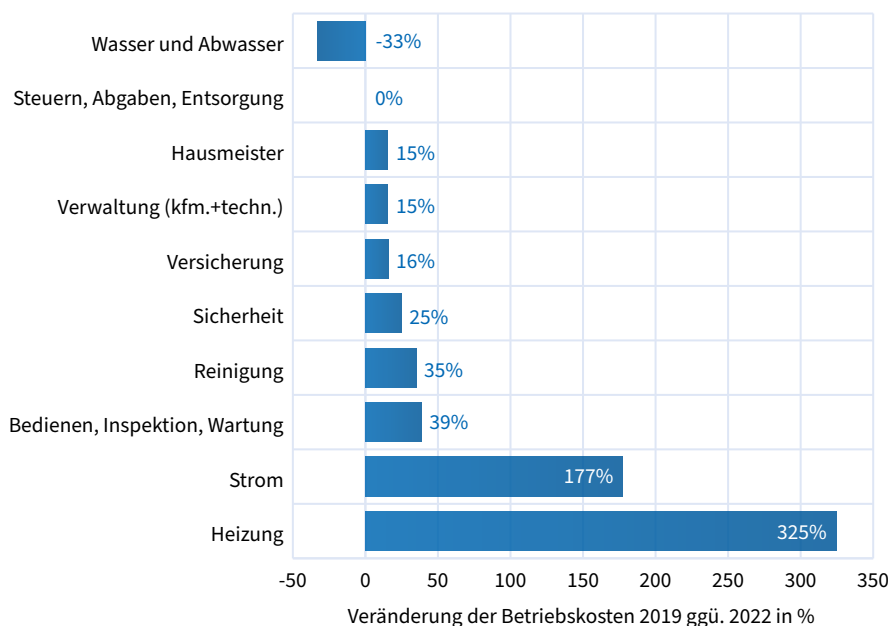
Abbildung 2.9: Entwicklung der Mieten und der (umlegbaren) Betriebskosten in den A-Städten, 2013 – 2022



Als wesentlicher Kostentreiber sind dabei Heizen und Strom auszumachen, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die daraus resultierende Neuordnung der Energiepreise auf dem Weltmarkt. In welchem Maß sich diese Kostensteigerungen auf die Betriebskosten auswirken, hängt davon ab, zu welchen Preisen und Laufzeiten Vermieter ihre Energielieferverträge abgeschlossen haben und wie die Strom- und Gaspreismechanismen wirken werden. Darüber hinaus sind die Lohnkosten sukzessive angestiegen, die sich bei allen personalintensiven Leistungen wie Wartung/Inspektion, Reinigung, Sicherheit und Hausmeister deutlich niederschlagen. Die Anhebung des Mindestlohns zum 1.10.2022 wird angesichts der aktuellen Lohnforderungen der Gewerkschaften, eine Reallohnsteigerung für alle Beschäftigten in der Branche zu erzielen, nur ein Vorgeschmack gewesen sein. Einzig die Kosten für Wasser und Abwasser sind angesichts des Rückgangs der Bürobelegung durch die zunehmende Bedeutung von Remote Work gesunken.

größte Kostentreiber: Strom und Heizung

Abbildung 2.10: Veränderung der Betriebskosten in den A-Städten, 2019 – 2022



Quelle: Bauakademie (Hrsg.), NEO Office Impact Bench Marktbericht 2022

Rückgang des  
Transaktions-  
volumens

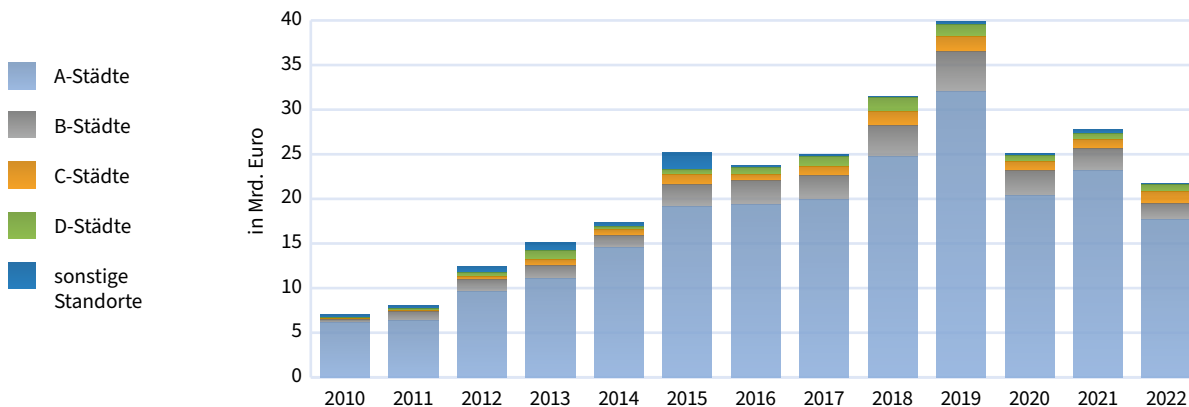
### 2.2.4 Transaktionsmarkt

2022 summierte sich das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien auf insgesamt 21,8 Mrd. Euro, was einen Rückgang um gut 6 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr bedeutete. Auch das 10-Jahresmittel von 25,2 Mrd. Euro wurde unterschritten. Trotz dieser Entwicklungen blieben Büroimmobilien im vergangenen Jahr die beliebteste Assetklasse und steuerten 42% (2021: 46%) zum Umsatzergebnis aller deutscher Wirtschaftsimmobilien bei.

An der herausragenden Bedeutung der A-Städte bei Bürotransaktionen hat sich 2022 nichts geändert. Mit 82% (17,7 Mrd. Euro) lag der Umsatzanteil der Top 7 annähernd auf dem Vorjahresniveau. In B-Städten sank das Büroinvestmentvolumen erneut und summierte sich binnen Jahresfrist auf 1,8 Mrd. Euro (-27,5% bzw. -680 Mio. Euro im Vergleich zu 2021). C- und D-Städte konnten dagegen ein Plus von 28,4% auf knapp 1,3 Mrd. Euro bzw. 10,3% auf 783 Mio. Euro verzeichnen.

Im Städteranking bleibt Berlin das vierte Jahr in Folge das Maß aller Dinge. Die Hauptstadt registrierte ein Volumen von rund 5,6 Mrd. Euro und setzte sich trotz eines Rückgangs von gut 10% im Vergleich zum Vorjahr mit deutlichem Abstand an die Spitze. Es folgen Hamburg mit 3,3 Mrd. Euro (+91%) und Frankfurt mit 3,25 Mrd. Euro (-35%). Deutliche Einbußen verzeichneten München (-62% auf 2 Mrd. Euro), Köln (-63% auf 840 Mio. Euro) und Stuttgart (-50% auf 750 Mio. Euro).

Abbildung 2.11: Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen, 2010 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Bei den Portfoliotransaktionen war nach dem fulminanten Auftakt zu Jahresbeginn mit der Übernahme von Alstria durch Brookfield nur noch ein sehr kleinteiliges Marktgeschehen erkennbar. Die rund 110 Objekte der Alstria hatten einen Transaktionswert von etwa 4,7 Mrd. Euro. Das zweitgrößte Portfolio mit nur noch 13 Bürogebäuden wurde von Aroundtown an Apollo für rund 0,5 Mrd. Euro verkauft. Insgesamt lag der Anteil von Büroportfolios deutlich unter 20% des Gesamtvolumens.

Abbildung 2.12: Top-Bürotransaktionen in den A-Städten, Einzelobjekte, 2022

Stadt	Objekt	Teilraum/ Stadtbezirk	Käufer	Verkäufer	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Preis in Mio. Euro	Preis in Euro/m <sup>2</sup>
Frankfurt	Marienturm	Bahnhofsviertel	DWS International GmbH/ NPS National Pensions Service	Aermont Capital LLP	46.000	850	18.500
Berlin	VoltAir	Mitte	Swiss Life AG/ Norges Bank Investment Management	Gädeke & Sons/ABG Real Estate Holding GmbH	30.000	460	15.300
Berlin	Techno Campus	Spandau	GIC Real Estate	AXA Im	63.000	400	6.300
Hamburg	Altes Fernmeldeamt	Harvestehude/ Rotherbaum/ Eppendorf	Bayersiche Versorgungskammer	Peaksid	52.000	400	7.700
München	Bayerische Landesbank	Zentrum	Doblinger Unternehmensgruppe	Bayerische Landesbank	20.500	360	17.600
München	Olympia Business Center	Moosach	Athos Service	Europa Capital LLP/ Bayern Projekt GmbH	36.800	315	8.600
Stuttgart	Degerloch Office Centre	Degerloch	Union Investment	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH	42.500	340	8.000
Düsseldorf	Eclipse	Golzheim/Kennedydamm	Union Investment	die developer/ Oman Investment Authority	27.600	200	7.200
Köln	Krankenhaus	City	Deka Immobilien GmbH	PATRIZIA AG	16.300	150	9.200

alle Flächen und Preise gerundet

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Abbildung 2.13: Bürotransaktionen, Portfolios, 2022

Portfolio	Anzahl der Objekte	Nutzungsarten	Käufer	Verkäufer	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Preis in Mio. Euro
Alstria	110	Büro u.a.	Brookfield	Alstria	ca. 1.200.000	4.700
Alphabet	13	Büro	Apollo Global Management	Aroundtown	226.000	500
Hallesche Versicherung	5	Büro	PANDION AG	Alte Leipziger-Gesellschaften	38.000	190
n. a.	8	Büro	IMAXX Asset Management GmbH	NAS Invest	84.000	180

alle Flächen und Preise gerundet

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Trendwende auf dem Investmentmarkt

## Renditeentwicklung

Bei der Entwicklung der Renditen für Büroimmobilien hat 2022 eine Trendwende stattgefunden. Nach zwölf Jahren konstant nachgebender Renditen und steigender Kapitalwerte hat die Kompression im vergangenen Jahr ein Ende gefunden und die Renditen sind wieder erkennbar angestiegen. Es sind vor allem die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten, die sich in dieser Entwicklung widerspiegeln. Ursächlich hierfür ist neben den geopolitischen Risiken und der hohen Inflation vor allem das Ende der ultralockeren Geldpolitik durch die EZB.

Ungeachtet dieser Rahmenbedingungen und der anhaltenden Diskussion um Remote Work bleiben Büros aber weiter gefragt und bildeten auch 2022 die mit Abstand beliebteste Assetklasse. Dennoch stiegen die Nettoanfangsrenditen in sämtlichen Städte kategorien an. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen in den A-Städten lag bei 3,2%, es folgen die B-Städte (4,2%) sowie die C- und D-Städte mit 4,6% bzw. 5,9%. Der Anstieg lag somit im Städtemittel zwischen 20 und 40 Basispunkten und fiel in den A-Städten am stärksten aus, da hier naturgemäß die höchsten Preise gezahlt werden.

Die niedrigsten Renditen lagen Ende 2022 bei 3,1% und werden für die Spitzenobjekte in Berlin, München und Hamburg erzielt. In Frankfurt und Köln liegen die Werte 5 bzw. 15 Basispunkte darüber. In Stuttgart und Düsseldorf sind es 20 bis 25 Basispunkte.

Auch in den B-Städten haben sich die Preise deutlich verringert. Die Strukturen sind jedoch vergleichbar geblieben. So werden die höchsten Preise weiterhin in Bonn, Nürnberg, Leipzig, Münster und Dresden gezahlt, wo die Nettoanfangsrenditen noch knapp unter 4% liegen. Auch in Hannover und Wiesbaden liegt das Niveau nur unwesentlich darüber.

Auch einzelne C-Standorte positionieren sich auf einem vergleichbaren Niveau. Voraussetzungen sind hier jedoch das Vorhandensein einer renommierten Universität oder eines entsprechenden Großnutzers vor Ort oder die Lage in einer etablierten Metropolregion. Beispielhaft lassen sich Freiburg, Potsdam und Heidelberg (je 3,7%) sowie Augsburg und Mainz (je 3,8%) anführen.

Renditen werden weiter steigen

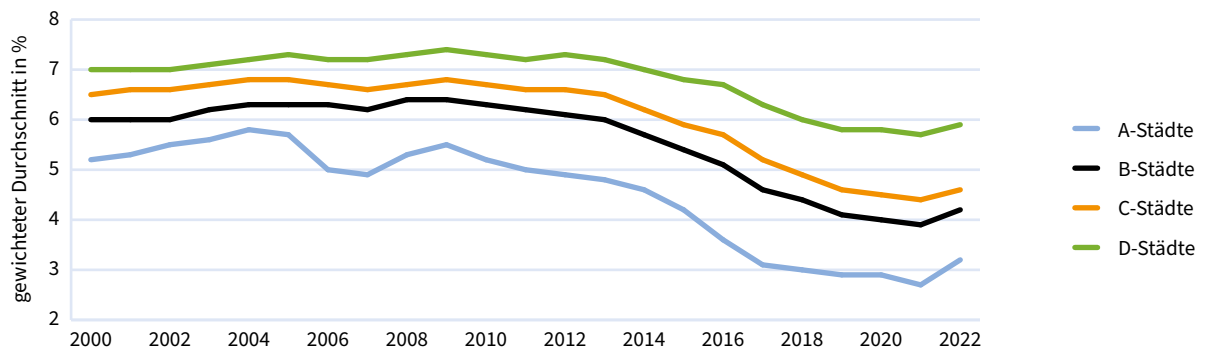
Für 2023 zeichnet sich ab, dass der Renditeanstieg noch nicht zum Erliegen gekommen ist. Die Renditen werden vor allem in den hochpreisigen Standorten nochmals steigen. Entscheidend sind die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig eingepreist sind. Die deutlichsten Preiskorrekturen sind dabei bei opportunistischen Investments zu erwarten. Davon sind in erster Linie Objekte in Nebenlagen mit unterdurchschnittlichen Lage- und Gebäudequalitäten betroffen. Hier spielt langfristig auch die ESG-Tauglichkeit der Immobilien eine entscheidende Rolle.

Das Renditeniveau bezieht sich in der Regel auf großflächige Büroobjekte mit Mietvertragslaufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren, die Renditen für klei-



nere Objekte oder auch für Büro- und Geschäftshäuser sind zum Teil deutlich niedriger.

Abbildung 2.14: Entwicklung der Nettoanfangsrendite nach Stadtklassifikation, 2000 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

### 2.2.5 Ausblick

Eine Prognose für 2023 ist vor dem Hintergrund zahlreicher Unsicherheiten erschwert. Neben gestiegenen Baukosten, hoher Inflation und gestiegenen Finanzierungskonditionen wird die für 2023 erwartete Rezession die Märkte vor neue Herausforderungen stellen.

Aktuell zeichnet sich zwar eine positive Bürobeschäftigtenentwicklung mit entsprechenden Impulsen auf der Nachfrageseite ab, dennoch dürften einige Branchen im Zuge der konjunkturellen Eintrübung ihre Umsatzprognosen auf den Prüfstand stellen und bei Anmietungsentscheidungen wieder etwas vorsichtiger agieren. Für das Jahr 2023 ist insgesamt eine geringere Büroflächennachfrage wahrscheinlich. Lokal bis regional sind natürlich unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten.

Der Trend zu modernen und hochwertigen Flächen in den Innenstädten und in innenstadtnahen Lagen mit guter Erreichbarkeit und Service-Infrastruktur wird sich 2023 fortsetzen. Befeuert wird diese Entwicklung neben den Anforderungen durch New Work auch durch die ESG-Thematik. Auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge, sog. Green Leases, werden an Bedeutung gewinnen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Kern der „grünen Mietverträge“ ist die möglichst nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung bzw. Bewirtschaftung durch den Mieter bzw. Vermieter. Die Energiebilanz der Gebäude rückt vor dem Hintergrund stark gestiegener Energiekosten noch stärker in den Fokus.

Diese Trends erhöhen den Druck auf Bestandshalter, ihre Immobilien an die neuen Anforderungen anzupassen. Die Gefahr von Stranded Assets wird zunehmen, zumal bei einer Vielzahl von Objekten Manage-to-ESG-Strategien wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Störfaktoren bremsen die Performance der Büromärkte

2023 voraussichtlich geringere Büroflächennachfrage

im Trend: moderne, zentrale und nachhaltige Flächen

Hinzu kommen wenig flexible Objekte, die keine New-Work-Konzepte bedienen können. Hier sind auf absehbare Zeit erhöhte Leerstandsrisiken und deutliche Abschläge auf das erzielbare Mietniveau zu erwarten.

Leerstände nehmen kurzfristig zu

Ausgehend von der gut gefüllten Pipeline und einer verhalteneren Nachfrage dürften sich die Leerstände im laufenden Jahr weiter nach oben bewegen. Bereits im vergangenen Jahr konnte eine Reihe von Neubauobjekten bis zur Fertigstellung nicht die gewohnt hohen Vermietungsstände erreichen. Vereinzelt weisen diese Objekte noch sehr hohe Leerstände auf. Leerstandsanstiege sind insbesondere in den A-Städten und in etwas abgeschwächter Form in B-Städten zu erwarten. In C- und D-Städten wirkt stabilisierend, dass deutlich weniger spekulativ gebaut wird.

Neubauleistung geht mittelfristig zurück

Für in Planung befindliche Büroobjekte verändern sich die Rahmenbedingungen durch die starken Veränderungen der Bau- und Finanzierungskosten dramatisch. Mittelfristig ist daher von einem Rückgang der Neubauleistung auszugehen.

Mietpreissteigerungen in zentralen Lagen

Höhere Baukosten sowie zunehmende ESG-Anforderungen werden auch im laufenden Jahr zu Mietpreissteigerungen im Spitzensegment führen. Dies wird vor allem in den Innenstädten und in innenstadtnahen Lagen zu beobachten sein. In Nebenlagen wird diese Entwicklung weniger stark ausgeprägt sein und hier sind im Einzelfall auch Preiskorrekturen möglich. Korrelierend mit der künftigen Nachfrage sind die Standortvoraussetzungen das Hauptkriterium für die künftige Preisbildung.

Die Durchschnittsmieten dürften vom Trend zu höheren Flächenqualitäten ebenfalls profitieren und in den meisten Städten bzw. Lagen weiter leicht zulegen. Regional bis lokal sind Preiskorrekturen insbesondere bei einem deutlich überhöhten Flächenangebot und bei Lagedefiziten zu erwarten.

Abbildung 2.15: Büromärkte der A-Städte, Kennziffern und Trends, 2021 – 2023

	2021	2022	Trend 2023
Umsatz (m <sup>2</sup> MFG)	428.000	443.000	↘
Neubau (m <sup>2</sup> MFG)	205.000	174.000	→
Leerstandsquote (%)	4,5	4,7	↗
Spitzenmiete (Euro/m <sup>2</sup> MFG)	35,70	38,60	↗
Spitzenrendite (%)	2,63	3,15	↗

gemittelte Werte

↗ steigend   ↔ gleichbleibend   ↘ fallend

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

weitere Marktberuhigung bis zum Abschluss der Preisfindungsphase zu erwarten

Die Jahresendrallye am Investmentmarkt ist erwartungsgemäß ausgeblieben. Das vergleichsweise schwache Schlussquartal mit ca. 9,5 Mrd. Euro Investmentumsatz ist ein Indiz dafür, dass die Preisfindungsphase noch nicht abgeschlossen ist. Die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern

liegen noch zu weit auseinander und hemmen die Marktaktivität. Die Unsicherheiten in Bezug auf die künftige Zinsentwicklung, die hohe Inflation, das veränderte Finanzierungsumfeld sowie die Eintrübung der Konjunkturaussichten versetzte viele Marktakteure in den Wartemodus.

Für 2023 ist unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ein nachlassendes Transaktionsvolumen zu erwarten. Es ist wahrscheinlich, dass zumindest die erste Jahreshälfte noch von Zurückhaltung geprägt sein wird und die Marktaktivität erst wieder anspringt, wenn die Zinsentwicklung besser eingeschätzt werden kann. Für ein im langjährigen Mittel unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen sprechen auch die Preiskorrekturen, die mittlerweile alle Märkte erfasst haben. Damit ist selbst bei vergleichbarer Transaktionsaktivität ein geringeres Umsatzergebnis wahrscheinlich. Sobald sich die Preisbildungsprozesse stabilisiert haben, ist mit einer deutlichen Marktbelebung zu rechnen. Im Zuge von Preiskorrekturen wird sich auch wieder der Kreis potenzieller Exit-Partner erweitern.

Die gute Nachricht ist, dass die Projektentwicklungspipeline dem Investmentmarkt im laufenden Jahr zahlreiche interessante Produkte zuführt. Der Fokus wird investorensseitig weiterhin auf ESG-konformen Objekten liegen. Durch die hohen Baukosten für Neubauten lassen sich auch Potenziale durch Entwicklungen im Bestand erkennen. Voraussetzung hierfür ist die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien, die eine Transformation zur ESG-Konformität zulassen. Die Renditespreizung zwischen Top-Investmentobjekten mit hohem ESG-Rating und Bestandsobjekten mit großen ESG-Defiziten wird deutlicher.

Zukunftsthema ESG

## 2.3 Unternehmensimmobilien

### 2.3.1 Einleitung

Anders als andere, klar durch ihre Nutzungen abgrenzbare Immobilien-Assetklassen (wie zum Beispiel Büro oder Wohnen) sind die Unternehmensimmobilien durch nutzungsübergreifende, hybride Ausprägungen gekennzeichnet. Die Grenzen und Übergänge zu insbesondere Logistikimmobilien verlaufen meist schwimmend. Viele der Charakteristika, die im Allgemeinen auf Logistikimmobilien zutreffen, können ebenfalls bei Unternehmensimmobilien vorgefunden werden. Vereinfacht gesagt: Logistikimmobilien stehen für die großflächige Lagerung und den Warenumsatz, während Unternehmensimmobilien die Nachfrager kleinerer Flächen bedienen und eben auch entscheidender Teil der Wertschöpfungskette sind – sowohl für die Produktions- als auch die Dienstleistungsbranche.

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

Assetklasse mit einer Vielzahl an Ausprägungen

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

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

### **Gewerbeparks**

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

### **Produktionsimmobilien**

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

### **Lagerimmobilien**

- schwerpunktmäßig Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und stellenweise Serviceflächen
- im Rahmen der Unternehmensimmobilien durch eine Größe von maximal 10.000 m<sup>2</sup> von modernen Logistikhallen abgegrenzt
- unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards
- verfügen meist über eine geringere Hallenhöhe als Logistikimmobilien
- in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)

### **Transformationsimmobilien**

- umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- meist ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial

- häufig aufgrund industriekulturellen und historischen Images mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter)
- oftmals Mix aus revitalisierten historischen Gebäuden und Neubauten
- bieten i.d.R. alle Flächentypen an

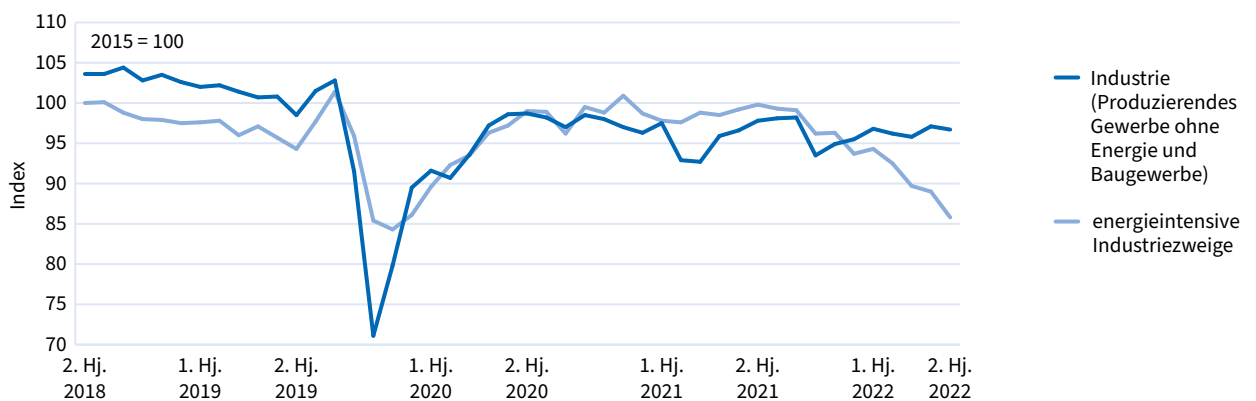
Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus. Dies bedeutet, die Stärke der Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur bezüglich der Nutzung, sondern auch der Nutzer.

### 2.3.2 Rahmenbedingungen

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

Die globalen ökonomischen und politischen Einschnitte aus dem vergangenen Jahr haben die Produktion in vielerlei Hinsicht beeinflusst, wobei die Wirkungszusammenhänge hier sehr komplex sind. Insbesondere hervorgehoben werden können dabei die Auswirkungen durch die Störungen der weltweiten Lieferketten (wodurch die Produktion durch eine Knappheit der Vorprodukte belastet wurde) und die starken Anstiege der Energiekosten.

Abbildung 2.16: Entwicklung der Produktionsindizes in Deutschland, 2018 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

Produktionsrückgänge vor allem in energieintensiven Industriezweigen

Die Entwicklung der Produktionsindizes für die Industrie im Allgemeinen und die energieintensiven Industriezweige im Speziellen zeigt, dass die Folgen der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lieferengpässe einen deutlichen Rückgang der Produktion zur Folge hatten. Seit Mai 2022 wird ersichtlich, dass sich der Index für die energieintensiven Industriezweige deutlich schwächer entwickelt als der für die gesamte Industrie. Zu finden sind diese energieintensiven Industriezweige vor allem in der Chemie- und Metallindustrie. In den meisten Fällen werden diese nicht den unmittelbaren Nachfragern von Unternehmensimmobilien zugeordnet. Jedoch stellt die Entwicklung der Energiekosten die Unternehmen aus der „Leichtindustrie“ auch vor erhebliche Herausforderungen, die den Produktionsbetrieb beeinflussen.

### 2.3.3 Aktuelle Entwicklungen

Unternehmensimmobilien werden erst seit 2014 als Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt geführt. Die *Initiative Unternehmensimmobilien* veröffentlichte zu diesem Zeitpunkt ihren ersten Marktbericht und publiziert seitdem regelmäßig. Die folgenden Beschreibungen des Marktes für Unternehmensimmobilien basieren daher im Wesentlichen auf den Veröffentlichungen der genannten Initiative. Investmentseitig ist diesbezüglich zu beachten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Jahresenddaten für Unternehmensimmobilien vorliegen, weshalb auf das erste Halbjahr 2022 als letztverfügbarem Zeitpunkt zurückgegriffen wird. Anhand des Halbjahresergebnisses und der Erfahrungswerte aus vergangenen Jahren kann allerdings von einem neuen Höchstwert von 4,6 Mrd. Euro Investmentvolumen für Unternehmensimmobilien ausgegangen werden.

moderne Unternehmensimmobilien verzeichnen weiterhin steigende Mieten

Auch das Jahr 2022 hat den Trend der steigenden Mietpreise für Unternehmensimmobilien fortgesetzt. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten steigen für alle Flächentypen weiter an, da bei den modernen Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard der Faktor Flächenknappheit deutlich zum Tragen kommt. So werden im Bereich der Spitzenmieten inzwischen Preisniveaus von 15,00 Euro/m<sup>2</sup> für Büro-/Sozialflächen und 16,40 Euro/m<sup>2</sup> für Flex Spaces erreicht.

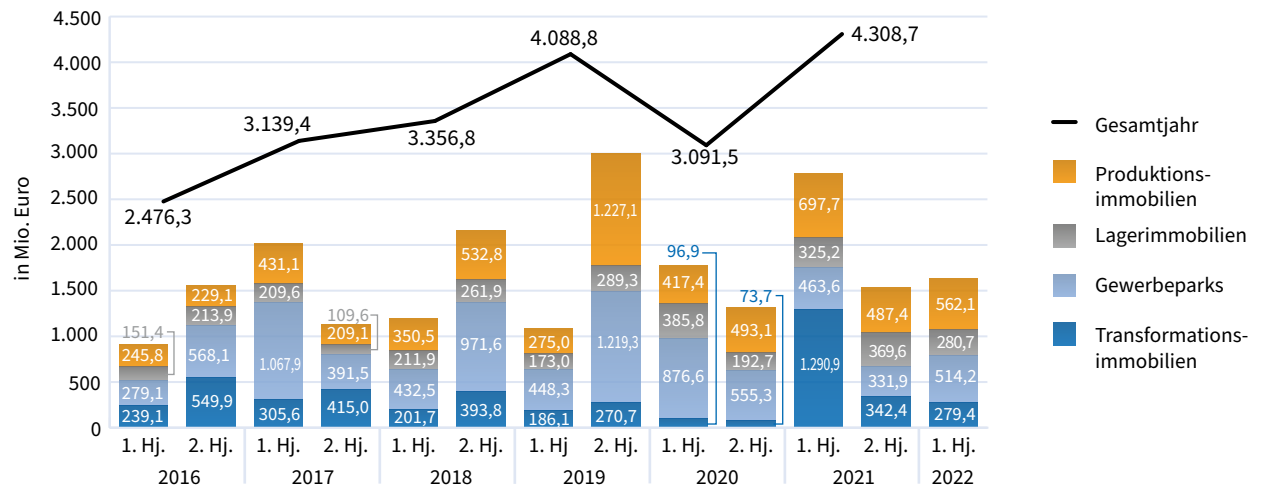
Die derzeit stark steigenden Energiekosten wirken sich bedeutend auf die Betriebskosten von Unternehmensimmobilien aus. Da ältere Immobilien hier zumeist deutliche Nachteile gegenüber energieeffizienten Neubauten haben, sind zumindest am untersten Ende der Mietpreisspanne – trotz der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit – kaum Mietsteigerungen zu verzeichnen.

Investmenttätigkeit trotz den Rahmenbedingungen

Die globalen Entwicklungen seit dem Frühjahr des Jahres 2022 haben auf dem Immobilieninvestmentmarkt zu einer im Vergleich zu den Vorjahren stärkeren Zurückhaltung der Marktakteure geführt. Als Folge kamen die Transaktionsaktivitäten in vielen Assetklassen nahezu vollständig zum Still-

stand. Das Segment der Unternehmensimmobilien stellt dahingehend aber eine positive Ausnahme dar. Statt eines Einbruchs des Investmentvolumens konnte im Vergleich zur zweiten Hälfte des Jahres 2021 ein leichter Anstieg des Gesamtvolumens festgestellt werden.

Abbildung 2.17: Investmentvolumen von Unternehmensimmobilien nach Objektkategorie, 2016 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr stieg das Transaktionsvolumen leicht um 6,9% an und belief sich in der ersten Jahreshälfte 2022 auf rund 1,64 Mrd. Euro. Bereits im zweiten Halbjahr 2021 war das Investitionsvolumen im Vergleich mit der ersten Jahreshälfte rückläufig. Seitdem haben sich die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen rasant verändert, was sich unter anderem in steigenden Zinsen und Energiepreisen niedergeschlagen hat.

Betrachtet man die getätigten Investitionen nach Objektarten differenziert, so fällt auf, dass im ersten Halbjahr des Jahres 2022 insbesondere die Gewerbeparks zunehmend in der Gunst der Investoren standen. Das Investitionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr auf rund 514 Mio. Euro, womit diese einen Anteil von rund 31% am Gesamtvolumen eingenommen haben. Das Transaktionsvolumen der Gewerbeparks legte somit im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr um rund 55% zu. Für moderne Gewerbeparks spricht, dass sie meist modular und erweiterbar konzipiert sind und somit breite Nutzergruppen ansprechen. Diese hohe Flexibilität ist besonders in turbulenten Zeiten eine gefragte Eigenschaft. Gewerbeparks stellen daher auch weiterhin ein transparentes Investmentprodukt mit kalkulierbarem Risiko dar. Zuwächse konnten auch die Produktionsimmobilien verbuchen, die mit einem Investitionsvolumen von rund 562 Mio. Euro und einem Anteil von etwa 34% am Gesamtvolumen ihre Position als volumenstärkste Objektklasse beibehielten.

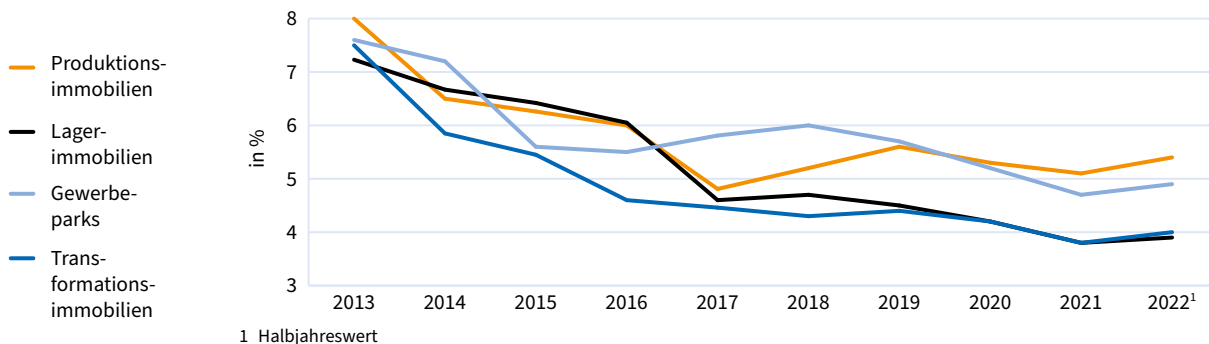
Im ersten Halbjahr 2022 ist nach einer langen Zeitspanne der anhaltenden Kompression erstmals ein Anstieg der Renditen von Unternehmensimmobilien erkennbar. Diese Entwicklungstendenz betrifft sämtliche Objektkatego-

Unternehmensimmobilien bleiben beliebt

rien, differenziert sich aber zwischen diesen noch einmal aus. Für die Top-Objekte unter den Transformationsimmobilien stieg die Spitzenrendite um 20 Basispunkte. Insbesondere Transformationsimmobilien in begehrten urbanen Lagen mit relativ hohem Büroanteil haben weiterhin gute Marktchancen und sind entsprechend gefragt. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Gewerbeparks. Neue, modulare und flexibel nutzbare Objekte mit hoher Energieeffizienz und entsprechender Zertifizierung sind tendenziell rar und verfügen über dementsprechend positive Marktaussichten. Einen Anstieg der Spitzenrendite gab es auch bei den Lagerimmobilien. Sie stieg im ersten Halbjahr 2022 jedoch nur um 10 Basispunkte. Ursächlich für die hohe Resilienz und das niedrige Risiko ist ein großer Nachfrageüberhang bei stabilen Marktaussichten. Auch wenn noch keine Endjahreswerte vorliegen, so deutet vieles darauf hin, dass diese Dynamik sich im zweiten Halbjahr entsprechend fortgesetzt hat.

Für die modernen Flächen im Bereich der Spitzen- und Minimalrendite spricht auch hier die teils deutlich höhere Energieeffizienz gegenüber Objekten älterer Baujahre. Die Energieeffizienz wird im Zuge steigender Energiepreise noch stärker als bisher zu einem der wichtigsten Faktoren für die erfolgreiche Vermarktung. Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und der Schwierigkeiten, die diese für das Verarbeitende Gewerbe verursachen, verzeichneten die Produktionsimmobilien einen Anstieg der Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf 5,4% sowie einen nochmals deutlicheren Anstieg der Durchschnittsrenditen.

Abbildung 2.18: Bruttoanfangsrenditen (Spitze) Unternehmensimmobilien, 2013 – 2022



1 Halbjahreswert

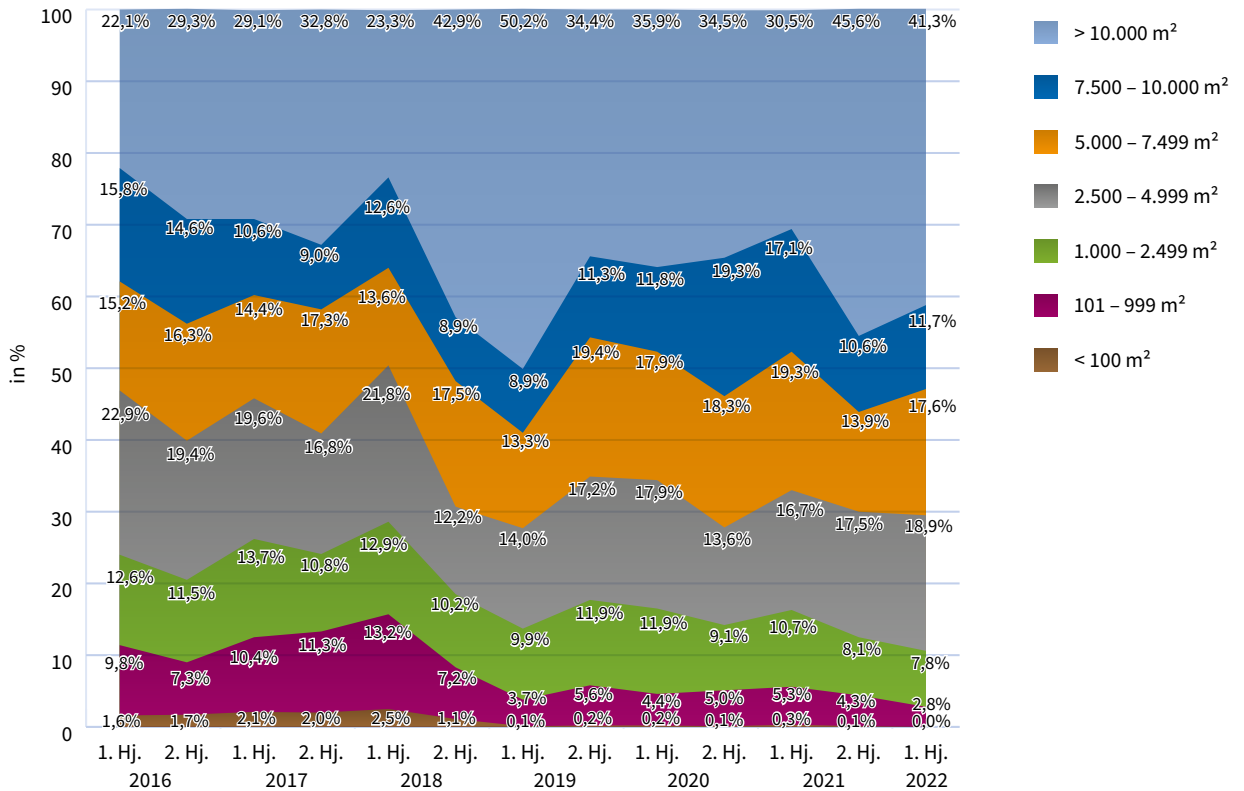
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Flächenumsatz  
entwickelt sich  
ambivalent

Diese Entwicklung ist insbesondere auf ein starkes Halbjahresergebnis bei den Produktionsimmobilien zurückzuführen. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass deren Eigennutzeranteil naturgemäß besonders hoch ist. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der reinen Vermietungsumsätze rückläufig und damit auch das gesamte Vermietungsvolumen. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von rund 1,29 Mio. m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2022 erreicht.



Abbildung 2.19: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen, 2016 – 2022



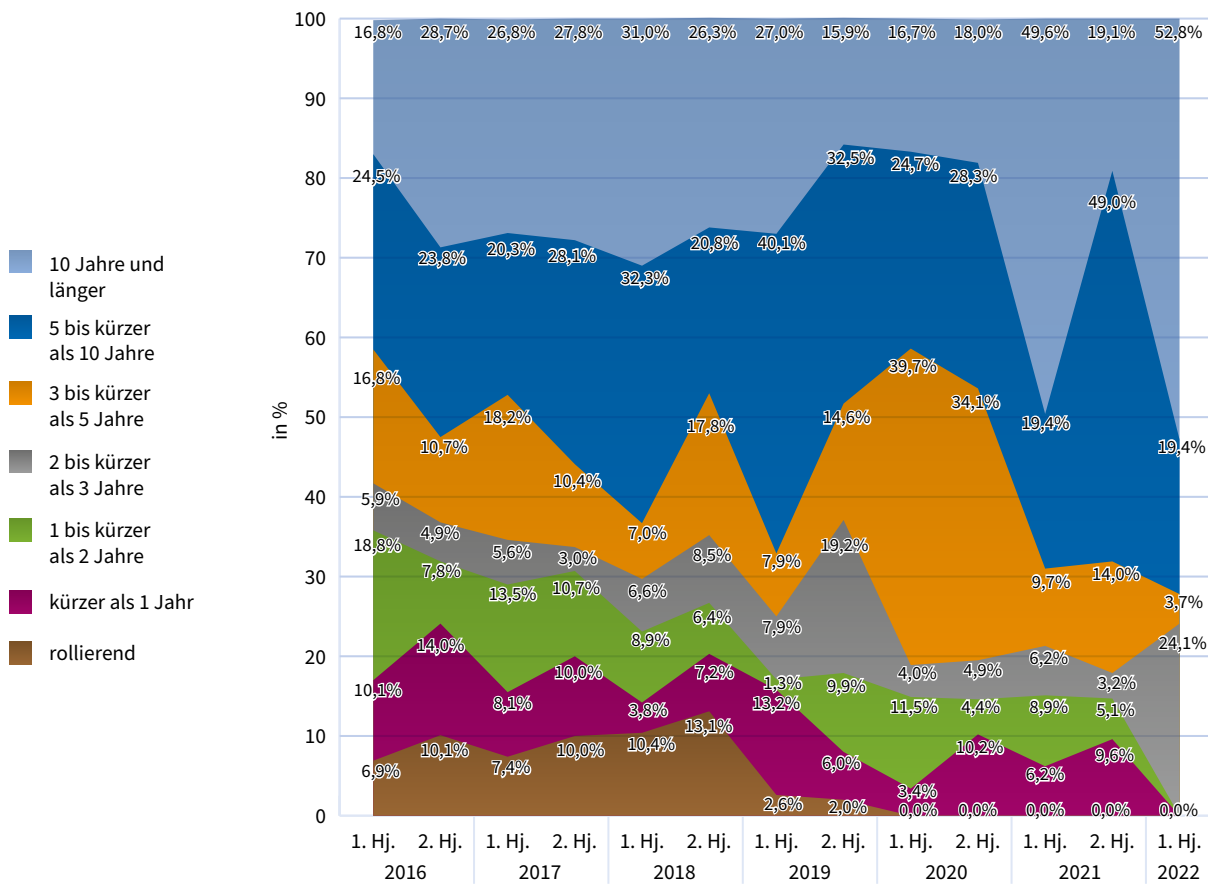
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Betrachtet man die Umsatzleistung differenziert nach Flächengrößenklassen, so fällt auf, dass die Bedeutung von Flächen ab 10.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2022 leicht rückläufig war. Zwar stellen sie anteilig weiterhin die bedeutsamste Größenklasse dar, ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz sank jedoch von 45,6% (2. Hj. 2021) auf 41,3%. Dieser Rückgang erfolgte zu Gunsten der mittleren Größenklassen zwischen 2.500 und 9.999 m<sup>2</sup>. Am stärksten legte dabei die Größenklasse von 5.000 bis 7.499 m<sup>2</sup> zu, deren Anteil am gesamten Flächenumsatz von 13,9% auf 17,6% wuchs. Die kleineren Größenklassen bis 2.499 m<sup>2</sup> verzeichneten hingegen rückläufige Anteile am gesamten Flächenumsatz. Bei den kleineren Flächenkategorien handelt es sich um Flächengrößen, wie sie für gewöhnlich in Multi-Tenant-Gewerbestraßen angemietet werden. Deren anteiliger Rückgang kann auf fortwährenden Flächenmangel in dieser Objektkategorie hindeuten.

Nachfrage nach Flächen ab 10.000 m<sup>2</sup> rückläufig

Mehrheit der Flächen mit langfristigen Verträgen vermietet

Abbildung 2.20: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge, 2016 – 2022

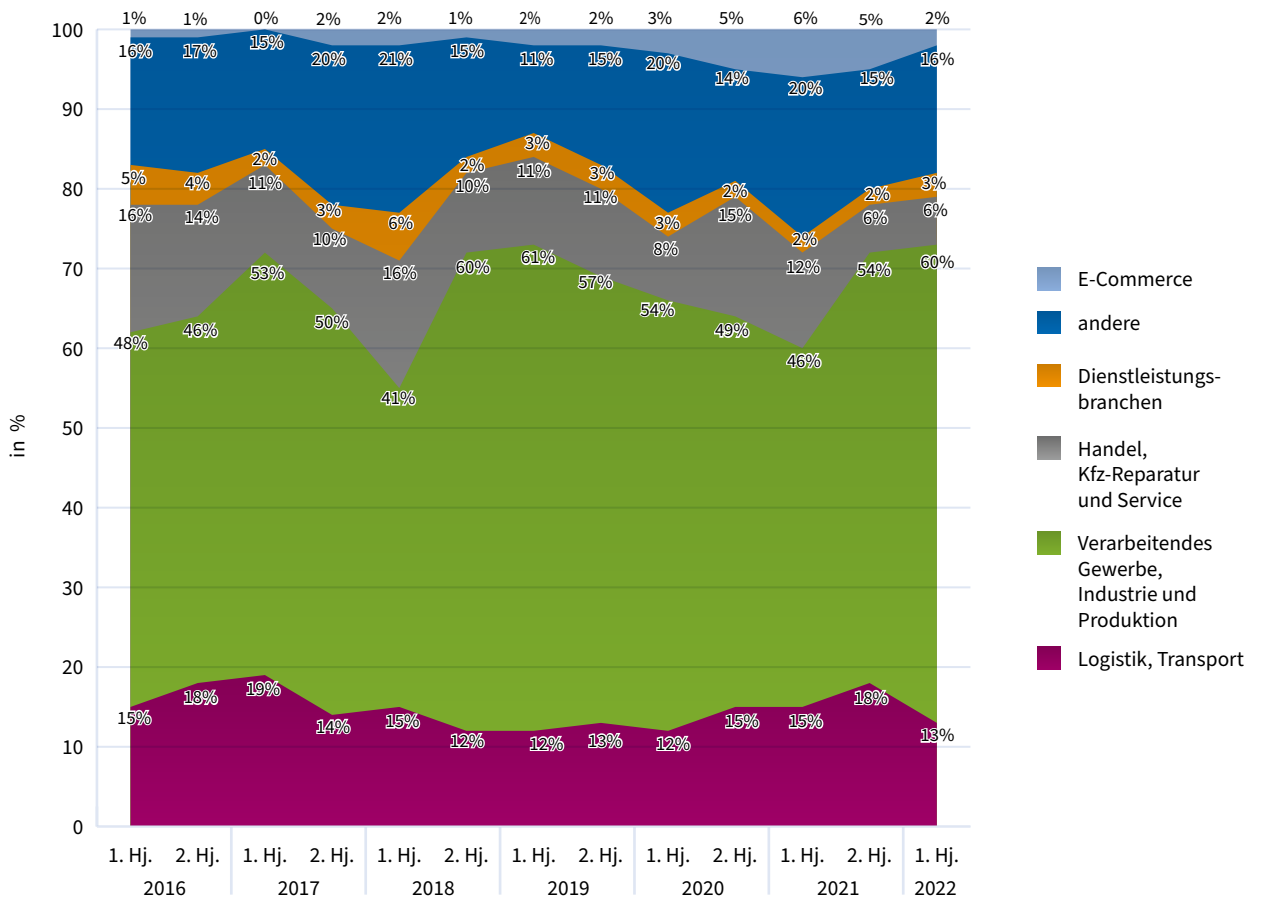


Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Verarbeitendes  
Gewerbe als  
wichtigste  
Nachfragegruppe

Wie bereits im vorangegangenen Halbjahr zeigt sich eine Verschiebung der Flächenanteile zwischen den beiden längsten Laufzeitklassen. Verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2021 stieg der Anteil der vermieteten Flächen mit Laufzeiten von 10 Jahren und länger von 19,1% auf 52,8%. Der Flächenanteil mit Vertragslaufzeiten von 5 bis 10 Jahren sank hingegen von 49,0% auf 19,4%. In Summe wurden über 72% der vermieteten Flächen mit Mietverträgen ausgestattet, die über eine mindestens fünfjährige Laufzeit verfügen. Dies zeigt, dass die Mieter auch weiterhin gewillt sind, sich langfristig an verfügbare Flächen zu binden. Oftmals werden langfristige Mietverträge abgeschlossen, da die Nutzer Schwierigkeiten haben, geeignete Flächen zu finden und sich diese bei geglücktem Abschluss langfristig sichern möchten. Außergewöhnlich war im ersten Halbjahr 2022 eine Vermietung von über 20.000 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit zwischen 2 und 3 Jahren, was den Flächenanteil dieser Laufzeitkategorie auf über 24% erhöhte. Bei derartigen Vermietungen handelte es sich bisher jedoch um Ausnahmen.

Abbildung 2.21: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig, 2016 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Initiative Unternehmensimmobilien

Über den Berichtszeitraum hinweg war das Verarbeitende Gewerbe erneut die Nachfragegruppe, die den größten Flächenbedarf in den Unternehmensimmobilien hatte. Verglichen mit den vorherigen Halbjahren nahm ihr prozentualer Anteil am gesamten Flächenumsatz sogar weiter zu. In diesem Zusammenhang muss jedoch erneut auf den deutlich erhöhten Eigennutzerteil innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sowie den Einfluss einzelner Großprojekte verwiesen werden. Schließt man Eigennutzungen aus der Betrachtung aus, so halbiert sich der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes auf 30%. Auf das Verarbeitende Gewerbe folgt die Sammelkategorie „Andere“, die verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2021 ihren Anteil auf 16% ausbauen konnte. In einem ähnlichen Bereich bewegte sich auch die Logistik- und Transportbranche. Die Flächennachfrage aus dem (stationären) Handel stagnierte, während die Nachfrage aus der E-Commerce-Branche zuletzt deutlich rückläufig war. Hier zeichnet sich vor allem ab, dass die rasante Expansion der Quick-Commerce-Start-ups vorerst beendet scheint.

Flexibilität ist der Schlüssel in unsicheren Zeiten

### 2.3.4 Ausblick

In einem wirtschaftlichen Umfeld, das von zunehmenden Unsicherheiten geprägt wird, bieten flexibel nutzbare Immobilien eine Möglichkeit, das Investitionsrisiko gering zu halten. Attribute wie Reversibilität und Drittverwendungsfähigkeit zeichnen Unternehmensimmobilien aus und eröffnen dabei die Möglichkeit Investitionsrisiken durch konjunkturelle Schwankungen abzufedern. Die Flexibilität der Immobilien wird daher weiterhin einen hohen Stellenwert von Seiten der Nutzer einnehmen. Zahlreiche Objekte vom Typus der Unternehmensimmobilien konnten bereits unter Beweis stellen, dass sie diese Flexibilität gewährleisten können, was auch in großen Teilen zum Anstieg der Beliebtheit der Assetklasse beigetragen hat.

Unternehmensimmobilien haben sich während der Corona-Pandemie als krisenresilient erwiesen, eine drohende Rezession kann jedoch auch dieses Segment stärker belasten. Stabilisierend wirken dagegen eine gekräftigte Nachfrage durch Near- und Reshoring-Tendenzen der Produktion sowie der Bedarf an kleinteiligen Hallenflächen aus dem E-Commerce.

Eine Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wird in der nahen und fernen Zukunft weiter eine wichtige und dringliche Zielsetzung sein. Diese Transformation der Wirtschaft betrifft im hohen Maße die Unternehmen des Mittelstands und sollte damit auch durch die Immobilien getragen werden können.

Das Segment der Unternehmensimmobilien kann dabei auf einen großen Flächenbestand zurückgreifen. Zu großen Teilen ist dieser älteren Baujahres, weist aber ebenfalls häufig beste infrastrukturelle Anbindungen in städtischen Lagen auf. Hier bieten sich große Potenziale, diese Objekte zu revitalisieren und gleichzeitig eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden.

## 2.4 Logistikimmobilien

### 2.4.1 Rahmenbedingungen

Zeitenwende im Welthandel und in der europäischen Logistik

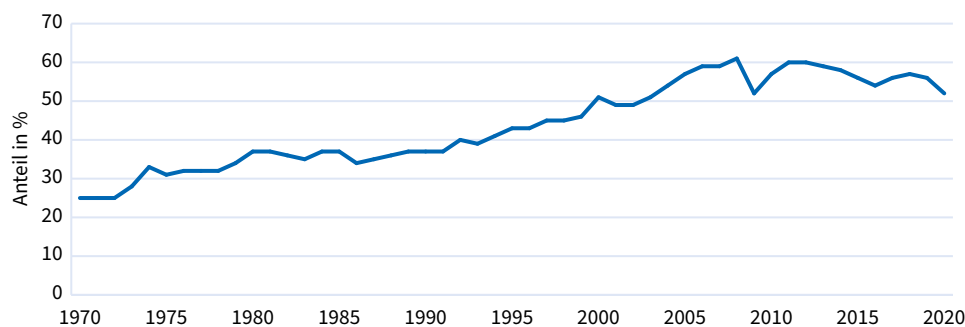
Sowohl die Logistikwirtschaft als auch die damit verbundenen Flächenmärkte befinden sich in einem vielschichtigen Umbruch. Der Ukraine-Krieg verändert die wirtschaftliche Lage in Deutschland und Europa – auch wenn man die Frage nach der Energieversorgung ausklammert. In der europäischen Logistik treten demgegenüber alle Technologie- oder Politikimpulse vorerst in den Hintergrund, wobei es natürlich Überschneidungen gibt.

Die globalen Lieferketten waren bereits durch die Corona-Pandemie unter Stress geraten. Sie wurden durch den geopolitischen Konflikt zusätzlich er-

schüttert. Sicherheit und Unabhängigkeit von den Handelspartnern erhalten vor allem im Zuge der in China wieder deutlich Fahrt aufnehmenden Pandemie wieder einen höheren Stellenwert. Vormalig abgewanderte Produktionsaktivitäten werden wieder näher an die europäischen Heimatmärkte herangeholt, um die Störungsanfälligkeit der Lieferketten zu reduzieren. Die Logistikketten verschieben sich und der Bedarf an Logistikflächen nimmt weiter zu. Länder mit komparativen Vorteilen und wirtschaftspolitischen Fördermaßnahmen können von diesen Veränderungen profitieren.

Die Handelskonflikte der letzten Jahre haben der Globalisierung der Weltwirtschaft bereits einen Dämpfer versetzt, wie der rückläufige Anteil des Welthandels am globalen Bruttoinlandsprodukt zeigt. Pandemie, Energiekrise und inflationsbedingte wirtschaftliche Unsicherheiten lassen daran zweifeln, dass die Globalisierung wieder auf ihren bisherigen Wachstumspfad zurückkehrt.

**Abbildung 2.22: Anteil des Welthandels am gesamten globalen Bruttoinlandsprodukt, 1970 – 2020**



Quelle: Weltbank/The World Bank, <https://data.worldbank.org/indicator/NE.TRD.GNFS.ZS>

Das aktuell zunehmende Re- und Nearshoring kann als Gegenbewegung zum Offshoring verstanden werden. Vor allem Märkte mit im europäischen Vergleich geringen Lohn- und Energiekosten können hiervon in hohem Maße profitieren. Zu finden sind diese beispielsweise in Osteuropa, der Türkei oder auch Nordafrika.

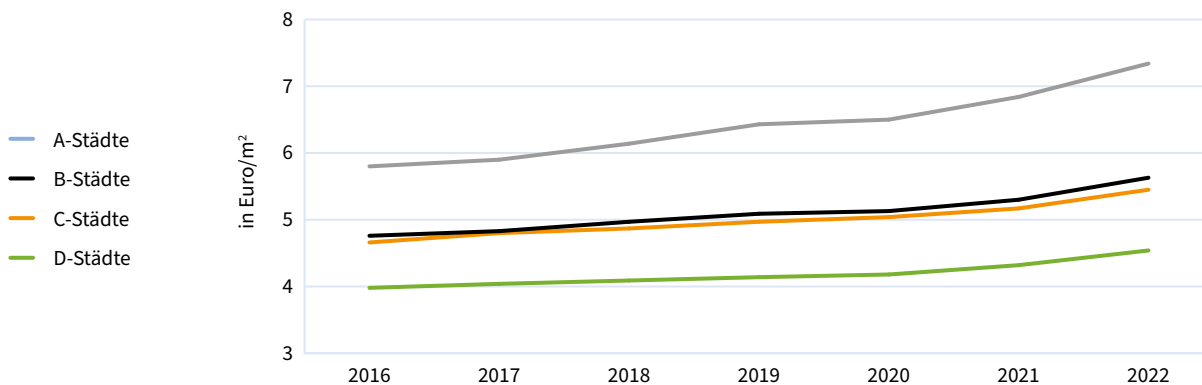
Höhere Sicherheitsanforderungen führen zu einer Abkehr vom Just-in-Time-Konzept. Neue Lagerkapazitäten werden aufgebaut, was den Logistikflächenbedarf erhöht. Der Absicherung der Lieferketten steht dabei bezogen auf die Immobilienkosten ein deutlich erhöhter Kostenaufwand gegenüber. Es wird mehr Fläche benötigt, gleichzeitig setzen anhaltend hohe Baukosten und ein im Vergleich zum letzten Jahrzehnt grundlegend verändertes Zinsumfeld den Projektentwicklungsmarkt für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien nachhaltig unter Druck.

Bisher zeigt sich der Markt für Logistikflächen trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten resilient. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch und aktuell sieht es so aus, als könnten die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten durch ein höheres Mietniveau von den Nutzern entsprechend getragen werden. Der Indexwert für die Spitzenmieten in den A-Städten ist ausgehend

erhöhter Bedarf an  
Logistikflächen

vom Basiswert (2016 = 100) im Schnitt jährlich um rund 4,5% gestiegen, wobei die Dynamik vor allem in den vergangenen beiden Jahren noch einmal deutlich höher lag. In absoluten Werten ausgedrückt bedeutet dies, dass die durchschnittliche Spitzenmiete an den Top-Standorten auf rund 7,30 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen ist. Der Zuwachs der Spitzenmieten ist über alle Städtekategorien hinweg von 2021 auf 2022 am stärksten ausgefallen. In den Logistikregionen Berlin und München haben die Spitzenmieten zum Jahresende 2022 gar die Marke von 8 Euro/m<sup>2</sup> überschritten.

Abbildung 2.23: Spitzenmieten für Logistikimmobilien, 2016 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Die vergangenen Jahre waren stark von einem Nachfrageüberhang geprägt, dem ein sehr begrenztes Angebot gegenüberstand. Trotz zuletzt deutlich ansteigender Fertigstellungen hat sich insbesondere in den etablierten Logistikregionen an dieser Situation kaum etwas geändert. Hinzu kommt eine in vielen Regionen zunehmend restriktive Politik bei der Ausweisung neuer Logistikflächen.

Da die Nutzernachfrage somit weiterhin das Angebot übersteigen dürfte, ist auch zukünftig mit steigenden Mietpreisen zu rechnen. Erhöhte energetische Gebäudeanforderungen wirken hier zusätzlich dynamisierend.

### Projektentwicklungsmarkt

mehr Developments denn je

Seit Anfang 2022 haben der Anstieg der Baukosten und auch erschwerte Finanzierungsbedingungen Projektentwickler auch im Logistiksegment zunehmend verunsichert. Da sich viele Entwicklungen bereits im Bau befanden oder die Planungen schon auf einem sehr konkreten Stand waren, machte sich diese Zurückhaltung jedoch noch nicht bei den Fertigstellungszahlen für das Jahr 2022 bemerkbar.

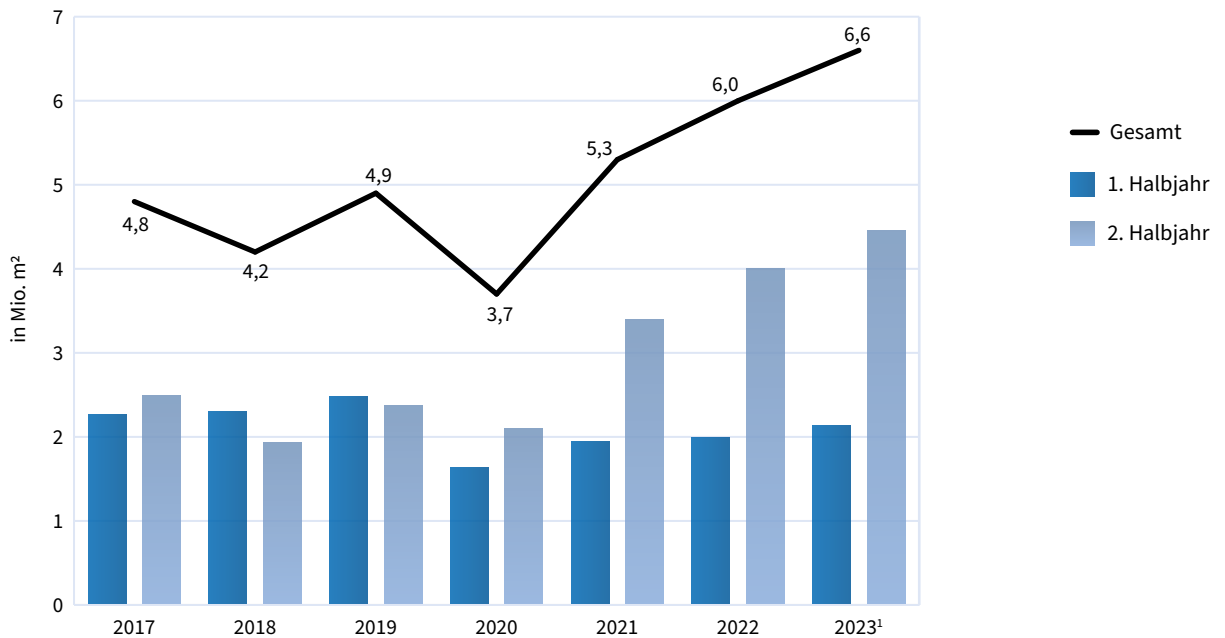
Nach einem kleinen coronabedingten Rückgang des Fertigstellungsvolumens im Jahr 2020 wurden in den Jahren 2021 und 2022 wieder deutlich höhere Fertigstellungszahlen dokumentiert. 2022 erreichten die Fertigstellungen mit rund 6 Mio. m<sup>2</sup> sogar ein neues Rekordvolumen. Aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten sowie großer Unsicherheiten bezüglich

der Energiekosten und eines möglichen Nachfragerückgangs (beispielsweise aus dem verarbeitenden Gewerbe) im Zuge der konjunkturellen Eintrübung wurde insbesondere für das letzte Quartal ein Einbruch der Fertigstellungszahlen befürchtet, der sich jedoch nicht bewahrheitet hat.

Besonders fertigstellungsstark waren 2022 die Regionen Berlin (507.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (409.000 m<sup>2</sup>) und Hannover/Braunschweig (381.000 m<sup>2</sup>). Auffällig ist zudem, dass auch einige Logistikregionen im Osten der Republik wie etwa Halle/Leipzig A4 Thüringen und Magdeburg unter den Regionen mit den höchsten Flächenneuzugängen zu finden waren und eine positive Entwicklung nahmen. Obgleich Berlin und Hamburg bei den Fertigstellungen ganz vorne liegen, zeigt sich in den Zahlen, dass die Standorte aus der „zweiten Reihe“ zunehmend in den Fokus der Projektentwickler geraten. Dieser schon im vergangenen Jahr erkennbare Trend gewinnt im Zuge restriktiverer Flächenvergaben (insbesondere in den Top-Regionen) weiter an Bedeutung.

Sollten die derzeit geplanten Projekte kurzfristig realisiert werden, könnte das Jahr 2023 erneut ein Rekordjahr werden. Schwierigkeiten am Projektentwicklermarkt bei der Finanzierungs- und Kostensicherheit sind inzwischen allerdings auch im Logistikbereich zu beobachten und es ist nicht mehr auszuschließen, dass Projekte später als geplant fertiggestellt werden oder ihre Realisierung gänzlich auf den Prüfstand kommt.

Abbildung 2.24: Fertigstellungsvolumen Neubaulogistikfläche, 2017 – 2023



Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 22.12.2022 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2023 fertiggestellt werden).

1 Prognose

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Logistikimmobilien  
trotzen der Krise  
und bleiben  
Investors' Darling

### Transaktionsmarkt

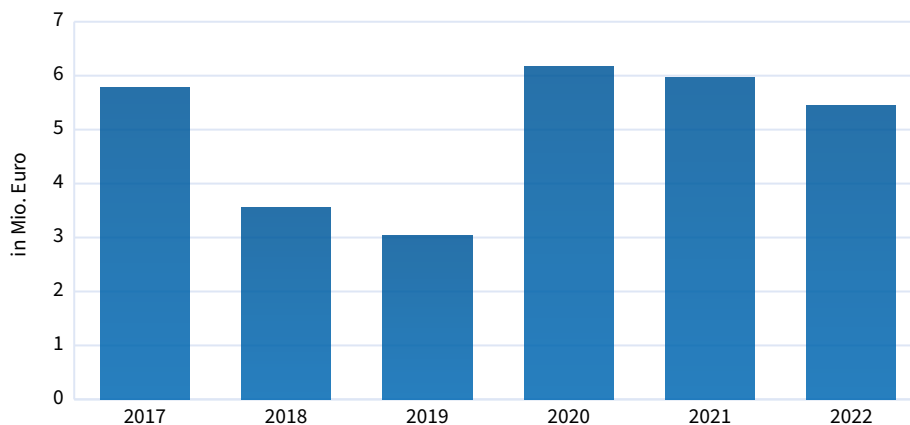
Logistikimmobilien bieten Investoren in der aktuell von Verwerfungen geprägten Marktphase offenbar eine hohe Sicherheit. Während das Transaktionsgeschehen in anderen Assetklassen im Verlauf des zweiten Halbjahres teils deutlich einbrach, blieb die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Logistikimmobilien weitgehend stabil.

Trotz der durch die allgemeine Zinspolitik bedingten Renditeanpassungen (auch) für Logistikimmobilien gelten diese weiterhin als attraktiv. Hierbei spielen die hohe Nutzernachfrage und die daraus resultierende Cashflow-Sicherheit eine gewichtige Rolle. Auch wird die Erfüllung von ESG-Kriterien immer bedeutender. Die Nachfrage fokussiert sich auf moderne Gebäude, die die energetischen Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

hohes Investment-  
volumen trotz oder  
wegen allgemeinen  
Unsicherheiten

Dies mündet erneut in einem sehr starken Ergebnis am Transaktionsmarkt im zurückliegenden Jahr. Der vorläufige Wert (im Verlauf der ersten Wochen eines Jahres kommt es häufiger zu Nachmeldungen) liegt für Logistikimmobilien bei rund 5,5 Mrd. Euro Investmentvolumen und damit in der Nähe des rekordverdächtigen Vorjahres 2021, in dem knapp 6 Mrd. Euro investiert wurden. Hinzu kommen rund 4,6 Mrd. Euro Investmentvolumen für Unternehmensimmobilien<sup>6</sup>, sodass das Gesamtergebnis für den Bereich Industrial (Logistik und Unternehmensimmobilien) mit 10,1 Mrd. Euro nur knapp unterhalb des Rekordwerts aus dem Jahr 2021 (10,3 Mrd. Euro) liegt.

Abbildung 2.25: Investmentvolumen Logistikimmobilien, 2017 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

<sup>6</sup> Vorläufiger Schätzwert anhand des Halbjahresergebnisses und der Erfahrungswerte aus vergangenen Jahren.

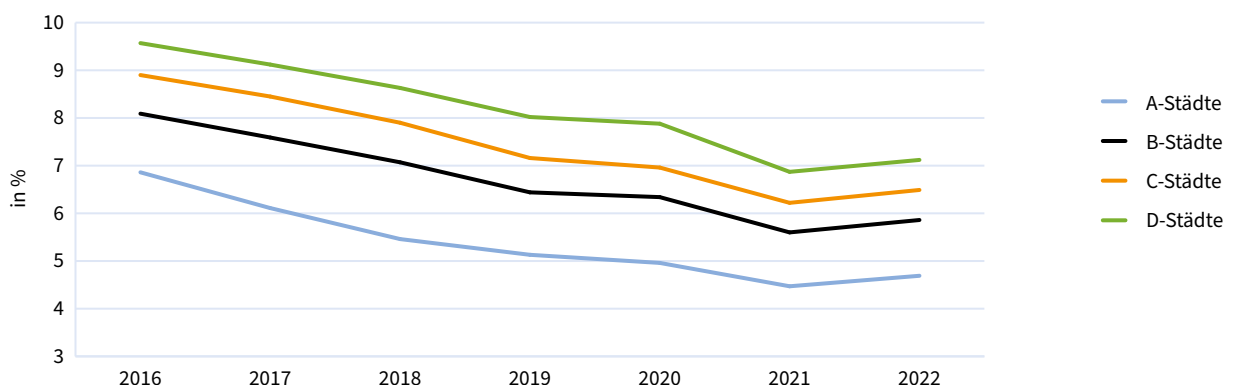


## Renditen

In den Top-Logistikregionen stiegen die Spitzenrenditen im Jahresverlauf um ca. 20 bis 40 Basispunkte an und läuteten damit das Ende der jahrelang andauernden Phase der Renditekompression ein. Die Auswirkungen sind derzeit vor allem im absoluten Core-Segment spürbar, wo die Preise in der jüngsten Vergangenheit regelmäßig über dem 30-Fachen der Jahresmiete lagen. Dies ist zu aktuellen Finanzierungsbedingungen wirtschaftlich kaum mehr darstellbar. Jetzt hängt es davon ab, wie schnell Käufer und Verkäufer nach einer Neubewertung der Lage wieder eine gemeinsame Basis für marktadäquate Kaufpreise finden werden, wobei das anhaltend hohe Investmentvolumen im Verlauf des zweiten Halbjahres zeigt, dass sich der Markt hier offenbar schneller konsolidiert als in anderen Assetklassen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Renditeanpassungen vor allem durch weiter steigende Zinsen induziert werden könnten.

Wende in der Geldpolitik bewirkt auch für Logistikobjekte steigende Renditen

Abbildung 2.26: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen (Durchschnitt) für Logistikimmobilien nach Stadtklassifikation, 2016 – 2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

### 2.4.2 Ausblick

Zusammengefasst lässt sich für die Logistikbranche trotz der insgesamt guten Stimmung ein randvolles Füllhorn an Herausforderungen herausarbeiten:

- **Störungen durch die Corona-Pandemie (und andere Infektionskrankheiten)**
  - Personalausfall
  - gestörte Lieferketten
- **Russischer Angriffskrieg auf die Ukraine**
  - Rohstoffengpässe
  - Wegfall von Handelspartnern
- **Arbeits-/Fachkräftemangel**

- **Inflationsauswirkungen/steigende Energiepreise**
  - hohe Frachtkosten
  - Potenziell wegbrechende Nachfrage nach bestimmten Waren
- **Zinsanstieg**
  - höhere Finanzierungskosten bei anhaltend hohen Baukosten
- **Flächenknappheit**

Die oben stehende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, soll aber verdeutlichen, dass es viele Herausforderungen gibt, denen sich die Logistik- und auch die Logistikimmobilienbranche stellen müssen. Während einige der Aspekte auf Ebene der Immobilie nicht lösbar sind, gibt es für andere durchaus Ansätze.

Re- und  
Nearshoring  
gewinnt weiter an  
Bedeutung

Angesichts der Flächenknappheit und Preissteigerungen (sowohl grundstücks-/bauseitig als auch arbeitskräftebedingt) sind hier europäische Lösungen gefragt, die nicht direkt an nationalen Grenzen haltmachen. Insbesondere die osteuropäischen Staaten der EU besitzen hier ein enormes Entwicklungs- und Wachstumspotenzial und könnten in erhöhtem Maße profitieren. Sie bieten Sicherheit für die Lieferketten auf der einen Seite und die Vorzüge von guter Verfügbarkeit auf der anderen Seite. Aber auch für den deutschen Markt sowie den Märkten der Anrainerstaaten erwachsen aus dem Umstand weitere Wachstumspotenziale.

Fokus auf  
Brownfield-  
Entwicklungen  
durch Flächen-  
knappheit

Diese treffen allerdings auf einen Markt, der ohnehin schon von deutlichen Nachfrageüberhängen (insbesondere in Ballungsräumen) und vielerorts stark ausgeschöpften Flächenpotenzialen für Neuentwicklungen in der Logistik geprägt ist. Brownfield-Entwicklungen werden in diesem Zuge deutlich an Bedeutung gewinnen und sollten von kommunaler Seite aus auch entsprechend gefördert werden. Angesichts der hohen Baukosten sind hier entwicklerseitig smarte Konzepte gefragt, auch um im Altbestand die aktuellen Nutzeranforderungen sowie ESG-Kriterien umzusetzen. Denn aus ökologischer Sicht sollte das meist billigere Szenario Abriss/Neubau vermieden werden, wo immer es möglich ist. Um der enormen Nachfrage gerecht zu werden, sollte allerdings auch die Ausweisung neuer Logistik-/Gewerbeflächen weiterhin in Betracht gezogen werden, da hierfür die alleinige Revitalisierung von Altbeständen nicht ausreichen wird.

War for Talents  
erreicht die  
Logistikbranche  
und die Logistik-  
immobilie

Angesichts einer deutlich alternden Gesellschaft steht Europas, vor allem aber auch Deutschlands Logistikbranche vor der Aufgabe, dem sich verschärfenden Arbeitskräftemangel Lösungen entgegenzustellen. Im verschärften Wettbewerb der Unternehmen rückt zusehends auch die Logistikimmobilie selbst in den Fokus. Unter dem Begriff „Human-Centric Design“ ist das Phänomen im Bürosektor schon etwas länger Thema. Neben Aspekten wie der guten Erreichbarkeit eines Standorts fallen immobilienseitig vor allem auch Maßnahmen unter dieses Label, die das Wohlbefinden der Mit-

arbeiter betreffen. Tageslicht, Grünpflanzen, gute Belüftung und Schallschutz sind nur einige der Themen, bei denen die Ausgestaltung der Logistikimmobilie selbst Einfluss auf die Mitarbeiterzufriedenheit nehmen kann. Darunter fallen auch Sozialleistungen, wie beispielsweise die Möglichkeit E-Autos und E-Bikes am Standort (kostenlos oder kostengünstig) aufzuladen. Diese Annehmlichkeiten können nur angeboten werden, wenn dafür bauseitig die Voraussetzungen geschaffen sind. Dies sind Aspekte, die auch unter ESG-Gesichtspunkten von erhöhtem Wert sind.

Schlussendlich lässt sich festhalten, dass die Kennzahlen und Vorzeichen für den Logistikimmobiliensektor weiterhin sehr vielversprechend sind. Ein deutlicher Nachfrageüberhang deutet darauf hin, dass der in den letzten Jahren rasant betretene Wachstumspfad noch eine gewisse Wegstrecke bis zum Gipfel parat hält. Allerdings gibt es auf diesem Pfad zunehmend Hindernisse, die es für die Logistikbranche zu überwinden gilt. Während man auf einige makroökonomisch wichtige Aspekte wie den Fortgang des Ukraine-Kriegs und die weitere Entwicklung der (zu Ende geglaubten) Pandemie nur bedingten Einfluss hat, kann man den Auswirkungen mit gezielten Maßnahmen begegnen. Die Logistikbranche hat auch in der Vergangenheit schon gezeigt, dass sie auch dank der relativ kurzen Bauzeiten vergleichsweise schnell auf sich verändernde Parameter reagieren kann. Zudem hat mit dem E-Commerce ein wesentlicher Treiber des Wachstums des Logistikmarktes nach wie vor noch nicht sein vollständiges Ausmaß erreicht, weswegen die Standortnetze weiter ausgebaut werden müssen. Aus diesem Grund kann guten Gewissens auch für die nähere Zukunft ein sehr positives Gesamtbild für den Logistikimmobiliensektor mit weiteren Wachstumschancen gezeichnet werden.

Herausforderungen  
sind Chancen

## 2.5 Hotelimmobilien

### 2.5.1 Einleitung

Nach zwei Jahren Pandemie schien Anfang letzten Jahres eine baldige Erholung der Hotellerie in Deutschland, so auch der Stadthotellerie, in Sicht, als im Februar 2022 Russland den Krieg gegen die Ukraine begann. Auch wenn die Folgen hierzulande nicht annähernd mit dem Leid der Menschen in der Ukraine vergleichbar sind, so erzeugen sinkende Realeinkommen, steigende Preise, krisenlastige Medienberichterstattungen und unverständliche politische Hilfszusagen Verunsicherungen im touristischen Wirtschaftskreislauf.

Dementsprechend ist nach nun fast dreijährigem Krisenmodus die Stimmungslage in der Hotelbranche gespalten. Einige Marktteilnehmer scheinen

gespaltene  
Stimmungslage

die letzten drei Jahre gut überstanden zu haben und blicken optimistisch in die Zukunft, andere Akteure jonglieren am Rande ihrer Existenz und sehen sich mit unlösbaren Herausforderungen konfrontiert.

Auf Seiten der Betreiber herrscht vor allem unter den großen, börsennotierten Hotelunternehmen Zuversicht und Aufbruchsstimmung. Auch wenn Krisenlagen oftmals Zeiten für Übernahmen darstellen, so bereichern erfreulicherweise auch in Krisenzeiten neue Betreiber den Markt und sorgen mit teils innovativen Konzepten für frischen Wind. Und erfreulicherweise herrscht auch vorsichtiger Optimismus in der für die Hotellerie wichtigen Veranstaltungsbranche, die gewisse Chancen für eine Erholung der Besucherzahlen 2023 erkennt.

Sorge bereitet die Tatsache, dass die Hotellerie nach wie vor mit einem großen Fachkräftemangel, stark steigenden Erzeuger- und Energiepreisen und stark wachsenden Bau- und Finanzierungskosten zu kämpfen hat und sich zeitgleich um Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb wie auch um die Digitalisierung ihres Angebots schnellstens kümmern muss.

Auch viele andere in den vergangenen zwei Jahren im Frühjahrsgutachten beschriebene Entwicklungen prägen nach wie vor das Marktgeschehen, wie z.B. der Bedeutungsgewinn von Serviced Apartments, welche spätestens seit Corona kein Nischensegment mehr sind. Das macht Mut. Zum Dauerthema hat sich die Personalnot entwickelt. Ausbildungsplätze blieben auch 2022 vielfach unbesetzt, Hilfskräfte wanderten in andere Branchen ab und Fachkräfte fehlen – und das trotz 2022 vieler neu abgeschlossener Tarifverträge, mit denen die Löhne im Gastgewerbe z.T. merklich angehoben wurden.

#### höhere Hotelraten

Folglich stiegen 2022 die Hotelraten deutschlandweit, womit die Ferienhotellerie bereits in den letzten beiden Jahren begonnen hat. Dies ist notwendig, birgt aber das Risiko von Belegungsrückgängen, wenn die deutsche Wirtschaft ins Straucheln gerät und die Reiselust und Konsumlaune der Deutschen sinkt.

#### Investoren warten ab

Investoren warten im Hotelimmobilienmarkt nach wie vor ab. Kaufinteressenten hoffen auf sinkende Preise oder auf klarere Signale, welche Standorte, Konzepte und Betreiber sich am Markt durchsetzen werden. Dementsprechend liegt das Transaktionsvolumen im deutschen Hotelmarkt weiterhin weit unter den Werten von 2019. Unsicherheit ist auch im Finanzsektor zu spüren, der mit steigenden Zinsen, steigenden Eigenkapitalquoten und strengeren Covenants bei der Kreditfinanzierung von Hotels reagiert oder sich teils komplett aus der Finanzierung von Hotels zurückgezogen hat.

Es ließe sich das Glas aber auch als halb voll betrachten, da in den letzten drei Jahren einige Prozesse angestoßen wurden, die ohne die Krise sicherlich mehr Zeit in Anspruch genommen hätten. Dazu zählen die längst überfälligen Lohnsteigerungen im Gastgewerbe, flexiblere Arbeitszeitmodelle, ESG- und Digitalisierungsprozesse oder auch die Anhebung der Zimmerraten. Dementsprechend dürfte manch ein Hotel heute robuster aufgestellt

sein als vor der Krise, weshalb Hotels in Deutschland grundsätzlich eine interessante Assetklasse bleiben. Ob „halb voll“ oder „halb leer“ liegt im Auge des Betrachters. Etwas mehr Objektivität in die vielfach interessengeprägte Berichterstattung bringen u.a. die Kennzahlen verschiedenster Unternehmen, statistischer Stellen oder renommierter Marktforschungsinstitute, die nachfolgend in bewährter Form ausgewertet wurden.

Trotz des Anstiegs der touristischen Nachfrage beurteilen wir die Situation im deutschen Hotelimmobilienmarkt aufgrund der nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges für weiterhin angespannt. Auch die während Corona deutlich besser performende deutsche Ferienhotellerie dürfte diesmal die Anspannung zu spüren bekommen, da schlichtweg viele Haushalte sparen müssen, vermutlich auch bei den Urlaubsausgaben. Die sich erholende Stadthotellerie wird auch 2023 weiter zu kämpfen haben, besonders dort, wo in den letzten zwei Jahren weitere Hotels eröffneten und wo deren Auslastung stark vom MICE-Geschäft und Touristen aus Nordamerika und Asien geprägt ist. Bessere Aussichten haben Hotels in Mittelstädten, in denen der Wettbewerb (noch) überschaubar ist und die freizeitinfrastrukturell gut aufgestellt sind.

Grundlage dieser Einschätzung sind die bis einschließlich Oktober 2022 vorliegenden statistischen Hotelkennzahlen, Marktbeobachtungen sowie die Erfahrungswerte unserer gutachterlichen Tätigkeit im Immobilien- und Hotelsegment. Die Ergebnisse sind nachfolgend, wie in den Frühjahrsgutachten der Vorjahre, nach verschiedenen Themenbereichen gegliedert und kommentiert. Da mehrere im Frühjahrsgutachten 2022 skizzierte Entwicklungen noch immer aktuell sind, knüpfen einige Ausführungen an den Beschreibungen des Vorjahres an.

### 2.5.2 Rahmenbedingungen

Die Übernachtungszahlen im deutschen Beherbergungsgewerbe erholten sich 2022 von Monat zu Monat und lagen im August vergangenen Jahres sogar leicht über dem Vorkrisenniveau. Im Spätsommer und Herbst setzte sich diese Entwicklung leider nicht fort, sodass mit Datenstand bis Ende Oktober 2022 das Übernachtungsvolumen in Deutschland knapp 9% unter dem Ergebnis von 2019, aber rund 47% über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres 2021 lag.

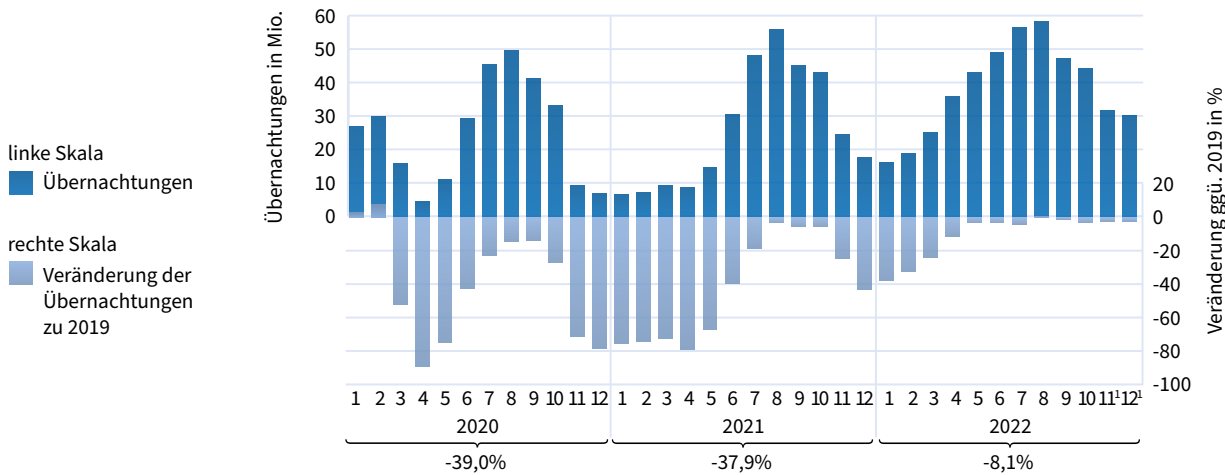
Die lockdownbedingten Schließungen zu Beginn des vergangenen Jahres schützten die Gesundheit, verhinderten aber eine bessere Belegung der Beherbergungsbetriebe in Deutschland im Gesamtjahr. Umso besser entwickelte sich die touristische Nachfrage in den Sommermonaten Juli bis September, in denen die Übernachtungszahlen nochmals z.T. deutlich über den bereits hohen Werten von 2021 lagen. Hier zeigt sich erneut die Beliebtheit Deutschlands als Urlaubsziel bei den Deutschen, deren Konsumlaune im

Situation weiterhin  
angespannt

ab Mai 2022  
erreichten die  
Übernachtungszahlen  
fast Vor-Corona-  
Niveau

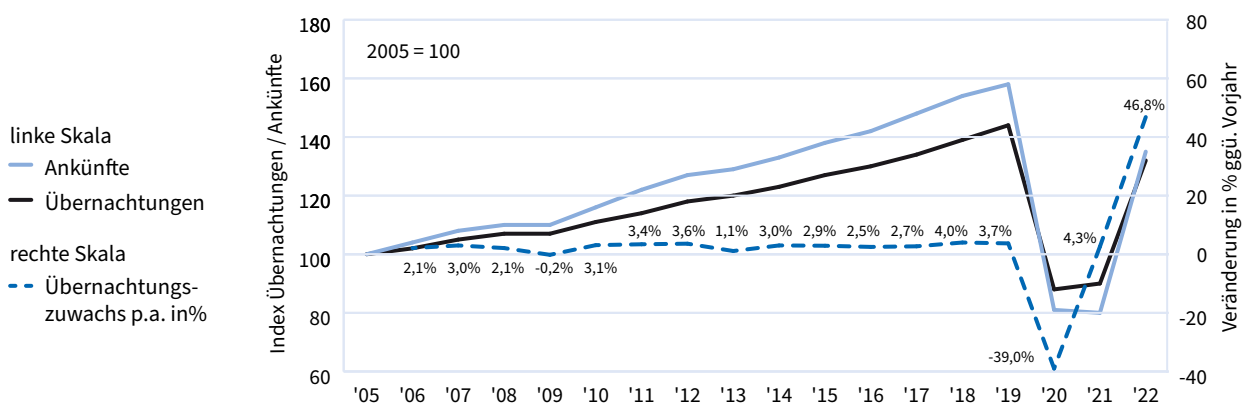
Sommer 2022 von steigenden Waren- und Energiepreisen noch vergleichsweise wenig getrübt wurde.

Abbildung 2.27: Übernachtungsentwicklung in Deutschland, 2020 – 2022



Im Herbst flauten die hohen Zuwachsraten der Vormonate ab. Im Oktober 2022 lag das Übernachtungsplus zu Oktober 2021 nur noch bei 2,3%. Im November und Dezember letzten Jahres dürften aller Voraussicht nach höhere Zuwachsraten erzielt worden sein, da der Winter 2021 stark durch die COVID-Variante Omikron geprägt war. Bis zum Ende des Jahres 2022 ist mit einem Übernachtungsvolumen von rund 455 Mio. zu rechnen, was rund 145 Mio. mehr Übernachtungen als 2021 wären, aber rund 40 Mio. weniger als 2019.

Abbildung 2.28: Entwicklung der touristischen Nachfrage in Deutschland (Index), 2005 – 2022



Stadttourismus  
kehrt langsam  
zurück

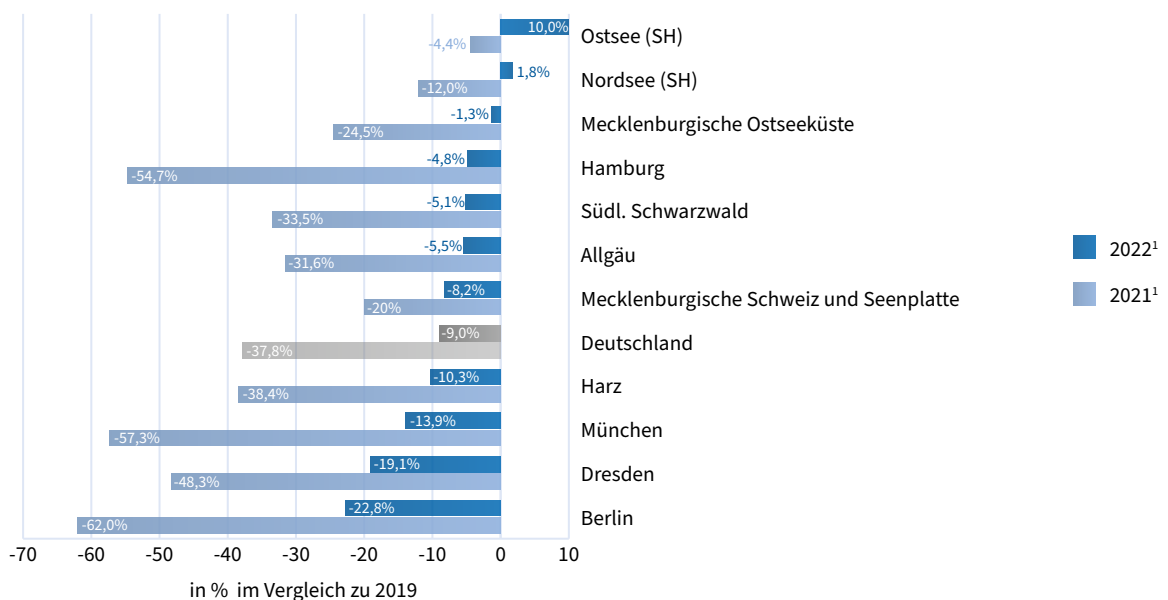
Wie bereits in den Jahren 2020 und 2021 konzentrierte sich auch 2022 die touristische Nachfrage in Deutschland auf deutsche Urlaubsregionen, die in den Sommermonaten oftmals erneut höher gebucht waren als vor der Krise.

Gleichzeitig machte sich die wiederkehrende Reiselust der Deutschen ins Ausland bemerkbar, indem in den Hochsommermonaten Juli und August

2022 mancherorts weniger Touristen übernachteten als im Hochsommer 2021. Die 14 größten deutschen Reisegebiete verzeichneten kumuliert ein Minus von 3,4%. Im Reisegebiet „Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte“ lag das Minus im Hochsommer bei knapp 12% zum Vorjahr.

Dafür kehrte im Gegensatz zu 2021 der Tourismus wieder langsam in die Städte zurück und hier vor allem in Städte mit hohem Freizeitwert. Unter den deutschen Großstädten hoben sich besonders die Städte Hamburg und Leipzig ab, die bis Ende Oktober 2022 fast annähernd an die Übernachtungszahlen von 2019 herankamen, während beispielsweise in Frankfurt am Main, Stuttgart und Berlin bis Ende Oktober noch immer über 20% Übernachtungsvolumen zu 2019 fehlte.

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



1 kumulierte Jahreswerte bis einschließlich Oktober

Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

In Summe bleibt festzuhalten, dass der Deutschlandtourismus langsam zur Normalität zurückkehrt – die Extreme der beiden Vorjahre schwinden, wobei nicht absehbar ist, wie sich die geopolitische Lage mittelfristig auf die touristische Nachfrage in Deutschland auswirken wird.

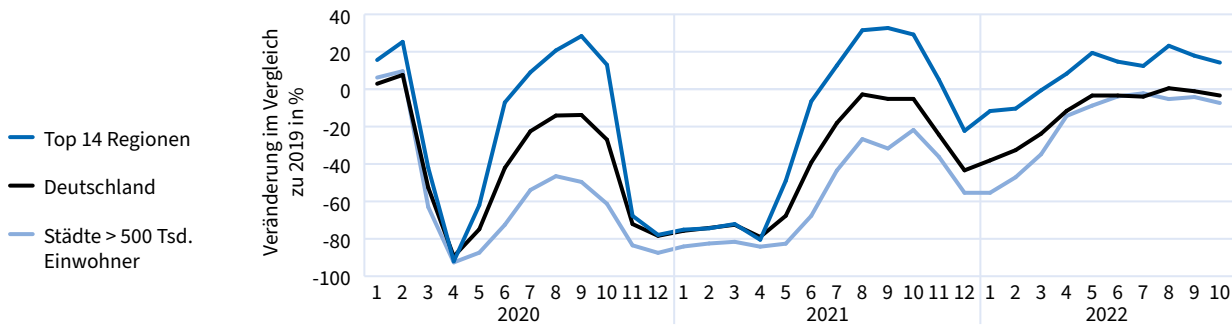
Bereits im Sommer letzten Jahres ergab eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey, dass ein Viertel der Deutschen aufgrund von Inflation auf den Urlaub verzichten wird.<sup>7</sup> Und auch Norbert Fiebig, Präsident des Reiseverbandes DRV, sagte im Oktober auf dem DRV Hauptstadtkongress, dass 2023 „sicher kein Selbstläufer werden“ wird, und forderte deshalb von der Politik zusätzliche Maßnahmen zur Stimulierung der Konsumnachfrage.<sup>8</sup> Andere Branchenexperten wie bspw. Martin Schaffer, Ge-

7 Businessinsider, „Ein Viertel der Deutschen verzichtet wegen der Inflation auf Sommerurlaub“, Juli 2022.

8 DRV, Pressemeldung, 13.10.2022.

schäftsführender Partner des Beratungsunternehmens mrp hotels, befürchten, dass angesichts der Wirtschaftslage Unternehmen ebenfalls sparen werden und damit auch die aufkeimende Dynamik im Stadt- bzw. Geschäftstourismus ausgebremst wird.<sup>9</sup>

Abbildung 2.30: Touristische Nachfrage in Zielgebieten, 2020 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Geschäftstourismus  
legt zu – Aussichten  
bleiben ungewiss

Die Übernachtungsnachfrage von Geschäftstouristen ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr zwar deutlich gestiegen, aber die Aussichten auf eine schnelle Erholung bleiben ungewiss. Laut VDR Geschäftsreiseanalyse 2022 erwarten zwischen 55% und 63% der befragten Betriebe einen längerfristigen Rückgang (Vorjahresergebnis: 70%). Die Betriebe, die eine dauerhafte Reduktion der Reisetätigkeit erwarten, schätzen diese ähnlich wie im Vorjahr durchschnittlich auf 30% ein.<sup>10</sup>

Insofern ist 2023 davon auszugehen, dass das Geschäftsreisevolumen in Deutschland weiter unter dem Wert von 2019 liegen wird. So ist es nicht verwunderlich, dass sich ein Großteil der Hoteliers um die Zukunft sorgt. Laut Septemberumfrage des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (Dehoga Bundesverband) fürchten 66,1% der befragten Betriebe um ihre Existenz.<sup>11</sup>

Damit bleibt die Situation in der Hotellerie nach wie vor angespannt. Dies gilt weiterhin besonders in Städten mit einem gewöhnlich hohen Anteil an Gästen aus dem Ausland und Städten mit starkem Messe- und Kongressgeschäft, in denen die Tourismuszahlen 2022 trotz positiver Tendenz noch weit unter dem Niveau von 2019 lagen, auch wenn laut Dachverband der deutschen Messewirtschaft 2022 bereits wieder rund 280 Messen stattfanden (2019: 351).<sup>12</sup>

Auslastung steigt,  
liegt aber weiterhin  
unter 2019er Niveau

Da 2022 auch Deutschlands Städte wieder mehr bereist wurden, stieg die Bettenauslastung in der deutschen Hotellerie, die sich aus dem Betriebstyp Hotel, Hotel garni, Pension und Gasthof zusammensetzt, von 29,9% im Jahr 2021 auf 40,8% (Datenstand Oktober).

9 AHGZ, „Starker Sommer – und was kommt danach?“, 21.10.2022.

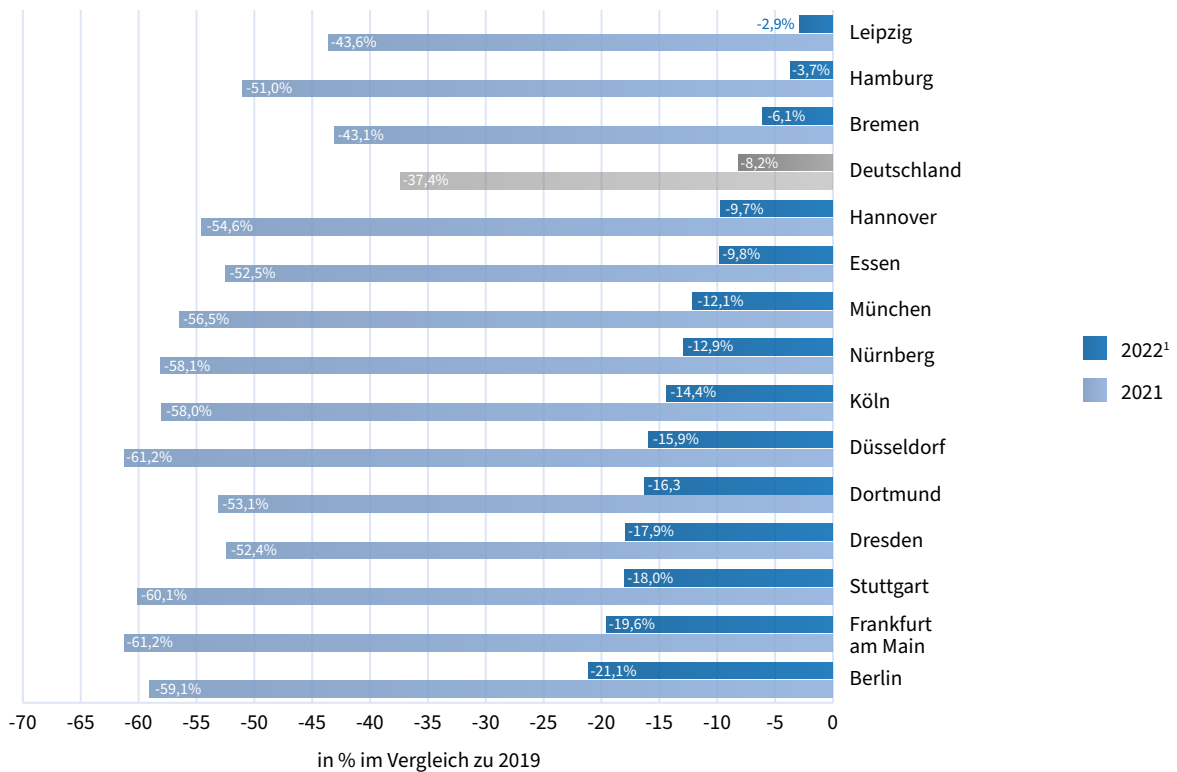
10 VDR Geschäftsreiseanalyse, 2022.

11 Dehoga Bundesverband, Pressemitteilung „Explodierende Kosten und sinkende Umsätze führen erneut zu Existenzängsten“, 14.10.2022.

12 Auma, Pressemeldung „Messeplatz Deutschland erholt sich langsam“, 30.11.2022.



Abbildung 2.31: Übernachtungsentwicklung in ausgewählten Großstädten im Vergleich zu 2019



Prognose auf Basis der Januar- bis Oktoberwerte

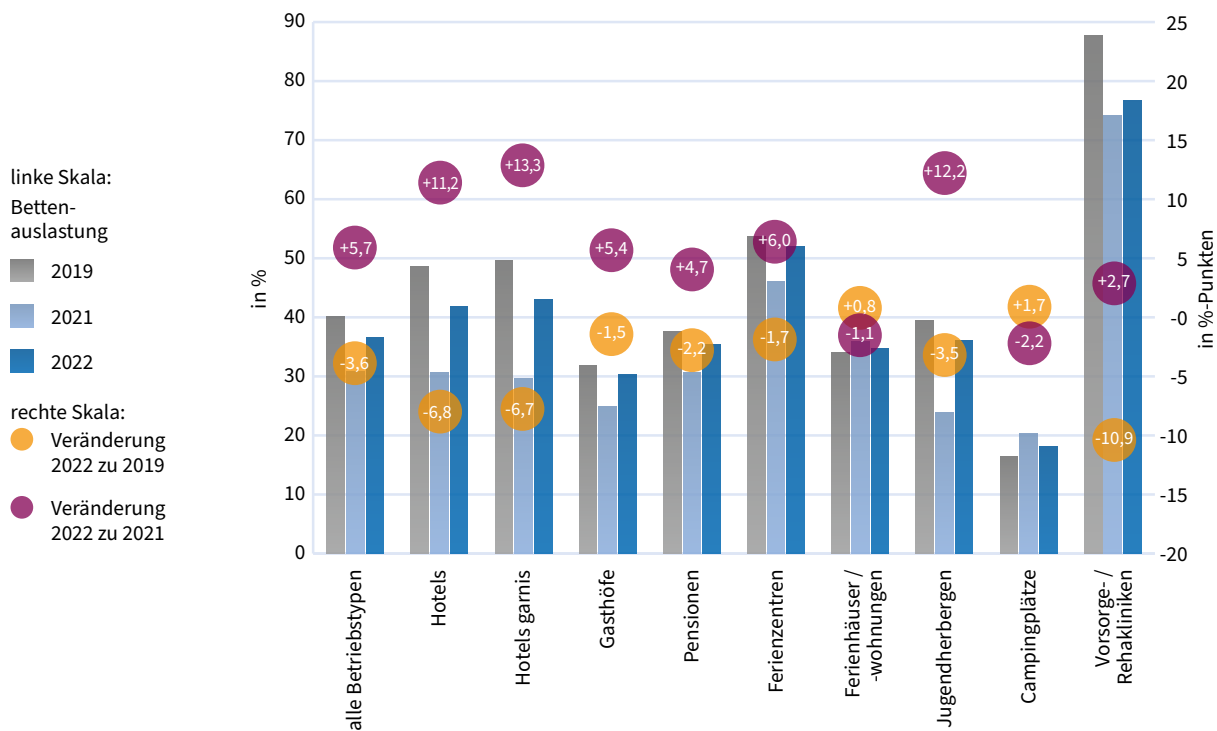
Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Die während der beiden Corona-Jahre 2020 und 2021 stark beeinträchtigten investentrelevanten Betriebstypen Hotels und Hotels garnis steigerten ihre Auslastung 2022 zusehends, während der Run auf Campingplätze, Ferienwohnungen und -häuser 2022 nicht mehr ganz so intensiv war wie im Jahr davor, aber erneut das Vorkrisenniveau übertraf. Davon sind Hotels und Hotels garnis noch einige Prozentpunkte entfernt. Beide Betriebstypen liegen trotz Aufholjagd noch fast 7 Prozentpunkte unter dem Wert von 2019.

Etwas höher fiel die im Hotelbereich relevante Messgröße der Zimmerauslastung aus, die von Januar bis Oktober des vergangenen Jahres in deutschen Hotels und Hotels garnis rund 58% betrug. Gleichzeitig gab es mehrere deutsche Großstädte, in denen die Hotellerie niedriger ausgelastet war, wie beispielsweise in Stuttgart, Frankfurt, Mainz oder Düsseldorf mit Durchschnittswerten von unter 55% (Year-to-Date 10/2022 lt. MKG Destination). Auf Bundeslandebene wurden mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern in allen Bundesländern höhere Werte als im Vorjahr erzielt, wenngleich nirgends das 2019er Niveau erreicht wurde.

Zimmerauslastung leicht gestiegen

Abbildung 2.32: Bettenauslastung nach Betriebstypen, 2019 – 2022



rechnerische Werte, (Übernachtungen/angebotene Bettentage) x 100 im Jahresteil

Bezugszeitraum jeweils Januar bis Oktober

Quelle: Statistische Landesämter, bulwiengesa AG

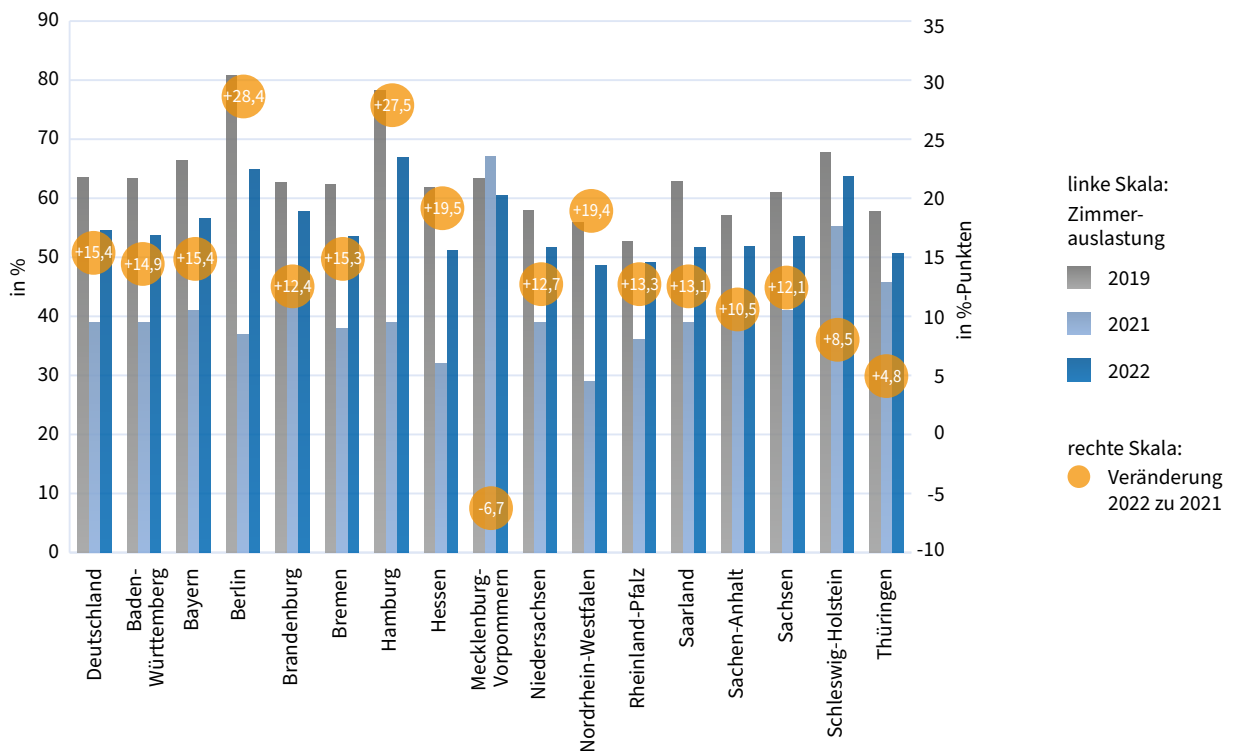
Neben regionalen Abweichungen gab es selbstverständlich auch Unternehmen, Einzelbetriebe und Teilsegmente, die 2022 beispielsweise deutlich besser ausgelastet waren. Das Münchner Unternehmen Limehome, Serviced-Apartment-Anbieter mit ausgeprägtem digitalem Betriebsmodell, berichtete 2022 von einer durchgängig hohen Auslastung von rund 80%. Motel One erreichte von April bis Juni 2022 eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 72% und im dritten Quartal 2022 eine Auslastung von 77%.

Der wieder steigenden touristischen Nachfrage in Deutschland stand 2022 erneut ein wachsendes Angebot an Hotelzimmern gegenüber. In den letzten zehn Jahren wuchs die Anzahl der Hotelzimmer (Hotel und Hotel garni) in Deutschland um rund 91.000, davon allein 35.400 in den letzten drei Jahren.

Nach den Einbrüchen 2020 und 2021 nahm 2022 die Projektentwicklungstätigkeit im Hotelmarkt merklich zu, wodurch der Zimmerbestand in Deutschland im vergangenen Jahr um rund 16.000 Zimmer wuchs. Getrieben wird diese Entwicklung vom Expansionsdrang der Markenhotellerie, deren Marken in Großstädten nicht selten mehrfach vertreten sind und die vermehrt auch Standorte in C- und D-Städten besetzt.

Angebot wächst vielerorts schneller als die Nachfrage

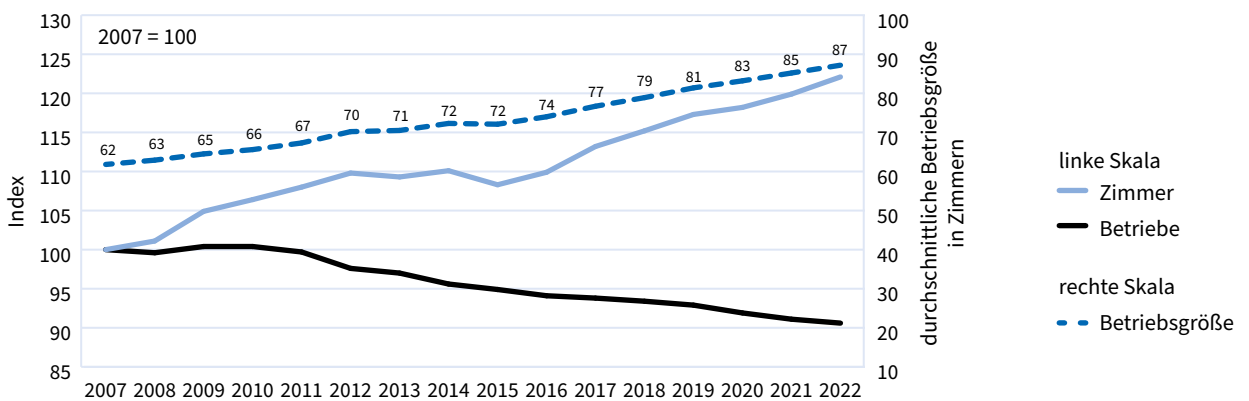
Abbildung 2.33: Auslastungsentwicklung Hotels nach Bundesländern, 2019 – 2022



Bezugszeitraum jeweils Januar bis Oktober  
 Quelle: Statistische Landesämter, bulwiengesa AG

Nach Angaben der AHGZ planten allein Accor, B&B, Novum und Premier Inn, 47 neue Betriebe mit rund 7.300 Zimmern innerhalb des Jahres 2022 zu eröffnen.<sup>13</sup> Aufgrund steigender Baukosten steht anstelle von Neubauten häufig die Übernahme und Konversion bestehender Hotels. Nach der Übernahme von vier Häusern in Bonn, Bremen, Düsseldorf und Aachen ist der Economy-Anbieter B&B mittlerweile mit 163 Hotels in Deutschland vertre-

Abbildung 2.34: Angebotsentwicklung Hotels und Hotels garnis, 2007 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

13 AHGZ, Die Zeichen stehen auf Wachstum, 22.7.2022.

ten. Beispielsweise betreibt die stark expandierende Economy-Marke Premier Inn allein fünf Hotels in Hamburg und nahm im Dezember 2022 ihr drittes Hotel in Berlin in Betrieb. Auch die Intercontinental Hotels Group, Best Western, Radisson, Deutsche Hospitality und andere Hotelgesellschaften planen in Deutschland den Ausbau ihrer Kapazitäten.

Dies führt an einigen Standorten zu erheblichen Kapazitätswüchsen. Im Reisegebiet Düsseldorf/Kreis Mettmann stieg das Bettenangebot in der Hotellerie von 2019 auf 2022 (jeweils Oktoberwerte) um rund 14%. Im Reisegebiet Köln/Rhein-Erft-Kreis lag das Wachstum bei 4,5%. In der Stadt Leipzig stieg in den Krisenjahren die Zahl der angebotenen Betten in der Hotellerie um 10,7%, in Stuttgart um 10,1% und in Freiburg im Breisgau sogar um über 20%. Nicht überall kam es zu solchen Wüchsen. In Dresden blieb die Kapazität fast konstant und in Berlin sank das Bettenangebot in der Hotellerie 2022 im Vergleich zu 2019 um rund 5,8%.

Zahl der Betriebe sinkt, ...

Doch während deutschlandweit die Anzahl der Hotelzimmer kontinuierlich wächst, nimmt die Zahl der Betriebe seit Jahren ab. Dem Wettbewerbsdruck unterliegen meist inhabergeführte Betriebe, die anschließend häufig umgenutzt werden. Aus dem Traditionshotel Handelshof in Mülheim wird eine Seniorenwohnanlage, aus dem Hotel Am Steintor in Halle soll ein Mehrfamilienhaus werden und der Hanseatische Hof in Lübeck wird zu Mikroapartments umgebaut. Durch die Schließung überwiegend kleinerer Betriebe nimmt seit Jahren die durchschnittliche Betriebsgröße zu. Im Schnitt verfügt ein Hotel in Deutschland mittlerweile über 87 Zimmer. Die aktuell stark steigenden Erstellungskosten im Baugewerbe dürften dazu führen, dass die Größe der Hotelbetriebe weiter steigt, um eine Proportionalisierung fixer Baukosten zu erreichen. Parallel dazu werden Betriebe auf Flächeneffizienz getrimmt, um Investitions- und Betriebskosten zu senken.

... kleinere Betriebe schließen, Betriebsgrößen nehmen zu

Großhotels passen jedoch nicht an jeden Standort. Betriebe mit mehreren hundert Zimmern, wie z.B. das im November 2022 eröffnete Revo Apartmenthotel in München-Neuperlach mit 607 Zimmern, sind i.d.R. kein marktgerechtes Format für C- und D-Städte, in denen Hotels selten mehr als 50 Zimmer besitzen. Mit zunehmendem Kostendruck steigt somit in der Projektentwicklung die Gefahr der Überdimensionierung, die sowohl im Betrieb als auch städtebaulich Probleme hervorrufen kann.

Kostendruck steigert Gefahr der Überdimensionierung

Gleichzeitig sind der Flächeneffizienz im Bau Grenzen gesetzt, da bestimmte Leistungsversprechen der Hotellerie nur mit Platz und Raum einzuhalten sind. Dies gilt insbesondere bei Serviced Apartments, die vom Grundsatz her wohnungsähnliche Verhältnisse bieten sollen, aber aus Kostengründen selten mit Balkonen oder Terrassen, mehreren Räumen pro Mieteinheit oder vollwertigen Küchen ausgestattet werden.

Serviced Apartments im Trend

Der Anteil von Serviced Apartments im Hotelmarkt nimmt schnell zu. Das Branchenportal Apartmentservice schätzt den Anteil von Apartments am deutschen Hotelmarkt auf rund 5%, Tendenz steigend. Bis 2030 soll die Ka-

pazität von rund 35.000 auf über 80.000 steigen.<sup>14</sup> Die auf Serviced Apartments spezialisierten Unternehmen GBI, iLive, Stayery und ipartment & Co. planen 2023 zahlreiche Eröffnungen. An der deutschen Immobilienentwicklungsgesellschaft GBI Holding AG hat sich im Herbst 2022 der Immobilienfondsmanager Henderson Park eine Mehrheitsbeteiligung gesichert, um das Wachstum der Apartment-Dachmarke Smartments zu beschleunigen. In der Krise konnten sich Serviced Apartments besser behaupten als viele Hotels, nicht zuletzt, weil Serviced-Apartment-Konzepte sehr viel weniger Pflege-, Service- und Vermarktungsaufwand als klassische Vollhotels benötigen. Die Zimmer sind zudem größer und zur Selbstversorgung ausgestattet, was in Krisenzeiten Vermarktungsvorteile verspricht und zudem Zielgruppen anspricht, die i.d.R. von Sharinganbietern umworben werden. Dementsprechend beschleunigt sich der Entwicklungstrend hin zu Serviced Apartments, die nun vermehrt auch auf das Interesse klassischer Hotelgesellschaften stoßen. Zu solchen Anbietern zählen z.B. Wyndham, die 2022 in den USA ihre neue Marke Echo Suites gelauncht haben, oder Marriott, die im Apartmentsegment zwar seit Jahren aktiv sind, ihre Expansion in der Apartment-Hotellerie mit der Einführung der Marke Apartments by Marriott Bonvoy aber ausdehnen wollen. Angesichts der guten Performance von Serviced Apartments sowie tendenziell geringerer Baukosten finden auch Immobilienbesitzer Gefallen an diesem Segment. In Hamburg hat z.B. Patrizia einen langfristigen Mietvertrag mit dem Serviced-Apartment-Betreiber Numa abgeschlossen, der die Flächen des ehemaligen Novotel Suites an der Alster bezieht.

auch klassische Hotelgesellschaften setzen verstärkt auf Serviced Apartments

Für einen funktionierenden Tourismus in Deutschland sind ausreichende, zeitgemäße Hotelkapazitäten unverzichtbar. Zeitgemäß jedoch nicht nur im Sinne von Möblierung und Ausstattung, sondern insbesondere im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit („ESG“) sowie einer markt- und städtebaulichen Verträglichkeit.

wachsender Tourismus erfordert maßgeschneiderte Angebote

Nach wie vor fehlt es speziell in einigen ländlichen Gegenden Deutschlands sowie in manchen Klein- und Mittelstädten an entsprechenden Hotels, weshalb das zunehmende Interesse der Markenhotellerie an Standorten außerhalb der A-Städte grundsätzlich zu begrüßen ist, wenn die Projekte mit obigen Kriterien im Einklang stehen.

fehlende Hotelkapazitäten im ländlichen Raum sowie in Klein- und Mittelstädten

Dass neue Hotels Nachfrage schaffen, zeigen beispielsweise die zahlreichen Hoteleröffnungen rund um München, die in den jeweiligen Gemeinden (Garching, Gilching, Olching etc.) zu signifikanten Übernachtungszuwächsen führten. Beispielsweise stiegen mit der Eröffnung des Marriott-Hotels in Gilching 2018 die Übernachtungszahlen um 340%.

Ein zeitgemäßes Angebot ist vor allem in Deutschlands Urlaubsregionen von enormer Wichtigkeit, um im internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben. Dabei ist nicht zu vergessen, dass den Urlaubstourismus in Deutsch-

14 AHGZ, Serviced Apartments auf Wachstumskurs, 13.12.2022.

land zumeist deutsche Beherbergungsunternehmen bedienen, mit Marken wie Dorint, Maritim, Explorer oder Travel Charme (GMU), oder Individualbetriebe (KMU)<sup>15</sup>, die teilweise ein hervorragendes Renommee besitzen, aber unter enormen Kostendruck stehen. Aus dieser Situation heraus Bestandsobjekte umfangreich zu revitalisieren und neu zu positionieren, wird ein schwieriges Unterfangen sein. Seit über zwei Jahren steht das zur Hirmer Gruppe zählende Traditionshotel Bachmair in Rottach-Egern leer. Und in manchen sogenannten „Grandhotels“ ist der Investitionsstau offensichtlich.

Im Jahr 2022 engagierten sich in Deutschland auch einige österreichische Betreibergruppen. Im thüringischen Oberhof entstand Ende 2022 das Familux Resort der österreichischen familiengeführten Familux Gruppe, die mittlerweile fünf Standorte betreibt. Das Projekt in Oberhof wurde vom Land Thüringen mit 14 Mio. Euro gefördert. Am Tegernsee eröffnet Anfang 2023 das Resorthotel Caro & Selig, das ebenfalls von Österreichern betrieben und der Autograph Collection von Marriott angeschlossen ist.

Internationale Hotelkonzerne präferieren als europäische Standorte für ihre Resortprodukte meist südeuropäische Länder, nicht zuletzt aufgrund geringerer Bau- und Betriebskosten und einfacherer Genehmigungsprozesse.

Neben der noch vielerorts niedrigen Belegung hat die deutsche Hotellerie seit Kriegsbeginn in der Ukraine mit stark steigenden Betriebskosten zu kämpfen. Allen voran mit steigenden Energiekosten, die in der Hotellerie per se einen hohen Kostenanteil einnehmen. Besonders betroffen sind Hotels mit umfangreicher Restauration und/oder Wellness oder ältere Hotels mit energetischem Sanierungsstau. Infolgedessen haben einige Hotels bereits Energiepreisaufschläge eingeführt (z.B. Luxushotel Bareis im Schwarzwald 9 Euro pro Nacht), mit denen steigende Gas- und Strompreise aufgefangen werden sollen. In erster Linie wird jedoch versucht Energie einzusparen, indem Betriebszeiten gekürzt (z.B. Sauna, Gastronomie), Verbräuche reduziert (z.B. Licht, Lüftung) und Gäste für das Energiesparen (z.B. Warmwasserverbrauch, Heizen, Lüften, Serviceleistungen) sensibilisiert werden.

Gestiegen sind auch die Preise für Lebensmittel, Versicherungen und Dienstleistungen sowie Mieten und Pachten und auch Löhne und Gehälter. Alle Hoteldienstleister und -zulieferer kämpfen mit Preissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich, die sie weitergeben müssen, darunter energieintensive Branchen wie Bäckereien oder Wäschereien.

Diesem Kostendruck versucht die Hotellerie mit höheren Zimmer- und Gastronomiepreisen zu begegnen. So ist über die ersten zehn Monate des Jahres 2022 der durchschnittliche Zimmerpreis (average room rate) in der deutschen Kettenhotellerie erstmalig auf über 100 Euro gestiegen, womit er knapp 8% höher als 2019 war (Year-to-Date 10.2022 lt. MKG Destination). Da allerdings in vielen anderen europäischen Ländern höhere Ratensteigerungen durch-

Ertragslage der  
Hotellerie bleibt  
2023 angespannt

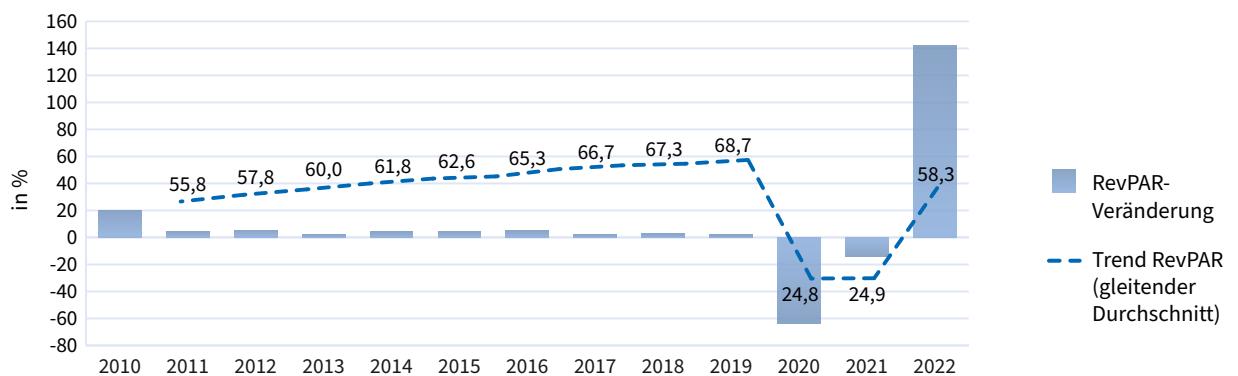
15 GMU = Große mittelständische Unternehmen, KMU = Kleinunternehmen sowie kleine oder mittlere Unternehmen.

gesetzt wurden, platziert sich Deutschland im europäischen Vergleich hinsichtlich des Durchschnittspreises weiter am unteren Ende der Skala.

Der Preisanstieg verhalf der deutschen Hotellerie in den ersten zehn Monaten des letzten Jahres zu signifikanten Erlöszuwächsen von rund 140% zum Vorjahr, wenngleich angesichts der noch unterdurchschnittlichen Belegung der Betriebe der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR/revenue per available room) rund 14% unter 2019er Niveau lag.

Anders verlief es bei einigen international tätigen Konzernen, die besonders aufgrund ihres Auslandsgeschäfts 2022 Rekorderlöse meldeten (Anm.: nicht Rekordgewinne). Bei Europas größtem Hotelbetreiber Accor lag der flächenbereinigte Umsatz im dritten Quartal des letzten Jahres 9% über dem Wert des Vergleichsquartals 2019.

Abbildung 2.35: Erlösentwicklung in der deutschen Hotellerie (RevPAR), 2010 – 2022



Year-to-Date Oktober 2022

Quelle: MKG Destination-Report

Die Gewinnsituation sieht vielerorts jedoch anders aus. Daran dürfte sich in absehbarer Zeit nicht viel ändern, trotz begrüßenswerter Energiepreislösung und vom Bundesrat beschlossener Verlängerung der reduzierten Mehrwertsteuer auf Speisen. Zudem ist bei der Ermittlung des Energieverbrauchs im Rahmen der Energiepreislösung das Corona-Jahr 2021, in welchem Hotels monatelang geschlossen hatten, das falsche Referenzjahr. Ebenfalls muss man die Frage stellen, weshalb nicht auch für Getränke ein reduzierter Steuersatz gewährt wurde.

Die angespannte Betreiberlage hat zwangsläufig immobilienrechtliche Folgen. Entwickler und Verpächter von Hotelimmobilien sehen sich weiterhin mit Pachtausfall/-minderungsrisiken, nicht umlegbaren Baukostensteigerungen sowie mit äußerst kritischen Finanzierungs- und Investitionsrahmenbedingungen konfrontiert.

Obwohl Kurzarbeit erheblich zur Stabilisierung der Beschäftigungssituation im Hotelgewerbe beigetragen hat, führten Betriebsschließungen und ungewisse Zukunftsaussichten dazu, dass tausende Mitarbeiter während Corona ihren Job im Hotel- und Gaststättengewerbe aufgaben. Auch 2021, als sich die Beschäftigungssituation gesamtwirtschaftlich bereits wieder leicht erhol-

Mitarbeitermangel bleibt zentrales Thema

te (+1% zum Vorjahr), setzte sich in Hotelberufen der Beschäftigungsabbau fort. Absolut betrachtet ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Hotellerie 2021 um rund 23.000 zurück.<sup>16</sup>

2022 erholte sich in den meisten Branchen, so auch in der Hotellerie, die Arbeitsmarktsituation, wenngleich im Gastgewerbe das Niveau von vor der Corona-Krise immer noch deutlich unterschritten wird (saisonbereinigt gegenüber Februar 2020: -60.000 oder -5,3%).<sup>17</sup> Speziell in Regionen mit starkem Saisongeschäft ist es schwierig Fachkräfte zu finden, insbesondere in Gegenden, in denen attraktiver Wohnraum für Personal fehlt oder nicht bezahlbar ist, wie z.B. auf einigen Nordseeinseln. Einer von der Gewerkschaft Nahrung Genuss Gaststätten (NGG) durchgeführten Umfrage im Gastgewerbe zufolge kann sich mehr als ein Drittel der Beschäftigten einen längeren Verbleib in der Branche nicht vorstellen.<sup>18</sup>

Der Personalnot geschuldet, schränkten bereits Betriebe ihre Restaurantöffnungszeiten ein und reduzierten ihr Angebot. Hotels suchen daher nach Lösungen, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, sei es durch die Stellung von Mitarbeiterunterkünften, Teilzeitarbeitsmodellen, Gewinnbeteiligungen, Förderprogrammen etc. Die Münchner Hotelgruppe HOTello führte bspw. im September 2022 die Vier-Tage-Woche für ihre Belegschaft ein.

Speziell beim Thema Mitarbeiterwohnen ist auch die Immobilienbranche gefordert, bei der Entwicklung neuer Hotelimmobilien auf Details zu achten, die für das Personal eines Hotels einen echten Mehrwert darstellen könnten – sowohl während der Arbeitszeiten als auch außerhalb dieser.

Ein nicht unwesentlicher Grund für das abnehmende Berufsinteresse in der Hotellerie ist das Lohnniveau. Das monatliche Bruttoentgelt (Median) für Vollzeitbeschäftigte in der Hotellerie betrug Ende 2021 2.164 Euro, rund 38% unter dem durchschnittlichen Bruttoentgelt von 3.516 Euro aller Berufsgruppen. Bei rund 65% der in der Hotellerie sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten beträgt der Verdienst weniger als zwei Drittel der Medianentgelts aller sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten. Die Hotellerie belegt einen der hinteren Plätze im Gehaltsranking. 2022 fanden in mehreren Bundesländern Tarifverhandlungen im Gastgewerbe statt, die überall zu überproportionalen Lohnsteigerungen von teils zweistelligen Prozentwerten und höheren Ausbildungsvergütungen führten. Die Entgelte stiegen, bleiben aber dicht am Mindestlohn, was angesichts der hohen Inflation keine merkliche Verbesserung für die Beschäftigten im Gastgewerbe darstellt.

Am Ausbildungsmarkt sind in der Hotellerie aber leichte Erholungstendenzen erkennbar. Die neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge im Hotelbereich (Fach- und Kauffrau/-mann) stiegen zum Vorjahr um knapp 32% bzw. 27%. Im Vergleich zu 2019 sind jedoch rund 1.300 Plätze weniger besetzt.

16 Bundesagentur für Arbeit, „Fachkräftesituation im Tourismus“, Februar 2022.

17 Bundesagentur für Arbeit, „Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt“, November 2022.

18 NGG, Pressemitteilung, 18.10.2022.



Das Thema Personal wird 2023 für die Hotellerie ein zentrales Thema bleiben, das auch zu erhöhten Aufwendungen führt. Löhne und Gehälter werden steigen müssen, da Fach- und Ausbildungskräfte in fast allen Branchen fehlen und in vielen anderen Branchen Gehaltsstrukturen und Arbeitszeiten attraktiver als im Gastgewerbe ausfallen. Umso mehr sind für die Hotellerie ausländische Fachkräfte von immenser Wichtigkeit, weshalb diesbezüglich die bürokratischen Hürden so gering wie möglich gehalten werden müssen (Visaerteilung, Sprachbarrieren etc.).

Wie bereits im letzten Frühjahrsgutachten thematisiert, ist das Thema ESG (Environmental Social Governance) seit vielen Jahren in der Hotellerie präsent, wurde aber lange Zeit stiefmütterlich behandelt. Hotelimmobilien haben prozessbedingt nicht nur einen hohen Ressourcenverbrauch, sondern stehen auch mancherorts in der Kritik, Natur und Stadtbild zu beeinträchtigen. Speziell beim Thema Energie steht die Upscale-Hotellerie aufgrund ihres höheren Flächenverbrauchs und energieintensiver Zusatzangebote wie Spa und Restaurants vor einigen Herausforderungen, die in der aktuellen Lage schnelle Lösungen erfordern.

Anlegerseitig wächst seit Jahren die Nachfrage nach nachhaltigen Investments. Bei einem der größten Hotelinvestoren Deutschland, Union Investment, ist ein A-Rating beim Energy Performance Certificate (EPC), das der höchsten Effizienzklasse entspricht, Grundvoraussetzung, um eine Immobilie für einen Fonds zu kaufen. Und immer mehr Unternehmen achten bei ihrer Reiseplanung auf die Einhaltung von ESG-Richtlinien.

Um Geschäftsreisen nachhaltiger zu gestalten, sollen z.B. CO<sub>2</sub>-Rechner Verwendung finden. Gleichzeitig fordern Unternehmen ihre Mitarbeiter auf, Reisen effizienter zu gestalten, indem z.B. bei einer Reise mehr Kundentermine wahrgenommen werden.

Der nachfrageseitige Druck bringt Geschwindigkeit in die komplexe ESG-Thematik, mit der sich jeder Akteur der Hotelbranche (Betreiber, Eigentümer, Zulieferer etc.) beschäftigen muss, um am Markt zu bestehen. Dies trifft die Branche in einer ungünstigen Zeit. Speziell finanzschwächere Unternehmen werden es schwer haben, die umfassenden ESG-Maßnahmen zügig umzusetzen.

Immobilienseitig hat sich 2020 die Initiative ECORE gebildet, die an der Entwicklung eines Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios arbeitet. Anhand einer Punkteskala von 0 bis 100 können Mieter und Anleger erkennen, zu wie viel Prozent eine Immobilie oder ein Portfolio bestimmte ESG-Kriterien erfüllt. ECORE sind seit der Gründung im Jahr 2020 über 150 Mitglieder angeschlossen, darunter auch große Branchenverbände der Immobilienwirtschaft.<sup>19</sup> Aus Kundensicht bleibt das Thema ESG jedoch relativ intransparent, da es kein interdisziplinä-

ESG ist nicht mehr Kann-, sondern Mussvoraussetzung im Bau und Betrieb

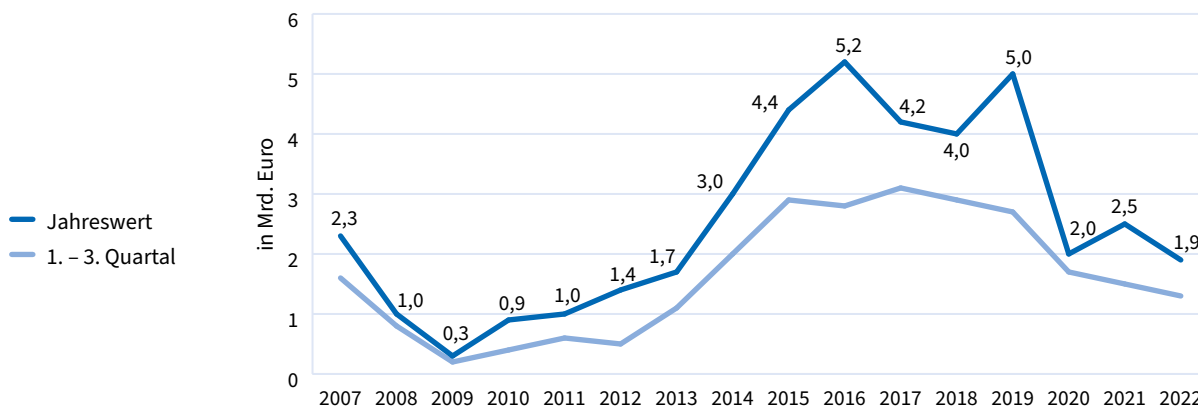
19 Union Investment, „Nachhaltiges Immobilienmanagement“, 2021 sowie ECORE – ESG-Circle of Real Estate.

Anhaltend sehr geringes Transaktionsvolumen

näres und einheitliches ESG-Messsystem gibt, an dem sich alle Marktakteure beteiligen.

2022 fanden kaum Hotelverkäufe statt. Zum Ende des Jahres lag das Transaktionsvolumen mit 1,9 Mrd. Euro sogar unter dem Wert von 2021. Nach wie vor liegen die Preisvorstellungen von Kaufinteressenten und Bestandshaltern oftmals weit auseinander. Dort, wo man sich einig war, sind die Preise gegenüber 2019 gefallen. Laut einer Umfrage von Engel & Völkers stieg die Spitzenrendite im Hotelbereich 2022 in Deutschland um 20 Basispunkte auf 4,4%.<sup>20</sup> Für Ferienhotels werden i.d.R. niedrigere Kaufpreisfaktoren gezahlt.

Abbildung 2.36: Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland, 2007 – 2022



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

Der Preis ist jedoch nicht das ausschlaggebende Kaufkriterium. Vielmehr müssen die Rahmenbedingungen und Zukunftsaussichten stimmen. Die ungewisse Lage in Deutschland führte dazu, dass viele Investoren statt in Deutschland vermehrt im Ausland wie in Spanien oder Großbritannien kauften. Dort erwarben sie auch Resort- und Luxushotels, was in Deutschland eher eine Seltenheit ist. 2022 kam zwar etwas Bewegung in die deutsche Ferienhotellerie, aber nicht der erhoffte Durchbruch. Union Investment, eigentlich konzentriert auf den Erwerb von Stadthotels im In- und Ausland, kaufte das Marriott-Hotel Caro & Selig Autograph Collection am Tegernsee. Und das Family Office Wirtgen Invest erwarb das Fünf-Sterne-Hotel A-ROSA in List auf Sylt.

Im Jahr 2022 wechselten in Deutschland auffällig viele Budget-/Economy-Hotels den Besitzer oder Betreiber, wie z.B. B&B-Hotels in München, Augsburg, Emden, Cuxhaven oder Ravensburg, Premier-Inn-Hotels in Hannover, Stuttgart und Duisburg oder HIEX in Kaiserslautern.

Käuferseitig treten nach wie vor häufig Projektentwickler auf, die speziell an betreiberfreien Objekten mit Restrukturierungspotenzial („Value-Add“) interessiert sind. Im institutionellen Bereich wird verstärkt nach innovativen

20 E&V Sentiment Report 2022/2023.

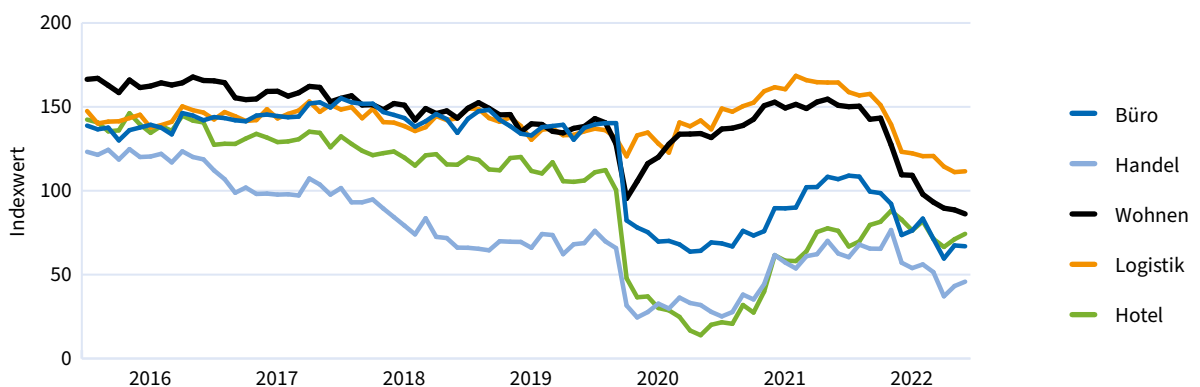
Hotelkonzepten Ausschau gehalten, hinter denen erfahrene Betreibergesellschaften stehen. 2022 erwarb beispielsweise Union Investment in Bremen das Kontorhaus am Wall mit 86 Stayery-Apartments. BNP Paribas Real Estate erwarb u.a. 44 Residence Inn Apartments in den Hamburger Kühnehöfen.

### 2.5.3 Ausblick und Prognose

Das Stimmungsbild zum Immobilienklima zum Ende des Jahres 2022 zeigt, dass sich die Stimmungslage in der Assetklasse Hotel nach rasanter Talfahrt 2020 wieder verbesserte, 2022 aber nicht die erhoffte Erholung brachte. Das Hotelklima rutschte im Oktober 2022 auf 66,5 Zählerpunkte, stieg dann aber zum Jahresende auf 74,3 Zählerpunkte. Da sich die touristische Nachfrage in Deutschland weiter erholt und sich die Konjunkturaussichten etwas verbessern, ist 2023 mit einer leichten Stimmungsaufhellung zu rechnen. Vom Stimmungshoch wie in den Boomjahren vor der Krise ist der Hotelmarkt angesichts getrübler Gewinnaussichten jedoch weit entfernt.

Stimmungslage hellt sich nur langsam auf

Abbildung 2.37: Immobilienklima nach Segmenten, 2016 – 2022



Quelle: bulwiengesa AG

Die deutsche Hotellerie wird sich 2023 nicht nur auf die noch immer zurückhaltende touristische Nachfrage aus dem Ausland einstellen müssen, sondern auch auf wachsende Kunden- (Nachhaltigkeit) und Mitarbeiteransprüche (Gehalt und Wertschätzung). Neu hinzugekommen sind steigende Betriebskosten, die nur bedingt an den Gast weitergegeben werden können, da mit einer steigenden Preissensibilität der Nachfrage zu rechnen ist und der Konkurrenzkampf unter den Anbietern wächst.

Die wirtschaftlich angespannte Lage vieler Betreiber trifft unmittelbar die Immobilienbranche in Form einer anhaltenden Umkehr vom Vermieter- zum Mietermarkt. Dies wird zumindest 2023 zu einem weiter abnehmendem Neubauvolumen von Hotelimmobilien (nicht aber zu einem abnehmenden Angebot) und zu einer weiter abnehmenden Konzeptdiversität führen. Zwar werden stetig neue Lifestylekonzepte gelauncht, die sich jedoch größtenteils mehr oder weniger meist nur im Interior Design voneinander unterscheiden.

Budget-/Economy-Hotellerie wird weiter wachsen

Der Marktanteil der auf Effizienz getrimmten Markenhotellerie – und hier vor allem im Budget-/Economy-Segment – wird 2023 überproportional zu den Vorjahren wachsen. Ob dies architektonisch und städtebaulich von Vorteil ist, mag hinsichtlich einiger sehr nüchtern anmutender Neueröffnungen angezweifelt werden. Bei steigenden Bau- und Finanzierungskosten und einem sich konsolidierenden Betreibermarkt sind der Experimentierfreude im Entwickler- und Investorenmarkt starke Grenzen gesetzt, und das in Zeiten „sterbender Innenstädte“ und internationaler Konkurrenzen im Städtetourismus.

mehr Abnormität und Individualität nötig

Mit Fast Food, Fast Fashion und demnächst auch noch Fast Beds werden deutsche Innenstädte und Urlaubsregionen perspektivisch international nicht konkurrieren können. Hier bedarf es gewisser politischer Anreize und Hilfen, Auflagen und Steuerungsinstrumente, mit denen mehr Abnormität und Individualität beim Hotelbau ermöglicht wird, die Raum für spannende Hotelkonzepte bieten. Wie so etwas architektonisch aussehen kann, zeigen Projekte wie z.B. der entstehende Spintower in Frankfurt (NH Collection), das Luxushotel Rosewood in München oder der spektakuläre Hotelbau auf dem Bunker St. Pauli in Hamburg (Reverb by Hardrock). Und auch funktional lassen sich Alleinstellungsmerkmale herausbilden, indem z.B. Hotels Büroräume anbieten, ihre Gastronomie stärker betonen, als Mixed-Use-Anbieter auftreten oder ihre Hotelzimmer nicht nur dekorativ, sondern auch funktional individuell gestalten.

nur leichter Anstieg des Transaktionsvolumens erwartet

Im Transaktionsmarkt ist 2023 mit nur leichten Volumensteigerungen zu rechnen, da die passenden Produkte auf sich warten lassen. Viele Investoren suchen vermehrt in C- und D-Städten mit hohem Inlandstourismus nach Hotelobjekten, welche nachhaltig und zukunftsweisend positioniert sind. In deutschen Großstädten herrscht meist Kaufzurückhaltung. In vielen Großstädten, in denen die schillernden Projekte realisiert werden, liegt die touristische Nachfrage noch hinter den Erwartungen und der Wettbewerb ist hoch. Grundsätzlich ist mit einem wachsenden Kaufinteresse an Serviced Apartments zu rechnen.

## 2.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

### Wirtschaftliches Bauen ermöglichen

Die gewaltigen Umbrüche des Jahres 2022 stellen Eigentümer, Entwickler und Investoren von Wirtschaftsimmobilien vor eine Reihe von Herausforderungen und Zielkonflikte.

So sind die Immobilienwerte trotz gegebenenfalls steigenden Mieten aufgrund der anziehenden Verkaufsrenditen tendenziell gesunken, diese Entwicklung dürfte sich auch in diesem Jahr fortsetzen. Dem stehen steigende

Kosten gegenüber – und das nicht nur bei den Bauleistungen, sondern auch auf der Finanzierungsseite. Alle Maßnahmen, die zur Reduzierung der Kostenseite und damit zur Auflösung des aufgezeigten Dilemmas führen, sind zu begrüßen.

Ein relevanter Faktor ist hierbei die Dauer von Genehmigungsverfahren. Dass diese in Deutschland wesentlich zu lang dauern, ist mittlerweile Konsens. Die Gründe hierfür sind vielschichtig: fehlende digitale Kompetenz in den Ämtern (Stichwort: digitale Bauakte), fehlende Kapazitäten bei der Antragsbearbeitung und Wirrwarr beim Bauordnungsrecht auf Landesebene sind nur eine beispielhafte Aufzählung. Eine Beschleunigung der Verfahren ist erklärter politischer Wille – hier ist zu hoffen, dass diese Debatte weiter an Fahrt gewinnt und in die konkrete Umsetzung gebracht wird.

Genehmigungs-  
verfahren verkürzen

### Nachhaltigkeit im Fokus

Dass das Thema Nachhaltigkeit von Immobilieninvestments aktuell und in Zukunft das Marktgeschehen bestimmen wird, wurde in den vorangegangenen Gutachten bereits betont.

Im Rahmen der ESG-Kriterien sind hierbei insbesondere die Erfüllung von ökologischen und sozialen Standards gemeint. Für Fondsinvestoren ist in der Regel das Ziel das Erreichen einer Betriebsgenehmigung der Bafin zumindest nach Artikel 8 bzw. idealerweise nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung. Dabei ist der Umgang hiermit jedoch sehr vielschichtig und reicht vom Erfüllen von Mindestanforderungen bis hin zu sehr weitreichenden energetischen Maßnahmen. Die Wertrelevanz der Eigenschaft der ökologischen Nachhaltigkeit für Immobilien – insbesondere auch unter Berücksichtigung des erklärten Ziels der EU sowie der Immobiliennutzer (Corporates) der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und -betriebs – dürfte zukünftig immer weiter zunehmen.

Gebäude-  
ertüchtigungen  
mit Weitblick

Langfristig orientierten Investoren wird daher empfohlen, sich bei der Durchführung von Maßnahmen am Gebäude nicht nur auf ein Minimum zu beschränken, sondern einen möglichst hohen energetischen Standard (bestenfalls unter Berücksichtigung der grauen Energie der Investition) zu erreichen. Verbesserte Anreize für die z.T. hochinvestive Sanierung von Bestandsimmobilien sollten geprüft werden. Generell sollten die (steuerlichen) Rahmenbedingungen nicht hinderlich gestaltet sein, um nicht nur energetische Maßnahmen zu fördern, sondern auch den Rollout von Wärmepumpen, Photovoltaik und Mieterstrom in Immobilien zu beschleunigen.

Auf die fehlende Transparenz bei den Kriterien zur Genehmigung von Artikel-8- und Artikel-9-Fonds wurde im letztjährigen Frühjahresgutachten bereits verwiesen. Die hiermit verbundenen Abstimmungsprozesse sind individuell – bei den Fondsinvestoren bestehen somit erhebliche Genehmigungsrisiken. Insbesondere bei den sozialen Kriterien fehlt weiterhin ein klar definierter Katalog, an dem sich Investoren orientieren können.

mehr Transparenz  
bei den ESG-  
Nachhaltigkeits-  
kriterien

Einführung  
belastbarer  
Benchmarks für  
Nachhaltigkeit  
notwendig

Gerade bei Bestandsgebäuden ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit des Vergleichs von Gebäudedaten wie CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiebedarf relevant. Eine Clusterung sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsart, Baujahr und Gebäudegröße sollte nach einheitlich festgelegten Standards möglich sein. Dem Aufbau einer entsprechenden Datenbank stehen u.a. datenschutzrechtliche Hürden gegenüber – auch ist er mit hohen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Das Bereitstellen entsprechender Benchmarks würde jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz von CO<sub>2</sub>-Emissionen und somit zur Senkung der Gebäudeemissionen leisten. Der ZIA hat daher den Einbezug des statistischen Bundesamtes für die Pflege und den Aufbau des Registers empfohlen<sup>21</sup>. Dieser Vorschlag wird hier ausdrücklich aufgenommen – zumindest sollte eine öffentliche Unterstützung in Betracht gezogen werden. Zur Schaffung einer entsprechenden Verbrauchsdatengrundlage sollten auch zielführende Anreize für eine Digitalisierung der Gebäudeinfrastruktur gesetzt werden.

### Bedeutung der Innenstädte unterstreichen

urbane Zentren  
aufrechterhalten

Der Ukraine-Krieg und die damit verbundenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen in Deutschland hat die Hoffnung eines nachhaltigen Aufschwungs nach der Pandemie zerschlagen. Die Gefahr eines Absturzes vieler Innenstädte hat durch die Energiekrise und die massive Inflation noch einmal an Brisanz gewonnen. Die Bedeutung von lebendigen urbanen Zentren für die Büro- und Beherbergungsimmobilien soll hier noch einmal betont werden. An anderer Stelle des Frühjahrsgutachtens wird auf dieses Thema dezidiert eingegangen (s. Kapitel 6).

### Der Flächenknappheit entgegenwirken

weiteren Ausweis  
von Gewerbe- und  
Industrieflächen  
unterstützen

Die Bedeutung von resilienten Lieferketten wurde spätestens seit der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Zulieferengpässen deutlich. Hinzu kommen der gestiegene Bedarf von Neunutzungen wie z.B. Datacentern. Neben dem Nearshoring – also dem Verlagern von Zulieferbeziehungen ins nahe Ausland – ist der verstärkte Ausbau von eigenen Lagerbeständen eine Strategie, um die hiermit verbundene (auch zeitliche) Abhängigkeit zu verringern.

Der diesbezügliche Grundstückbedarf trifft auf einen Markt, der weitgehend von Knappheit an gewerblichen und industriellen Flächen geprägt ist. Hierauf wurde in den Vorjahresgutachten bereits hingewiesen und der Flächenmangel hat sich weiter verschärft. Daher sind die Möglichkeiten des Ausweises von Gewerbe- und insbesondere Industrieflächen auszuschöpfen. In diesem Zusammenhang wird hier die Relevanz von marktadäquaten Gewerbe- und Industrieflächenkonzepten noch einmal hervorgehoben.

21 ZIA 2021, Klimapolitik & Immobilienwirtschaft 2030.

**Michael Gerling und Lena Knopf**  
EHI Retail Institute

unter Mitwirkung von  
**Jan Schwarze**  
CBRE GmbH





### 3.1 Einleitung

Der Einzelhandelsumsatz hat sich trotz negativer Rahmenbedingungen wie in den vorangegangenen zwei Jahren positiv entwickelt. Dabei wurde das Umsatzwachstum anders als zuletzt vom stationären Handel getragen. Das Wachstum begründet sich vornehmlich durch die Inflation und durch einen Aufholeffekt nach den Schließungen im Lockdown des Jahres 2021.

Einzelhandel:  
Umsatzwachstum  
durch Aufholeffekt  
und Inflation

Erfreulich war die Entwicklung der Passantenfrequenzen in den Innenstädten der A-Städte. Hier wurde 2022 im Weihnachtsgeschäft an vielen Standorten das Niveau des Vorkrisenjahres 2019 annähernd erreicht, teilweise wurde es leicht übertroffen.

höhere Passanten-  
frequenzen

Seit Kriegsbeginn im Februar hat sich die Konsumstimmung der Verbraucher bis zum Oktober dramatisch verschlechtert, seither ist eine deutliche Aufwärtsbewegung festzustellen.

Konsumstimmung  
wird besser

Nachdem im Jahr 2020 die Expansionsstätigkeit der Handelsunternehmen stark eingebrochen war, zeigte sich in den vergangenen zwei Jahren wieder ein verstärktes Vertrauen in die Märkte, mit der Folge zunehmender Filialeröffnungen. Viele Unternehmen nutzen die Chancen, die sich auf dem Immobilienmarkt für neue Anmietungen ergeben.

mehr  
Filialeröffnungen

Fachmarktzentren, Quartierlagen, Top-Lagen in Oberzentren und Stadtzentren der Mittelstädte werden von den Expansionsverantwortlichen im Handel weiterhin positiv bewertet. Negative Aussichten betreffen vor allem die Nebenlagen. Besonders die Sorgen der vergangenen Jahre um die Zukunft der Innenstädte haben die Selbstheilungskräfte des Marktes unterschätzt. Zwar wurden viele Geschäfte geschlossen, gleichzeitig wurden neue Mieter und Konzepte gefunden, die das Angebot der Städte sogar vielfältiger machen. Die Städte selbst haben die Situation erkannt und zeigen sich entsprechend aktiv und unterstützend.

Der Einzelhandel ist im Jahr 2022 durch die Indexmieten ausgesprochen stark betroffen. Die Mieten sind einer der größten Kostenfaktoren im Einzelhandel und dort, wo indexbedingte Mietsteigerungen vollumfänglich weitergegeben werden, können sie in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld eine ernsthafte Gefährdung für den Geschäftsbetrieb sein. Vor allem in Verbindung mit den enorm gestiegenen Energiekosten und mit steigenden Einkaufspreisen, die nicht vollumfänglich an die Verbraucher weitergegeben werden, sowie einer nicht nur durch Mindestlohn bedingten deutlichen Steigerung von Personalkosten geraten die Unternehmen in eine sehr schwierige Situation.

Indexmieten  
machen  
Einzelhandel zu  
schaffen

Nach drei schwierigen Jahren bleiben vor allem durch steigende Kosten große Herausforderungen für die Unternehmen bestehen. Gleichzeitig gibt es einige Indikatoren, die für eine positive Entwicklung vor allem im stationären Handel sprechen. Eine wieder leicht aufhellende Konsumstimmung, zurückkehrende Passantenfrequenzen und staatliche Maßnahmen zur Kos-

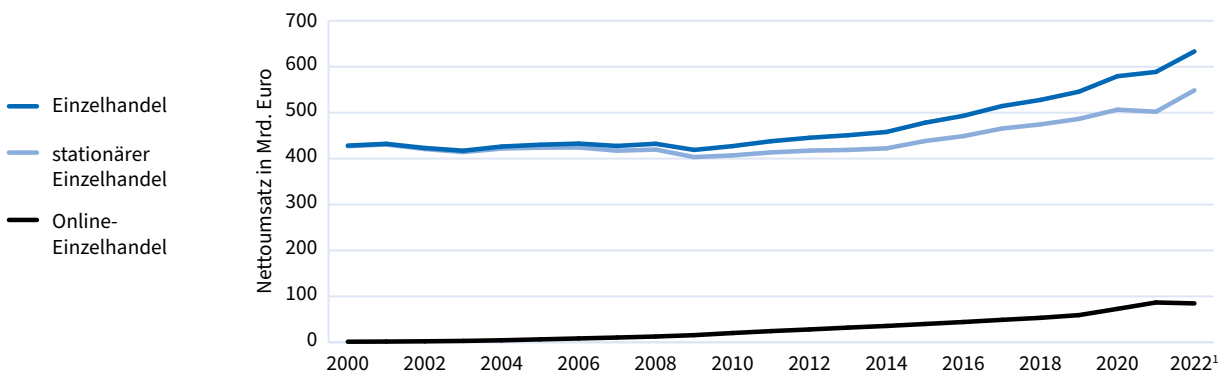
tenreduzierung für Verbraucher und Unternehmen finden in den optimistischen Expansionsplänen des Handels ihre Wirkung. Während in den Jahren 2020 und 2021 die Nahversorgungsimmobilien im Trend lagen, erhellen sich nun auch die Aussichten in anderen oben genannten Handelsimmobilienklassen.

### 3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel setzte im Jahr 2022 mit 633,4 Mrd. Euro zwar nominal 8,2% mehr um als im Vorjahr.<sup>1,2</sup> Real bedeutet dies aber ein Minus von 0,3% – das deutliche nominale Wachstum ist den durch die Inflation stark gestiegenen Preisen geschuldet. Der stationäre Einzelhandel hat sich dabei etwas positiver entwickelt als der Onlinehandel. So verzeichnet der Stationärhandel eine Umsatzsteigerung von 9,3% auf nominal 548,7 Mrd. Euro nach 502 Mrd. Euro im Vorjahr. Etwas rückentwickelt hat sich der Onlinehandel, der mit einem Jahresumsatz von 84,7 Mrd. Euro ein nominales Minus von 2,3% zu verbuchen hat. Real bedeutet dies sogar einen Rückgang von 7,2%.<sup>3</sup>

Umsatz steigt nur  
im stationären  
Handel

Abbildung 3.1: Umsatz im Einzelhandel in Deutschland, 2000 – 2022



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

1 Prognose

Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE) 2022

Im Onlinehandel findet demnach langsam wieder eine Normalisierung statt, nachdem zwei Jahre lang deutliche Umsatzanteile aus dem Stationärhandel in den Onlinehandel umgeschichtet worden waren – insbesondere aufgrund von pandemiebedingten Einschränkungen und zeitweisen Schließungen zahlreicher Geschäfte. Nach diesen zwei pandemiebedingt sehr umsatzstarken Jahren kam es im Jahr 2022 zu einem leichten Rückgang auf hohem Niveau, denn insgesamt liegt der Umsatz im Onlinehandel noch deutlich über dem Niveau vor der Corona-Krise (ca. 43% mehr als im Jahr 2019).

1 HDE 2022: HDE-Weihnachts-Pressekonferenz 2022.

2 Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 006 vom 6. Januar 2023: Einzelhandelsumsatz 2022 real voraussichtlich um 0,3% niedriger als 2021.

3 HDE 2022: HDE-Weihnachts-Pressekonferenz 2022.

Der deutliche Marktführer unter den Onlineshops ist amazon.de, welcher mit einem Jahresnettoumsatz von 15,68 Mrd. Euro für ca. 18,5% aller Onlineumsätze verantwortlich ist.<sup>4</sup> Mit deutlichem Abstand folgt otto.de auf Platz 2 mit einem Umsatz von 5,12 Mrd. Euro, auf den Plätzen 3 und 4 dann mediamarkt.de (2,54 Mrd. Euro) und zalando.de (2,52 Mrd. Euro). Kein weiterer Onlineshop erzielte mehr als 2 Mrd. Euro Jahresumsatz. Bei vielen Omnichannelhändlern sind im Jahr 2022 Umsatzrückverlagerungen aus dem Onlinegeschäft zum Stationärgeschäft beobachtet worden. Der Konzern Ceconomy, dem u.a. die Vertriebslinien MediaMarkt und Saturn gehören, meldet einen Rückgang des Onlineumsatzes von 22,9%.<sup>5</sup> Trotzdem bleibt der Anteil der Onlineumsätze mit 24,6% am Gesamtumsatz von Ceconomy fast doppelt so hoch wie vor der Pandemie.<sup>6</sup>

Das Weihnachtsgeschäft ist für viele Branchen des Einzelhandels wie vor allem Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Bekleidung von besonderer Bedeutung. Der gesamte Einzelhandel setzte über alle Absatzkanäle im November und Dezember über 120 Mrd. Euro um, was bei einem nominalen Plus von 5,4% aber auch einem realen Minus von 4% entspricht.<sup>7</sup> Der Onlinehandel verbuchte in dem Zeitraum ein reales Minus von 4,5% und wuchs auch nominal nur um 1,4%. Die Frequenzen in den Innenstädten waren während des Weihnachtsgeschäfts wieder deutlich gestiegen, erreichten aber noch nicht überall das Niveau vor der Pandemie. Eine Analyse der Passantenfrequenz in ausgewählten<sup>8</sup> Top-Lagen der A-Städte zeigt, dass in Frankfurt und Düsseldorf im Weihnachtsgeschäft 2022 höhere Werte als im Jahr 2019 gemessen wurden. Alle anderen untersuchten Lagen konnten sich zumindest gegenüber den zwei Vorjahren deutlich steigern und liegen im Durchschnitt noch 8% unter den Frequenzen des Jahres 2019, nachdem es in den Vorjahren pandemiebedingt extreme Einbrüche von durchschnittlich -61% im Jahr 2020 und -31% im Jahr 2021 gegeben hatte. Eine Analyse der Einzugsgebiete nach der Pandemie zeigt, dass sich deren Verteilung verändert. Innerhalb von Großstädten legen Menschen immer noch nicht wieder gerne weite Wege zurück, wenn es um Konsumbesuche geht.<sup>9</sup> Auf der anderen Seite gibt es immer mehr sogenannte Destination Stores, die gezielt angesteuert werden, ohne durch die Stadt zu flanieren.<sup>10</sup> Diese Trends können ihren Teil zu veränderten Frequenzen beitragen, in erster Linie dürfte aber die hohe Sparneigung der Kundinnen und Kunden im Kontext der Inflation für die noch etwas verhaltene Shopping-Frequenz verantwortlich sein.

Weihnachtsgeschäft:  
nominales Plus,  
aber reales Minus

4 EHI Retail Institute und eCommerceDB 2022: Studie E-Commerce-Markt Deutschland 2022.

5 Ceconomy 2022: Bilanzpressekonferenz Geschäftsjahr 2021/22.

6 Ebd.

7 HDE 2022, HDE-Weihnachts-Pressekonferenz 2022.

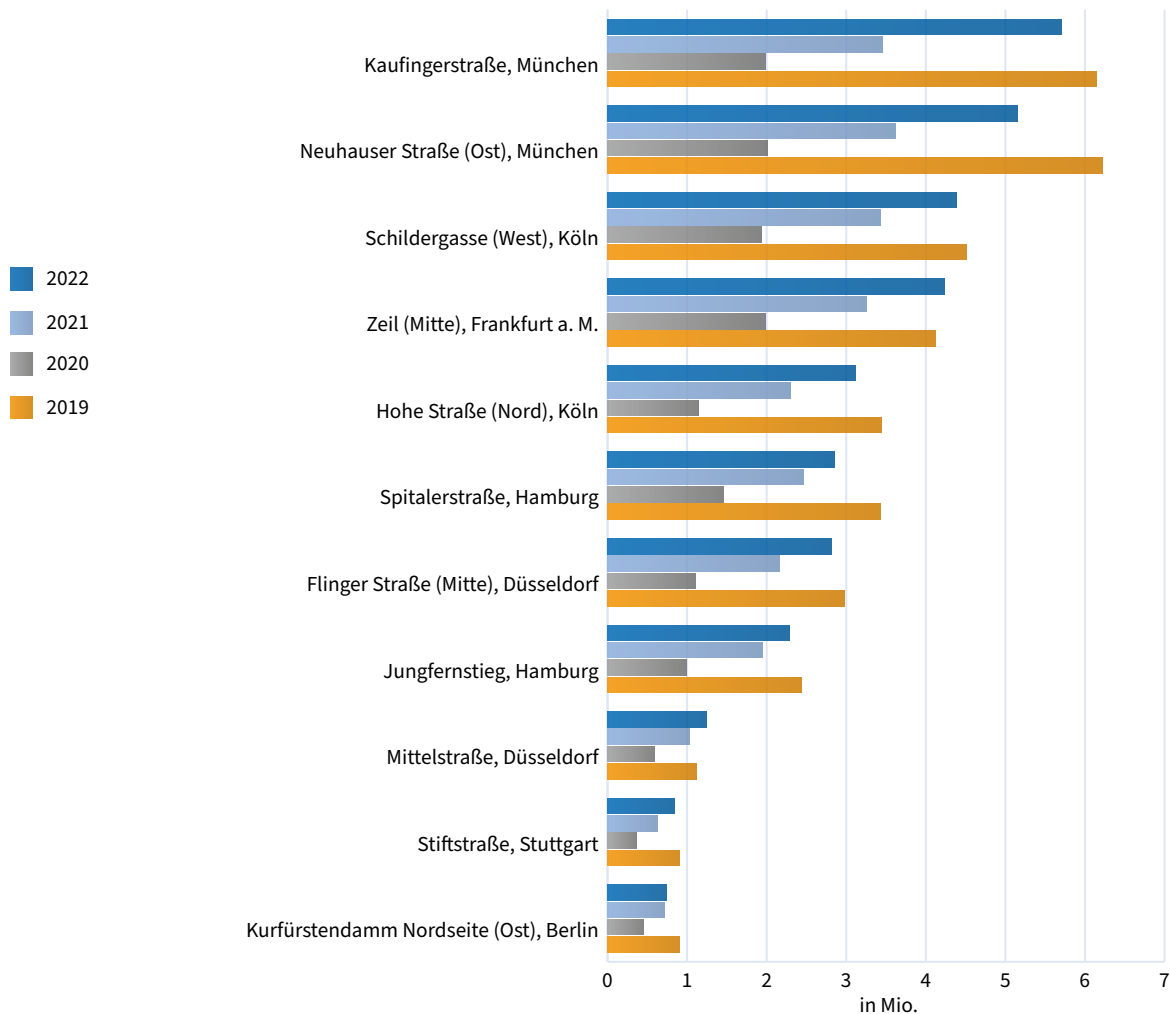
8 Für die Auswahl sind die Top-Lagen der A-Städte einbezogen worden, für die seit mindestens 1. November 2019 Frequenzdaten auf hystreet.com vorliegen und die in den untersuchten Zeiträumen keine Einschränkungen bei der Erfassung durch Baustellen o. ä. aufweisen.

9 Analyse von Haltinner, Henning c/o What a location . io GmbH 2023.

10 Vgl. Haltinner, Henning (2022): Der Handel braucht keine Innenstadt. Online unter: <https://www.whatalocation.ai/post/der-handel-braucht-keine-innenstadt> (abgerufen am 9. Januar 2023).

Abbildung 3.2: Frequenzen im Weihnachtsgeschäft, 2019 – 2022

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



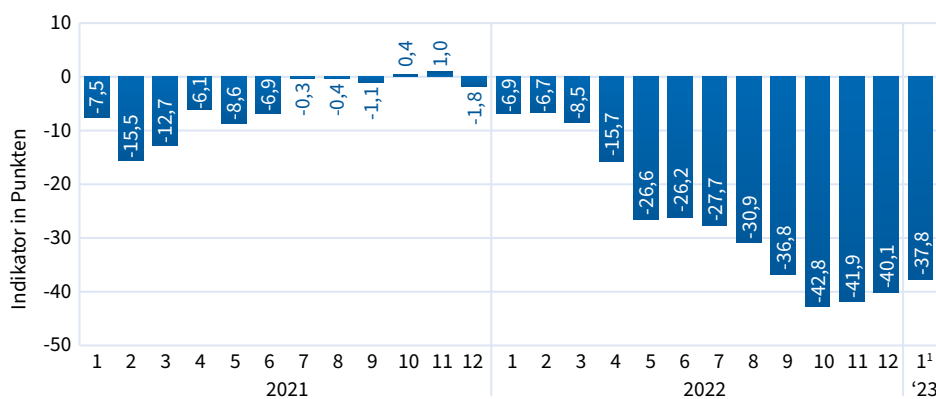
Quelle: hystreet.com GmbH 2023

Die Stimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher ist in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 immer schlechter geworden und fand ihren bisherigen Tiefpunkt im Oktober. Der Konsumklimaindex erreichte sein vorläufiges Allzeit-Tief von -42,8 Punkten und unterschreitet damit das bisherige Rekordtief aus dem ersten Corona-Lockdown im Jahr 2020 deutlich, damals hatte der Wert bei -23,1 gelegen. Im Januar 2022 sorgten gestiegene Preise und Corona-Inzidenzen mit Zugangsbeschränkungen und 2G-Regel in großen Teilen des Nonfood-Einzelhandels zunächst für einen Rückgang auf -6,9 Punkte. Weitere deutliche Verschlechterungen erfolgten im April und Mai, als nach dem Beginn des Krieges in der Ukraine die Energiepreise stark anzogen und eine enorme Verunsicherung bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern auslösten. Die Talfahrt des Konsumklimaindex setzte sich bis Oktober auf den Tiefststand von -42,8 Punkten weiter fort, als nach einem Stopp russischer Gaslieferungen Sorgen über eine Gasknappheit und infolgedessen weiter steigende Preise im nahenden Winter hinzukamen. Die Sparneigung legte in diesem Zeitraum extrem zu und kletterte mit 3,5 Punk-

ten im August auf einen so hohen Stand wie seit 2011 nicht mehr. In Erwartung deutlich höherer Energiekosten begannen die Menschen, Geld für die Begleichung der Strom- und Gasrechnungen zur Seite zu legen – dabei standen weniger finanzielle Mittel für den Konsum zur Verfügung.<sup>11</sup> Zwar betrug die Kaufkraft im Jahr 2022<sup>12</sup> mit 25.429 Euro pro Kopf nominal 7,6% oder 1.792 Euro mehr als im Vorjahr<sup>13</sup>. Aufgrund der Inflationsrate von 7,9% im Jahresdurchschnitt wird das nominale Kaufkraftplus allerdings mehr als absorbiert, daher besteht ein realer Kaufkraftrückgang.<sup>14</sup> Seit November stabilisierte sich das Konsumklima auf weiter äußerst niedrigem Niveau, brach aber nicht erneut ein. Die leichte Erholung einiger Energiepreise, die politisch beschlossenen Maßnahmen zur Deckelung der Energiepreise und die Übernahme des Dezemberabschlags dämpfen den Pessimismus der Verbraucherinnen und Verbraucher.<sup>15</sup> Für das Jahr 2023 wird ein weiterer nominaler Anstieg der Kaufkraft prognostiziert, der aber mit einem Plus von 3,3% auf 26.271 Euro pro Kopf etwas moderater ausfallen soll als im Vorjahr.<sup>16</sup>

Stabilisierung des Konsumklimas seit November 2022

Abbildung 3.3: GfK-Konsumklima-Index, Januar 2021 – Januar 2023



1 Prognose

Quelle: GfK 2022

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen deutlich stärker als die Kaufkraft. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 kletterten die privaten Konsumausgaben um 140,2 Mrd. Euro auf eine Gesamtsumme von 1,387 Billionen Euro – ein nominales Plus von 11,3% zum Vorjahr.<sup>17</sup> Für dieses enorme Plus sind neben der Inflation jedoch insbesondere Aufholeffekte vor allem bei den Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen (+32,7 Mrd. Euro oder 68%), Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+24,9 Mrd. Euro oder 21%) sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung (+23,1 Mrd. Euro oder

11 GfK 2022, Pressemeldung vom 26. August 2022: Sprunghaft steigende Sparneigung setzt Konsumklima stark zu.  
 12 GfK 2022: Pressemitteilung vom 15. Dezember 2022: Kaufkraft der Deutschen steigt 2023 auf 26.271 Euro.  
 13 GfK 2020: Pressemitteilung vom 8. Dezember 2020: Kaufkraft der Deutschen wird 2021 auf 23.637 Euro steigen.  
 14 Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 003 vom 3. Januar 2023: Inflationsrate im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6%.  
 15 GfK 2022, Pressemitteilung vom 21. Dezember 2022: Konsumklima steigt zum dritten Mal in Folge.  
 16 GfK 2022: Pressemitteilung vom 15. Dezember 2022: Kaufkraft der Deutschen steigt 2023 auf 26.271 Euro.  
 17 Statistisches Bundesamt 2022, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen. 3. Vierteljahr 2022, S. 15.

12%) verantwortlich, welche pandemiebedingt in den Jahren 2020 und 2021 deutliche Rückgänge verzeichnet hatten.<sup>18</sup> Die Konsumausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe stiegen um 19,9 Mrd. Euro auf insgesamt 340,2 Mrd. Euro. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich diese Berechnungen noch auf Januar bis September 2022 beziehen, wobei die neuen Strom- und Gasabschlagszahlungen für die privaten Endkunden erst im Laufe des Herbsts/Winters fällig werden.

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland ist im Jahresverlauf angesichts der wirtschaftlich angespannten Lage vergleichsweise stabil geblieben. Im November waren 2,434 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das waren 117.000 Menschen mehr als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote lag stabil bei 5,3%.<sup>19</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Jahresdurchschnitt 2022 rund 45,6 Mio. Menschen – so viele wie noch nie seit der deutschen Vereinigung 1990.<sup>20</sup> Gründe für die Beschäftigungszunahme im letzten Jahr liegen sowohl in der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte als auch in der gesteigerten Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Alterungsbedingt wird jedoch mittelfristig die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter zurückgehen. Aktuell umfasst diese Altersgruppe in Deutschland 51,4 Mio. Menschen.<sup>21</sup> In den nächsten 15 Jahren wird deren Zahl um 1,6 Mio. (bei hoher Zuwanderung) bis 4,8 Mio. (bei niedriger Zuwanderung) abnehmen und die Zahl der Menschen im Rentenalter ansteigen.<sup>22</sup>

Erwerbstätigkeit  
und Arbeitslosen-  
quote stabil

### 3.3 Aktuelle Entwicklungen

#### 3.3.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt ist mit Rückenwind in das Jahr 2022 gestartet. Die Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen durch die Bundesregierung seit der zweiten Jahreshälfte 2021 bescherte dem Einzelhandel steigende Besucherzahlen und ein hohes Umsatzniveau und führte auch auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt zu einer merklichen Belebung des Transaktionsgeschehens, die auch zu Beginn des Jahres 2022 anhielt.

18 Ebd.

19 Die Bundesregierung 2022: Arbeitsmarkt im November. Beschäftigung wächst deutlich.

20 Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2023: Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung.

21 Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 511 vom 2. Dezember 2022: 2035 werden in Deutschland 4 Millionen mehr ab 67-Jährige leben.

22 Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 511 vom 2. Dezember 2022: 2035 werden in Deutschland 4 Millionen mehr ab 67-Jährige leben.

Abbildung 3.4: Große Einzelhandelsinvestments in Deutschland 2022 (Auswahl)

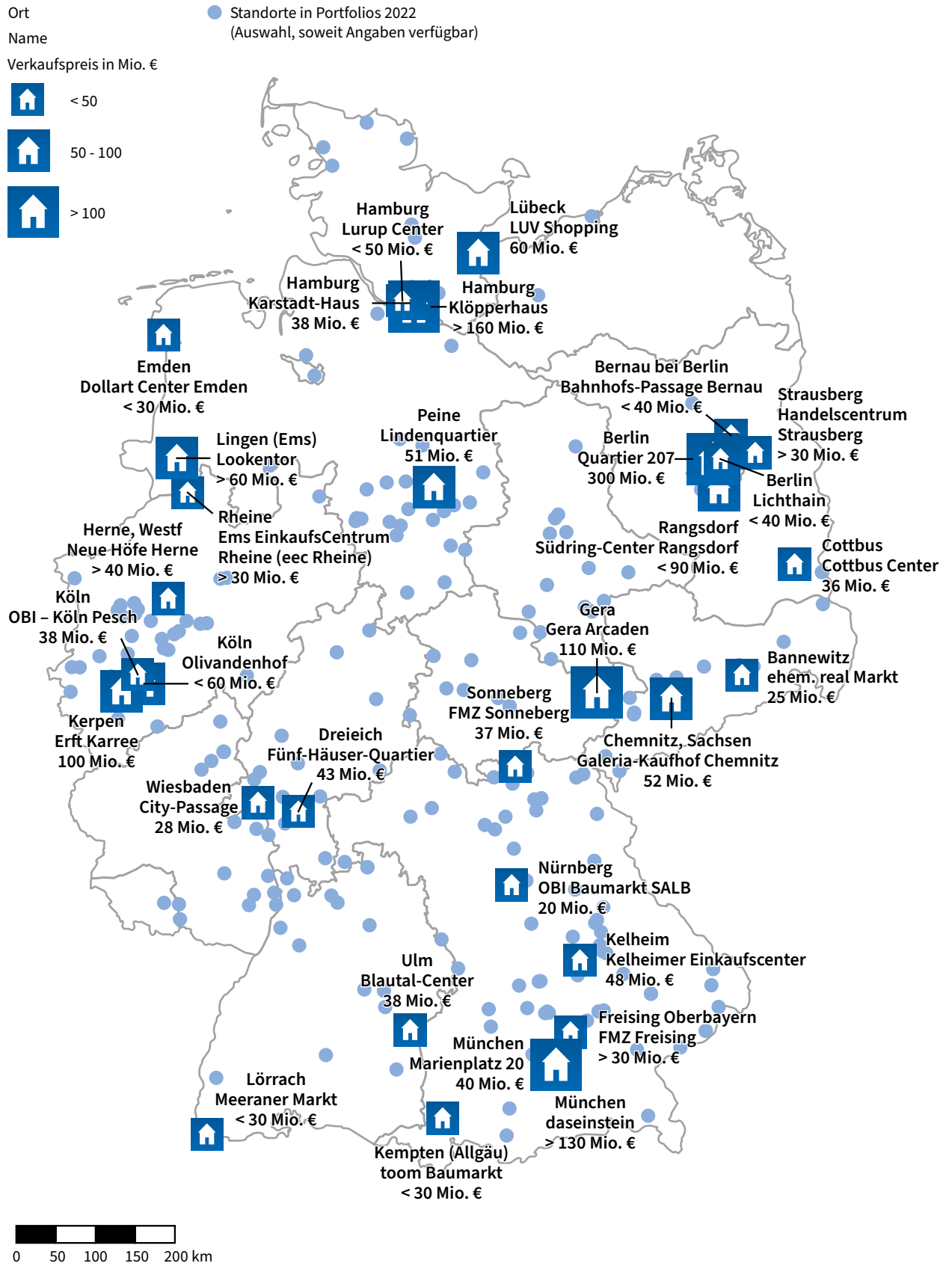


Abbildung 3.5: Die zwanzig größten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen 2022 – Single Deals

Stadt	Objekt/Projekt	Nutzung	Verkaufspreis in Mio. Euro (ca.) <sup>1</sup>	Käufer	Verkäufer
Berlin	Quartier 207	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil High Street	300	Tishman Speyer	Allianz SE
Hamburg	Klöpperhaus	Kaufhaus	> 160	Tishman Speyer	Wüstenrot & Württembergische
München	daseinstein	Fachmarktzentrum	> 130	Ehret+Klein GmbH	CELLS Property Investors GmbH; KIRKBI A/S
Gera	Gera Arcaden	Shoppingcenter	110	REDOS Real Estate GmbH	Unibail-Rodamco-Westfield
Kerpen	Erft Karree	Fachmarktzentrum	100	REDOS Real Estate GmbH	MOMENTUM Real Estate
Rangsdorf	Südring-Center Rangsdorf	Fachmarktzentrum	< 90	REDOS Real Estate GmbH	NPS European Property II (Rangsdorf) Ltd.; PATRIZIA SE
Lingen (Ems)	Lookentor	Shoppingcenter	> 60	Emsländische Volksbank eG	Klaas Projekte GmbH
Lübeck	LUV Shopping	Fachmarktzentrum	60	Fidelity International	Ingka Holding B.V
Köln	Olivandenhof	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil High Street	< 60	MOMENI Holding GmbH; Versorgungswerk der Apothekerkammer Westfalen-Lippe; WPI Fonds Partners Sàrl	HIH Real Estate GmbH
Chemnitz	Galeria Kaufhof Chemnitz	Kaufhaus	52	Krieger Projektentwicklungs- und Bau GmbH	DIC Asset AG
Peine	Lindenquartier	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil High Street	51	A&M Captiva GmbH	THI Holding GmbH & Co. KG
Hamburg	Lurup Center	Fachmarktzentrum	< 50	Captiva GmbH; Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder	CBRE Investment Management
Kelheim	Kelheimer Einkaufscenter	Fachmarktzentrum	48	LBBW Immobilien Management GmbH	concarus Real Estate Invest GmbH
Dreieich	Fünf-Häuser-Quartier	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil	43	Corestate Capital Holding S.A.	Schoofs Immobilien GmbH
Herne, Westfalen	Neue Höfe Herne	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil High Street	> 40	ADVENIS Real Estate Investment Management; SCI Eurovalys New Invest 2	Landmarken AG
München	Marienplatz 20	Geschäftshaus mit Wohn-/Büroanteil High Street	40	Versicherungskammer Bayern; LUWIN Management GmbH	k.A.
diverse	Shuffle – Handelsagglomeration	Fachmarkt	40	Walter Beteiligungen und Immobilien AG	PATRIZIA SE
Bernau bei Berlin	Bahnhofs-Passage Bernau	Einkaufspassage/-galerie	< 40	Hedera Bauwert GmbH	TLG Immobilien AG
Berlin	Lichthain	Kaufhaus	< 40	Becken Holding GmbH	CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Köln	OBI – Köln Pesch	Fachmarktzentrum	38	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	Indigo Invest Holding GmbH & Co. KG

<sup>1</sup> teilweise geschätzt

Quelle: CBRE Research 2022



Abbildung 3.6: Die elf größten Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen 2022 – Portfolio Deals

Anzahl Objekte	Stadt	Objekt	Nutzung	Verkaufspreis in Mio. Euro (ca.) <sup>1</sup>	Käufer	Verkäufer
17	diverse	Deutsche Euro-Shop – Übernahme	Shoppingcenter	1.700	Oaktree Capital Management, L.P.; OTTO GmbH & Co. KG	Deutsche EuroShop AG
13	diverse	Oceans – FMZ	Fachmarktzentrum	< 400	EDEKA Zentrale AG & Co. KG	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
35	diverse	Truffle	Nahversorgungszentrum	230	GPEP GmbH; Bayerische Versorgungskammer	Habona Invest GmbH
11	diverse	Schoofs / Greenman	Fachmarktzentrum	> 215	Greenman Investments Limited	Schoofs Immobilien GmbH
3	diverse	Oyster Portfolio	Fachmarktzentrum	100	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH	Gold Tree
7	diverse	Molento Portfolio	SB-Warenhaus	> 70	MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH	Trei Real Estate GmbH
2	diverse	Novapierre Retail	Fachmarktzentrum	< 70	PAREF GESTION - 153	LaSalle Investment Management
4	diverse	Hahn 4	Fachmarktzentrum	< 70	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	Family Office
9	diverse	9 LM-Märkte	Discounter	61	A&M Captiva GmbH	Ratisbona Holding GmbH & Co. KG
3	diverse	OBI Portfolio	Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	46	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	RDI Reit P.L.C.
3	diverse	GPEP Startportfolio	Nahversorgungszentrum	40	GPEP GmbH	k.A.

1 teilweise geschätzt

Quelle: CBRE Research 2022

Im Frühjahr jedoch setzten neuerliche exogene Schocks sowie wirtschaftliche Herausforderungen den Einzelhandel abermals unter Druck. Die geopolitische Situation mit dem Krieg in der Ukraine, die insbesondere durch hohe Energie- und Lebensmittelpreise getriebene Inflation sowie gestörte Lieferketten beeinflussen das Konsumverhalten der Bevölkerung. Die Stimmung der Verbraucher hat sich erheblich eingetrübt und das Konsumklima einbrechen lassen, was der Einzelhandel zu spüren bekommt. Gleichzeitig haben die globale Zinswende und die damit gestiegenen Finanzierungskosten das Investitionsgeschehen auf den Immobilienmärkten zusätzlich gedämpft.

Trotz dieser Vielzahl an exogenen Einflussfaktoren hat sich der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2022 – im Gegensatz zu den meisten anderen Immobilien-Assetklassen – als insgesamt robust dargestellt. Allerdings waren im Jahresverlauf unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten.

So wurde im Gesamtjahr 2022 laut CBRE ein Transaktionsvolumen von insgesamt 9,4 Mrd. Euro verzeichnet, was zwar 18% unter dem langjährigen

nach Erholung von der Pandemie neuer Dämpfer durch Ukraine-Krieg

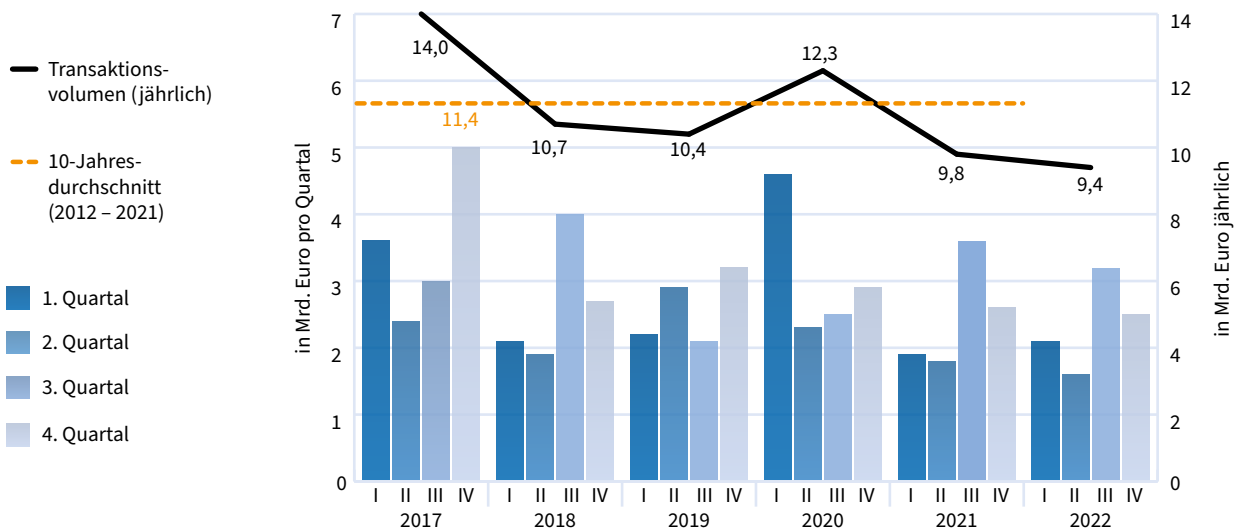
Investmentmarkt insgesamt robust ...

Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 11,4 Mrd. Euro liegt, aber nur 4% unterhalb des Vorjahresergebnis.

Während im ersten Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. Euro erzielt und damit das Volumen des Vorjahresquartals um 14% übertroffen wurde, gingen die Investments im zweiten Quartal auf 1,6 Mrd. Euro zurück, was damit das schwächste Einzelquartal seit dem zweiten Quartal 2010 darstellte. Im dritten Quartal stieg das Transaktionsvolumen demgegenüber deutlich auf 3,3 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 87% gegenüber dem zweiten Quartal 2022 entspricht. Allerdings war etwa die Hälfte des umfangreichen Investitionsvolumens auf die Übernahme der Anteile an der Deutschen Euroshop durch Oaktree Capital und die Cura Vermögensverwaltung GmbH (Familie Otto) zurückzuführen. Bereinigt um diesen Sondereffekt hätte sich das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien auf dem niedrigen Niveau des Vorquartals stabilisiert. Im Jahresendquartal wurden Einzelhandelsimmobilien in einem Volumen von 2,5 Mrd. Euro gehandelt und damit deutlich mehr als in den drei Vorquartalen (ohne die Deutsche Euroshop-Übernahme). Gerade in den letzten Wochen des Jahres kamen die oft stockenden Verhandlungen zwischen Käufern und Verkäufern in Schwung und es wurden einige wichtige, richtungsweisende Transaktionen abgeschlossen. Insbesondere auf der Seite der Verkäufer war im Jahresverlauf eine zunehmende Beweglichkeit erkennbar, die zu einer Annäherung bei den Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer beigetragen hat.

... und geprägt von Sondereffekten

Abbildung 3.7: Transaktionsvolumen Retail-Investment, 2017 – 2022

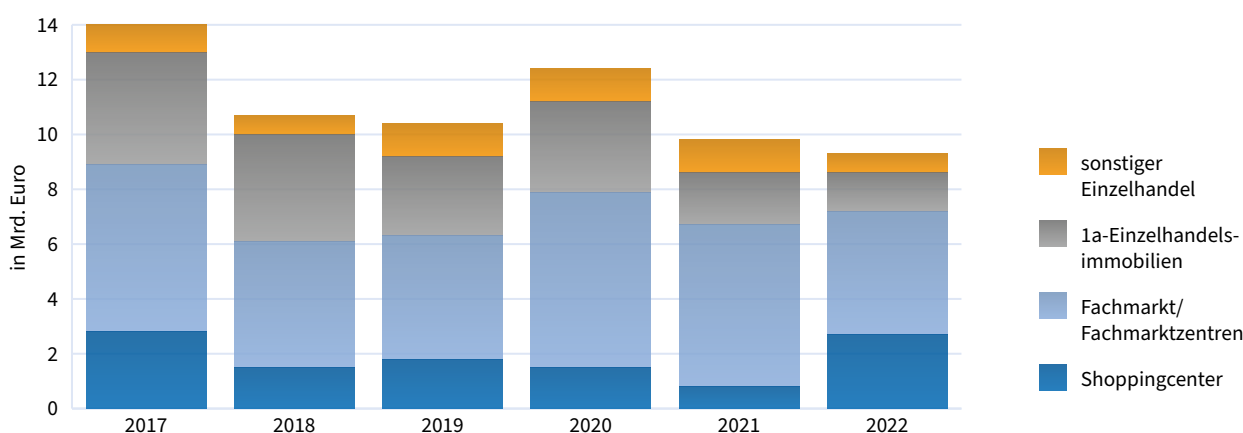


Quelle: CBRE Research, Q4 2022

## Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Seit Jahren lässt sich eine Verschiebung der Anteile des Investitionsvolumens zwischen den unterschiedlichen Segmenten von Handelsimmobilientypen feststellen. Insbesondere Fachmarktobjekte, zu denen neben den verschiedenen Arten von Lebensmittelmärkten auch Baumärkte, Möbelmärkte, Cash-and-Carry-Märkte sowie Nah- und Fachmarktzentren gehören, konnten ihren Marktanteil über die Jahre sukzessiv ausbauen, während sich gleichzeitig der Anteil von Shoppingcentern im zeitlichen Verlauf deutlich verringert hat.

Abbildung 3.8: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Nutzungsart, 2017 – 2022



Quelle: CBRE Research, Q4 2022

Auch im Jahr 2022 waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Transaktionsvolumen von 4,5 Mrd. Euro und einem Anteil von 48% am Transaktionsvolumen die wichtigste Subassetklasse. Im Vorjahresvergleich – als mit einem Anteil von 60% ein neuer Rekord erreicht wurde – fiel ihr Anteil jedoch niedriger aus. In der Detailbetrachtung zeigt sich, dass insbesondere Fachmarktzentren in der Gunst der Investoren weit oben standen und mit einem Volumen von knapp 2,8 Mrd. Euro zu 61% des Gesamtvolumens bei Fachmarktobjekten beitrugen. Werden die etwas kleineren Nahversorgungszentren hinzugenommen, erhöht sich der Anteil dieser organisierten Formen des Einzelhandels auf 71% bei einem Investitionsvolumen von 3,2 Mrd. Euro. Neben verschiedenen Portfoliotransaktionen, wie dem 35 Objekte umfassenden Truffle-Portfolio im ersten Quartal, trugen großvolumige Einzeltransaktionen wie daseinstein in München, das Erft Karree oder das Südring-Center Rangsdorf zu diesem guten Gesamtergebnis bei. Die verschiedenen Betriebstypen von Lebensmittelmärkten (Discounter, Super- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhaus) kamen auf ein Volumen von knapp 860 Mio. Euro, was einem Anteil von 19% an der Gruppe der Fachmarktobjekte entspricht. Im Jahr 2022 wurden nur wenige Pakete mit reinen Lebensmittelmärkten gehandelt und die Objekte überwiegend in Einzeltransaktionen erworben. Aufgrund der häufig kleineren Losgröße dieser

Fachmärkte und  
Fachmarktzentren  
wichtigste  
Subassetklasse

Objekte fällte das Volumen 2022 daher insgesamt geringer aus als noch im Vorjahr.

Shoppingcenter-  
Transaktionen  
nehmen wieder zu

Shoppingcenter konnten ihren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen im Jahr 2022 signifikant steigern. Mit 2,7 Mrd. Euro trugen sie zu einem Anteil von 29% auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt bei – deutlich mehr als im Vorjahr, als mit einem Anteil von 10% der geringste Anteil am Transaktionsvolumen seit Aufzeichnungsbeginn erfasst wurde. Auch im Vergleich mit dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, als der Shoppingcenter-Anteil bei etwa 14% lag, sticht dieses Ergebnis hervor. Diese Entwicklung ist vor allem auf den Anteilserwerb an der Deutschen Euroshop im dritten Quartal mit einem Volumen von rund 1,7 Mrd. Euro zurückzuführen. Darüber hinaus war ein verändertes Investorenverhalten im Hinblick auf die Qualität der Investitionsobjekte erkennbar. Während im Segment für Shoppingcenter in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Transaktionen von Value-add- und opportunistischen Objekten mit eher kleineren Volumen stattfanden, wurden im Jahr 2022 auch wieder einzelne großvolumigen Transaktionen von Core-Shoppingcentern registriert, die im Vorjahr gänzlich fehlten.

Transaktions-  
volumen von  
1a-Einzelhandels-  
immobilien in den  
Innenstädten  
rückläufig

Rückläufig war hingegen der Anteil von 1a-Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten. Nach 27% im Jahr 2020 und 20% im Jahr 2021 betrug ihr Anteil 2022 lediglich noch 15% bei einem Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. Euro. Dabei überwogen Transaktionen von innerstädtischen Geschäftshäusern mit komplementären Nutzungen wie Wohnen oder Büro deutlich gegenüber Kaufhaustransaktionen. Diese hatten in den vergangenen Jahren – maßgeblich durch den Verkauf und Kauf von Karstadt- und Kaufhof-Immobilien – zu einem wesentlichen Teil des Volumens in diesem Segment beigetragen. Die innerstädtischen Einzelhandelsobjekte wurden nahezu vollständig im Rahmen von Einzeltransaktionen gehandelt. Mit einem Volumen von rund 300 Mio. Euro war das Quartier 207 in Berlin die größte Einzeltransaktion in diesem Segment. Erwähnenswert sind darüber hinaus der Kauf des Klöpperhauses in Hamburg im zweiten Quartal durch Tishman Speyer sowie der sich anschließende Erwerb eines 50%-Anteils durch ADIA (Abu Dhabi Investment Authority) im dritten Quartal.

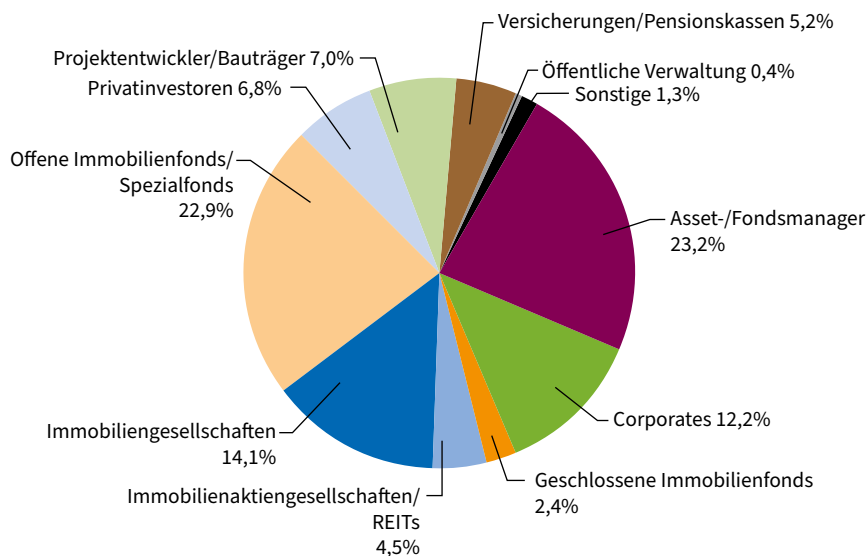
### Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investoren

Die Rahmenbedingungen des Jahres 2022 führten vielfach zu einer abwartenden Haltung vieler Investoren. In der Folge waren insgesamt weniger Marktteilnehmer am Einzelhandelsimmobilienmarkt aktiv.

Asset- und Fondsmanager sowie die Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds stellten im Jahr 2022 die aktivsten Investorengruppen beim Kauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dar. Sie investierten jeweils knapp 2,2 Mrd. Euro und trugen damit zu einem Anteil von je 23% am Gesamtvolumen bei. Gleichzeitig veräußerten beide Gruppen nur in geringem Umfang Einzelhandelsimmobilien, sodass Asset- und Fondsmanager

mit einem Überschuss von 1,7 Mrd. Euro und Investoren aus der Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einer Differenz von 1,4 Mrd. Euro die größten Nettokäufergruppen des vergangenen Jahres darstellen. Deutlich dahinter folgen Immobiliengesellschaften mit Zukäufen in einem Volumen von 1,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 14% sowie Corporates mit Investments in Höhe von 1,1 Mrd. Euro, was einem Anteil von 12% entspricht.

Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käufertyp, 2022



Quelle: CBRE Research, Q4 2022

Die mit deutlichem Abstand umfangreichsten Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien gingen im Jahr 2022 von der Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften/REITs aus. Sie trennten sich von Objekten mit einem Volumen von 2,8 Mrd. Euro, was 30% des Gesamtvolumens entspricht. Es folgen mit Abstand Versicherungen und Pensionskassen mit Verkäufen in Höhe von 1,2 Mrd. Euro und einem Anteil von 12% sowie Projektentwickler und Bauträger mit Erlösen in Höhe von knapp 1 Mrd. Euro, was einem Anteil von 10% am gesamten Transaktionsgeschehen entspricht.

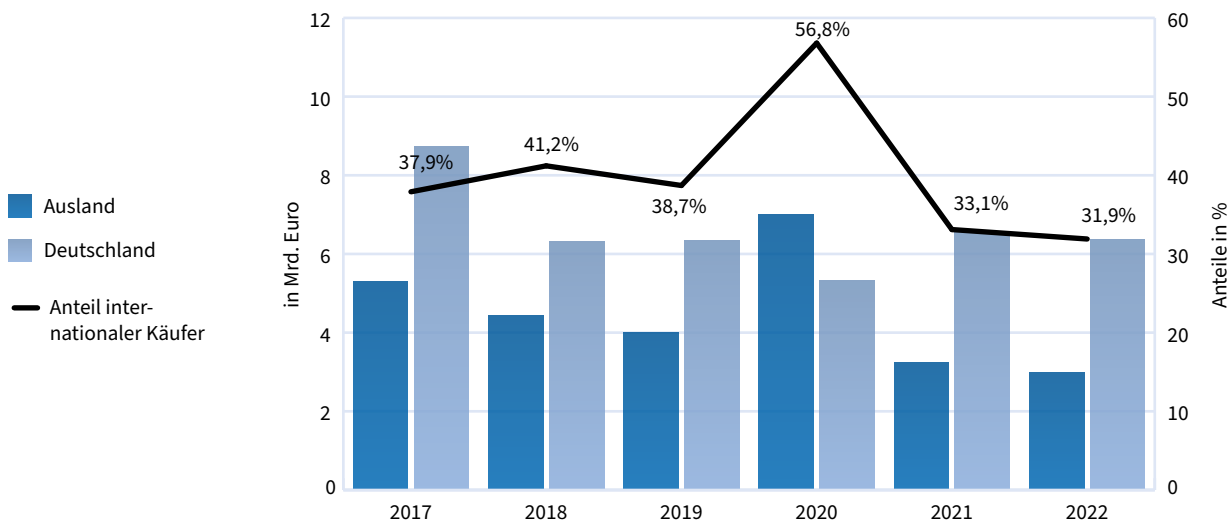
### Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Transaktionsform

Mit knapp 4,2 Mrd. Euro wurden 45% des Gesamtvolumens in Form von Pakettransaktionen auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt allokiert. Damit hat sich die Portfolioquote gegenüber dem Vorjahr (39%) wieder erhöht und entspricht nahezu dem Niveau des langjährigen Durchschnitts der letzten zehn Jahre von 47%. Insgesamt konnten im Jahr 2022 rund 44 Portfoliotransaktionen erfasst werden, darunter sieben mit einem Volumen oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke. Unter den 365 erfassten Einzeltransaktionen des Jahres 2022 fanden sich fünf oberhalb der Schwelle von 100 Mio. Euro.

### Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investorennationalität

Das Engagement internationaler Investoren lag im Jahr 2022 nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahres. Mit 3 Mrd. Euro trugen ausländische Investoren zu 32% des gesamten Transaktionsvolumens bei. Im Vorjahr lag der Anteil internationaler Investoren bei 33%. Beide Ergebnisse liegen deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 43%. Insbesondere US-amerikanische Investoren waren im Jahr 2022 am hiesigen Einzelhandelsinvestmentmarkt aktiv. Sie trugen mit Transaktionen im Umfang von 1,6 Mrd. Euro zu 17% des Gesamtvolumens bei. Deutsche Investoren, die das Geschehen auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien bestimmten, waren insbesondere auf Fachmarktobjekte fokussiert. Mit einem Marktanteil von 78% lag ihr Anteil in dieser Subassetklasse noch einmal deutlich höher als über alle Handelsimmobiliensegmente hinweg (68%).

Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käuferherkunft, 2017 – 2022

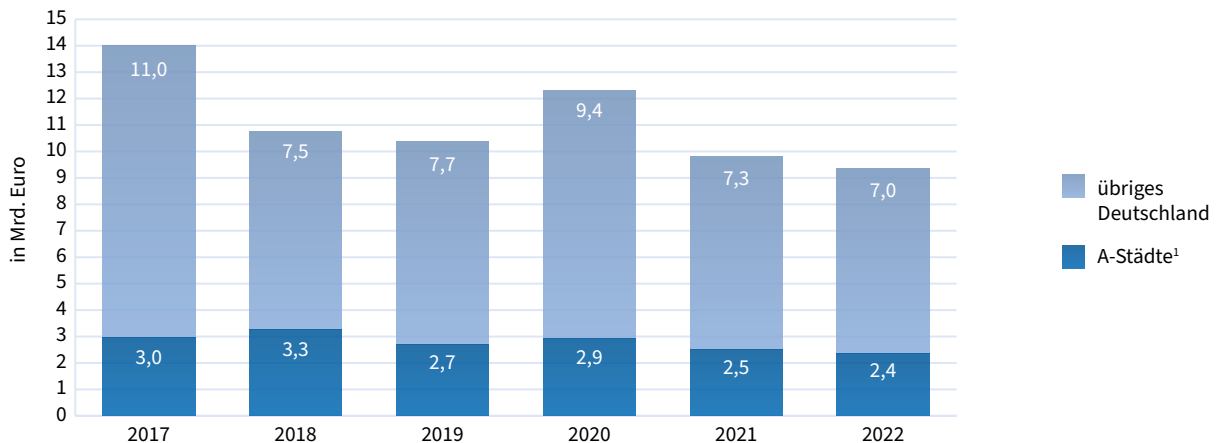


Quelle: CBRE Research, Q4 2022

### Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Lage

Rund 2,4 Mrd. Euro des Einzelhandelstransaktionsvolumens wurden im Jahr 2022 in den sieben A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) allokiert. Damit liegt der Anteil der Metropolen bei 25% und damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr und auf einem ähnlichen Niveau wie im langjährigen Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 27%. Im vergangenen Jahr verteilte sich das Transaktionsvolumen in den A-Städten recht ausgewogen auf die verschiedenen Handelsimmobiliensegmente. Auf innerstädtische Geschäftshäuser in den Haupteinkaufslagen entfielen Investments von insgesamt 777 Mio. Euro, in Shoppingcentern wurden 688 Mio. Euro allokiert, weitere 607 Mio. Euro flossen in Fachmarktobjekte.

Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Standort, 2017 – 2022



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

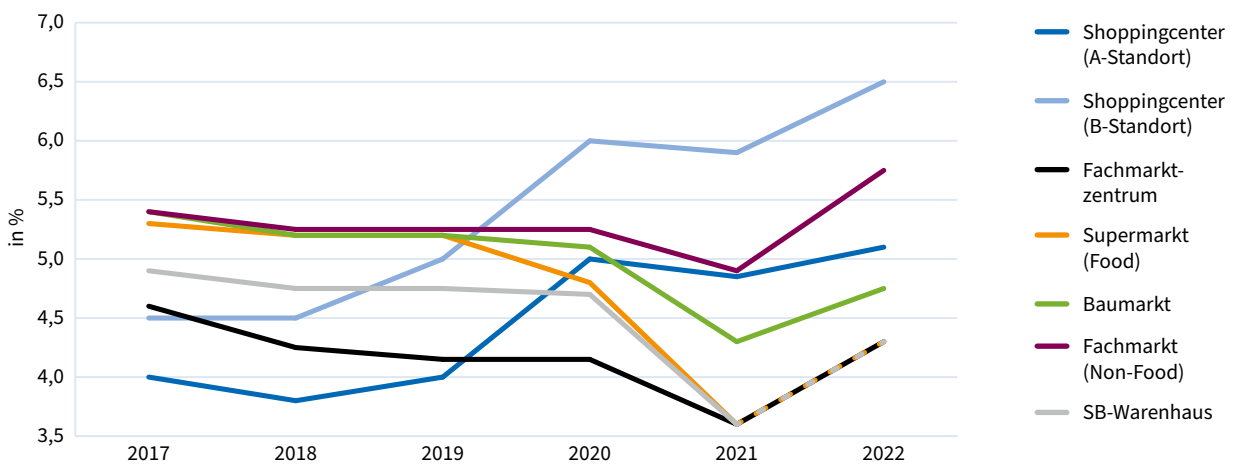
Quelle: CBRE Research, Q4 2022

### Entwicklung der Spitzenrenditen

Die Entwicklungen des Jahres 2022, vor allem die Zinswende, haben die Immobilienrenditen auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt in Bewegung gebracht. Die Finanzierungszinsen, gemessen an der fünfjährigen Swaprate, sind im Jahresverlauf 2022 um rund 3 Prozentpunkte gestiegen und haben damit das jahrelange negative Zinsumfeld endgültig hinter sich gelassen. Gleichzeitig legte die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe, die als Benchmarkrendite anzusehen ist, um knapp 2,7 Prozentpunkte auf 2,6% zum Jahreswechsel zu. Angesichts dieser Entwicklungen an den Anleihe- und Kreditmärkten stiegen am Einzelhandelsimmobilienmarkt in allen Subassetklassen die Spitzenrenditen auf Jahressicht um 0,25 – 0,85 Prozentpunkte. Angesichts der unklaren Preisentwicklungen reduzierte sich die Investitionsbereitschaft ab dem Frühjahr 2022 und viele Investoren beschränkten sich auf ein vorläufiges Beobachten des Marktes.

höhere Renditen,  
niedrigere  
Investitions-  
bereitschaft

Abbildung 3.12: Nettoanfangsrenditen von Einzelhandelsimmobilien, 2017 – 2022



Quelle: CBRE Research, Q4 2022

Für 1a-Handelsimmobilien in den A-Städten rangierte die Spitzenrendite von durchschnittlich 3,89% zum Jahresende 0,7 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau. Allein im vierten Quartal stieg die Nettoanfangsrendite um knapp einen halben Prozentpunkt. Teuerster Standort unten den sieben A-Städten ist weiterhin München mit einer Nettoanfangsrendite von 3,45%. Auf Köln entfällt die höchste Spitzenrendite von 4,20%.

Shoppingcenter an A-Standorten wiesen im Vorjahresvergleich hingegen lediglich einen Anstieg um 0,25 Prozentpunkte auf 5,10% auf – hier gab es aber bereits in den vergangenen Jahren angesichts der Verwerfungen in Folge der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Chancen-Risiko-Betrachtung deutliche Renditeanstiege. Die Spitzenrenditen von Shoppingcentern an B-Standorten stiegen innerhalb der vergangenen zwölf Monate hingegen deutlicher um 0,60 Prozentpunkte auf 6,50%.

Eine unterschiedliche Entwicklung zeigte sich im Segment der Fachmarktobjekte. Besonders hoch fiel der Anstieg der Spitzenrendite bei frei stehenden Non-Food-Fachmärkten aus. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Rendite um 0,85 Prozentpunkte auf 5,75%. Supermärkte und SB-Warenhäuser sowie Fachmarktzentren legten im Vorjahresvergleich um einheitlich 0,70 Prozentpunkte auf jeweils 4,30% zu. Baumärkte standen zum Jahresende bei einer Spitzenrendite von 4,75% und damit 0,45 Prozentpunkte höher als Ende des Jahres 2021.

### 3.3.2 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

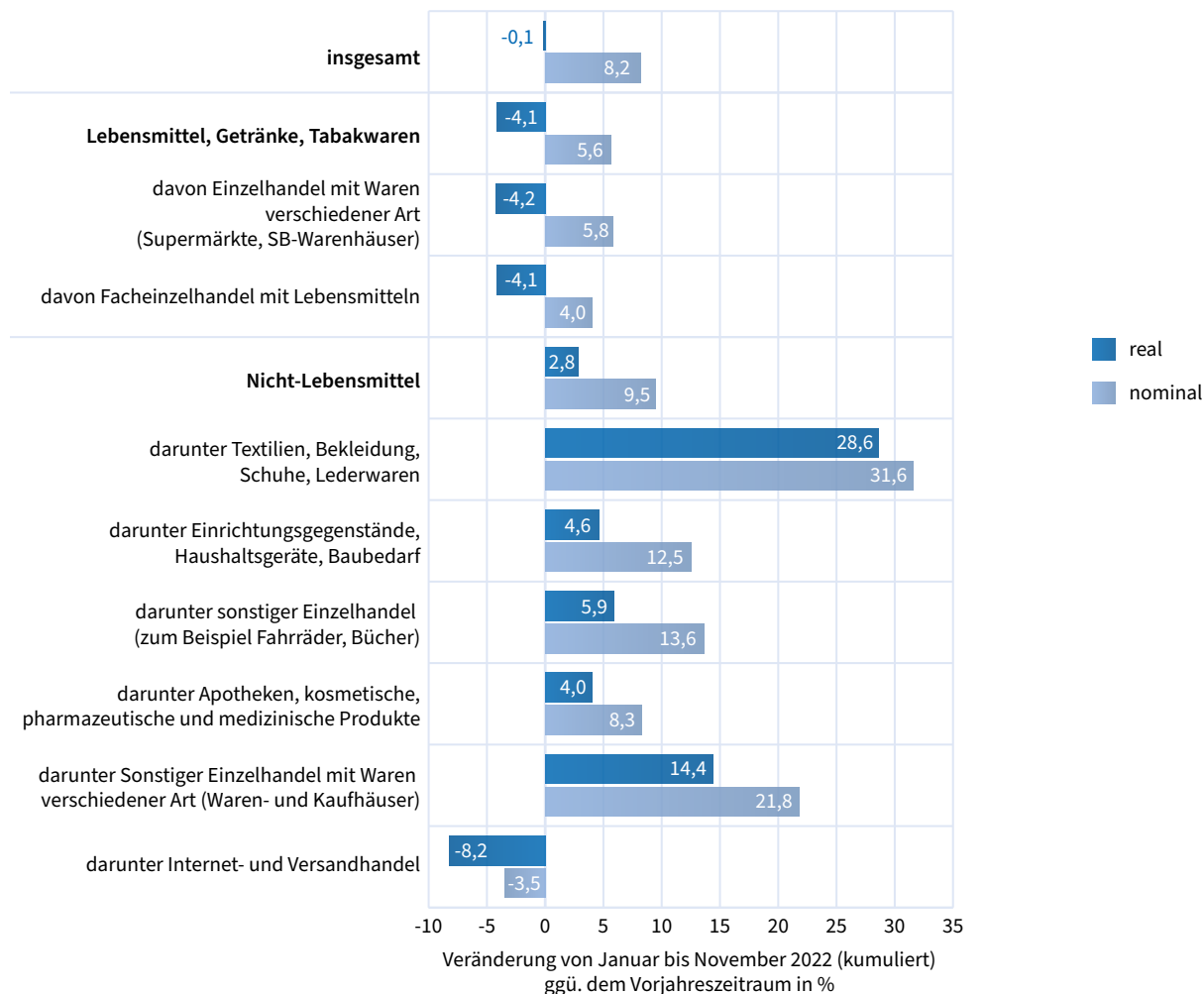
#### Umsätze und Branchen

Der Einzelhandel setzte im Jahr 2022 insgesamt 633,4 Mrd. Euro um – eine nominale Steigerung von 8,2% im Vergleich zum Vorjahr.<sup>23</sup> Dabei haben sich die einzelnen Branchen deutlich unterschiedlich entwickelt. Wie auch der Einzelhandel insgesamt haben die meisten Branchen ihre individuellen Umsätze von Januar bis November 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nominal steigern können. Der Vergleichszeitraum im Jahr 2021 war aufgrund zeitweiser pandemiebedingter Einschränkungen im Nonfood-Handel eher umsatzschwach. Der Lebensmitteleinzelhandel hingegen hatte durch seine Systemrelevanz auch während der Pandemiemaßnahmen Rekordumsätze verzeichnet.

23 HDE 2022: HDE-Weihnachts-Presskonferenz 2022.



Abbildung 3.13: Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen, 2021 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der inflationsbedingten Preissteigerungen ist die aktuelle Veränderung der Branchenumsätze zu betrachten. Der Lebensmitteleinzelhandel verbucht auf der Grundlage eines starken Vorjahreszeitraums ein nominales Plus von 5,6%, aber ein reales Minus von 4,1%. Der Nonfood-Handel blickt auf ein eher umsatzschwaches Vorjahr zurück und erreicht eine entsprechend höhere Steigerung von nominal 9,5% und real 2,8%. Besonders stark sind die Veränderungen im Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren – hier wurde ein Plus von 31,6% im Vergleich zum Jahr 2021 gemessen. Im Vergleich zum Jahr 2019 kommt diese Branche allerdings auf ein nominales Minus von 4,3% und kann somit noch nicht wieder ganz an die Umsätze vor der Pandemie anknüpfen. Auch der sog. sonstige Einzelhandel mit Waren verschiedener Art hat sich positiv entwickelt und verbucht sowohl gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Jahr 2021 ein Plus von nominal 21,8% als auch gegenüber dem Jahr 2019 ein Plus von nominal 3,9%. In diese recht heterogene Kategorie fallen neben klassischen Kauf- und Warenhäusern, die oft eine eher problematische Geschäftsentwicklung aufweisen, auch entsprechende Dis-

countformate, deren Erfolg maßgeblich für diese Steigerung verantwortlich sein dürfte. Im Onlinehandel gingen die Umsätze nominal und real zurück. Dieses ist nicht als Trendumkehr, sondern nach pandemiebedingt äußerst umsatzstarken Jahren wieder als Normalisierung einzustufen.

Etwa jeder dritte Euro wird im Lebensmitteleinzelhandel ausgegeben. Der Netto-Umsatz in Lebensmittelgeschäften betrug im vergangenen Jahr ca. 194,7 Mrd. Euro nach 182 Mrd. Euro im Vorjahr. Innerhalb der Branche gibt es dynamische Veränderungen und Umschichtungen von Umsätzen und Marktanteilen. Den umsatzstärksten und zugleich am dynamischsten wachsenden Betriebstyp im Lebensmitteleinzelhandel stellen die Discounter dar, welche für 44,7% der Lebensmittelumsätze verantwortlich sind. Mit einem Jahresumsatz von 87,1 Mrd. Euro liegen sie im Jahr 2022 etwa 9,6% über dem Vorjahr – sicherlich dadurch getrieben, dass viele Kundinnen und Kunden beim Lebensmitteleinkauf sparen mussten. Im Discountbereich kamen im Jahresverlauf 110 Märkte hinzu, damit gibt es in Deutschland aktuell 16.020 Discounter, die zusammen eine Verkaufsfläche von mehr als 13 Mio. m<sup>2</sup> aufweisen. Allerdings haben sich auch die normalen und die großen Supermärkte nominal positiv entwickelt und liegen mit einem Jahresumsatz von 62,3 Mrd. Euro 6% bzw. mit einem Jahresumsatz von 21,5 Mrd. Euro 5,9% über dem Vorjahr.

Discounter  
mit stärkstem  
Wachstum

Abbildung 3.14: Kennzahlen zu den Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, 2022<sup>1</sup>

	Anzahl	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mrd. Euro
übrige Lebensmittelgeschäfte (kleiner als 400 m <sup>2</sup> )	8.050	2.430.000	4,7
Supermärkte (400 m <sup>2</sup> – 2.500 m <sup>2</sup> )	10.890	13.050.000	62,3
Große Supermärkte (2.500 m <sup>2</sup> – 5.000 m <sup>2</sup> )	1.269	4.160.000	21,5
SB-Warenhäuser (größer als 5.000 m <sup>2</sup> )	719	4.750.000	19,1
Discounter	16.020	13.295.000	87,1
<b>insgesamt</b>	<b>36.948</b>	<b>37.685.000</b>	<b>194,7</b>

1 vorläufig

Quelle: EHI Retail Institute 2023

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln ist ein besonderes Thema. Dieser hatte während der Corona-Pandemie beachtliche Wachstumsraten erreicht und konnte seinen Anteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln von 1,4% im Jahr 2019 auf 2,7% im Jahr 2021 nahezu verdoppeln. Das Wachstum hatte sich zwar zuletzt wieder deutlich abgeschwächt, das Niveau konnte allerdings gehalten werden. So lag der Online-Marktanteil im Jahr 2022 voraussichtlich bei 2,8%.<sup>24</sup> Die dezentrale Siedlungsstruktur Deutschlands und die schnelle Erreichbarkeit klassischer Lebensmittelmärkte begrenzt dabei das Umsatz-

24 Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Statistisches Bundesamt und IFH Köln 2022: Onlinehandel 2022: Wachstumskurs gebremst.

potenzial des Onlinehandels mit Lebensmitteln.<sup>25</sup> Ein Supermarkt oder Discounter ist für fast jede Bürgerin und jeden Bürger in zehn Minuten zu erreichen und für rund 75% sogar in fünf Minuten.<sup>26</sup>

Im Rahmen der neuerlichen Krisensituation in vielen Branchen des Einzelhandels gab es auch im Jahr 2022 wieder namhafte Unternehmensinsolvenzen, wenngleich Insolvenzen immer ein der Konjunktur nachgelagerter Indikator sind. Im Handel lag die Zahl der Insolvenzen im Jahr 2022 mit insgesamt 2.750 knapp 6% unter dem Vorjahreswert.<sup>27</sup> Einige Unternehmen befanden sich bereits in wirtschaftlich angeschlagener Lage durch z.B. die Auswirkungen der Pandemie, starken Wettbewerb und neu hinzukommende Probleme wie Kostensteigerungen und Konsumzurückhaltung. So mussten im vergangenen Jahr die Modekette Orsay (alle knapp 200 Stores wurden geschlossen) und der Schuhhändler Ludwig Görtz (Geschäftsbetrieb läuft zunächst weiter) Insolvenz anmelden. Dies betraf auch die Biosupermarktketten Basic und SuperBioMarkt, die u.a. durch gestiegene Mieten und sinkende Verbrauchernachfrage aufgrund hoher Lebensmittelpreise in Schiefelage geraten waren.

Die für den Handel und die Städte wichtigste Entwicklung in dieser Hinsicht ist die abermalige Insolvenz des Warenhauskonzerns Galeria. Aktuell betreibt der Konzern noch 131 Warenhäuser. Mit der Beantragung des Schutzschirmverfahrens wurde angekündigt, das Filialnetz um mindestens ein Drittel zu reduzieren. Im Dezember wurde bekannt, dass intern von bis zu 90 Schließungen gesprochen werde.<sup>28</sup> Die geplante deutliche Reduzierung des Filialnetzes bedeutet für die betroffenen Städte immense Herausforderungen bei der Erstellung und Umsetzung sinnvoller Nachnutzungskonzepte. Da die Schließung von Warenhäusern aber kein ganz neues Phänomen ist, gibt es bereits einige gute Beispiele für kreative Nutzungsmöglichkeiten. In Berlin-Neukölln beispielsweise entsteht in einem ehemaligen Warenhaus das Projekt „KALLE“, wobei die 40.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf 4.000 m<sup>2</sup> Dachgarten, 26.000 m<sup>2</sup> Büro, 4.000 m<sup>2</sup> Retail und eine 6.000 m<sup>2</sup> große Halle für Gastronomie, Events und Indoor-Foodmarkt neu aufgeteilt und entwickelt werden.<sup>29</sup> Bereits abgeschlossen ist der Umbau der ehemaligen Hertie-Immobilie in Lünen – ein gutes Beispiel dafür, wie eine deutlich kleinere Umnutzung in einer Mittelstadt gelingen kann. Hier wurde die Fläche durch einen 5.000 m<sup>2</sup> umfassenden Teilabriss verkleinert und eine gemischt genutzte Immobilie mit Wohneinheiten, Einzelhandel, Gastronomie, Bankinstitut und Arztpraxen geschaffen.<sup>30</sup>

erneut namhafte Unternehmensinsolvenzen

Galeria-Insolvenz stellt betroffene Städte vor große Herausforderungen

25 Vgl. Habona Research Center 2022: Q-Commerce. Eine Bedrohung für den stationären Lebensmitteleinzelhandel? S. 14.

26 Ebd.

27 Creditreform Wirtschaftsforschung 2023: Insolvenzen in Deutschland. Jahr 2022, S. 10.

28 Tewes, Werner, in Lebensmittel Zeitung Nr. 52 2022: Galeria bangt um die Zukunft, S. 8 (=LZ 52-22).

29 Vgl. Deutscher Verband für Angewandte Geographie e.V. (DVAG) 2022: Innenstadtentwicklung im Spannungsfeld von Strukturwandel und Corona.

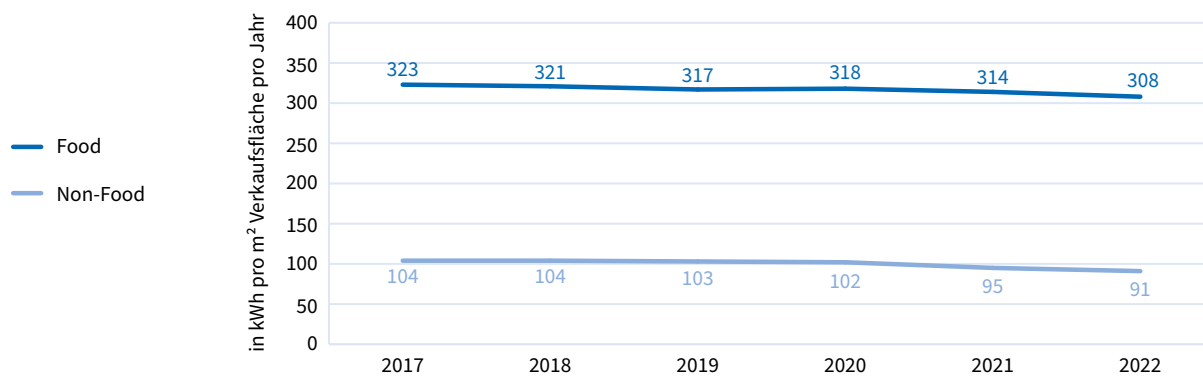
30 Vgl. Stadt Lünen 2022: Umnutzung einer innerstädtischen Kaufhausimmobilie. Online unter: <https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innenstadtentwicklung/stadtumbau/umbau-der-hertie-immobilie> (abgerufen am 3. Januar 2022).

### Energiemanagement

Der Handel hat massiv mit den steigenden Energiekosten zu kämpfen und wird immer sparsamer. Ein optimierter Verbrauch von Energie und Wasser sowie reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen haben eine besonders hohe Bedeutung. Insbesondere wenn es um große Filialnetze geht, sieht der Handel hier Einsparpotenzial. Maßnahmen sind u.a. reduzierte Beleuchtung oder weniger Heizung. Im Jahr 2022 musste der Handel eine erhebliche Mehrbelastung durch die gestiegenen Energiepreise stemmen, wodurch die ohnehin geringen Renditen weiter gesunken sind. Zwar hat der Handel immense Investitionen in moderne Beleuchtungs- und Kühltechnik getätigt, um den Energieverbrauch pro Flächeneinheit in den letzten Jahren senken zu können. Allerdings können die aktuellen Kostensteigerungen dadurch nicht annähernd kompensiert werden.

erhebliche Mehrbelastung durch gestiegene Energiepreise

Abbildung 3.15: Stromverbrauchsentwicklung Food und Nonfood, 2017 – 2022



Quelle: EHI Retail Institute 2022

Der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 308 kWh pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, hinzu kommt ein Wärmeenergieverbrauch von 84 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr.<sup>31</sup> Im Nonfood-Handel ist der Verbrauch von Strom (91 kWh) und Wärmeenergie (48 kWh) pro m<sup>2</sup> und Jahr geringer. Der größte Stromverbraucher im Lebensmitteleinzelhandel ist die Kühlung – hierauf entfällt mit 46% fast die Hälfte des Stromverbrauchs –, gefolgt von der Beleuchtung mit 21%. Im Nonfood-Handel entfallen 46% des Stromverbrauchs auf Beleuchtung und 36% auf Klimatisierung. Der Trend zeigt, dass die Stromverbrauchsentwicklung seit Jahren rückläufig ist, auch wenn die Werte in den Jahren 2020 und 2021 durch die zeitweisen coronabedingten Einschränkungen des Nonfood-Handels nicht ganz vergleichbar sind. Im Lebensmitteleinzelhandel zeigt sich zwischen den Jahren 2017 und 2022 ein Rückgang des Stromverbrauchs um 4,6% (von 323 kWh auf 308 kWh pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Jahr). Im Nonfood-Handel beträgt der Rückgang 12,5% (von 104 kWh auf 91 kWh pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Jahr), dieser Rückgang ist aufgrund der Pandemie und ihren Einschränkungen aber nur

Stromverbrauch seit Jahren rückläufig

31 EHI Retail Institute 2022: Studie Energiemanagement im Einzelhandel 2022.

teilweise auf höhere Effizienz zurückzuführen. Hinsichtlich der Wärmeenergie kann der Lebensmitteleinzelhandel 29% seines Bedarfs aus der Abwärme eigener Anlagentechnik decken. Der Hauptanteil mit 44% wird aber über Gas bezogen. Im Nonfood-Handel, bei dem keine Abwärme genutzt werden kann, werden sogar 68% des Wärmeenergiebedarfs über Gas gedeckt.

Möglichst niedrige Energieverbräuche sind angesichts der Klima- und der Energiekrise sowohl individuell als auch gesellschaftlich absolut nötig. So investieren die Handelsunternehmen auch kräftig in Energieeffizienz. 33% der befragten Handelsunternehmen haben im Laufe der vergangenen fünf Jahre bis zu 5 Mio. Euro in Energieeffizienzmaßnahmen investiert.<sup>32</sup> Weitere 42% investierten im selben Zeitraum zwischen 5 Mio. und 25 Mio. Euro. 25% der Handelsunternehmen haben mindestens 25 Mio. Euro bis teilweise weit über 100 Mio. Euro investiert. Über die Hälfte der Unternehmen (54%) plant mit einem Amortisationszeitraum von maximal vier Jahren.

Die Branche ist tendenziell auf dem richtigen Weg.<sup>33</sup> Ihre Anstrengungen sollten aber weiter erhöht werden, um sich auf den Weg zum klimaneutralen Handelsstandort zu machen. Einige Maßnahmen erfordern das Engagement und die enge Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern, die z.B. über klimafreundliche Sanierungen zur effizienteren Klimatisierung der Räumlichkeiten beitragen müssen. Aber auch Händler untereinander können sich durch Kooperationen Vorteile beim Energiemanagement verschaffen – denkbar ist hier die zentrale Energieversorgung beispielsweise in Fachmarktzentren. Energieverantwortliche des Handels müssen sich daher, über die Überwachung und Optimierung der Energieverbräuche in den Filialen hinaus, verstärkt mit folgenden Themen befassen:

- Eigenstromerzeugung und -nutzung – insbesondere Photovoltaik
- Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Netzdienliche Einbindung von Handelsgebäuden in ein regeneratives Energiesystem
- Klimafreundliche Mobilitätskonzepte für Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende und Logistik
- Nachhaltige Quartiersansätze und Sektorenkopplung
- Beschaffung nachhaltiger Materialien mit geringem Energieaufwand bzw. CO<sub>2</sub>-Footprint in der Produktion und Lieferkette
- Aufbau eines professionellen CO<sub>2</sub>-Managements für das Gesamtunternehmen
- Management zunehmend komplexer Rechtsvorschriften im Bereich Umwelt- und Energierecht
- Nachhaltigkeitskommunikation an die Kundinnen und Kunden

32 EHI Retail Institute 2022: Studie Energiemanagement im Einzelhandel 2022.

33 Vgl. German Council of Shopping Places (2022): Dokumentation - Übersicht und Initiativen der Handelsimmobilienbranche zur Energieeinsparung.  
Online unter: <https://www.gcsp.de/files/gcsc/img/Downloads/Dokumentation%20Energieeinsparung%20Handelsimmobilienbranche%20mit%20Checklisten.pdf> (abgerufen am 1. Februar 2023).

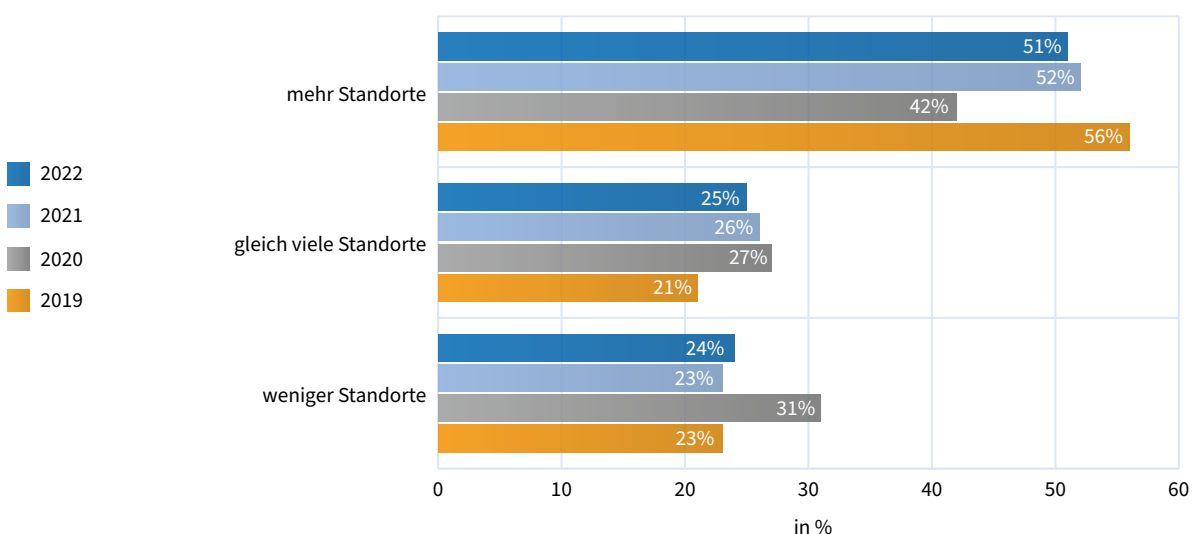
Inflation und Konsumzurückhaltung machen Handel am meisten zu schaffen

### Expansion und Standorte im Einzelhandel

Die zwei größten Herausforderungen für den Handel sind derzeit die hohe Inflationsrate und die daraus resultierende Konsumzurückhaltung bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern. Inzwischen sind auch Branchen der an sich relativ krisensicheren Nahversorgung in Sorge über die Umsätze der nächsten Monate – während der Hochphasen der Pandemie hatten diese noch von ihrer Systemrelevanz profitiert. Der Lebensmitteleinzelhandel hatte dabei Umsätze der zeitweise geschlossenen Gastronomie auffangen können. Baumärkte beispielsweise profitierten von nicht angetretenen Urlauben und Freizeitaktivitäten, während die Menschen stattdessen ihr Zuhause verschönerten. Das neue Sparverhalten angesichts hoher Verbraucherpreise schließt allerdings auch die Nahversorgung mit ein. Entsprechend profitieren die Discounterformate verschiedener Branchen. Gleichzeitig besteht bei vielen Kundinnen und Kunden ein wachsendes Interesse an nachhaltigen (67% der Vertriebslinien sehen diesen Trend verstärkt) oder sogar regionalen Produkten (47% der Vertriebslinien sehen diesen Trend verstärkt).<sup>34</sup> Die Sparsamkeit zeigt sich demnach manchmal auch darin, bewusst gute, langlebige Produkte oder hochwertige Lebensmittel zu kaufen.

Um der Dynamik der verschiedenen Konsumbedürfnisse entgegenzutreten, feilen viele Vertriebslinien an ihren Formaten – jede zweite Vertriebslinie arbeitet an neuen oder ergänzenden Storekonzepten. Ein weiteres Drittel will zwar kein komplett neues Konzept umsetzen, prüft und ergänzt das bestehende Konzept aber laufend. Der Umfang der Verkaufsfläche und des Sortiments ist dabei die häufigste Stellschraube, aber auch mit dem Standort, der Aufenthaltsqualität oder dem Service- und Qualitätsniveau experimentieren die Händler.

Abbildung 3.16: Entwicklung der Anzahl der Standorte, 2017 – 2022



Abweichungen von 100% sind rundungsbedingt.

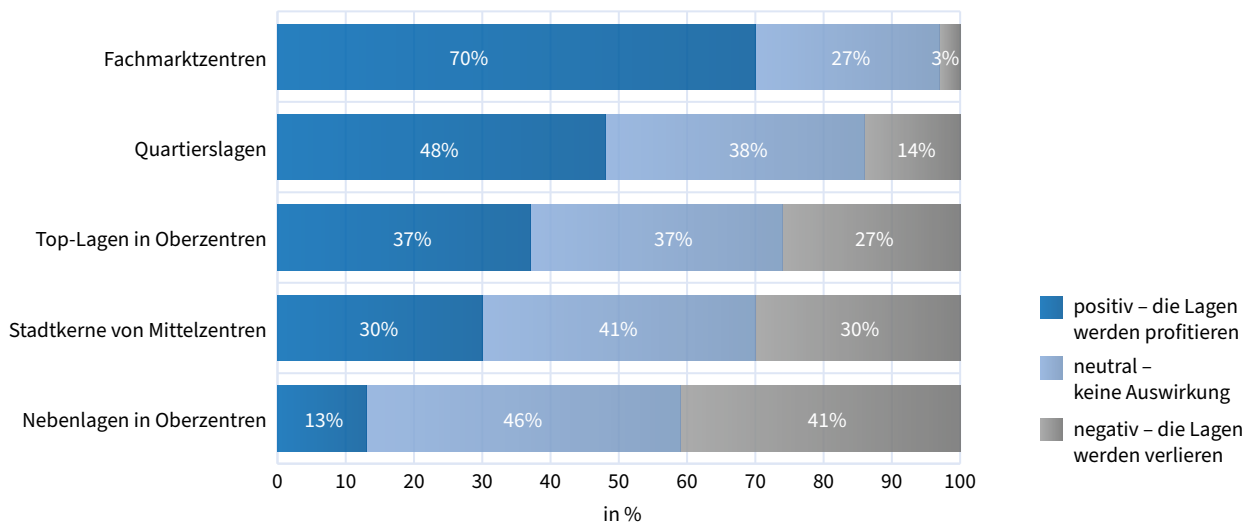
Quelle: EHI Retail Institute 2022

34 EHI Retail Institute 2022: Whitepaper Expansionstrends 2022.

Obwohl den Händlern das hohe Niveau von Bau-, Modernisierungs- und Nebenkosten auch bei der Expansion zu schaffen macht, will weiterhin etwa jedes zweite Unternehmen (51%) das Filialnetz ausbauen. Insgesamt will jeweils etwa ein Viertel der Händler den Umfang des Filialnetzes beibehalten oder reduzieren. Besonders expansiv sind die Branchen Drogerie, Gesundheit & Beauty (z.B. Optiker und Parfümerien), Möbel, Hobby & Freizeit (z.B. Bücher und Tierbedarf), Gastronomie sowie der allgemeine Bedarf (z.B. Nonfood-Discounter). Aufgrund des gesunkenen Mietniveaus in den Top-Lagen werden diese für weitere Handelsmieter interessant – Möbelhändler, Automarken, Hersteller oder eigentliche Onlinehops gehen auf die Fläche mit Kleinformaten, Planungsstudios und Showrooms, auch großflächige Outlets ziehen in 1a-Lagen. Dagegen sind noch einige Unternehmen aus den Branchen Unterhaltungselektronik und Telekommunikation, Schuhe und Accessoires sowie Bekleidung weiterhin eher dabei, ihre Filialnetze auf den Prüfstand zu stellen und auszudünnen – ein Trend, der schon seit Jahren besteht. Es gibt jedoch auch in diesen Branchen wieder mehr expansive Vertriebslinien.

neue Mieternachfrage durch gesunkene Mieten in Top-Lagen

Abbildung 3.17: Trends der Standortentwicklung, 2022



Abweichungen von 100% sind rundungsbedingt.

Quelle: EHI Retail Institute 2022

Für die Zukunft erwarten die meisten Händler (70%), dass die bislang relativ krisensicheren Fachmarktzentren weiterhin als Standorte profitieren werden. Auch bei Quartierslagen und Mixed-Use-Immobilien geht man von einer positiven und stabilen Entwicklung aus. Die Vorteile dieser Standorte sind die Nähe zur Wohnbevölkerung und die Mischung verschiedener Besuchsgründe, wodurch eine relativ stabile Frequenz generiert wird. Die Top-Lagen in Oberzentren werden wieder besser bewertet (37% positiv im Vergleich zu 26% bzw. 25% in den beiden Vorjahren) – durch Probleme wie Frequenzeinbrüche, Geschäftsaufgaben und Insolvenzen im Zuge der Corona-Pandemie hatten die Händler diese Lage in den zwei Vorjahren schlechter bewertet. Skeptisch sehen die Retailer Nebenlagen in Oberzentren und

Händler bzgl. Fachmarktzentren, Quartierslagen und Mixed-Use-Immobilien optimistisch

Skepsis bei Nebenlagen und Shoppingcentern

vor allem Shoppingcenter – fast zwei Drittel der Befragten erwarten für letztere eine negative Entwicklung. Hier braucht es dringend neue und überzeugende Strategien, diese Lagen über eine sinnvolle Gestaltung und Nutzung zukunftsfähig zu machen. Bei den Shoppingcentern sind Investoren und Managementgesellschaften seit Jahren intensiv dabei, in Schieflage geratene Center über aufwendige bauliche und konzeptionelle Maßnahmen neu zu positionieren. Auch bei den Shoppingcentern gibt es den Trend der Umwidmung von Einzelhandelsflächen für andere Nutzungen wie Büros, Gesundheits- oder Freizeitdienstleistungen, wenn für machen Flächen keine geeigneten Nachmieter aus dem Einzelhandel gefunden werden können. Ist der Standort des Centers günstig gelegen, lohnt sich das Engagement, um diese Center wieder attraktiv zu gestalten. Auch wenn die Händlerbewertungen dies nicht immer widerspiegeln – eine Verbraucherstudie der CIMA zeigt, dass die Beliebtheit von Shoppingcentern in der Bevölkerung in den letzten 15 Jahren einen deutlichen Anstieg erlebt hat und leitet daraus eine weiterhin wichtige Rolle für die Attraktivitätssteigerung und Frequenzerhöhung in der Innenstadt ab.<sup>35</sup>

teils nachhaltige  
Verschiebung  
lokaler Konsum-  
muster

Die Passantenfrequenzen haben sich nach Wegfall der coronabedingten Einschränkungen weitgehend erholt, lokale Konsummuster haben sich aber z.T. nachhaltig verschoben. Ein wahrscheinlich sehr wichtiger Treiber lokaler Konsumverschiebungen ist der Wechsel vieler Beschäftigter ins Homeoffice, die das Arbeiten von Daheim auch nach der Pandemie in geringerem Umfang fortführen. So wünschen sich 30% der Beschäftigten künftig mindestens einen Tag Homeoffice pro Woche, das ist mehr als das Doppelte des Vorkrisenniveaus (14%).<sup>36</sup> Eine Konsumverlagerung in Richtung online findet seit vielen Jahren statt – eine zusätzliche weitere Konsumverlagerung in die Vororte könnte die Standort- und Aufenthaltsqualität in den Stadtzentren weiter belasten. Diese durch Homeoffice bedingten Verschiebungen in den Großstädten betreffen nur den Konsum während der Woche – an Samstagen ist die Attraktivität der Innenstädte als Einkaufsziele ungebrochen hoch.<sup>37</sup>

### Mietpreise und Indexanpassungen

Die hohen Energiepreise sorgen bei den meisten Handelsunternehmen darüber hinaus auch noch für zusätzliche finanzielle Belastung durch die Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen. Dementsprechend werden die Mieten analog zum Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts erhöht.

35 Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH et al. 2022: Deutschlandstudie Innenstadt, S. 43.

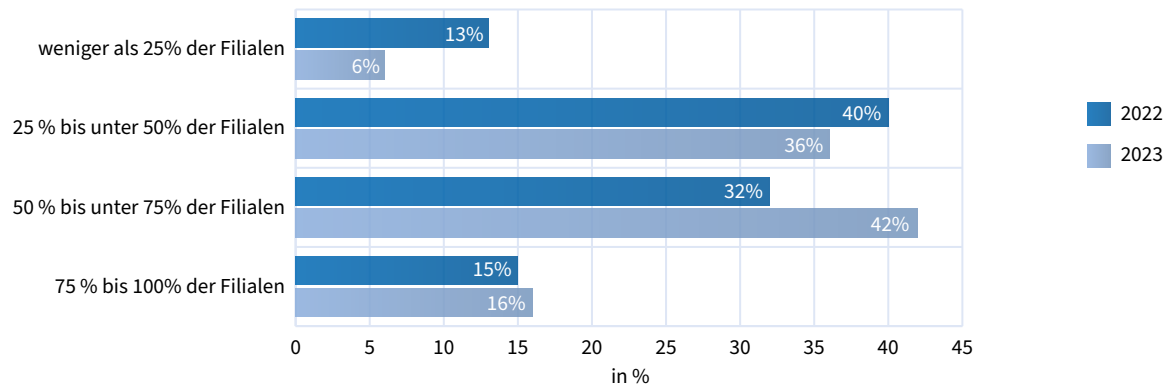
36 Alipour, Jean-Victor; Falck, Oliver; Krause, Simon; Krolage, Carla und Wichert, Sebastian 2022: Die Innenstadt als Konsumzentrum: Ein Opfer von Corona und Homeoffice? ifo Schnelldienst 10/2022 vorab.

37 Alipour, Jean-Victor; Falck, Oliver; Krause, Simon; Krolage, Carla und Wichert, Sebastian 2022: Die Innenstadt als Konsumzentrum: Ein Opfer von Corona und Homeoffice? = ifo Schnelldienst 10/2022 vorab.



**Abbildung 3.18: Index-Mieterhöhungen, 2022 und 2023**

Wie viele Ihrer angemieteten Filialen waren im Jahr 2022 bzw. werden im Jahr 2023 von Indexerhöhungen betroffen sein?



Quelle: EHI Retail Institute

Bei einem Großteil der Handelsunternehmen wurden im Jahr 2022 bereits Indexerhöhungen bei einem bedeutenden Anteil der gemieteten Filialen realisiert. 47% der Befragten geben an, dass entsprechende Erhöhungen in mehr als der Hälfte ihrer angemieteten Filialen durchgeführt wurden.<sup>38</sup> Für das Jahr 2023 stehen noch mehr Indexerhöhungen vor der Tür – so wird es für 58% der Retailer in mehr als jeder zweiten Filiale erstmalige oder auch wiederholte Indexerhöhungen geben. Solche Indexklauseln sind in gewerblichen Mietverträgen eine übliche Vereinbarung, betreffen dementsprechend branchenunabhängig den gesamten Einzelhandel. Die Indexklauseln bestehen zum Zwecke der langfristigen Wertsicherung der Immobilien.

Die Wertsicherung von Immobilien ist richtig und wichtig, sollte aber in einer angemessenen Taktung erfolgen. Überdies ist eine flächendeckende umfassende Erhöhung der Mieten in der jetzigen Situation kontraproduktiv, in der erhöhte Kosten für Energie, Produktion, Wareneinsatz, Personal und Miete auf Kaufzurückhaltung der Konsumentinnen und Konsumenten treffen. Im Sinne der langfristigen Kooperation und der Sicherung des Fortbestehens der Läden sollten Mieter und Vermieter an einer partnerschaftlichen Lösung arbeiten. Bevor Mieter in wirtschaftliche Bedrängnis geraten, finden solche Kompromisslösungen bereits statt. Die häufigste Kompromissvariante ist die nur teilweise Realisierung der vertraglich vereinbarten Indexerhöhung – diese können 26% der Mieter oft und 23% gelegentlich anwenden.

Indexklauseln in Mietverträgen betreffen gesamten Handel

partnerschaftliche Lösungen zwischen Händlern und Vermietern wünschenswert

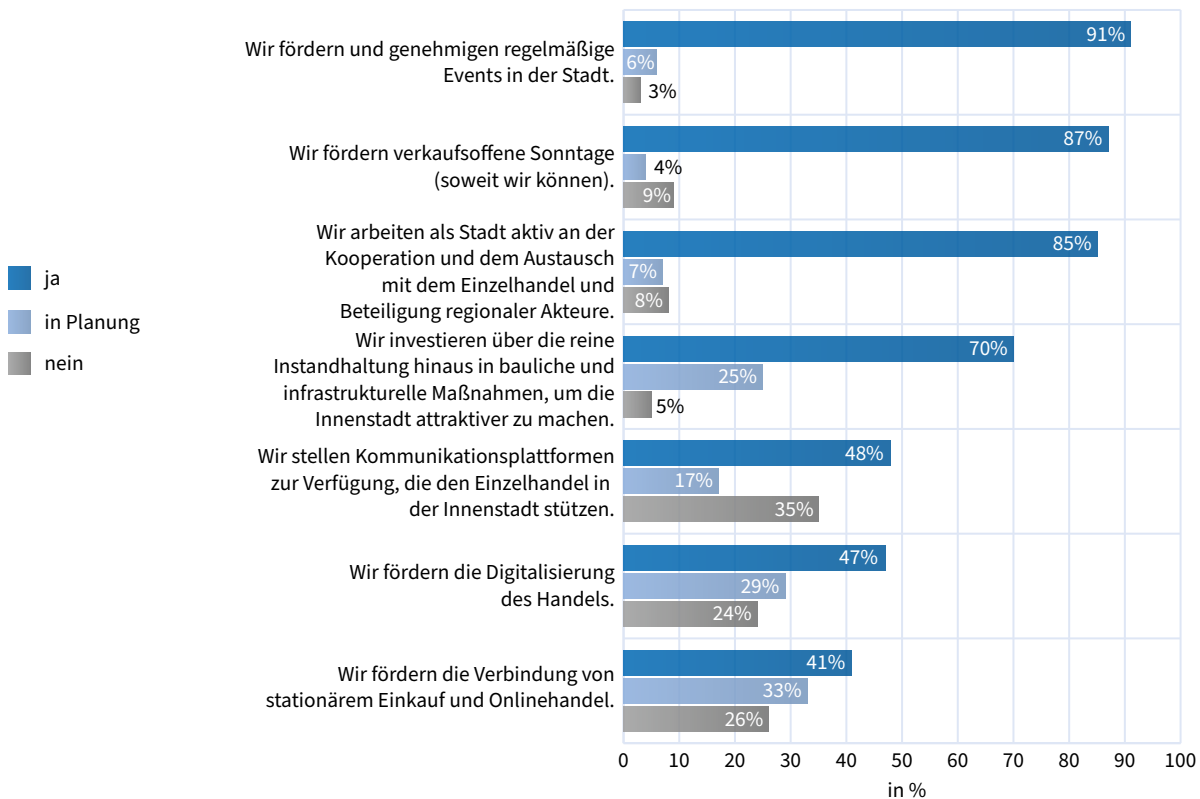
## Engagement der Städte und Gemeinden

Neben Händlern und Immobilieneigentümern sind natürlich auch die kommunalen Akteure aktiv, um die Einzelhandelsentwicklung vor Ort positiv zu beeinflussen. Während der coronabedingten Zurückhaltung und Mobili-

38 EHI Retail Institute 2023: Indexmiete: Situation im Einzelhandel zum Jahreswechsel.

tätseinschränkung der Bevölkerung litten natürlich ebenso die innerstädtischen Passantenfrequenzen – ein wichtiger Handlungsbedarf auch für die kommunalen Akteure. Dagegen sind Tourismuskonzepte (75% haben oder planen eins) und Marketingkonzepte (68% haben oder planen eins) die häufigsten Instrumente.<sup>39</sup>

**Abbildung 3.19: Maßnahmen der Kommunen zur Erhöhung der innerstädtischen Frequenz, 2022**



Abweichungen von 100% sind rundungsbedingt.

Quelle: EHI Retail Institute 2022

kommunales  
Engagement für  
Innenstädte

Konkrete Maßnahmen, die sehr verbreitet sind, bestehen zum Beispiel in der Förderung verkaufsoffener Sonntage und regelmäßiger Events in der Stadt. Fast alle Kommunen arbeiten auch aktiv an der Kooperation und dem Austausch zwischen Kommune, Einzelhändlern und regionalen Akteuren. Zwei Drittel der Städte haben bzw. planen eine Kommunikationsplattform, um den Einzelhandel in der Innenstadt zu stützen. Ebenso arbeiten so gut wie alle Städte daran, die Innenstadt attraktiver zu gestalten, und investieren dafür in bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen. Multifunktional aufgestellte Innenstädte, die in attraktiver Weise verschiedene Nutzungen verbinden, bieten nicht nur mehr Besuchs- und Aufenthaltsanlässe, sondern sind dadurch auch krisenfester (s. Kapitel 6 dieses Frühjahrsgutachtens). Aus Sicht der Kommunen bieten vor allem Freizeit- und Entertainmentangebote einen sehr guten Synergie-

<sup>39</sup> EHI Retail Institute 2022: Whitepaper Aktuelle Entwicklungen des Einzelhandels aus Sicht der Städte und Gemeinden.

beitrag als Nutzungsmischung in Bezug auf Handelsimmobilien. Auch Büros, Wohnungen, soziale Infrastruktur, Hotels und Arztpraxen sind sehr wichtige innerstädtische Nutzungen und bieten überwiegend gute bis sehr gute Synergiebeiträge.<sup>40</sup> Viele Städte erwarten, dass sich die Handelslage räumlich konzentrieren, d.h. um durchschnittlich 11% bis 12% schrumpfen wird, was Auswirkungen auf die strategische Flächenplanung innerhalb der Innenstadt hat.<sup>41</sup> Während in den A-Lagen kaum dauerhafte Leerstände entstehen werden, werden die B- und C-Lagen vom Funktionswandel innerhalb der Innenstadt erheblich getroffen werden und die dortigen Leerstände zunehmen.

Ein wichtiger Handlungsbereich der Städte und Gemeinden ist die innerstädtische Mobilität, um durch ein stimmiges Management der verschiedenen Verkehrsströme eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen. Für den Einkauf in der Innenstadt ist nach wie vor das Auto das Hauptverkehrsmittel – 63% der Innenstadtbesucher nutzen zu diesem Zweck regelmäßig das Auto.<sup>42</sup> Eine Reduzierung des Autoverkehrs trägt aber beispielsweise zu einer verbesserten Aufenthalts- und auch Luftqualität in der Innenstadt bei. Vor diesem Hintergrund liegt besonderes Potenzial in der Stärkung des ÖPNV (wird von 46% regelmäßig genutzt) und des Fahrradverkehrs (wird von 30% regelmäßig genutzt).<sup>43</sup> Stellschrauben sind insbesondere eine höhere Taktung und eine bessere Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel, Fahrradwege, Fahrradparkplätze sowie flankierende wichtige Services wie Schließfächer für Einkäufe, Gepäck oder den Fahrradhelm.<sup>44</sup> Seitens der Händler sind für Kundinnen und Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, teilweise bereits Lieferservices für die im Geschäft gekauften Waren im Einsatz. Exemplarisch für zahlreiche Best Practices in den Kommunen sollen hier zwei Projekte genannt werden. Das eine ist das Pilotprojekt „Ottensen macht Platz“, wobei ein zentraler Straßenabschnitt im Hamburger Stadtteil Ottensen ein halbes Jahr lang als Fußgängerzone mit Freigabe für Fahrräder und Taxen ausgewiesen wurde. Die Flächen, auf denen sonst Autos parkten, wurden für Fußgänger als Stadterlebnisraum für neue Nutzungen freigegeben.<sup>45</sup> Ein anderes gutes Beispiel für die Stärkung des nicht motorisierten Stadtverkehrs ist ein vollautomatisches Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof in Heilbronn. Hier wird das Rad am Eingang des Parkturms abgegeben und automatisch an einen Parkplatz im Inneren einsortiert und wieder herausgegeben.<sup>46</sup>

Auch aus Sicht der Städte gehört der Ausbau der Pkw-Erreichbarkeit ausdrücklich nicht auf die Liste der effektivsten Maßnahmen zur Erhöhung der

neue Konzepte für  
innerstädtische  
Mobilität

40 Ebd.

41 Vgl. imakomm Akademie GmbH 2022: Nationale Studie Zukunftssteine Innenstädte, Zwischenbilanz und Strategien, S. 21.

42 HDE und GfK 2022: Standortmonitor Mobilität beim Innenstadtb Besuch.

43 Ebd.

44 Vgl. HDE und GfK 2022: Standortmonitor Mobilität beim Innenstadtb Besuch.

45 Vgl. <https://ottensenmachtplatz.de/> (abgerufen am 22. Dezember 2022).

46 Deutscher Verband für Angewandte Geographie e.V. (DVAG) 2022: Innenstadtentwicklung im Spannungsfeld von Strukturwandel und Corona.

Innenstadtattraktivität. Diese wird angeführt von der Stärkung bzw. Sichtbarmachung von regional produzierendem Gewerbe, der Erlebbarmachung städtischer Alleinstellungsmerkmale, dem Ausbau von Stellflächen für Fahrräder, Mikro-Events im öffentlichen Raum und dem Ausbau von nachhaltigen Konsumangeboten.<sup>47</sup>

### Connected Retail

Dem Einzelhandel gelingt es immer besser, die verschiedenen Kanäle zu harmonisieren und zu einem ganzheitlichen Shopping-Erlebnis zu verzahnen. Denn es gibt zahlreiche Shopping-Varianten, in denen Elemente des Distanzhandels mit denen des Stationärhandels verschmelzen. Aus Kundensicht lassen sich so die Vorteile der verschiedenen Welten individuell kombinieren. So ist es bei der überwiegenden Mehrheit der filialisierten Händler möglich, die Verfügbarkeit stationärer Bestände im Onlineshop zu recherchieren – 95% bieten oder planen diesen Service.<sup>48</sup> Auch die Instore-Order, also die Bestellung in der Filiale und Lieferung nach Hause, ist relativ weit verbreitet – 86% der Händler bieten den Service bereits an oder planen konkret die Einführung. In 69% der Vertriebslinien kann man Onlinebestellungen in den Filialen retournieren, bei 57% Click-and-Collect-Bestellungen nicht nur abholen, sondern auch stationär bezahlen. Seltener sind zum Beispiel Services wie Videoberatung in der Filiale (24% bieten es an, 20% planen es). Wenngleich das Angebot bestimmter Omnichannel-Services bereits recht verbreitet ist, hinkt die Nutzung durch die Kundinnen und Kunden noch etwas hinter dem Potenzial zurück. Etwa die Hälfte der befragten Händler berichtet beispielsweise, dass Click-and-Collect-Services (mit unterschiedlichen Bezahl- und Kommissionierungslösungen) bis zu 5% aller Onlinebestellungen ausmachen. Werden diese Services weiter ausgebaut – woran die Händler derzeit sehr arbeiten, wie oben gezeigt –, steigt der stationäre Servicegedanke auch in der Kundenwahrnehmung. Hier liegt weiteres Potenzial, Onlinekundinnen und Kunden für einen Teil der Transaktion im Store willkommen zu heißen. Zukunftstrends bei Omnichannel-Services sind insbesondere Live-Shopping, Virtual Commerce und Quick Delivery.

### Quick Commerce und Micro-Hubs

Mit den Themen Onlinehandel und Connected Retail stellt sich gerade in den Innenstädten auch das Thema der Lösungen für die letzte Meile beim Versand. Denn das Volumen an Paket-, Express- und Kuriersendungen, welches im Jahr 2022 bei etwas über 4 Mrd. Sendungen lag, soll Prognosen zufolge

Kombination von  
Stationärhandel mit  
Onlinehandel

Lösungen für die  
letzte Meile

47 Vgl. imakomm Akademie GmbH 2022: Nationale Studie Zukunftsfeste Innenstädte, Zwischenbilanz und Strategien, S. 26.

48 EHI Retail Institute 2022: Studie Connected Retail 2022. Omnichannel-Services, Herausforderungen & Trends.

jährlich sehr dynamisch weiterwachsen.<sup>49</sup> Bis 2026 soll sich das Volumen auf rund 5,7 Mrd. Sendungen erhöhen.<sup>50</sup> Um diese Sendungsflut insbesondere im urbanen Raum möglichst stadtverträglich, ökologisch und effizient zu organisieren, rückt das Thema Micro-Fulfillment in den Vordergrund. Über Micro-Hubs ist es möglich, das gewaltige Lieferverkehrsaufkommen zu bündeln und systematisch zu steuern.<sup>51</sup> So lassen sich die Auslastung der Touren verbessern und die Verkehrswege müssen weniger häufig frequentiert werden. Bei der Zustellung kommen statt herkömmlicher Transporter dann Lastenräder, Street-Scooter oder Elektrofahrzeuge zum Einsatz. Micro-Hubs benötigen in der Regel nur eine Fläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> und können auch in leer stehende Einzelhandelsgeschäfte, Warenhäuser, Büros und Parkhäuser integriert werden.

### Handelsgastronomie

Beim Einkaufen geht es den Kundinnen und Kunden seit Jahren um weit mehr als die reine Beschaffung von Produkten – das Einkaufen ist deutlich emotionaler geworden. Weniger das Produkt selbst steht im Mittelpunkt, sondern das gesamte Shoppingerlebnis. Im Zuge dessen ist die Handelsgastronomie ein besonderer Trend geworden. Immer mehr Händler bieten auf ihren Flächen zusätzliche gastronomische Angebote für ihre Kundinnen und Kunden. Die Spanne geht – je nach Branche und Positionierung des Händlers – vom Foodtruck auf dem Parkplatz über die Angebote in den Vorkassenzonen oder Convenience-Regalen, Cafés beispielsweise in Modehäusern oder Buchhandlungen, verschiedene Bistros und Delis, Foodcourts in Shoppingcentern bis hin zum guten Restaurant im Dachgeschoss. Mit Handelsgastronomie wurde im Jahr 2022 voraussichtlich ein Umsatz von 8,97 Mrd. Euro erzielt.<sup>52</sup> Im Jahr 2021 hatte die Handelsgastronomie einen Marktanteil von 15% am gesamten Außer-Haus-Konsum in Deutschland (51,42 Mrd. Euro). Die Hauptziele der Händler sind die Frequenzsteigerung in den Filialen sowie die Kundenbindung und -gewinnung. Aber auch zur Erhöhung der Verweildauer, der Differenzierung vom Wettbewerb oder der Imagesteigerung trägt die Handelsgastronomie bei. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht die Möglichkeit, Kompetenz beim Thema Lebensmittel zu demonstrieren und die Konsumentinnen und Konsumenten von den Produkten aus dem Markt zu überzeugen.

Stärkung des Shopping-erlebnisses

Frequenzsteigerung, höhere Verweildauer, Differenzierung vom Wettbewerb

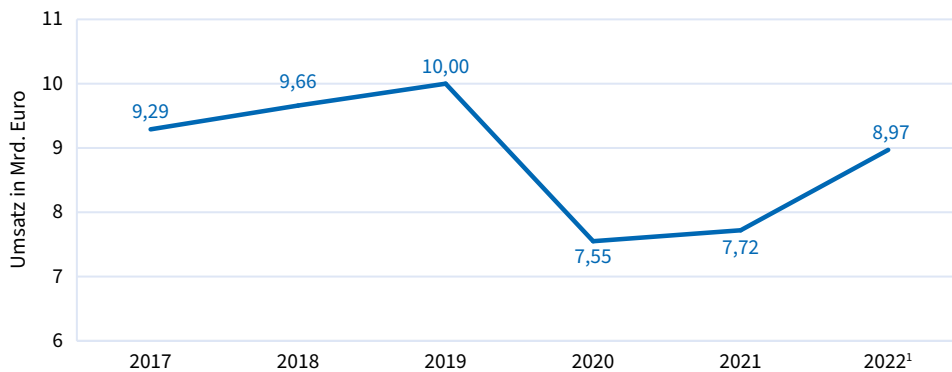
49 Bundesverband Paket & Expresslogistik 2022: Pressemeldung vom 10.11.2022: Starker Anstieg der Paketsendungen zur Weihnachtszeit gegenüber den Vormonaten 2022: 415 Millionen Sendungen an Privatpersonen erwartet.

50 Bundesverband Paket & Expresslogistik 2022: KEP-Studie 2022 – Analyse des Marktes in Deutschland.

51 EHI Retail Institute 2022: Whitepaper Quick Commerce. Micro-Hubs als Game Changer bei der letzten Meile?

52 EHI Retail Institute 2022: Studie Handelsgastronomie in Deutschland 2022.

Abbildung 3.20: Umsatzentwicklung in der Handelsgastronomie, 2017 – 2022



1 Prognose

Quelle: EHI Retail Institute 2022

## Metaverse

Eine besondere Aufmerksamkeit erfährt momentan das Thema Metaverse im Handel. Laut Definition ist das Metaverse „ein virtueller Raum, in dem sich Benutzer mit Hilfe von Avataren bewegen und in dem sie virtuelle Artefakte beeinflussen und nutzen können, etwa wenn sie sich Kleidung überziehen, ein Haus bauen und dieses einrichten, [...] auf die Straße hinaustreten und dort Mitspieler und Gleichgesinnte treffen. Wie in der realen Welt kann man dort leben, arbeiten, lernen, Handel treiben, Gespräche führen und Beziehungen aufbauen“.<sup>53</sup>

unterschiedliche  
Prognosen  
zur weiteren  
Entwicklung

Ob ernstzunehmende Entwicklung oder Hype, darüber gehen die Prognosen auseinander. An die Hype-These glaubt aber mit 20% nur eine kleine Minderheit der vom EHI befragten Händler.<sup>54</sup> Mit Sicherheit ist es ein interessanter Trend, den Handelstreibende, aber auch Städte und Gemeinden aktuell im Auge behalten sollten. So erwarten 73% der Händler, dass Metaverse für den Handel eine Rolle spielen wird. Aktuell ist die Bedeutung in den Handelsunternehmen noch sehr gering – nur 1% geht aktuell von einer großen Rolle des Metaverse aus. In fünf Jahren allerdings sprechen Metaverse schon 19% und in zehn Jahren 46% der Handelsunternehmen eine große Rolle zu. Ziele sind beispielsweise die Erschließung neuer Zielgruppen und Geschäftsfelder oder die Erweiterung von Sortimenten. Insbesondere virtuelle Warengruppen könnten Möglichkeiten bieten, um Exklusivität und Begehrlichkeit zu kreieren, wenn sie einzigartig, limitiert oder nur an bestimmten virtuellen oder virtuell erweiterten physischen Orten verfügbar sind. Metaverse könnte außerdem als Marketingkanal neue Kommunikations- und Absatzwege schaffen. Letztere hätten somit dann auch Auswirkungen auf die Standortpolitik der Händler. So könnten einerseits Flächenengpässe durch die

53 Gabler Wirtschaftslexikon 2022: Metaverse, online unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/metaverse-123520/version-385415> (abgerufen am 15. Dezember 2022).

54 EHI Retail Institute 2022: Whitepaper Metaverse im Handel.

Integration von Metaverse-Anwendungen im Store egalisiert werden. Zum anderen entsteht für Standortverantwortliche des Handels aber auch ein neues Feld der virtuellen Immobilien und Grundstücke. Die Verschmelzung virtueller und physischer Immobilienmärkte kann langfristig möglicherweise weitreichende Veränderungen der Lagen nach sich ziehen. Wenn diese Entwicklung so oder ähnlich eintreten würde, spielen auch physische Entfernungen oder Ländergrenzen zwischen Produkt, Personal, Store und Kundin keine Rolle mehr. Doch unter den von den Händlern am sinnvollsten bewerteten Metaverse-Anwendungsszenarien sind zunächst andere Themen oben auf der Liste. Sie sehen Metaverse eher als sinnvoll an, wenn es um dreidimensionale Produktvorführung geht (83% finden dies sinnvoll), um virtuelle Beratung (76%) oder Gamification für eine verbesserte Markenwahrnehmung (72%).<sup>55</sup> Auch die virtuelle Anprobe (71%) oder die Erweiterung des stationären Einkaufs um virtuelle Erlebnisse (68%) haben deutlich Vorrang vor virtuellen Einkaufswelten (57%) oder dem Handel mit digitalen Gütern (53%).

In den kommenden Jahren wird sich der Handel vermutlich zunächst mit vereinzelt Pilotprojekten an Metaverse herantasten. Noch vor wenigen Jahren wurde massiv in Voice Commerce investiert, inzwischen ist aber klar, dass Alexa & Co. nicht den gewünschten Verkaufserfolg bringen. Viele große Technologieanbieter und der Handel reduzieren ihre Investitionen.

### 3.4 Regionale Retail- und Immobilienmarktrends

#### A-Städte

In den sieben größten deutschen Städten leben 10,1 Mio. Menschen. Dies entspricht 12% der Bevölkerung Deutschlands, welche etwa 13% der gesamten Kaufkraftsumme auf sich vereinen. Hinsichtlich des Einzelhandelsleerstands ist die Verfügbarkeitsquote mit 16% der Mietfläche im Vergleich zum Vorjahr auf bereits hohem Niveau nur leicht angestiegen.<sup>56</sup> Einer der Hauptgründe hierfür ist die bereits erfolgte oder noch zu erwartende Schließung zahlreicher Galeria-Warenhäuser im Rahmen der erneuten Insolvenz.

Die einwohnerstärkste Stadt ist **Berlin** mit 3.677.472 Einwohnern, ist aber mit einem Kaufkraftindex von 94,0 bzw. 24.683 Euro pro Kopf die einzige A-Stadt mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft. Die Retail-Spitzenmiete<sup>57</sup> hat im vergangenen Jahr sowohl bei Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> als auch zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> etwas nachgegeben und liegt jetzt bei bis zu 320 bis 360 Euro/m<sup>2</sup> bzw. bei 120 bis 150 Euro/m<sup>2</sup> im Monat. Interessante Neueröff-

55 EHI Retail Institute 2022: Whitepaper Metaverse im Handel.

56 JLL 2022: Einzelhandelsmarktüberblick H1 / Juli 2022.

57 Im Folgenden dargestellt sind Spitzenmieten, welche aufgrund der Methodik als Orientierungswert zum Vergleich von Städten verstanden werden sollten. Sie geben weder einen Durchschnitt wieder noch beschreiben sie das Mietpreisniveau in den Nebenlagen. Sie zeigen lediglich das oberste Preissegment (meist mit einem Marktanteil von ca. 3% des Flächenumsatzes) an und werden meist in der absoluten Top-Lage registriert.

nungen waren z.B. die ersten drei deutschen Stores der US-amerikanischen Sportartikelfirma Lids – allesamt in Berliner Shoppingcentern (Alexa, Mall of Berlin und Eastgate).<sup>58</sup> Auch der polnische Nonfood-Discounter Pepco eröffnete von seinen aktuell vier Stores in Deutschland zwei in Berliner Shoppingcentern (Boulevard Berlin und The Playce). Am Kurfürstendamm eröffnete das Designleuchten-Unternehmen Occhio einen neuen Flagship-Store. Eine besondere Eröffnung gab es auch mit dem ersten physischen Store der E-Commerce-Plattform Bike 24, der auf 120 m<sup>2</sup> in der Innenstadt eröffnete.<sup>59</sup> Berlin ist auch die Stadt mit den weitaus meisten Shoppingcentern – einige davon werden momentan revitalisiert. Beispielhaft genannt seien hier das im Jahr 2022 nach Revitalisierung wiedereröffnete Forum Steglitz, The Playce, welches nach einer Repositionierung die vormaligen Potsdamer Platz Arkaden ersetzt, und das Rathaus Center Pankow, dessen Refurbishment und Erweiterung Ende des Jahres abgeschlossen wurden.

Die an der Bevölkerung gemessen zweitgrößte Stadt ist **Hamburg** mit 1.853.935 Einwohnern und einem leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex von 106,9. Die Verfügbarkeitsquote ist in Hamburg mit 19% der Mietfläche relativ hoch und liegt damit 3 Prozentpunkte über dem Durchschnittswert der A-Städte.<sup>60</sup> Die Retail Spitzenmieten haben vor allem im Segment der Ladenflächen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> nachgegeben und liegen bei maximal 110 bis 150 Euro/m<sup>2</sup> im Monat.

Eine interessante Neueröffnung war beispielsweise das Streetwearlabel Live Fast Die Young – kurz LFDY – welches auf der Einkaufsstraße Hohe Bleichen seinen fünften Store in Deutschland eröffnete. S.Oliver eröffnete auf der Mönckebergstraße einen 670 m<sup>2</sup> großen Flagshipstore mit neuem Storekonzept. In Hamburg wurde nach einem Jahr Umbauzeit das 18.000 m<sup>2</sup> große Nedderfeld Center wiedereröffnet. In der Innenstadt befindet sich die Hansviertel Einkaufspassage in einer Revitalisierung und plant beispielsweise im Untergeschoss den kreativen Foodcourt Le big TamTam.

Die Stadt mit der höchsten Kaufkraft ist mit Abstand **München** – die 1.487.708 Einwohner weisen im Schnitt eine Kaufkraft von 33.857 Euro pro Kopf auf, was einem Index von 128,9 entspricht. Gleichzeitig ist München auch Spitzenreiter bei den Mietpreisen. Entgegen dem Trend, der in anderen Städten zu beobachten ist, haben die Spitzenmieten für Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> noch etwas zugelegt und liegen bei maximal 340 bis 380 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Entsprechend ist der Leerstand in München gering – während im Durchschnitt der A-Städte 15% der Ladenlokale leer stehen, sind es in München nur 10%.<sup>61</sup> Im Juni vollzog der norwegische Outdoor-Händler Norrøna seinen Markteintritt in Deutschland und eröffnete einen 400 m<sup>2</sup> großen Flagship-Store auf zwei Etagen in der Sendlinger Straße.<sup>62</sup>

58 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Lids: Lizenz für die Hauptstadt.

59 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Bike 24: Mit Rad und Tat in Berlin.

60 JLL 2022: Einzelhandelsmarktüberblick H1 / Juli 2022.

61 JLL 2022: Einzelhandelsmarktüberblick H1 / Juli 2022.

62 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Norrøna: Erster deutscher Flagship-Store in München.



Auch Apple-Händler Gravis eröffnete in der Innenstadt und testete ein neues Storekonzept mit stärkerem Omnichannel-Ansatz.

In der vierten deutschen Millionenstadt **Köln** mit 1.073.096 Einwohnern und einem Kaufkraftindex von 104,8 haben die Spitzenmieten, wie in vielen der A-Städte auch, zuletzt etwas nachgegeben. Sie liegen für Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> bei 200 bis 220 Euro/m<sup>2</sup> im Monat und bei Ladenflächen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> bei 100 bis 110 Euro/m<sup>2</sup> im Monat. Die Verfügbarkeit in Köln betrifft vor allem kleinere Flächen – so ist die Verfügbarkeitsquote mit 18% der Ladenlokale überdurchschnittlich, aber mit nur 14% der Mietflächen unterdurchschnittlich.<sup>63</sup> In der Fußgängerzone Schildergasse hat Zalando im September einen großen Outlet-Store auf drei Etagen und 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet und dafür den zuvor bestehenden kleineren Kölner Store geschlossen. Auch in Köln eröffnete einer der vier neuen Flagship-Stores von S.Oliver – die drei weiteren befinden sich in Hamburg, Frankfurt und Mannheim. Bemerkenswert ist auch der neue Store von Rose Bikes in Köln. Der Fahrradhersteller hatte seinen bisherigen Pop-up-Store an den Kölner Ringen in der Innenstadt auf knapp 1.000 m<sup>2</sup> erweitert. Der Laden verfügt jetzt auf zwei Etagen über 450 m<sup>2</sup> für den reinen Verkauf, eine 250 m<sup>2</sup> große Werkstatt, einen Trainingsbereich und eine Café-Bar.

In **Frankfurt am Main** waren die Retail-Spitzenmieten im vergangenen Jahr noch leicht gestiegen und liegen bei maximal 290 bis 310 Euro/m<sup>2</sup> für Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> und bei 140 bis 160 Euro/m<sup>2</sup> bei Ladenflächen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup>. Dieses Niveau wird für das kommende Jahr als stabil prognostiziert. Die Stadt verfügt über 759.224 Einwohner und weist mit 110,2 einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex auf. Auch auf der Frankfurter Zeil ist seit Mai 2022 das neu entwickelte Flagship-Storekonzept von S.Oliver beheimatet – hier wurden 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angemietet.<sup>64</sup> Eine weitere interessante Neueröffnung befindet sich in dessen Nachbarschaft ebenfalls auf der Zeil – die Luxusuhrenmarke Breitling eröffnete ihre vierte Markenboutique in Deutschland. Die dritte Filiale seines Formats Tegut Quartier eröffnete der Lebensmittel-Retailer im Februar 2022 in Frankfurt. Das Konzept in der Nähe des Bankenviertels umfasst eine Mischung aus Convenience-Store und Nahversorger.<sup>65</sup>

In **Stuttgart** leben 626.275 Einwohner, welche mit 28.993 Euro und einem Index von 110,4 eine überdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen. Die Retail-Spitzenmieten für Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> sind im letzten Jahr gesunken und betragen 130 bis 150 Euro/m<sup>2</sup> im. Damit liegt **Stuttgart** deutlich unter dem Spitzenniveau der anderen A-Städte. Die Spitzenmieten für Ladenflächen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> sind stabil geblieben und betragen 70 bis 80 Euro/m<sup>2</sup>. Ein interessantes Projekt ist die Neupositionierung des innerstädtischen Shoppingcenters Gerber, welches sich seit dem Jahr 2020

63 JLL 2022: Einzelhandelsmarktüberblick H1 / Juli 2022.

64 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: S. Oliver startet Innenstadtoffensive, vom 2.6.2022.

65 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Tegut kommt mit Gastrokonzept nach Mainhattan, vom 14.2.2022.

zu einem urbanen Mischquartier mit neuem Namen Gerber Quartier umgestaltet. Die Einzelhandelsfläche wird reduziert, stattdessen ziehen beispielsweise ein Hotel und eine Coworkingfläche ein. Aus Handelssicht sind außerdem z.B. die neuen Stores des Kosmetiklabels Aesop an der Kirchstraße interessant oder der Herrenboutique Shaping New Tomorrow, welche in Deutschland derzeit über fünf Stores verfügt. Außerdem eröffnete der Retail-as-a-Service-Pionier Vaund seinen zweiten Flagship-Store in der Stuttgarter Innenstadt. Dabei werden auf 500 m<sup>2</sup> wechselnde Markenwelten und passende Produkte in Szene gesetzt.<sup>66</sup> Der Trend Retail-as-a-Service stammt aus den USA und meint die Untervermietung stationärer Flächen als Dienstleister an Hersteller.

Die Liste der sieben A-Städte komplettiert **Düsseldorf** mit 619.477 Einwohnern und einer relativ hohen Kaufkraft von 115,3 Indexpunkten. Die beachtlichen Spitzenmieten von 300 bis 310 Euro/m<sup>2</sup> im Monat bei Ladenflächen zwischen 80 und 120m<sup>2</sup> sind im vergangenen Jahr stabil geblieben. Im Segment zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> sind die Spitzenmieten sogar leicht gestiegen auf maximal 170 bis 180 Euro/m<sup>2</sup>, dazu wird eine weitere Steigerung prognostiziert. Gemessen an der Mietfläche hat Düsseldorf mit 10% Verfügbarkeitsquote den geringsten Leerstand unter den A-Städten.<sup>67</sup> Mit 15% hinsichtlich der Anzahl der verfügbaren Ladenlokale liegt Düsseldorf im Durchschnitt. Bemerkenswerte Neueröffnungen in Düsseldorf waren im Jahr 2022 zum Beispiel Design Letters mit dem ersten Store in Deutschland oder das niederländische Unternehmen Dille & Kamille mit dem dritten deutschen Store. Der exklusive Sportschuhhändler Spacewalk wählte das Düsseldorfer Premium-Shoppingcenter Sevens für seinen neuen Store.

Abbildung 3.21: A-Städte (Stadtkreisebene), Einwohnerzahl und Kaufkraft, 2023

	Einwohner	Kaufkraftsumme 2023 in Mio. Euro	Kaufkraft 2023 pro Einwohner in Euro	Kaufkraftindex
Berlin	3.677.472	90.770	24.683	94,0
Hamburg	1.853.935	52.065	28.084	106,9
München	1.487.708	50.369	33.857	128,9
Köln	1.073.096	29.557	27.544	104,8
Frankfurt am Main	759.224	21.989	28.963	110,2
Stuttgart	626.275	18.157	28.993	110,4
Düsseldorf	619.477	18.763	30.289	115,3

Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2023

66 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Bühne frei für Vaund in Stuttgart, vom 12.1.2022.

67 JLL 2022: Einzelhandelsmarktüberblick H1 / Juli 2022.

Abbildung 3.22: Marktdaten Handelsimmobilien, 2022

	Retail-Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat für Ladenflächen 80 – 120 m <sup>2</sup>		Retail-Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat für Ladenflächen 300 – 500 m <sup>2</sup>		Bruttoanfangsrendite in Top-Lagen in %		Kaufpreisfaktor in Top-Lagen	
	2022	Prognose	2022	Prognose	2022	Prognose	2022	Prognose
Berlin	320 – 360	→	120 – 150	↘	3,1 – 3,5	↘	28,0 – 32,0	↘
Hamburg	270 – 310	↘	110 – 150	↘	3,1 – 3,5	↘	28,0 – 32,0	↘
München	340 – 380	→	190 – 210	→	2,6 – 3,0	↘	34,0 – 38,0	↘
Köln	200 – 220	↘	100 – 110	→	3,3 – 3,8	↘	26,0 – 30,0	↘
Frankfurt am Main	290 – 310	→	140 – 160	→	3,1 – 3,5	↘	28,0 – 32,0	↘
Stuttgart	130 – 150	↘	70 – 80	→	3,8 – 4,5	→	22,0 – 26,0	→
Düsseldorf	300 – 310	→	170 – 180	↗	3,1 – 3,5	↘	28,0 – 32,0	↘

1 Prognose: ↗ steigend → stabil ↘ sinkend

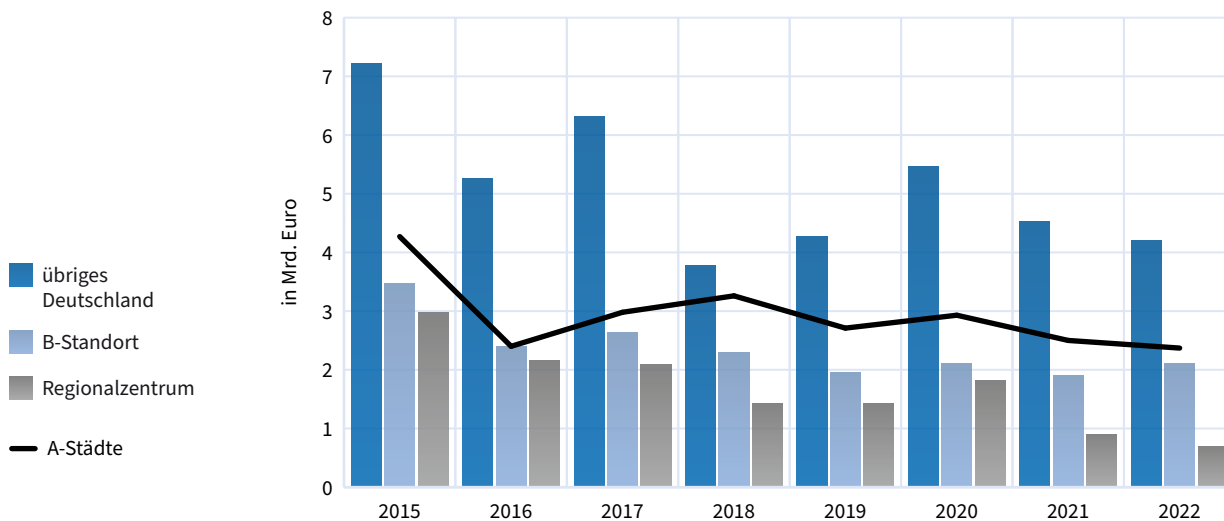
Quelle: COMFORT-Gruppe 2023

## Entwicklungen außerhalb der A-Städte

Außerhalb der A-Städte wurden Einzelhandelsimmobilien in einem Volumen von 7 Mrd. Euro erworben. Davon floss das Gros in Höhe von 3,9 Mrd. Euro in Objekte aus der Gruppe der Fach- und Lebensmittelmärkte. Es folgen Shoppingcenter mit über 2 Mrd. Euro vor Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen mit 636 Mio. Euro.

In einer Detailanalyse der Verteilung der Investitionen außerhalb der sieben A-Städte, basierend auf einer Unterscheidung nach Regionalzentren (insgesamt 18 Städte wie u.a. Dresden, Leipzig und Münster) und B-Standorten (102 Städte und Kreise wie u.a. Bamberg, Flensburg und Trier), zeigt sich, dass sich deren Anteil am Transaktionsvolumen in den letzten Jahren leicht verringert hat. Ausgehend von einem Anteil von 34% der Regionalzentren und B-Standorte am gesamten Transaktionsvolumen in den Jahren 2017 und 2018 lag der Anteil im Jahr 2022 noch bei knapp 30%. Ausschlaggebend hierfür ist die Entwicklung in den Regionalzentren, deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von 15% im Jahr 2017 auf gut 7% im Jahr 2022 zurückging. Die B-Standorte konnten im gleichen Zeitraum ihren Anteil sogar leicht von 19% auf 22% steigern. Unterschiede zwischen beiden Standortkategorien bestehen im Hinblick auf die erworbenen Objekttypen. Während in den Regionalzentren Shoppingcenter mit einem Volumen von 262 Mio. Euro leicht vor 1a-Einzelhandelsimmobilien (229 Mio. Euro) rangierten, waren in B-Standorten Fachmarktobjekte besonders gefragt mit einer Investitionssumme von über 1,1 Mrd. Euro.

Abbildung 3.23: Transaktionsvolumen nach Lage, 2015 – 2022



Legt man die soziodemografischen, regionalökonomischen und handelswirtschaftlichen Kennziffern und ihre jeweilige langfristige Entwicklung zugrunde, können neben den sieben großen Investmentzentren 18 sogenannte Regionalzentren (u.a. Dresden, Freiburg (Breisgau), Hannover, Leipzig, Münster, Nürnberg, Wiesbaden) sowie 102 B-Standorte (u.a. Bamberg, Bielefeld, Braunschweig, Flensburg, Heidelberg, Oldenburg, Regensburg, Trier) die gestellten Mindestanforderungen an einen nachhaltigen Markstandort erfüllen. Bezüglich der Regionalzentren und der definierten B-Standorte existiert ein hoher Überschneidungsgrad zu den zwölf deutschen Metropolregionen, in denen allein 14 Regionalzentren und 54 B-Standorte liegen.

Quelle: CBRE Research, Q4 2022

Nicht alle innovative Storekonzepte konzentrieren ihre ersten Eröffnungen auf die A-Städte. Es gibt zahlreiche Beispiele, wo zunächst kleinere Großstädte oder Mittelstädte für den Markteintritt gewählt wurden. Der Naturheilmitelhersteller Kneipp hat seine Markenstores zunächst in Trier, Passau, Würzburg und Bad Kissingen eröffnet.<sup>68</sup> Die dänische Modekette Magasin du Nord suchte sich die Kasseler Innenstadt für ihren ersten deutschen Store aus und eröffnete ein Multibrand-Warenhaus mit Mode und Accessoires auf rund 4.000 m<sup>2</sup>.<sup>69</sup> Auch alteingesessene Retailer stärken ihre Präsenz vor Ort. Nach drei Jahren Umbau hat der Traditions-Modehändler Wöhrl im Oktober sein erneuertes und erweitertes Stammhaus in Nürnberg eröffnet. Das revitalisierte Kaufhaus in der Fußgängerzone umfasst 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf fünf Etagen.<sup>70</sup> Es bietet den Kundinnen und Kunden über das Modeshopping hinaus noch eine 400 m<sup>2</sup> große Kosmetikabteilung, eine 700 m<sup>2</sup> große Fläche des Schuhanbieters Tretter, einen Faber-Castell-Shop, ein Café und ein veganes Restaurant mit Dachterrasse.

Es gab 2022 wenige Shoppingcenter-Neueröffnungen, hier standen aber wie in den Jahren zuvor auch insbesondere die Mittelstädte im Fokus. Die Dreiländergalerie wurde in Weil am Rhein eröffnet und umfasst 70 Stores auf insgesamt 25.000 m<sup>2</sup>, darunter ein 3.700 m<sup>2</sup> großer Store von Peek & Cloppenburg. Das Shoppingcenter agnes eröffnete im Oktober in Göppingen – auf den 25.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sind rund 50 Läden angesiedelt.

68 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Kneipp: Verwöhnprogramm in historischem Ambiente.

69 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Magasin du Nord: Deutschlandpremiere in Kassel.

70 Vgl. Kruck, Regina, in Stores + Shops 2022: Wöhrl: Neue Erlebniswelt am Stammsitz.

### 3.5 Ausblick und Prognose

Das Jahr 2022 hat für den Einzelhandel neue und unerwartete Herausforderungen mit sich gebracht. Die hohe Inflation ließ die Preise für Energie, Miete, Personal und Einkaufspreise für Handelswaren erheblich steigen, zusätzlich setzte das historisch schlechte Konsumklima die Einzelhandelsumsätze unter Druck. Die Politik ergriff mit dem 9-Euro-Ticket, der Übernahme der Dezemberabschlüsse, der Strom- und der Gaspreisbremse oder der Möglichkeit zur steuerfreien Einmalzahlung durch die Unternehmen eine Reihe von Maßnahmen, um die finanziellen Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger abzufedern. Diese scheinen inzwischen zu greifen, da sich das Konsumklima seit Oktober stabilisiert und – auf weiterhin niedrigem Niveau – langsam wieder bessert.

Aus Handelssicht zeichnen sich trotz guten Weihnachtsgeschäfts weitere Herausforderungen für das Jahr 2023 bereits ab – darunter insbesondere die bevorstehende Schließung weiterer zahlreicher Warenhausstandorte des Galeria-Konzerns. Zum Umfang der zu schließenden Standorte kursieren Zahlen zwischen 40 und 90. Nach Insolvenzen und Schließungen ist großes Engagement, viel Kooperation und Durchsetzungswille bei der Neugestaltung erforderlich, dann ist Platz für Neues. Bei allen Schwierigkeiten, die im Rahmen der Schließung und Neuplanung von Handelsstandorten entstehen, ist auch der dadurch angestoßene Wandel zu sehen. Retailflächen werden in manchen Shoppingcentern oder Warenhäusern verkleinert, dort entsteht Platz für neue urbane Nutzungen. Die Innenstädte bleiben beliebt als Labor zum Experimentieren. So sehen wir bereits jetzt Mieter wie Auto-Showrooms, Möbelhändler, Markenshops oder auch Outlets in die Innenstädte ziehen. Dieser Trend wird sich im Jahr 2023 weiter fortsetzen.

Der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt hat ein turbulentes Jahr mit einem soliden vierten Quartal abgeschlossen. Neben dem im Jahresendquartal erzielten Transaktionsvolumen kamen gerade in den letzten Wochen des Jahres 2022 einige wichtige, richtungsweisende Transaktionen zum Abschluss, die entscheidend zur Marktbelebung beitragen dürften – vorbehaltlich weiterer Zinsbewegungen. Dennoch ist für den Jahresbeginn 2023 zunächst noch von einem begrenzten Transaktionsgeschehen auszugehen, auch da sich bei den Renditen der Aufwärtstrend zunächst noch etwas weiter fortsetzen dürfte. Mit dem neuen Preisniveau wird sich dann auch wieder eine Belebung des Transaktionsgeschehens einstellen, zumal weiterhin global sehr viel Liquidität zur Verfügung steht, die explizit in Immobilien und hier vor allem auch in Deutschland investiert sein möchte. Entsprechend dürfte das Geschehen auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien im Laufe des Frühjahrs wieder an Fahrt gewinnen.

Investorensseitig dürfte Interesse an allen Subassetklassen bestehen. Neben Lebensmittelmärkten, deren zumeist langfristige Mietverträge und Mieter mit guten Bonitäten Investoren insbesondere in Krisenzeiten zu schätzen

Insolvenzen und Schließungen lassen Platz für Neues entstehen

derzeit verhaltenes Transaktionsgeschehen nimmt im Frühjahr wieder Fahrt auf

Lebensmittel-  
und Baumärkte  
im Fokus von  
Investoren

wissen, dürften auch Baumärkte, die einen Renditevorsprung gegenüber Fach- und Lebensmittelmärkten versprechen, verstärkt in den Fokus geraten. Auch am Markt für Shoppingcenter ist – nicht nur durch die Anteilsübernahme der Deutschen Euroshop – eine Belebung erkennbar, die sich im Jahr 2023 voraussichtlich fortsetzen und bei weiterem Nachgeben der Kaufpreisfaktoren opportunistische Anleger auf den Plan rufen wird.

Zukunft der  
Warenhäuser noch  
ungewiss

Lediglich bei Warenhäusern befindet sich der Markt noch in einer Warteposition, die jedoch nicht primär auf Zinsunsicherheiten oder Preisfindungsschwierigkeiten zurückzuführen ist, sondern auf die Entwicklung am Nutzermarkt. Hier ist entscheidend, welche der Häuser auch zukünftig als Warenhäuser erhalten bleiben und welche geschlossen werden. Für Investoren werden dann vor allem jene Objekte an guten Standorten interessant, die nach einer Schließung vielversprechende Umnutzungen in Richtung von Mixed-Use-Immobilien erlauben.

Vor allem für den stationären Handel hat sich im vergangenen Jahr ein ausgesprochen positiver Trend gezeigt. Bei den Omnichannelhändlern hat sich gezeigt, dass ein Teil der Umsatzverschiebungen der Corona-Jahre vom stationären in das Onlinegeschäft nur vorübergehend war. Obwohl sich der Onlineumsatz auf einem höheren Niveau als vor Corona bewegt, sind einige Umsätze mit der durchgehenden Öffnung der Ladengeschäfte aus dem Onlineshop in den stationären Handel zurückgekehrt. Da weiterhin die detaillierte Umsatzverteilung einzelner Unternehmen auf Absatzkanäle in der amtlichen Statistik nicht exakt abgebildet werden kann, wird für das Jahr 2022 der Rückgang des Onlinehandels sogar unterschätzt.

gute Entwicklungsperspektiven für  
Fachmarktzentren  
in verkehrsgünstigen Lagen

Als besonders stabile Standorte zeigen sich die Fachmarktzentren in verkehrsgünstigen Stadtteil- oder Stadtrandlagen. Diese werden sich auch weiterhin gut entwickeln und attraktive Expansionsstandorte für den Lebensmittel Einzelhandel und verschiedene Fachmärkte darstellen. Aber auch für Quartierlagen, Top-Lagen in Oberzentren und Stadtzentren der Mittelstädte sehen wir positive Entwicklungen.

### 3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

einkommenschwache Haushalte  
zielgenau unterstützen

Die politischen Maßnahmen zur Abfederung der finanziellen Belastung von Privathaushalten greifen und sind prinzipiell zu begrüßen. Wichtig ist dabei, dass die ohnehin schon einkommenschwachen Haushalte zielgenau in der Krise unterstützt werden und die Gelder nicht nach dem Gießkannenprinzip verteilt werden.

Nach dem Ende der Schutzmaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie haben sich die Frequenzen in den Innenstädten weitgehend erholt, obwohl es wochentags durch vermehrte Nutzung von Homeoffice eine leichte Ver-

schiebung des Konsums aus den Innenstädten in die Stadtteile und Vororte gibt. Diese hingegen profitieren von diesem Trend als attraktive Quartiere und Handelsstandorte. Aus Städtesicht ist es wichtig, strategische und zukunftsfähige Leitbilder für die Rolle der Innenstadt und der Stadtteile zu definieren. Gleichzeitig dürfen aber auch die profan anmutenden Basics wie Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum nicht vernachlässigt werden.

zukunftsfähige  
Leitbilder für  
Innenstädte und  
Stadtteile

Das Thema Mobilität wird in vielen Städten neu gedacht. Einerseits ist die möglichst niederschwellige und individuell flexible Erreichbarkeit der Innenstadt unerlässlich, andererseits belasten insbesondere Pkw die innerstädtische Luft- und Aufenthaltsqualität und nehmen Flächen im öffentlichen Raum ein, die durch Grün- oder Freizeitflächen viel sinnvoller und attraktiver genutzt werden könnten. Die Städte sollen ermutigt werden, verschiedene Modelle der Verkehrsberuhigung in Pilotprojekten zu testen. Wichtig ist dabei, nicht nur die ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch die Händler und Immobilieneigentümer mitzunehmen und bei der Konzeptionierung der Umsetzung zu beteiligen. Alternative Mobilitätsmodelle müssen im Vorfeld der Einschränkung des Pkw-Verkehrs aufgewertet bzw. ausgeweitet werden, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten. Auch ganz praktische Fragen müssen mitgedacht werden – wenn der Kofferraum als Stauraum beim Einkaufsbummel entfällt, helfen Lieferservices oder Schließfächer, darin können während des Shoppings beispielsweise auch Fahrradhelm & Co. untergebracht werden.

Pilotprojekte zur  
Verkehrs-  
beruhigung

Durch die aktuelle Krise mit hoher Inflation hat das Thema Indexmieterhöhungen Händler und Immobilieneigentümer im Jahr 2022 sehr beschäftigt. Noch mehr Indexerhöhungen werden für das Jahr 2023 erwartet. Indexmietklauseln sind ursprünglich als Instrument der Wertsicherung bei langfristigen Mietverträgen im inflationären Umfeld gedacht. Soweit die Inflation mit steigender Nachfrage und damit verbundenen Wertsteigerungen einhergeht, ist und war dies ein vom Handel akzeptiertes Instrument. In der aktuellen Situation wird die Preissteigerung allerdings bei stagnierender und überwiegend rückläufiger realer Nachfrage wesentlich von steigenden Energie- und Rohstoffpreisen getrieben. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Preiserhöhungen für Energie, Personal, Produktion und Waren und gleichzeitiger Konsumzurückhaltung können manche Händler dies zum jetzigen Zeitpunkt kaum stemmen. Hier braucht es Kompromisslösungen zwischen Mietern und Vermietern im gemeinsamen Interesse der Sicherung von Handelsfilialen. In vielen Fällen hat dies bereits funktioniert und Kompromisse konnten maßgeschneidert gefunden werden. Die Branche muss bei großen externen Schocks zusammenstehen und kooperieren. Bereits während der Coronapandemie hatte sich gezeigt, wie wichtig Kooperation und Partnerschaft der verschiedenen Akteure sind. Der Trend der vergangenen Jahre zu kürzeren und flexibleren Mietverträgen ist eine gute Grundlage, bestehende Indexklauseln gemeinsam zu prüfen.

Indexmietverträge:  
Kompromiss-  
lösungen zwischen  
Mietern und  
Vermietern nötig

Unterstützung bei  
der energetischen  
Optimierung der  
Bausubstanz

Der Handel hat im vergangenen Jahrzehnt durch zahlreiche Maßnahmen, z.B. LED-Beleuchtung und effiziente Kühlung und Klimatisierung, seinen Energieverbrauch deutlich gesenkt. Ebenso investieren Investoren und Eigentümer schon seit Jahren in die energetische Sanierung von Gebäuden, sowohl um die Nebenkosten zu reduzieren als auch um Abwertungen entgegenzuwirken (s. EU-Taxonomie). Im Sinne eines weiteren Fortschritts auf dem Weg zu einem klimaneutralen Handelsstandort müssen aber weitere gemeinsame Anstrengungen unternommen werden. Dabei braucht es aber dringend weiterer Unterstützung bei der energetischen Optimierung der Bausubstanz. Auch beim Neubau von Objekten müssen neue Wege eingeschlagen werden. Viele Handelsunternehmen pilotieren Holz als Baustoff für ihre Gebäude. Anreize durch staatliche Unterstützung sind hierzu auf jeden Fall zu begrüßen.

Auch durch die Zusammenarbeit in der energetischen Versorgung einzelner Mietobjekte an einem gemeinsamen Standort können Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß gesenkt werden. Hier sind die Handelsunternehmen untereinander, aber auch in der Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Projektentwicklern gefordert.



**Carolyn Wandzik**  
GOS mbH



## 4.1 Einleitung

Die Nutzungsklassen der Pflegeimmobilien und des Servicewohnens für Senioren sind aufgrund des demografischen Wandels nachfrageseitig sehr stabil. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt perspektivisch weiter stark an und wird in allen Angebotsformen einen zusätzlichen Bedarf aufweisen. Dennoch wirken sich die generellen Rahmenbedingungen infolge des Krieges in der Ukraine bezogen auf die Baukostenentwicklung und das Finanzierungsumfeld sowie die steigenden Energiekosten auch in dieser Nutzungsklasse restriktiv auf die Ausweitung des Angebots aus. Zudem ist der bereits längst erkannte Fachkräftemangel in diesem Sektor nicht behoben, sondern hat sich im Zuge der Pandemie zu einem personellen Pflegenotstand ausgeweitet, für den noch keine überzeugenden Lösungsansätze gefunden wurden. Die Nutzungsklasse stößt bei Anlegern aufgrund der stabilen Nachfrageentwicklung in den nächsten Jahren dennoch auf großes Interesse. Allerdings führten die geänderten Rahmenbedingungen, aus denen steigende Investitions- und Betriebskosten resultierten, zu einem stärkeren Kostenbewusstsein und mehr Preissensibilität bei Transaktionen.

Ziel dieses Kapitels ist es, die Entwicklungstrends auf der Angebots- und Nachfrageseite darzustellen und auf räumliche Unterschiede innerhalb des Bundesgebiets einzugehen. Darüber hinaus werden Investitionschancen in diesen Nutzungsklassen bewertet und Handlungsbedarfe für die verschiedenen Akteursgruppen herausgearbeitet. Die Darstellungen münden in Empfehlungen für die Politik und Wirtschaft.

## 4.2 Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen

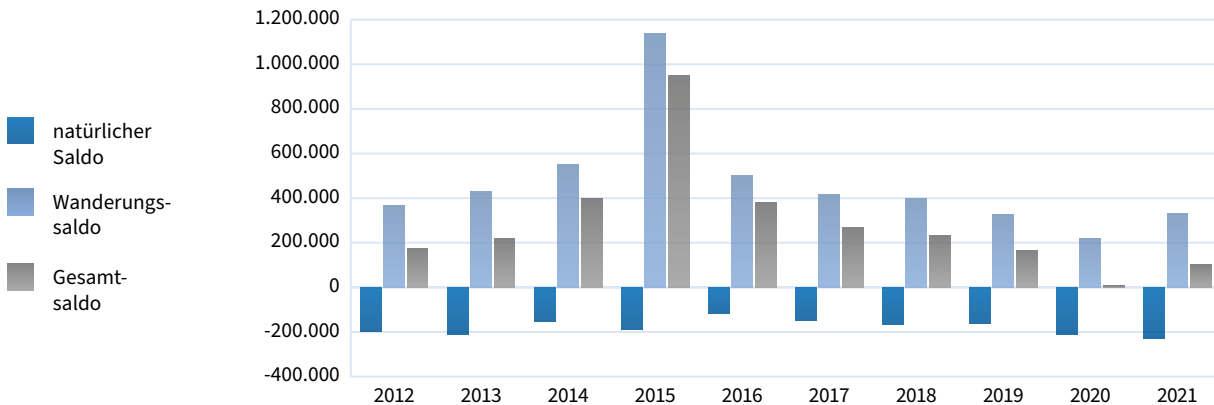
### 4.2.1 Demografischer Wandel – Veränderungen auf der Nachfrageseite

Deutschland verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren, mit Ausnahme des durch die Corona-Pandemie stark beeinflussten Jahres 2020, kontinuierlich Einwohnergewinne. Während Ende 2012 80,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner in Deutschland lebten, wurde zum Jahresende 2021 bereits eine Bevölkerung von 83,2 Mio. gezählt. Dies entspricht einem Anstieg um 3,4%. Verantwortlich für dieses Wachstum ist der dauerhaft positive Wanderungssaldo, der, nach dem starken Einbruch um fast 107.000 im Jahr 2020, 2021 das Niveau vor der Pandemie mit einem positiven Saldo von knapp 330.000 noch überstiegen hat. Der natürliche Bevölkerungssaldo hingegen ist deutschlandweit betrachtet dauerhaft negativ (vgl. Abbildung 4.1). In den Jahren 2020 und 2021 hat sich diese Entwicklung allerdings aufgrund der pandemiebedingten Übersterblichkeit deutlich verstärkt. Die 2020 aufgetretene Bevölkerungsstagnation erweist sich als vorübergehend, bereits 2021 wurde wieder ein deutliches Bevölkerungswachstum in Deutschland erreicht.

Wanderungsgewinne sorgen für Bevölkerungswachstum

natürlicher Bevölkerungssaldo bleibt negativ

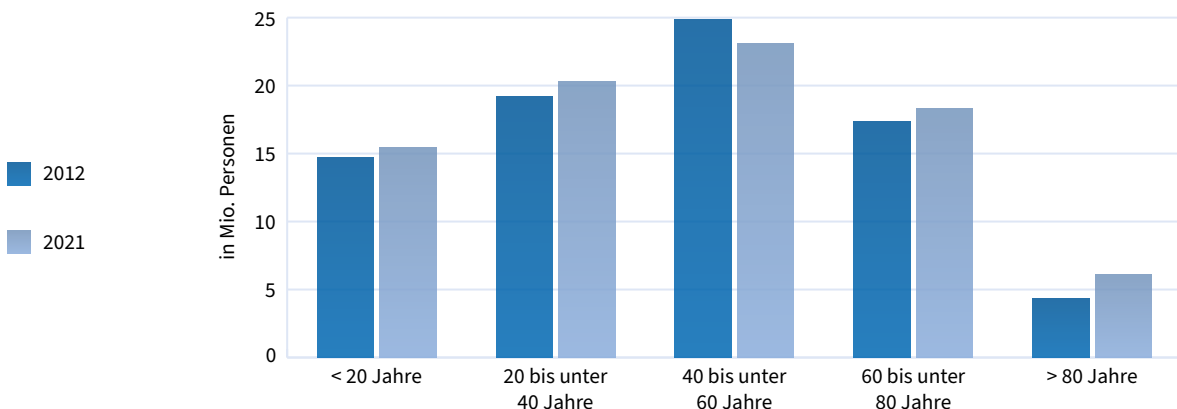
Abbildung 4.1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, 2012 – 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Die Stadtstaaten Berlin (+9,0%) und Hamburg (+7,0%) verzeichneten zwischen 2012 und 2021 erneut die stärksten Bevölkerungsgewinne, gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern (mit jeweils Anstiegen um rund 5,3%). Sachsen-Anhalt (-4,0%), Thüringen (-2,8%) und das Saarland (-1,2%) waren in diesem Zeitraum als einzige Bundesländer von Bevölkerungsrückgängen gekennzeichnet.

Abbildung 4.2: Altersstruktur in Deutschland, 2012 und 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

In den letzten zehn Jahren hat sich der demografische Wandel in Deutschland fortgesetzt (vgl. Abbildung 4.2). Während sich die Zahl der 40- bis 60-Jährigen um rund 1,82 Mio. Personen bzw. von einem Anteil von 31% auf 28% reduziert hat, stieg die Bevölkerungszahl in den anderen Altersgruppen absolut und relativ an. Die Zahl jüngerer Einwohnerinnen und Einwohner unter 20 Jahren erhöhte sich mit 0,3 Prozentpunkten nur leicht. Besonders starke Zuwächse verzeichnete die Altersgruppe der über 80-Jährigen. Diese wuchs um rund 1,79 Mio. Personen bzw. um knapp 2 Prozentpunkte deutlich. Damit stieg der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner über 60 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 27% im Jahr 2012 auf 29% im Jahr 2021.

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Bewertung des Pflegebedarfs ist der Altenquotient<sup>1</sup>, der das Verhältnis von Seniorinnen und Senioren zu Erwerbstätigen abbildet. Dieser ist deutschlandweit von 34,05 im Jahr 2012 auf 37,35 im Jahr 2021 angestiegen. Das Verhältnis verschiebt sich somit weiter zugunsten der älteren Menschen. Dies stellt vor dem Hintergrund der Erbringung von Pflege im häuslichen Rahmen und auch der Finanzierung eine zunehmende Herausforderung dar.

Altenquotient  
weiter angestiegen,  
...

Die folgende Abbildung 4.3 zeigt, dass der Altenquotient in Deutschland regional sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Überdurchschnittlich hohe Werte sind in Ostdeutschland, mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte, sowie in Westdeutschland in einigen peripheren und ländlich geprägten Kreisen erkennbar (Städte Suhl 63,8; Weimar 63,8 und Dessau-Roßlau 61,9; LK Altenburger Land 60,1; Erzgebirgskreis 59,2). Die niedrigsten Altenquotienten sind in westdeutschen kreisfreien Städten und dem Landkreis Fürstfeldbruck (25,7) im Umland von München zu verzeichnen. Zu Erstgenannten zählen Frankfurt am Main (24,3), Heidelberg (26,1), Offenbach (26,3) und Regensburg (26,3).

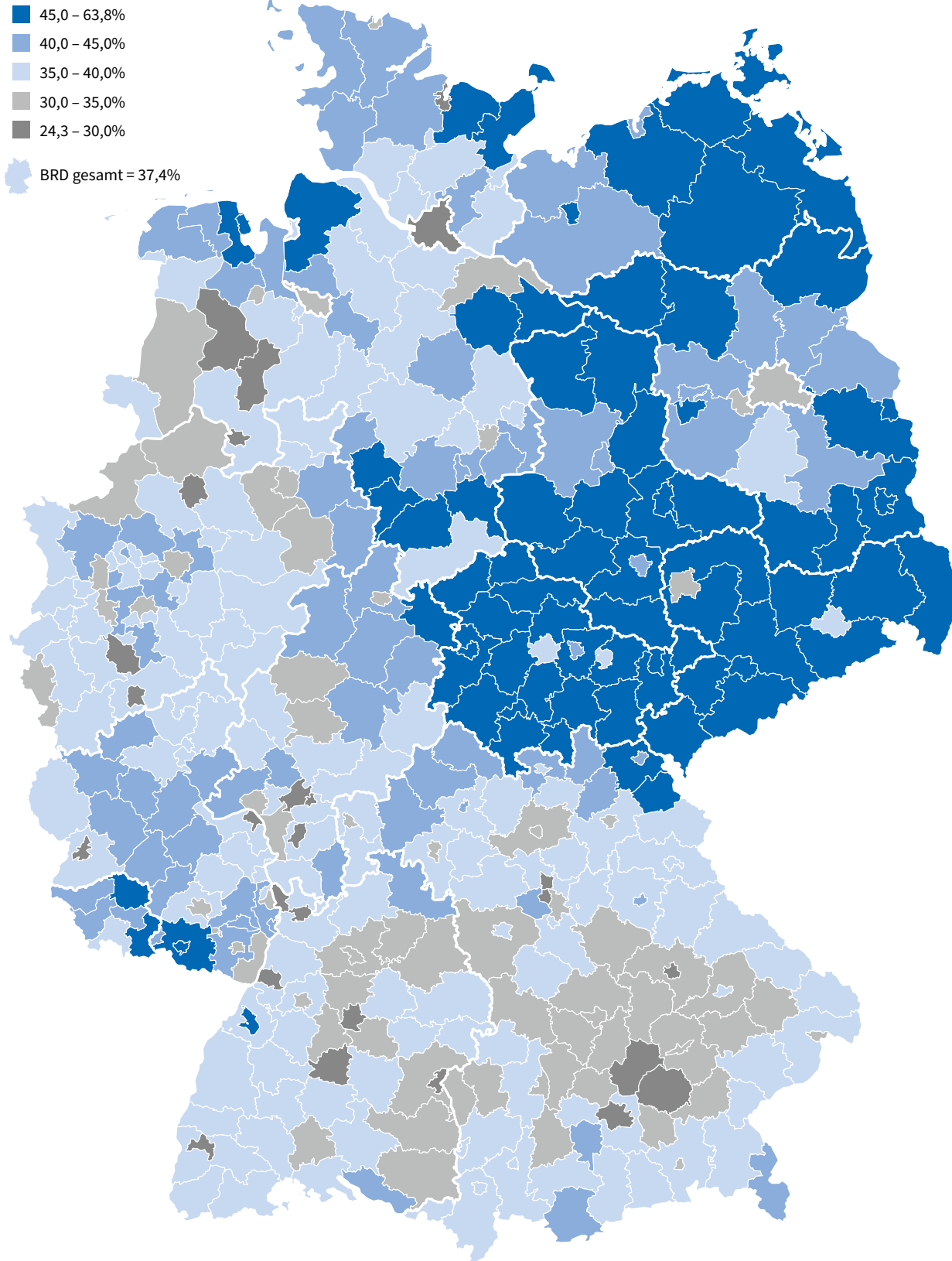
... bei großen  
regionalen  
Unterschieden

Aber auch die Entwicklungsdynamik weist bezogen auf den Altenquotienten eine große Bandbreite auf. Eine Reduzierung des Altenquotienten erfolgte über die letzten zehn Jahre weiterhin ausschließlich in kreisfreien Städten. Besonders deutlich zeigten sich die Rückgänge mit mehr als 2 Prozentpunkten in Leipzig und Bamberg, gefolgt von Offenbach und Heilbronn mit einem Rückgang von rund 1,7 Prozentpunkten. Besonders schnell vollzog sich die demografische Alterung hingegen erneut im Erzgebirgskreis (+17,0 Prozentpunkte) und in der Stadt Suhl (+16,6 Prozentpunkte).

Die altersstrukturellen Verschiebungen und veränderten Haushaltsstrukturen mit einem wachsenden Anteil an älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten haben direkte Auswirkungen auf die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen, den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie an speziellen Wohnformen. Hierzu zählen Pflegeheime ebenso wie betreutes Wohnen bzw. Angebote des Servicewohnens für Senioren. Wenn alters- oder krankheitsbedingt ein Pflegebedarf entsteht, muss die Pflege überwiegend durch Personen außerhalb des eigenen Haushalts erbracht werden. Eigene Angehörige leben heute immer häufiger weit entfernt, sodass sie für die häusliche Pflege nicht zur Verfügung stehen.

1 Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis der Personen ab 65 Jahren zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren.

Abbildung 4.3: Altenquotient in Deutschland 2021 auf Kreisebene



Anzahl Personen 65 Jahre und älter je 100 Personen im Alter 20 – 64 Jahre (31.12.2021)

Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2021)

Die Zahl der pflegebedürftigen Personen in Deutschland ist im Zeitraum 2019 bis 2021 von 4,13 Mio. auf 4,96 Mio.<sup>2</sup>, also um 20% bzw. 830.000 Pflegebedürftige angestiegen. Dieser enorme Anstieg ist auch auf die Einführung des weitergefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffs im Jahr 2017 sowie eine Untererfassung von 160.000 Personen zurückzuführen. Dennoch spiegelt sich darin auch die derzeit große Entwicklungsdynamik wider.

enormer Anstieg  
der Zahl der  
Pflegebedürftigen

Der Pflegebedarf ist stark altersabhängig und steigt mit zunehmendem Alter an. Durchschnittlich waren in Deutschland im Jahr 2021 knapp 6% der Bevölkerung pflegebedürftig. Dies entspricht einem Anstieg um einen Prozentpunkt innerhalb der letzten zwei Jahre. Während die Pflegequote<sup>3</sup> der 70- bis 75-Jährigen bei 9% liegt, steigt diese mit zunehmendem Alter rapide an. In der Altersgruppe der über 90-Jährigen sind bereits 82% pflegebedürftig. Dabei lag die Pflegequote im Jahr 2021 bei Frauen mit 62% höher als bei Männern, wobei dies auf die höhere Lebenserwartung der Frauen zurückzuführen ist.

Von den rund 4,96 Mio. Pflegebedürftigen in Deutschland wurde 2021 der überwiegende Teil (4,17 Mio. bzw. 84%) zu Hause versorgt.<sup>4</sup> Der Anteil stieg gegenüber 2019 um 26% an und ist maßgeblich auf die vermehrte Betreuung durch Angehörige zurückzuführen. Diese Verschiebungen könnten auch auf die coronabedingten Restriktionen in den Pflegeheimen (wie Besuchsverbote etc.) zurückzuführen sein. Ein Großteil davon wurde 2021 durch die eigenen Angehörigen gepflegt, lediglich 1,05 Mio. wurden ambulant durch Pflege- und Betreuungsdienste versorgt. Ein deutlich geringerer Teil der Pflegebedürftigen lebt in Heimen. Die Heimquote<sup>5</sup> betrug im Jahr 2021 16%, damit ist gegenüber 2019 (19,8%) ein Rückgang um 25.000 Personen zu verzeichnen.

Pflegebedürftige  
während Corona  
vermehrt durch  
Angehörige zu  
Hause versorgt

Seit den 1990er Jahren gewinnt das Segment des Servicewohnens für Senioren als außerhäusliche Wohnform für Personen mit (perspektivischem) Pflegebedarf an Bedeutung.

Die bereits heute große Zahl an Pflegebedürftigen im Seniorenalter wird aufgrund des demografischen Wandels weiter ansteigen (vgl. hierzu Kapitel 4.3). Daher ist grundsätzlich von einer stabilen bzw. steigenden Nachfrage in der Nutzungsklasse Pflegeimmobilien auszugehen. Da immer mehr Senioren in Einpersonenhaushalten leben und die Angehörigen selten in der Nähe sind, wie es früher üblich war, ist zusätzlich von einem steigenden Bedarf an häuslicher Pflege durch entsprechende Dienstleister und spezielle Wohnformen mit Betreuungsangeboten auszugehen.

2 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 554 vom 21. Dezember 2022, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_554\\_224.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html).

3 Die Pflegequote beschreibt den Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe.

4 Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 554 vom 21. Dezember 2022, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_554\\_224.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html).

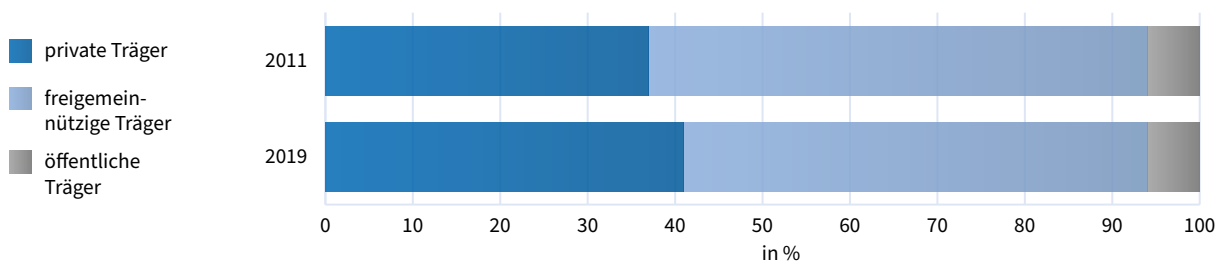
5 Die Heimquote beschreibt den Anteil der vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe.

## 4.2.2 Gesundheits- und Sozialimmobilien als Marktsegment

### Anbieterstrukturen

Wie bereits dargestellt, ist bislang nur ein geringer Teil der Pflegebedürftigen in einer speziellen Pflegeeinrichtung untergebracht. Das Angebot in Deutschland ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen, von rund 876.000 Betten im Jahr 2011 auf rund 970.000 Betten im Jahr 2019. Dies entspricht einem Zuwachs um knapp 11%. Allerdings ist die Zahl der Pflegebedürftigen in diesem Zeitraum um insgesamt 65% angestiegen. Das neu entstandene Angebot konnte die steigende Nachfrage also nicht decken.

Abbildung 4.4: Betreiberstrukturen im Pflegemarkt, 2011 und 2019



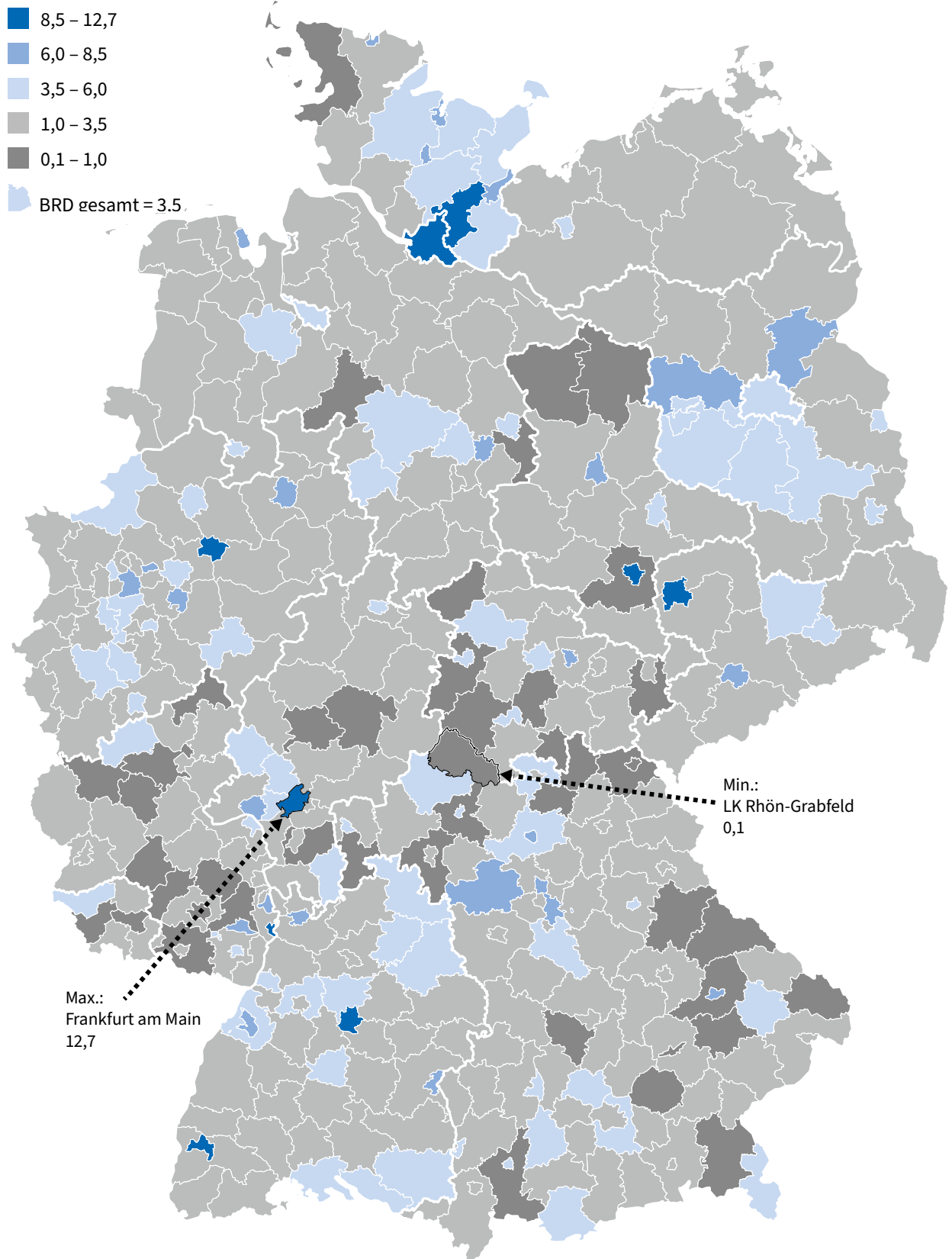
Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, GOS mbH

Im Jahr 2019 wurden 54% der Betten durch freigemeinnützige Träger betrieben (vgl. Abbildung 4.4). Als zweitbedeutendste Anbietergruppe (41% der Betten) agieren private Anbieter. Lediglich 6% der Betten befinden sich in der Hand öffentlicher Träger. Dieser Anteil ist seit 2011 stabil geblieben. Verschiebungen haben sich zwischen den freigemeinnützigen und privaten Trägern ergeben, wobei letztere an Bedeutung hinzugewonnen haben. Zu den größten Betreibern von Pflegeimmobilien in Deutschland zählen die drei privaten Unternehmen Korian Gruppe mit 228 Einrichtungen und rund 25.000 Betten, die Alloheim Seniorenresidenzen SE mit 249 Einrichtungen und rund 24.200 Betten sowie die Victor's Group mit 115 Einrichtungen und rund 14.600 Betten.<sup>6</sup> Die 30 größten Betreiber in Deutschland hatten 2022 einen Marktanteil von 23,5% und damit 0,4 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.

<sup>6</sup> Pflegemarkt.com, Die Liste der 30 größten Pflegeheimbetreiber 2023, <https://www.pflegemarkt.com/2023/01/09/liste-der-30-groessten-pflegeheimbetreiber-2023/> (Stand 9.1.2023).



Abbildung 4.5: Versorgungsgrad im Segment Servicewohnen für Senioren, 2023



GOS-Darstellung auf Basis einer Sonderauswertung aus Zorn, W., Huth, C. (2023): Servicewohnen für Senioren: Baustein für demografische Nachhaltigkeit und ESG-Investment. Vincentz Network. Hannover.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2021)

hohe Auslastung  
bei freigemeinnüt-  
zigen und öffent-  
lich-rechtlichen  
Betreibern

Die Auslastung der vorhandenen Pflegeheime in Deutschland ist regional und bezogen auf die Betreiberstruktur sehr unterschiedlich. Insbesondere die freigemeinnützigen und öffentlich-rechtlichen Betreiber verzeichnen eine überdurchschnittliche Auslastung ihrer Einrichtungen.<sup>7</sup> Sie profitieren von einer engen Anbindung an weitere Einrichtungen der Gesundheitsversorgung wie Pflegedienste und Krankenhäuser. So können diese Pflegebedürftige frühzeitig an die Institutionen binden. Private Anbieter weisen im Schnitt geringere Auslastungsquoten auf.

Auf Kreisebene liegt die Auslastungsquote im Bereich der stationären Pflege zwischen 60,9% (Landkreis Würzburg) und 94,9% (Rheingau-Taunus-Kreis). Die Auslastung wird sich zukünftig nicht nur durch den demografisch bedingt steigenden Bedarf, sondern auch durch die in vielen Bundesländern verpflichtende Einzelzimmerquote erhöhen.

Für den Bereich des Servicewohnens für Senioren gibt es derzeit ein Angebot von mindestens 350.000 Wohnungen in rund 8.100 Wohnanlagen.<sup>8</sup> Dies entspricht 3,6 Servicewohnungen je 100 Haushalte mit über 70-jährigen Mitgliedern. Im Basissegment dominieren dabei gemeinnützige Träger, wobei die Privatunternehmen aufholen. Im hotelartigen Premiumsegment dominieren kleinere Privatunternehmen, die überwiegend nur ein oder zwei Objekte betreuen.

geringer  
Versorgungsgrad in  
ländlichen Gebieten

Der Versorgungsgrad ist auf Kreisebene auch hier regional sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 4.5). Die höchste Versorgungsquote pro 100 Haushalte über 70 Jahren weist mit 13 Wohneinheiten Frankfurt am Main auf. In vielen ländlich geprägten Kreisen hingegen liegt die Quote bei unter einer Wohneinheit pro 100 Haushalte.

### Transaktionsgeschehen und Rendite

Die Nutzungsklasse Gesundheits- und Sozialimmobilien ist in den letzten Jahren immer stärker in den Fokus von Investoren und Anlegern gerückt. Das betrifft sowohl vollstationäre Pflegeeinrichtungen und das Segment Servicewohnen für Senioren als auch Gesundheitsimmobilien. Zum einen ist dies auf die wachsende Nachfrage zurückzuführen, die – wie bereits dargestellt – zu hohen Auslastungen der vorhandenen Einrichtungen und einer Unterdeckung des Bedarfs führt. Zum anderen sind in dieser Branche langfristige Mietverträge üblich. Beides minimiert das Investitionsrisiko. Allerdings haben die derzeit steigenden Kosten und unsicheren Rahmenbedingungen 2022 auch hier zu rückläufigen Investitionen geführt.

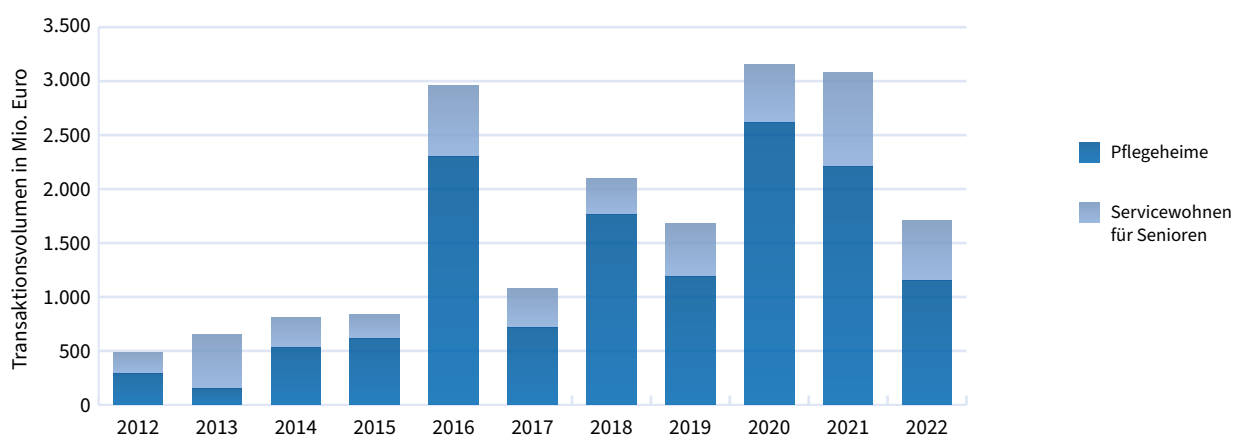
Das Transaktionsvolumen im Bereich der Gesundheits- und Sozialimmobilien betrug im Jahr 2022 rund 2,3 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 1,7 Mrd.

7 Cushman & Wakefield, Pflegeimmobilien. Vom Nischenprodukt zum Liebling institutioneller Investoren, 2021, S. 14.

8 Zorn W, Huth C: Servicewohnen für Senioren: Baustein für demografische Nachhaltigkeit und ESG-Investment. Vincentz Network, Hannover, 2023.

Euro auf Pflege- und Seniorenheime (vgl. Abbildung 4.6) und 638 Mio. Euro auf Kliniken und Ärztehäuser. Das Transaktionsvolumen im Bereich der Pflege- und Seniorenheime ist damit gegenüber dem Vorjahr (3,07 Mrd. Euro Umsatz) um rund 45% eingebrochen und liegt noch deutlicher unter dem Höchstwert aus dem Jahr 2020 mit 3,16 Mrd. Euro. Im Ergebnis stieg der Anteil des Segments betreutes Wohnen am Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien von 28% im Vorjahr auf rund 32% im Jahr 2022.

**Abbildung 4.6: Transaktionsvolumen für die Nutzungsklasse Sozialimmobilien in Deutschland 2012 – 2022**



Quelle: Cushman & Wakefield, GOS mbH

Das Transaktionsvolumen im Segment der Kliniken und Ärztehäuser spielte mit 638 Mio. Euro im Jahr 2022 weiterhin einen untergeordneten Stellenwert im Vergleich zu den Pflegeeinrichtungen. In diesem Segment steigerten sich die Umsätze im Gegensatz zu den Pflege- und Seniorenheimen gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht. Während sich das Umsatzvolumen im Bereich der Reha-Kliniken leicht reduzierte, sind die Umsätze mit Ärztehäusern weiter gestiegen und machen inzwischen einen Anteil von 79% aus. Hierunter fällt auch der Bereich der medizinischen Versorgungszentren, die sich insbesondere in ländlichen Räumen zu einer wichtigen Säule der Daseinsvorsorge im Bereich der medizinischen Versorgung entwickeln und den Wegfall der kleineren Krankenhäuser auffangen.

Die drei größten Transaktionen auf dem Pflegemarkt im Jahr 2022 waren der Verkauf von neun Einrichtungen für stationäre Pflege und betreutes Wohnen mit etwa 1.140 Betten an Primonial REIM, neun Einrichtungen für stationäre Pflege und betreutes Wohnen mit über 900 Betten durch die Carestone sowie fünf Einrichtungen für stationäre Pflege mit etwa 650 Betten an TSC Real Estate.

Die Spitzenrenditen für Pflegeheime sind zwischen 2012 und 2022 laut Cushman & Wakefield kontinuierlich von 7,4% auf 3,9% gesunken. Im Jahr 2022 ergab sich erstmals wieder eine Steigerung der Rendite auf 4,2%. Im Segment des Servicewohnens für Senioren lagen die Spitzenrenditen 2022 bei 3,25% bis 3,5%.

### 4.3 Ausblick

Die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts prognostiziert die demografische Entwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2070.<sup>9</sup> Dabei wurden verschiedene Varianten und Modellrechnungen erstellt, die sich bezüglich der Annahmen zur natürlichen Entwicklung (Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung) sowie zu den Wanderungen unterscheiden. Für die Bewertung des zukünftigen Pflegebedarfs wird hier nur der Zeitraum bis 2040 betrachtet. Die folgenden Darstellungen beziehen sich auf die drei folgenden Prognosevarianten:

- **Variante 1:** moderate Entwicklung bei niedrigem Wanderungssaldo (+180.000/Jahr)
- **Variante 2:** moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderung (+290.000/Jahr)
- **Variante 3:** moderate Entwicklung bei hohem Wanderungssaldo (+400.000/Jahr)

Abbildung 4.7: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerung	Bevölkerungszahl absolut in Mio.				Entwicklung 2021 bis 2040 in %		
	Basis-jahr	2040			2040		
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 1	Variante 2	Variante 3
BRD gesamt	83,2	81,8	84,9	87,7	-1,7	1,9	5,4
Bevölkerung ab 67 Jahren	16,4	20,9	20,8	20,7	27,6	27,3	26,9
Bevölkerung	über 65-Jährige je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren				Veränderung 2021 bis 2040 absolut		
	Basis-jahr	2040			2040		
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 1	Variante 2	Variante 3
BRD gesamt	37,3	51,3	43,4	46,6	14,0	6,1	9,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, GOS mbH

Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 83,2 Mio. im Basisjahr 2021 wird in Deutschland im Jahr 2040 je nach Variante eine Bevölkerungszahl zwischen 81,8 Mio. (Variante 1) und 87,7 Mio. (Variante 3) erreicht. Dies entspricht einer Veränderung von -1,7% bis +5,4%. Unabhängig von der Variante steigt der Anteil der Personen über 67 Jahren dabei deutlich um rund 27% in allen drei Varianten an. Dies entspricht einer absoluten Zahl dieser Altersgruppe zwischen 20,7 und 20,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern. Damit einher geht ein deutlicher Anstieg des Bedarfs an seniorengerechten Wohnungs- und Pflegeangeboten.

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), 15. Koordiniert Bevölkerungsvorausberechnung 2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleitend.html?nn=238906>.

Die stärksten Anstiege um rund 30% der über 67-Jährigen sind ausgehend von 12,3 Mio. im Jahr 2021 in den westdeutschen Flächenländern zu erwarten. In den ostdeutschen Flächenländern, in denen die demografisch bedingte Alterung bereits heute deutlich weiter fortgeschritten ist, sind bis Mitte der 2030er Jahre ebenfalls noch moderatere Anstiege dieser Altersgruppe prognostiziert. Danach ist aufgrund der schwach besetzten 1970er-Jahrgänge von einem ersten Rückgang der Zahl der Menschen, die mindestens 67 Jahre sind, auszugehen. Auch in den wachsenden Stadtstaaten wird sich die Zahl der Senioren und Seniorinnen erhöhen, allerdings nehmen hier auch die Personen in den jüngeren Altersgruppen zu, sodass sich weniger deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur als in den Flächenländern ergeben.

stärkste Anstiege  
des Pflegebedarfs  
in westdeutschen  
Flächenländern

Aus der dargestellten zukünftigen demografischen Entwicklung in Deutschland resultiert ein stark ansteigender Altenquotient. Während im Jahr 2021 der Wert bei 37,3 lag, sind für das Jahr 2040 Werte zwischen 43,4 und 51,3 wahrscheinlich. Dies bedeutet, dass der Pflegebedarf, aber auch der Bedarf an speziellen Wohnungsangeboten mit integrierten Pflegeangeboten in Deutschland deutlich ansteigen wird. Hieraus ergibt sich aufgrund der bereits heute hohen Auslastungen der Einrichtungen und Pflegedienstleister eine große Herausforderung.

Das Angebot an Pflegeheimen stagniert derzeit in Deutschland. Die Zahl der Neueröffnungen (102) und die der Schließungen (117) hielten sich 2022 nahezu die Waage. Zum Jahresende befanden sich 230 Pflegeheime im Bau.<sup>10</sup> Um den demografiebedingten Zusatzbedarf zu decken müsste der Neubau deutlich an Dynamik gewinnen.

Auch für das Segment des betreuten oder Servicewohnens für Senioren ergibt sich bei der Annahme, dass rund 10% der über 70-Jährigen diese Wohnform präferieren, bereits heute eine Angebotslücke von 550.000 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der steigenden Zahl der Seniorinnen und Senioren wird diese bis 2040 auf fast 1 Mio. Wohnungen anwachsen.<sup>11</sup> Mit der aktuellen Neubautätigkeit von etwa 6.000 Wohnungen pro Jahr wird diese nicht zu schließen sein.

Angebotslücke  
beim Servicewohnen  
vergrößert sich

Alle drei dargestellten Varianten der Bevölkerungsprognose bis 2040 zeigen einen starken Anstieg der Altersgruppe 67+, die einen Großteil der Pflegebedürftigen in Deutschland stellt. Damit ist weiterhin von einer steigenden Nachfrage im Segment der Pflegeeinrichtungen, aber auch der Nachfrage nach Wohnungsangeboten mit Service auszugehen. Insbesondere das Segment des betreuten oder Servicewohnens für Senioren wird vor dem Hintergrund der Wohnpräferenzen dieser Altersgruppe, der Leistbarkeit und der zurückgehenden Pflegemöglichkeiten durch Angehörige an Bedeutung

10 Pflegemarkt.com, Die Liste der 30 größten Pflegeheimbetreiber 2023, <https://www.pflegemarkt.com/2023/01/09/liste-der-30-groessten-pflegeheimbetreiber-2023/> (Stand 9.1.2023).  
11 Zorn W, Huth C: Servicewohnen für Senioren: Baustein für demografische Nachhaltigkeit und ESG-Investment. Vincentz Network, Hannover, 2023.

gewinnen. Um dem Leitmotiv „ambulant und stationär“ zu entsprechen, wird zudem ein großer Bedarf an barrierefreien bzw. -armen Wohnungen, die eine wichtige Voraussetzung für die häusliche Pflege sind, resultieren. Aufgrund der wachsenden Zahl an Pflegebedürftigen und der regionalen Heimquoten wird in Deutschland mindestens von einem Bedarf von knapp 157.000 zusätzlichen Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030 ausgegangen.<sup>12</sup>

Neubau stockt

Trotz des wachsenden Interesses der Investoren vergrößerte sich die Bedarfslücke in den letzten Jahren in dieser Nutzungsklasse. Die Kapazitätsausweitungen wurden durch die mangelnde Flächenverfügbarkeit, den Mangel an Baustoffen sowie die hohe Auslastung in der Baubranche begrenzt. Die steigenden Betriebskosten und die Zinswende reduzierten zudem die Renditeerwartungen, sodass im Jahr 2022 der Wachstumspfad nicht ungebremst weiter ging.

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen und betreuten Wohnformen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Am größten ist der Handlungsbedarf derzeit in den westdeutschen Flächenländern, dort sind die Auslastungen der Einrichtungen bereits heute sehr hoch und gleichzeitig steigt die Zahl der Nachfrager stark an: Bis 2040 werden beispielsweise in Nordrhein-Westfalen rund 117.000 zusätzliche Plätze benötigt.<sup>13</sup>

Fachkräftemangel  
vergrößert Versorgungslücke

Eine gegenüber den anderen Nutzungsklassen bereits länger wirkende Herausforderung, die sich weiter verstärkt hat, ist der Fachkräftemangel in der Pflegebranche. Laut PwC besteht in Deutschland im Bereich der Altenpflege bereits heute eine Versorgungslücke von 8%. Bis 2035 werden rund 278.000 offenen Stellen in diesem Bereich lediglich etwa 174.000 Bewerberinnen und Bewerber gegenüberstehen, dies entspräche einer deutlich vergrößerten Versorgungslücke von 37%.<sup>14</sup>

#### 4.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Die prognostizierte demografische Entwicklung bis 2040 zeigt einen deutlichen Zuwachs älterer Haushalte und damit einen steigenden Bedarf an Pflege sowie den verschiedenen altersgerechten Wohnformen. Bereits heute kennzeichnen Versorgungsdefizite die Nutzungsklasse Pflegeimmobilien. Die Folgen des Ukraine-Kriegs verschärfen die Situation zusätzlich. Die aktuellen Rahmenbedingungen führen zu Neubauzahlen, die deutlich hinter dem Bedarf zurückbleiben. Ein Auffangen der fehlenden institutionellen Pflegeangebote durch ambulante Pflege scheint aufgrund der bereits dargestellten Konstellationen unrealistisch. Daher ergeben sich für die Politik,

12 IRE|BS International Real Estate Business School, Universität Regensburg, Studie zum Pflegemarkt 2030: Pflegekapazitäten nachfragegerecht ausbauen, 2020, S. 5.

13 Meißner, Sebastian, Studie zur Entwicklung der Pflegeangebote in Nordrhein-Westfalen von 2007 bis 2020, 2021.

14 Fachkräftemangel im Gesundheitswesen: Wenn die Pflege selbst zum Pflegefall wird. Auswege aus der drohenden Versorgungskrise. 2022, S. 6-7.

unterstützt durch die Privatwirtschaft, zwei wesentliche Handlungsstränge: die Ausweitung von Wohnangeboten für Pflegebedürftige und der Abbau des Fachkräftemangels in diesem Bereich.

Im Bereich des Wohnungsangebots besteht dringender Handlungsbedarf bezogen auf die Schaffung zusätzlicher bedarfsgerechter Wohnangebote – von konventionellem altersgerechtem Wohnraum über Wohnungen mit Serviceangeboten bis hin zu klassischen vollstationären Pflegeheimen. Aber auch die Qualifizierung von Pflegeeinrichtungen älteren Baujahrs ist ein wichtiger Baustein zur Bedarfsdeckung. Da diese im laufenden Betrieb modernisiert und an die aktuell geltenden Bestimmungen angepasst werden müssen, sind die Umbaumaßnahmen besonders komplex.

Wohnungsangebot muss vergrößert werden

Die Sicherung einer angemessenen Versorgung von Pflegebedürftigen ist ein wichtiger Aufgabenbereich der kommunalen Daseinsvorsorge und sollte entsprechend durch die öffentliche Hand unterstützt werden. Ohne private Partner und Investoren wird es jedoch nicht zu schaffen sein, auf den wachsenden Bedarf in Deutschland zu reagieren.

öffentliche Hand und Private Hand in Hand

Um die deutlichen Baukostensteigerungen aufzufangen, sollten deutschlandweit die Baukostenobergrenzen für Pflegeeinrichtungen erhöht werden. Einige Bundesländer, wie Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, haben dies schon vollzogen, sodass hier auch in hochpreisigen Märkten eine Refinanzierung leichter geworden ist.

Förderprogramme zur energetischen Sanierung sind eine weitere Stellschraube, um die Betriebskosten, insbesondere vor dem Hintergrund der Energiekrise, zu senken und eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen. Dies wäre zudem ein wichtiger Beitrag für den wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtungen, der aber erst mittelfristig wirkt.

Aktuell haben Pflegeheimbetreiber akut mit gestiegenen Kosten für Wärme und Energie zu kämpfen. Zwar können diese mit der Änderung des 11. Sozialgesetzbuches die Energiekostenübernahme mit dem Kostenträger neu verhandeln, leider findet dies aber erst sehr zeitverzögert statt. Kurzfristig können staatliche Sofortprogramme zur Stabilisierung von Einrichtungen Abhilfe schaffen, bevor die Betreiber in Insolvenzgefahr kommen. Dies wäre wichtig, da aufgrund der insgesamt hohen Auslastungsquoten, teilweise keine in der Nähe liegenden Alternativangebote für die betreuungsbedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner bestehen. Diese Ad-hoc-Förderung sollte jedoch an konkrete Sanierungspläne mit geeigneten Bilanzierungsgrenzen geknüpft werden, die auch die Senkung der Betriebskosten, insbesondere durch energetische Sanierungen und ressourcenschonende Betriebskonzepte zum Ziel haben.

Wärme- und Energiekosten: Förderung an Sanierungspläne koppeln

Auch viele Krankenhäuser befinden sich in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation. Die Inflation und steigende Kosten werden in den kommenden Jahren zu Schließungen weiterer Häuser führen. Insbesondere kleinere Krankenhäuser, die häufig in kommunaler Trägerschaft sind, können weder

MVZ:  
Patientenwohl vor  
Gewinninteressen

Qualität noch Spezialisierung vorhalten. Der Trend geht hin zu einer Konzentration auf wenige große zentrale Krankenhäuser und den Ausbau medizinischer Versorgungszentren (MVZ) für ambulante Behandlungen. Das Investoreninteresse an MVZ ist seit Jahren ungebrochen, allerdings stehen oftmals Vorwürfe von Gewinninteressen zulasten der Patientenversorgung im Vordergrund. Hier braucht es klare Vorgaben für alle Beteiligten, um die potenziellen Risiken für das Wohl der Patienten auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

bessere Arbeits-  
bedingungen für  
Pflegekräfte  
schaffen

Eine ausreichende Zahl an Fachkräften ist eine unabdingbare Voraussetzung, um die Betreuung der Pflegebedürftigen zu ermöglichen. Bereits heute können Einrichtungen aufgrund des Fachkräftemangels teilweise nicht voll belegt werden. Hier müssen die Arbeitsbedingungen weiter verbessert werden, um dauerhaft zusätzliche Pflegekräfte zu gewinnen. Zudem muss das bestehende Fachkräfteeinwanderungsgesetz unter anderem in den Bereichen der Anerkennung von Qualifikationen, der Ausbildungsförderung und der verwaltungstechnischen Abläufe optimiert werden, um Pflegekräfte für den deutschen Arbeitsmarkt zu gewinnen. Primäres Ziel der Optimierungsbemühungen sollte es sein, die Anwerbung von Fachpersonal aus dem Ausland zu vereinfachen und die Verfahrensdauer zu beschleunigen.



**Prof. Dr. Harald Simons**  
empirica ag

unter Mitarbeit von  
**Arnaud Salla**  
empirica ag



## 5.1 Nachfrageentwicklung

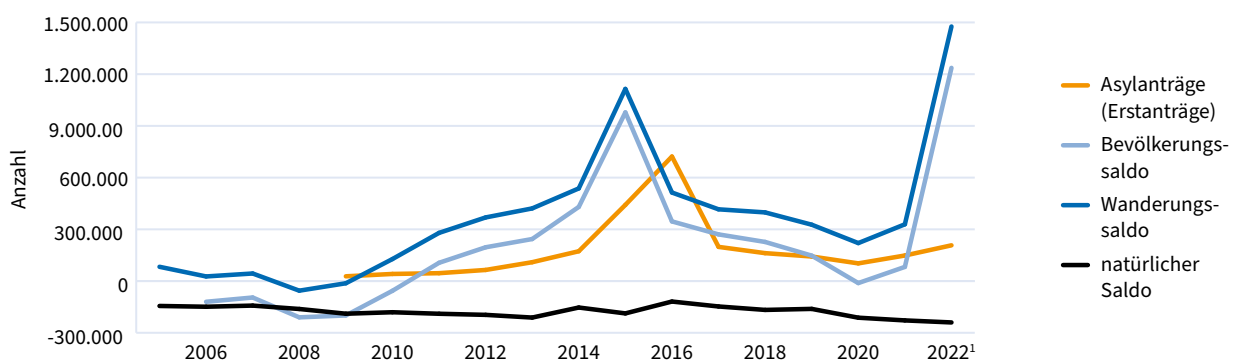
Die Bevölkerung in Deutschland wuchs im letzten Jahrzehnt mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,14% und damit deutlich stärker als in den zehn Jahren zuvor. Das starke Wachstum konzentrierte sich allerdings auf die Mitte der 2010er Jahre. Seither ging das Wachstum deutlich von knapp 585.000 oder 1,3% pro Jahr in den Jahren 2014 bis 2016 zurück auf zuletzt +82.000 (+0,1%) im Jahr 2021. Im Jahr zuvor, dem ersten Corona-Jahr 2020, schrumpfte die Zahl der Einwohner sogar. Insgesamt war der Eindruck vorherrschend, dass die Zeiten des starken Wachstums vorüber waren.

stärkeres Bevölkerungswachstum

Mit dem brutalen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine änderte sich die Situation komplett. Waren zum Jahresende 2021 erst 155.000 Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland gemeldet, so waren es im Oktober 2022 mit 1.144.000 knapp 1 Mio. mehr.<sup>1</sup> Am höchsten lag der Zuzug im März, April und Mai mit +170.000 bis +375.000 pro Monat, danach sank er trotz des andauernden Krieges auf nur noch +20.000 bzw. +10.000 Menschen im September und Oktober ab. Für das Jahr 2022 rechnet empirica mit einer Nettozuwanderung aus der Ukraine von insgesamt 1,1 Mio. Personen – und liegt damit innerhalb der Prognosebandbreite, wie anfangs für den ZIA prognostiziert.<sup>2</sup> Zusammen mit den Zuwanderungen aus anderen Teilen der Welt ist das Jahr 2022 das Jahr mit der höchsten Nettozuwanderung nach Deutschland seit Bestehen der Bundesrepublik. 2015 wanderten im Saldo rund 1,1 Mio. Personen nach Deutschland ein.

Nettozuwanderung erreicht Höchststand

Abbildung 5.1: Bevölkerungsentwicklung, natürlicher Saldo und Wanderungssaldo, 2005 – 2022



1 Schätzung

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2005-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Eurostat, BAMF

- 1 Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2022): Berichterstattung zu den Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Grundsicherung für Arbeitsuchende. November 2022 (Grundlagen: Hintergrundinfo). Online verfügbar unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Statistiken/Themen-im-Fokus/Ukraine-Krieg/Generische-Publikationen/AM-kompakt-Auswirkungen-Fluchtmigration-Ukraine-Arbeitsmarkt.pdf>, zuletzt geprüft am 1.12.2022.
- 2 Simons, H., Schmandt, M. (2022): Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt, empirica-Studie im Auftrag des ZIA. Online verfügbar unter [https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/03/Folgen\\_Russland\\_Ukraine\\_Wohnungsmarkt.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/03/Folgen_Russland_Ukraine_Wohnungsmarkt.pdf), zuletzt geprüft am 26.1.2023.

unsichere weitere  
Entwicklung

Die weitere Entwicklung ist hoch unsicher. Noch in diesem Winter (Stand Dezember 2022) könnte die fortwährende Zerstörung der zivilen, kritischen Infrastruktur zu einem Wiederanstieg der Zahl der Geflüchteten führen. Der weitere Verlauf des Jahres 2023 und danach ist abhängig vom Kriegsverlauf, seiner Dauer, seiner Brutalität und der Größe der verheerten Gebiete. In der jüngst aktualisierten empirica-Bevölkerungsprognose gehen wir von einem Anstieg der Zahl der ukrainischen Staatsangehörigen auf 1,7 Mio. bis zum Jahresende 2023 aus. Insgesamt dürfte die Zahl der Einwohner Deutschlands in den Jahren 2022 sowie 2023 um gut 1.200.000 bzw. 550.000 Personen wachsen.<sup>3</sup>

Offen ist ebenfalls, wie viele der Ukrainerinnen und Ukrainer dauerhaft in Deutschland bleiben. Eine kürzlich veröffentlichte Befragung von über 11.000 geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainern<sup>4</sup> zeigt, dass derzeit 26% der Geflüchteten dauerhaft, 11% mindestens für mehrere Jahre und 34% bis zum Kriegsende in Deutschland bleiben möchten. Weitere 27% sind noch unentschieden und nur 2% planen in den nächsten 12 Monaten Deutschland wieder zu verlassen. Allerdings geben diese Werte nur eine Momentaufnahme wieder. Je länger der Krieg aber dauert, umso größer wird der Anteil der Geflüchteten, die dauerhaft in Deutschland bleiben. Ein schnelles Kriegsende dürfte, sofern Russland verliert, zu einer schnellen Rückwanderung vieler Geflüchteter führen. In unserer Prognose gehen wir von einer leichten Rückwanderung ab dem Jahr 2024 aus, mit der Folge, dass im Jahr 2024 die Zahl der Einwohner in Deutschland stagnieren wird.

Wohnungsnachfrage  
stark gestiegen

Der starke Anstieg der Zahl der Einwohner im Jahr 2022 führte zu einem starken Anstieg der Wohnungsnachfrage, der bis heute anhält. Während bei normaler arbeits- oder bildungsbedingter Migration häufig bereits vor dem Zuzug eine Wohnung gesucht und zum Teil schon angemietet wird, führt eine Zuwanderung im Kontext von Flucht nicht sofort zu einem Anstieg der Wohnungsnachfrage, sondern erst mit einer gewissen Zeitverzögerung. So kam es nach dem starken Zuzug von Geflüchteten im Jahre 2015 nicht unmittelbar zu auffälligen Reaktionen auf dem Wohnungsmarkt, sondern erst im Laufe der Folgejahre. Diesmal aber scheint dies etwas anders zu sein. Von den zwischen Kriegsbeginn und Anfang Juni nach Deutschland geflüchteten Ukrainern und vor allem Ukrainerinnen wohnten im Befragungszeitraum von August bis Oktober 2022 bereits 74% in einer privaten Wohnung und davon wiederum 60% alleine oder zusammen mit ihren ebenfalls geflüchteten Familienangehörigen, d.h. innerhalb weniger Monate haben 44% der Geflüchteten es geschafft, eine eigene Wohnung zu beziehen. 56% wohnten bei Verwandten, Bekannten oder in Hotels/Pensionen bzw. Sammelunterkünften. Wird diese Quote auf alle im Jahr 2022 nach Deutschland geflüchte-

<sup>3</sup> Für weitere Details siehe [www.empirica-regio.de](http://www.empirica-regio.de).

<sup>4</sup> Brückner, Herbert; Ette, Andreas; Grabka, Markus M. et al. (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Hg. v. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und DIW Berlin. Online verfügbar unter <https://www.bib.bund.de/Publikation/2022/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland-Flucht-Ankunft-und-Leben.pdf>, zuletzt geprüft am 15.12.2022.

ten Ukrainer und Ukrainerinnen bezogen und eine Haushaltsgröße von 2,58<sup>5</sup> angenommen, so ist die Wohnungsnachfrage kurzfristig um knapp 200.000 Wohnungen<sup>6</sup> gestiegen.

Der hohe Anteil an Haushalten, die bereits eine eigene Wohnung bezogen haben, ist zwar einerseits ungewöhnlich, aber andererseits bei Betrachtung der Altersstruktur, des extrem hohen Bildungsniveaus (71% der geflüchteten 20- bis 70-Jährigen haben einen tertiären Bildungsabschluss) und einer häufig schnellen Arbeitsmarktintegration (17% sind erwerbstätig)<sup>7</sup> wiederum wenig verwunderlich.

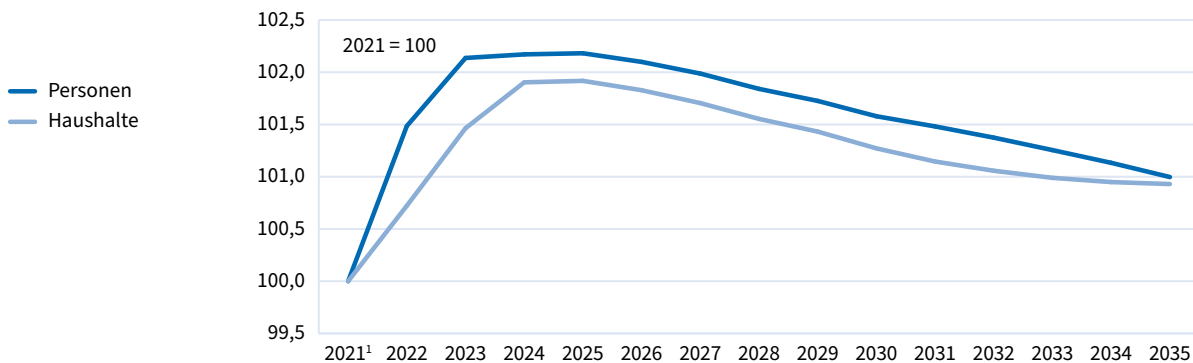
Eine zusätzliche Wohnungsnachfrage von rund 200.000 Wohnungen ist erheblich. Im Mittel der letzten beiden Vorjahre wuchs die Zahl der Haushalte in Deutschland nur um rund 115.000 pro Jahr. Entsprechend ist die Wirkung auf die Wohnungsmieten, siehe Kapitel 5.2.4. In den nächsten Jahren wird – unter Berücksichtigung der weiteren Zuwanderung aus der Ukraine, der Wanderungen mit anderen Ländern, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Haushaltsbildungsverhaltens – die Wohnungsnachfrage weiter wachsen, wenn auch nicht mehr in dem Ausmaß wie im vergangenen Jahr 2022 und vorbehaltlich der Entwicklung in der Ukraine. Etwa um das Jahr 2025 aber wird sich laut aktueller empirica-Prognose, die die Zuwanderung und Rückwanderung von und nach der Ukraine berücksichtigt, die Entwicklung wieder umdrehen und die Zahl der Einwohner und Haushalte langsam beginnen zu sinken. Im Jahr 2035 dürfte dann die Zahl der Haushalte in etwa wieder auf dem Niveau von 2021/2022 liegen.

kurzfristig weiter steigende Wohnungsnachfrage

Der Rückgang der Zahl der Einwohner nach dem Jahr 2025 hat seine Ursache in der zu erwartenden Rückwanderungswelle, die nach Kriegsende in der Ukraine einsetzen wird. Verzögert sich das Kriegsende weiter, verzögert sich auch die Rückwanderung. Die Berücksichtigung der Zu- und Rückwanderung der ukrainischen Flüchtlinge erklärt im Übrigen auch den Unterschied der empirica-Prognose zur aktuellen Prognose des Statistischen Bundesamtes.

- 
- 5 Dies entspricht der mittleren Haushaltsgröße in der Ukraine, siehe hierzu weiter Simons, H., Schmandt, M., Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den deutschen Wohnungsmarkt, empirica Studie im Auftrag des ZIA, März 2022.
- 6 1,1 Mio. geflüchtete Ukrainer und Ukrainerinnen bis Jahresende 2022, wobei in den letzten Monaten des Jahres der Zuzug nur noch gering war; davon 44% in eigenen Wohnungen = 490.000 Personen; bei Haushaltsgröße 2,58, entspricht dies rund 190.000 Haushalten bzw. Wohnungen.
- 7 Brückner, Herbert; Ette, Andreas; Grabka, Markus M. et al. (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Hg. v. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und DIW Berlin. Online verfügbar unter <https://www.bib.bund.de/Publikation/2022/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland-Flucht-Ankunft-und-Leben.pdf>, zuletzt geprüft am 15.12.2022.

Abbildung 5.2: Anzahl der Haushalte und Personen in Deutschland, Prognose 2022 – 2035



1 Ist-Wert

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), destatis

## 5.2 Angebotsentwicklung

### 5.2.1 Baufertigstellungen

Rückläufige  
Fertigstellungszahlen, aber ...

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland nur knapp 293.500 Wohnungen fertiggestellt und damit 13.000 (-4,2%) weniger als noch im Vorjahr. Dieser Rückgang war überraschend. Angesichts des hohen Bauüberhangs<sup>8</sup> von 780.000 Wohnungen zum Jahresende 2020 war von einem weiteren leichten Anstieg der Fertigstellungszahlen im Jahr 2021 ausgegangen worden.

Die Pressemitteilung zum Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2021 erfolgte just im gleichen Zeitraum, in dem die Meldungen über stark steigende Baupreise, die Aussetzung der KfW-Neubauförderung, stark steigende Zinsen sowie erste Projektstornierungen die Runde machten. Schnell wurde der Rückgang der Fertigstellungen in diese „Storyline“ eingebaut und als erster handfester Beweis für eine Baukrise angesehen.

Diese Storyline aber ist schon deswegen unzulässig, da alle diese Entwicklungen erst oder überwiegend erst im Jahr 2022 einsetzten. Tatsächlich lässt sich der Rückgang der Fertigstellungen 2021 nicht durch reale Veränderungen erklären. empirica hat im Rahmen eines größeren Forschungsprojektes erfolglos versucht, den Rückgang mit Variationen der relevanten Parameter (Baudauer, Fertigstellungsabfolge) der einzelnen Genehmigungsjahrgänge darzustellen. Wir gehen daher von einem statistischen Effekt aus, der seine Ursache in der Datenerhebung zur Fertigstellungsstatistik in Kombination mit der Corona-Pandemie hat. Die Fertigstellungsstatistik entsteht durch Fertigstellungsmeldungen der Bauaufsichtsämter an die Statistischen Landesämter. Diese Fertigstellungsmeldungen erfolgen zum größeren Teil erst

... wegen coronabedingtem statistischem Effekt nur auf dem Papier

<sup>8</sup> Der Bauüberhang definiert sich als Zahl der genehmigten, aber am Jahresende noch nicht fertiggestellten Wohnungsbauvorhaben.

im Rahmen der Bauüberhangerhebung, die regelmäßig Ende November beginnt. Erst dann tragen die Mitarbeiter der Bauaufsichtsämter die vorliegenden Informationen zu laufenden Bauprojekten zusammen bzw. erheben die Mitarbeiter diese Informationen. Der Beginn der Bauüberhangserhebung fiel aber im Jahr 2021 mit dem Lockdown am 24.11.2021 zusammen (Home-office-Pflicht, 3G-Regel, zudem Überlassung von Mitarbeitern an die Gesundheitsämter)<sup>9</sup>, sodass die Informationsgewinnung behindert wurde. In Zweifelsfällen dürften die Mitarbeiter dann ein Bauprojekt eher als „noch im Bau“ gewertet haben, als eine Fertigstellung anzuzeigen und damit eine Aktenlage zu schaffen.

Sollte diese Lesart korrekt sein, so wären 2021 weniger Fertigstellungen gemeldet worden, als tatsächlich erfolgten. Da die Fertigstellungsstatistik nicht revidiert wird, werden verspätete Fertigstellungsmeldungen stets erst im Jahr der Kenntnisnahme der statistischen Ämter verbucht. Entsprechend rutschen die ungemeldeten Fertigstellungen aus dem Jahr 2021 nun in die Fertigstellungstatistik des Jahres 2022 und dürften dort für einen Wiederanstieg der (gemeldeten) Fertigstellungen führen.

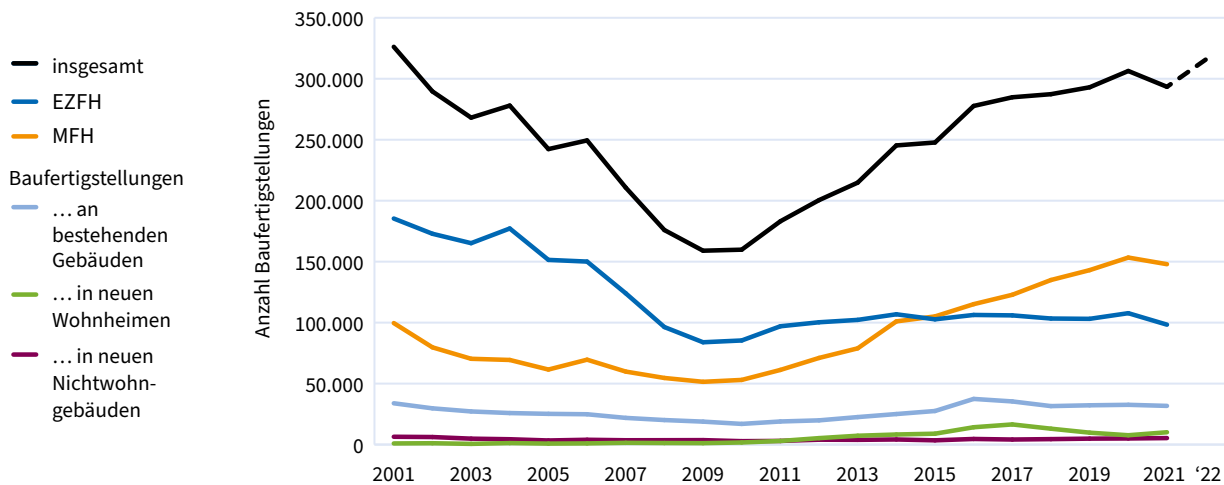
Sollte sich diese Lesart bewahrheiten – die Fertigstellungsstatistik 2022 wird es zeigen –, so besteht die Gefahr einer weiteren Fehlinterpretation: dass der Wiederanstieg der Fertigstellungen 2022 ein Indiz für eine ausbleibende Baukrise wäre.

Tatsächlich gehen wir auch für das Jahr 2023 noch nicht von einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungen zumindest im Geschosswohnungsbau aus. Die unbestreitbaren Herausforderungen, die sich der Wohnungsbau gegenüber sieht, werden erst ab 2024 und danach sichtbar. Dass sich die Herausforderungen erst in ein oder zwei Jahren in den Fertigstellungen zeigen werden, sind einfache Time-Lag-Folgen. Die Fertigstellungen der Jahre 2023 und 2024 sind, angesichts von heutigen Bauzeiten im Geschosswohnungsbau von im Mittel 28 Monaten, bereits begonnen und werden aller Voraussicht nach auch fertiggestellt werden. Stornierungen von bereits genehmigten Projekten oder ein noch früherer Zeitpunkt der Projektaufgabe führen erst in zwei oder drei oder noch mehr Jahren zu ausbleibenden Fertigstellungen.

2023 noch kein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen zu erwarten

<sup>9</sup> Im Jahr 2020 setzte der Lockdown erst zum 16.12.2020 ein und damit zu einem Zeitpunkt, an dem die Bauüberhangerhebung weiter fortgeschritten war.

Abbildung 5.3: Baufertigstellungen in Deutschland, 2001 – 2022



prognostizierte Werte für 2022, basierend auf den Genehmigungen zwischen Januar und Oktober

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), destatis

Anders sieht es im Ein- und Zweifamilienhausbau aus. Da dieser schneller erfolgt, dürften bereits im Jahr 2023 die Fertigstellungen zurückgehen.

### 5.2.2 Baugenehmigungen

Genehmigungszahlen stagnieren

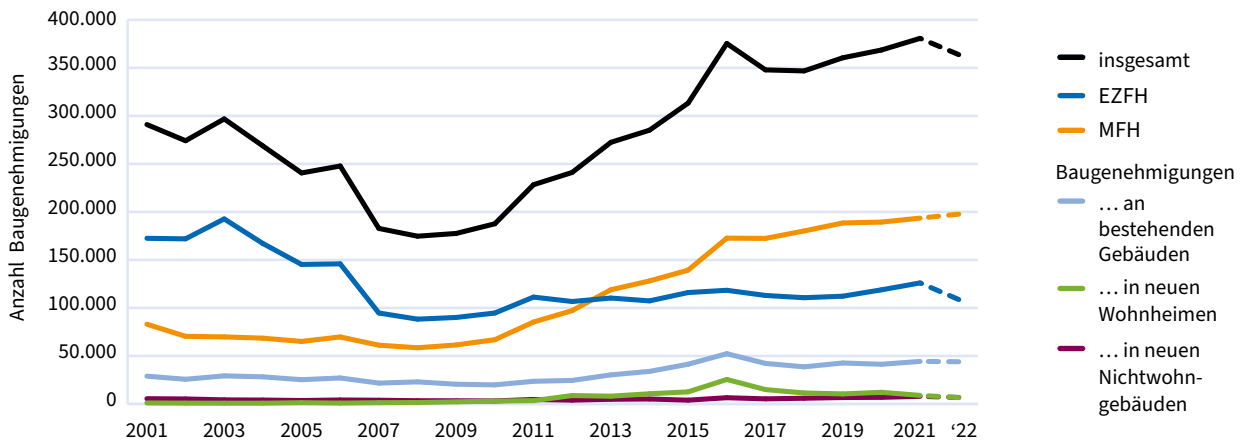
Die Zahl der genehmigten Wohnungen hat bereits in den letzten rund fünf Jahren stagniert bzw. ist nur noch sehr langsam auf zuletzt (2021) 380.000 gestiegen. Dies dürfte sich im Jahr 2022 geändert haben, in dem nur noch 364.000 Wohnungen genehmigt worden sein dürften.

Genehmigungstau stabilisiert noch Genehmigungen im Jahr 2022

Der Rückgang konzentriert sich dabei noch vollständig auf den Ein- und Zweifamilienhausbau, während im Geschosswohnungsbau die Zahl der genehmigten Wohnungen trotz der neuen Herausforderungen noch gestiegen sein dürfte. Dieser weitere Anstieg der Genehmigungen ist zwar erfreulich, sollte aber wiederum nicht als Beleg herangezogen werden, dass die Herausforderungen auf dem Wohnungsbaumarkt nicht so groß wären. Wieder ist ein einfacher Time-Lag ursächlich. Die Bauanträge, die im Jahre 2022 zu Genehmigungen führten, wurden noch vor dem Anstieg der Zinsen, dem Anstieg der Baupreise etc. eingereicht oder zumindest zur Einreichung vorbereitet. Erst im Jahr 2023 oder gar erst 2024 ist daher mit einem deutlichen Rückgang der Genehmigungen auch im Geschosswohnungsbau zu rechnen.



Abbildung 5.4: Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2022



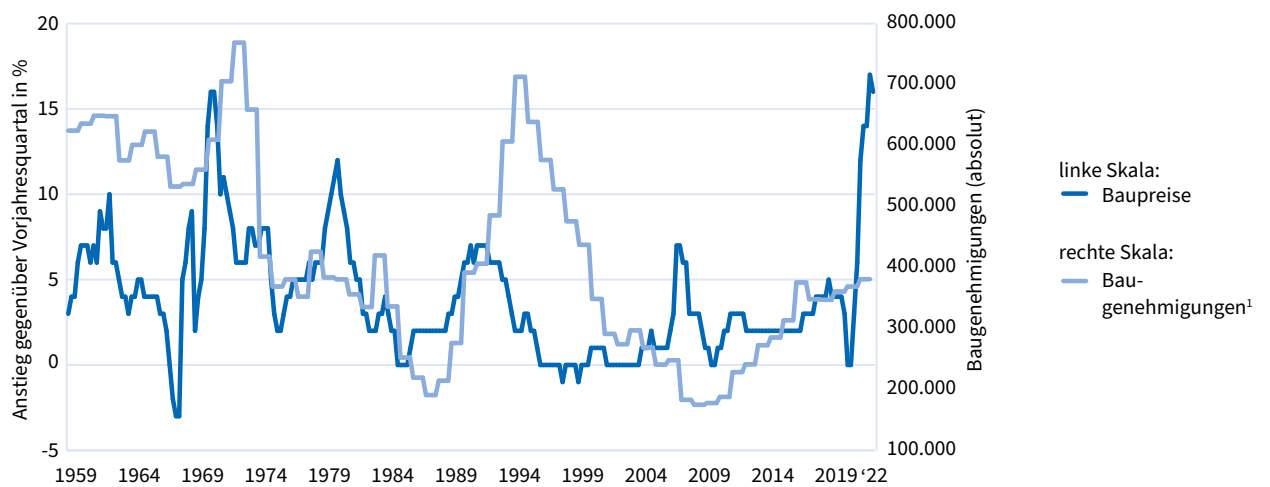
prognostizierte Werte für 2022, basierend auf den Genehmigungen zwischen Januar und Oktober

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), destatis

Die Frage ist offen, inwieweit diese Baugenehmigungen auch zu Baufertigstellungen führen werden oder ob diese Projekte aufgegeben werden. Die Bauwirtschaft berichtet von zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Laut Umfrage des ifo Instituts berichteten im November 2022 16,7% der befragten Bauunternehmen von Stornierungen, nach 14,5% im Vormonat – wobei dies keine Aussage über den Umfang der Stornierungen erlaubt.

Die Stornierungen sind die Folge steigender Zinsen und steigender Baupreise, die dazu führen, dass sich Projekte nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen. Die Baupreisanstiege sind tatsächlich beeindruckend. Im dritten Quartal 2022 lagen sie im Mittel um 16,5%<sup>10</sup> höher als ein Jahr zuvor, ähnlich hohe Steigerungen fanden sich zuletzt im Jahr 1970.

Abbildung 5.5: Baupreise, I 1959 I – III 2022



1 bis IV 2021

Quelle: destatis

10 Roher Mittelwert der Baupreisanstiege der einzelnen Bauleistungen.

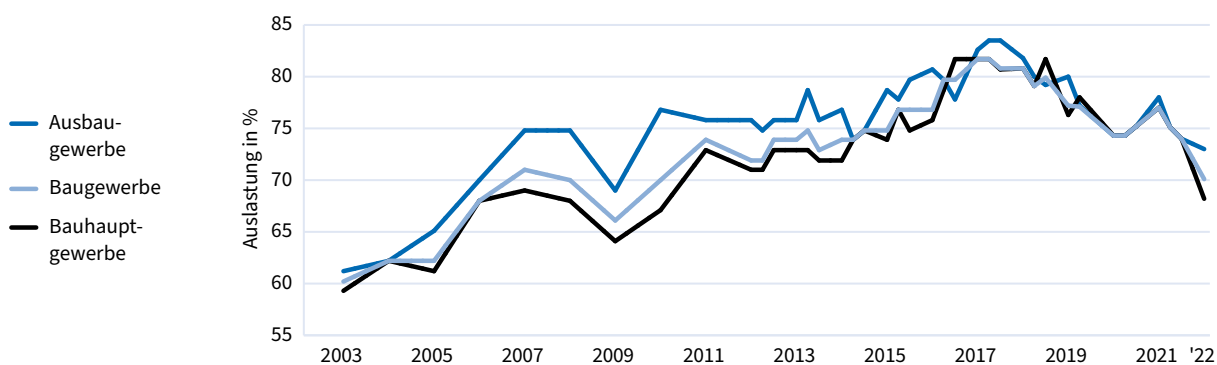
Der Anstieg der Baupreise ist zum einen eine Folge steigender Preise für Vorleistungen und Vorprodukte, die wiederum ihre Ursache in höheren Energiepreisen und gestörten Lieferketten haben. Dies kann aber nur einen Teil der Preisanstiege erklären, nicht zuletzt da die Baupreise auf breiter Front angestiegen sind und damit auch bei Bauleistungen, bei denen auch mit gutem Willen kein Bezug zu Energiepreisen oder gestörten Lieferketten erkennbar ist, wie z.B. Gerüstbau-, Tischler- oder Kanalbauarbeiten.

Preissteigerungen in der Bauwirtschaft stärker als Preisanstieg der Vorprodukte

Ein anderer Teil des Anstiegs ist daher durch besonders hohe Preissteigerungen zu erklären, die die Bauunternehmen durchgesetzt haben bzw. versuchen durchzusetzen. Das ifo Institut zeigt eindrücklich, dass die Preissteigerungen der Bauwirtschaft über den Preisanstieg der Vorprodukte hinausgehen und dass sich in der Folge der Anteil des Bruttobetriebsüberschusses (vulgo: Gewinn) an der Bruttowertschöpfung erhöht hat. Das ifo Institut schreibt hierzu: „Dies lässt nur den Schluss zu, dass hier offenbar viele Unternehmen die Gunst der Stunde genutzt haben, über die Verteuerung der Vorleistungsbezüge hinaus ihre Preise anzuheben.“<sup>11</sup> Nun ist der Versuch, höhere Preise zu verlangen, in einer Marktwirtschaft natürlich zulässig, die Frage ist nur, ob diese auch dauerhaft durchgesetzt werden können. Damit ist aber vermutlich nicht oder zumindest nicht in diesem Ausmaß zu rechnen. Der Zentralverband des deutschen Baugewerbes erwartet, dass der reale Umsatz im Jahr 2022 um 5,5% und im Jahr 2023 um 7% zurückgehen wird. Bemerkenswert ist daran weniger, dass hier der nominale Umsatz unter Verwendung der eigenen Bauleistungspreise in einen „realen“ Umsatz umgerechnet wurde<sup>12</sup>, sondern dass die tatsächliche Bauleistung sinkt. Tatsächlich sinkt die Auslastung laut BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung. Sie lag im vierten Quartal 2022 bereits 7% unter dem Vorjahreswert, was aber weiterhin im längerfristigen Vergleich immer noch ein hoher Wert ist.

reale Umsatzrückgänge erwartet

Abbildung 5.6: Auslastung im Baugewerbe, 2003 – 2022



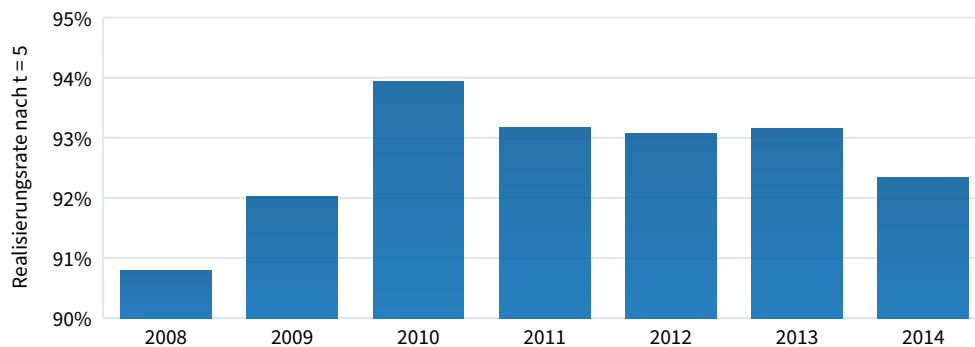
Quelle: BBSR

11 Ragnitz, J. (2022), Gewinninflation und Inflationsgewinner, ifo Dresden berichtet, 29 (5), S. 24-28.

12 Bezogen auf den Wohnungsmarkt würde diese Berechnungsart bedeuten, dass ein Anstieg der Mieten von 100 auf 150 als „reale Stagnation der Mieten“ interpretiert werden würde.

Wirtschaftskrisen führen unter anderem auch dazu, dass Bauvorhaben aufgegeben werden und so aus Genehmigungen keine Fertigstellungen werden. Allerdings ist der Effekt überschaubar. In der letzten großen Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 sank die Realisierungsrate (Anteil der Baugenehmigungen der Jahre 2008 bzw. 2009, die zu Fertigstellungen führten) auf gut 91%. Dies ist aber, wie ein Vergleich mit den Folgejahren zeigt, nur ein geringfügiger Rückgang um 2 oder 3 Prozentpunkte, siehe Abbildung 5.7. Es ist auch diesmal davon auszugehen, dass der Rückgang nur geringfügig sein wird. Die Begründung ist einfach. Die Nicht-Realisierung eines Bauprojektes hieße, dass das Baugrundstück dauerhaft unbebaut bleibt. Davon ist aber angesichts der weiterhin vorhandenen Knappheit an Bauland in der Regel nicht auszugehen.

**Abbildung 5.7: Realisierungsrate Wohnungsbaugenehmigungen bis 5 Jahre nach Genehmigung, ohne Wohnheime, Deutschland 2008 – 2014**



Quelle: destatis (SUF der Baufertigstellungsstatistik), Simons (mimeo); Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik), eigene Berechnungen.

Relevant für die Entwicklung in den nächsten Jahren ist daher nicht ob, sondern wann und vom wem die Projekte realisiert werden. In der Praxis dürfte ein Bauträger, der ein Bauprojekt als nicht mehr wirtschaftlich bewertet oder nicht finanzieren kann, zunächst das Projekt stornieren, aber im Anschluss daran versuchen, das Baugrundstück inkl. Baugenehmigung zu veräußern. Je nachdem, wie schnell er seine Preisvorstellungen anpasst oder anpassen muss, wird sich früher oder später ein Käufer finden, der dann das Vorhaben realisiert. Am Ende ist es eine Frage des Preises und der Zeit, bis das Baugrundstück bebaut und die Genehmigung realisiert wird. Dauert es zu lange, kann natürlich die Baugenehmigung bereits erloschen sein<sup>13</sup>, oder der neue Eigentümer plant das Projekt um und beantragt eine zweite Baugenehmigung. In diesen Fällen sinkt die Realisierungsrate, das Grundstück wird aber gleichwohl bebaut.

Die Hauptwirkung der Stornierungen im Wohnungsbau sind daher nicht sinkende Realisierungsraten, sondern längere Zeiträume von der Genehmigung bis zur Fertigstellung. Aber auch in der letzten Krise 2008/2009 verzögerten

Stornierungen  
verlängern Realisie-  
rungszeiträume

13 Baugenehmigungen erlöschen, wenn – abhängig vom Bundesland – nach drei oder vier Jahren nicht mit dem Bau begonnen wurde. Da Verlängerungen möglich sind, erlöschen Baugenehmigungen meist erst nach fünf oder mehr Jahren.

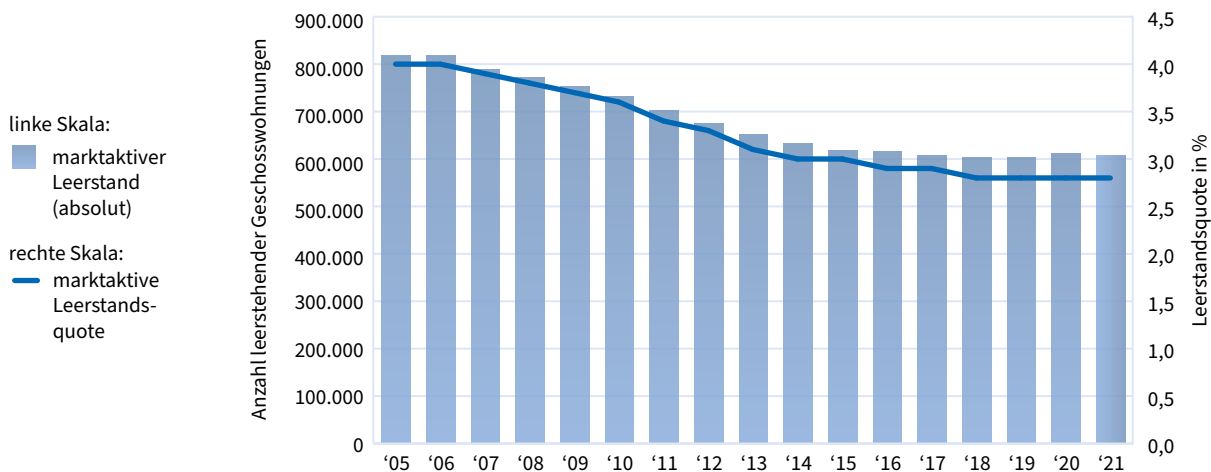
sich nur relativ wenige Bauvorhaben. Die mittlere Realisierungsdauer stieg zwischen 2008 und 2010 von 1,95 Jahren um 0,2 Jahre auf 2,15 Jahre.<sup>14</sup>

### 5.2.3 Leerstände

Die Anzahl leerstehender marktaktiver Wohnungen (Wohnungen die sofort oder kurzfristig bezogen werden können) stagnierte auch im Jahr 2021 bei rund 600.000. Das entspricht rund 3% des Wohnungsmarktes. Im Jahr 2021 und den Vorjahren entwickelten sich Angebot und Nachfrage in etwa im Gleichklang.

Im Jahr 2022 änderte sich dies wieder. Bedingt durch die Folgen des Russland-Ukraine-Krieges stieg die Wohnungsnachfrage stärker als das Wohnungsangebot und der Leerstand dürfte wieder gesunken sein. Auch im Jahr 2023 rechnen wir – abhängig von der Entwicklung in der Ukraine – mit einem nochmaligen Rückgang der Leerstandsquote.

Abbildung 5.8: Marktaktiver Leerstand in Deutschland, 2005 – 2021



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

### 5.2.4 Entwicklung der Mietpreise

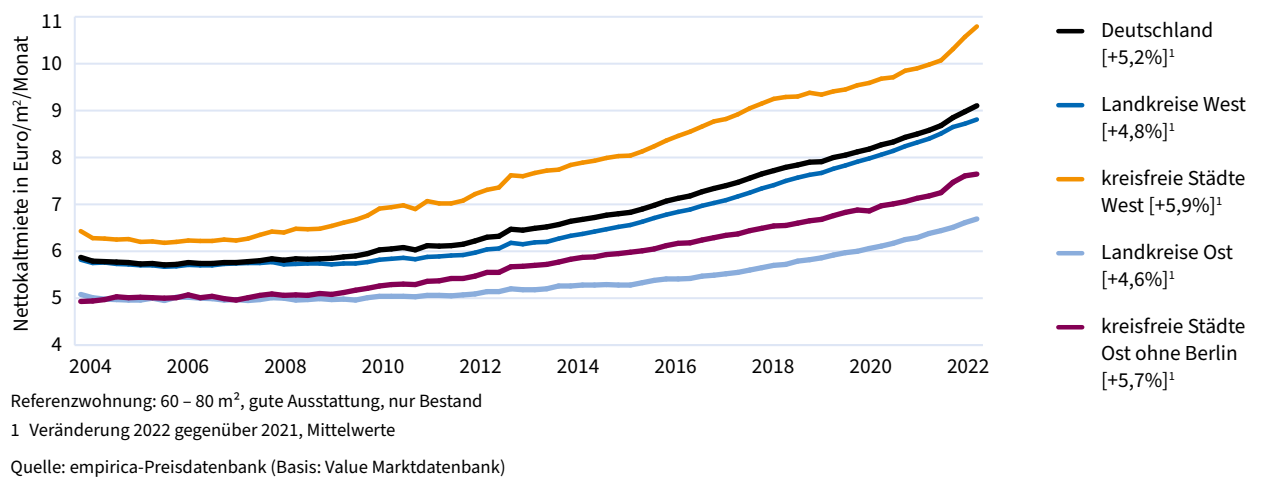
stärkerer Anstieg

Die Angebotsmieten (Bestand, hedonisch) sind in den letzten vier Quartalen (I – IV 2022 zu I – IV 2021) mit +5,2% wieder etwas stärker als in den Vorjahren gestiegen. Auffällig ist, dass die Wachstumsrate sich seit dem zweiten Quartal 2022 erhöhte. Stiegen die Angebotsmieten jeweils im Vergleich zum Vorquartal zuvor stets um die 1%, so betrug der Anstieg im zweiten Quartal fast 2% und auch in den letzten beiden Quartalen waren es nochmals 1,5%.

<sup>14</sup> Simons, H., Weiden, L., Salla, A. (mimeo), Struktur und Gründe des Bauüberhangs, empirica-Studie im Auftrag des BBSR.

Der stärkere Anstieg der Angebotsmieten dürfte sich daher überwiegend mit dem plötzlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage infolge des Russland-Ukraine-Krieges begründen lassen. Hinzu kommt eventuell noch, dass Haushalte aufgrund gestiegener Zinsen ihr Vorhaben, Wohneigentum zu bilden, aufgeben und Mieter bleiben. Dies hieße zwar einerseits, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen höher ausfällt. Aber in der Regel dürfte es dazu führen, dass diese Haushalte zumindest zunächst einfach in ihrer Mietwohnung bleiben und erst in Zukunft auf dem Neuvermietungsmarkt aktiv werden. Die Auswirkungen dieses Effekts sind daher vermutlich noch überschaubar und bauen sich erst mit der Zeit auf.

Abbildung 5.9: Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – IV 2022

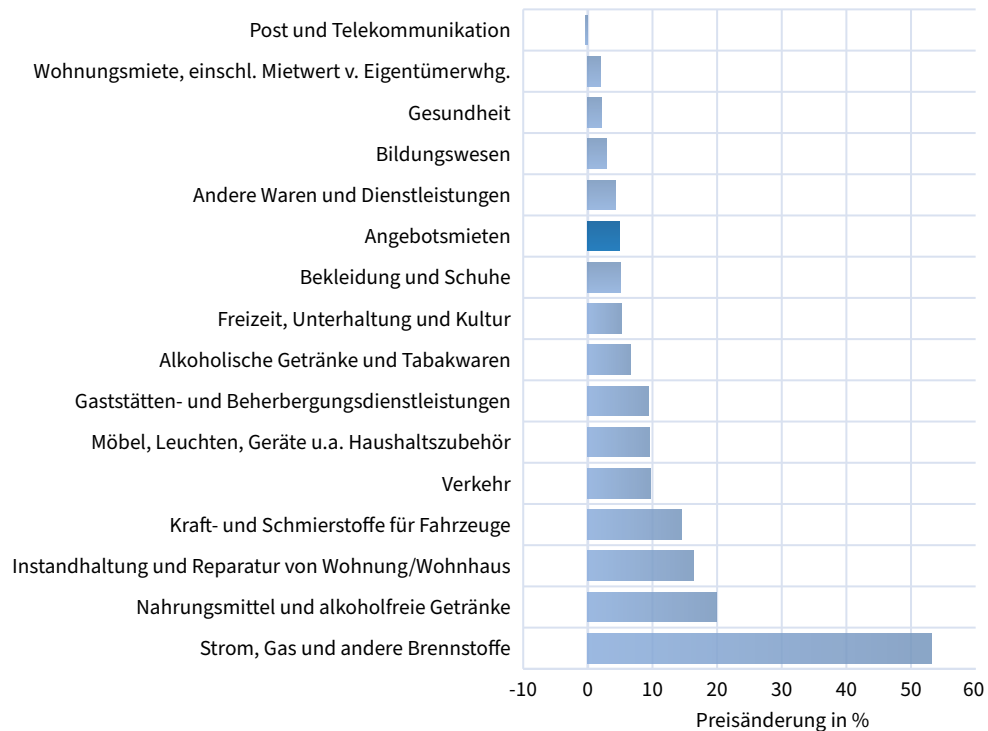


Die kurzfristige Entwicklung der Mietpreise in den nächsten Quartalen ist wie immer eine Frage der Entwicklung der Nachfrage und damit derzeit vor allem abhängig von der weiteren Entwicklung in der Ukraine. Müssen wieder mehr Personen vor dem Krieg flüchten, so steigt die Wohnungsnachfrage weiter und das Wachstum der Angebotsmieten wird sich noch etwas fortsetzen. Von Seiten des Angebotes, vor allem durch Wohnungsneubau, ist kurzfristig nicht mit einer Entlastung zu rechnen, aber auch nicht mit einer weiteren Belastung, vgl. Kapitel 5.1.

Trotz des wiedererstarteten Anstiegs der Angebotsmieten bremst der Wohnungsmarkt derzeit sogar den Preisanstieg. Abbildung 5.10 zeigt die Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (November 2022 zu November 2021). Deutlich wird, dass neben den allseits bekannten Inflationstreibern Energie und Nahrungsmittel auch in den meisten anderen Ausgabenkategorien die Anstiege höher waren als bei den Angebotsmieten (+4,9%) und natürlich erst recht im Vergleich zu den Wohnungsmieten insgesamt.

Mieten steigen weniger dynamisch als Preise in anderen Bereichen

**Abbildung 5.10: Preisveränderung ausgewählter Komponenten des Individualkonsums, Nov. 2022 zu Nov. 2021**



Quelle: destatis

Die zumindest relativ geringen Anstiege der Angebots- und erst recht der Bestandsmieten werden zusammen mit der geringen Preiselastizität der Wohnungsnachfrage dazu führen, dass der inflationsbedingte Kaufkraftverlust der Haushalte sich stärker bei den anderen Ausgabenarten niederschlagen wird. Die Einnahmeseite der Wohnungswirtschaft durch die Wohnungsvermietung wird daher stabil bleiben.

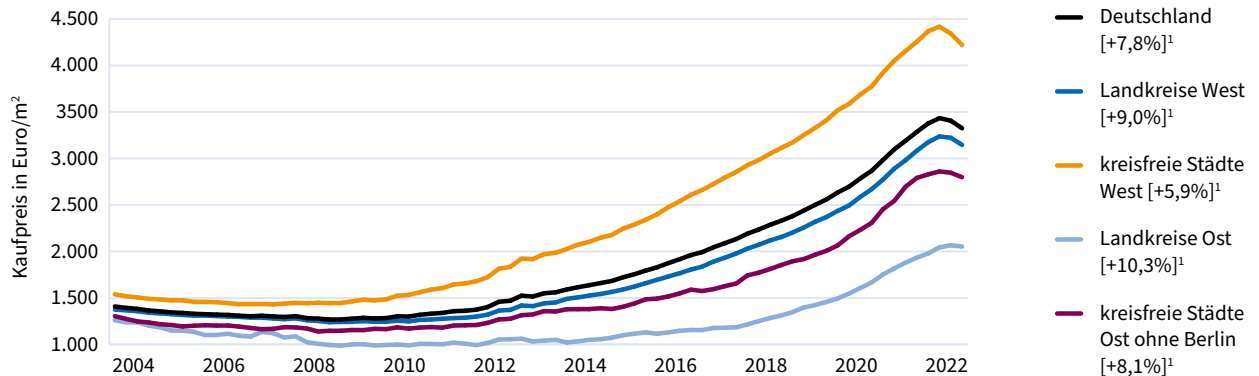
Etwas anders könnte es bei den Nebenkosten aussehen. Da die Wohnungsvermieter hier zumindest in Teilen das Inkasso für die Energieversorger übernehmen, könnten gerade bei hohen Nachzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung Einnahmeausfälle entstehen. Inwieweit diese Ausfälle existenzbedrohend für einzelne Wohnungsvermieter sind, kann derzeit nicht beurteilt werden.

### 5.2.5 Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Angebotspreise, hedonisch, Bestand) sind bundesweit zwar im Jahresvergleich (I – IV 2022 zu I – IV 2021) nochmals deutlich um 7,8% gestiegen. Aber diese Entwicklung wurde jäh im zweiten Quartal 2022 gestoppt. Zum vierten Quartal fielen dann die Angebotspreise bundesweit um -2,4%, wobei in den westdeutschen kreisfreien Städten der Rückgang mit -2,8% am stärksten war.

Anstieg der Kaufpreise jäh gestoppt

Abbildung 5.11: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004 – IV 2022



hedonische Angebotspreise, Referenzwohnung: 60 – 80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung, nur Bestand

1 Veränderung 2022 gegenüber 2021, Mittelwerte

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Die Angebotspreise müssen nicht den tatsächlichen Verkaufspreisen entsprechen. So können Preisverhandlungen zu Abweichungen führen und die Richtungen der Preisverhandlungen mögen sich im Zyklus ändern (höhere Abschlusspreise als Angebotspreise in Verkäufermärkten, niedrigere Preise in Käufermärkten), sodass die Angebotspreise möglicherweise den Preisrückgang unterzeichnen.

Aber auch die tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser), berechnet auf Basis der Notarverträge, sind vom zweiten Quartal auf das dritte Quartal 2022 um 0,4% gesunken.

tatsächliche  
Verkaufspreise  
gesunken

Ungeachtet der Unterschiede in Methodik, Berichtskreis und Werten ist die wesentliche Aussage unbestritten: Der mehr als 10-jährige Anstieg der Kaufpreise ist beendet.

Wesentliche Ursache für den früheren Anstieg und das Ende des Anstiegs der Kaufpreise war und ist die Zinsentwicklung. Die Zinsen für Hypothekarkredite an private Haushalte mit 10-jähriger Zinsbindung sind von rund 5% im Jahr 2008 fast kontinuierlich auf nur noch rund 1,3% im Jahr 2021 gesunken. Seit Jahresanfang 2022 sind sie dann sprunghaft bis auf rund 3,5% im Oktober 2022 gestiegen und liegen damit derzeit wieder in etwa auf dem Niveau von etwa 2011/2012.

Der Anstieg der Zinsen hat zu einer deutlichen Kauf- und Bauzurückhaltung geführt. Das Neukreditgeschäft für Wohnungsbaukredite sinkt seit April 2021 fast durchgehend Monat für Monat und lag im November 2021 mit 13,5 Mrd. Euro 40% unter dem Vorjahreswert. Ein derart niedriges Neugeschäftsvolumen gab es in vereinzelt Monaten letztmalig in den Jahren 2007 und 2008.

Zinsanstieg sorgt  
für deutliche  
Kauf- und Bau-  
zurückhaltung

linke Skala:

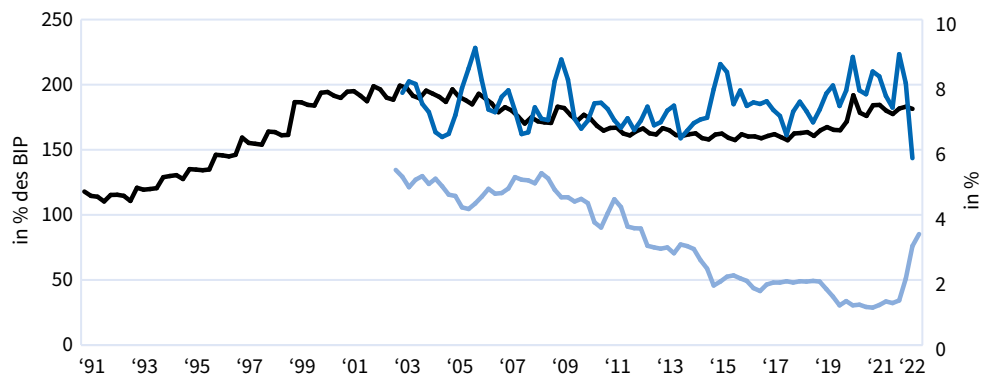
— ausstehende Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen, alle Banken-gruppen

rechte Skala:

— Neugeschäftsvolumina Wohnungsbaukredite an private Haushalte, alle Banken-gruppen (in % des BIP im gleichen Quartal)

— Effektivzinssatz auf Wohnungsbaukredite, Neugeschäft – zehn Jahre anfängliche Zinsbindung (Zinsen p.a.)

**Abbildung 5.12: Anteil der ausstehenden inländischen Kredite, Neugeschäftskredite für den Wohnungsbau am BIP & Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite (10 Jahre anfängliche Zinsbindung), I 1991 – III 2022**



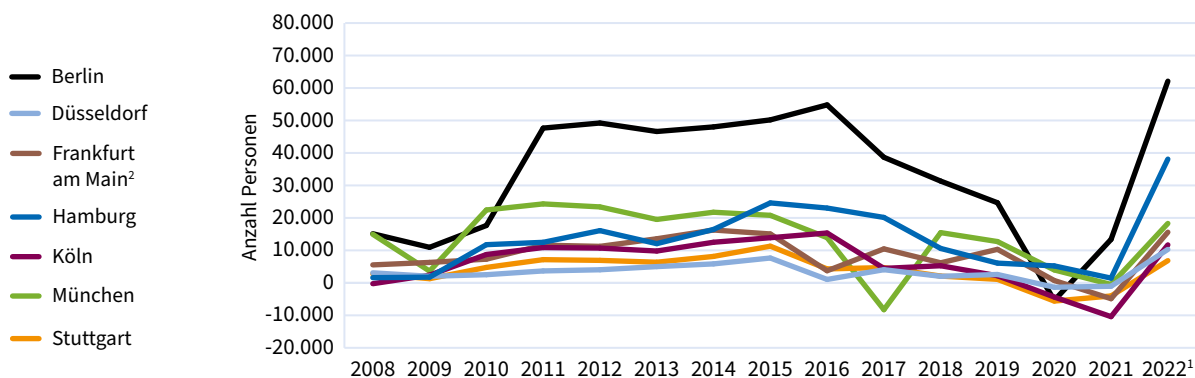
Quelle: Deutsche Bundesbank

## 5.3 Wohnungsmarktentwicklung in den A-Städten

### 5.3.1 Nachfrage

Der Wohnungsmarkt in den A-Städten folgt grundsätzlich der bundesweiten Entwicklung, allerdings sind die Entwicklungen dort pointierter. Auch in den A-Städten änderte sich durch den Russland-Ukraine-Krieg der Trend in der Bevölkerungsentwicklung. Vor dem Angriff Russlands sank die Zuwanderung in die A-Städte jahrelang kontinuierlich ab, sodass 2021 fast alle A-Städte schrumpften. Mit dem Angriff änderte sich dies und im Jahr 2022 wuchsen ihre Einwohnerzahlen wieder mit Wachstumsraten, wie sie zuletzt Mitte des letzten Jahrzehnts gesehen wurden.

**Abbildung 5.13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den A-Städten, 2008 – 2022**



1 Schätzung auf Basis von Monatsdaten Januar bis August/September, teilweise bis November

2 Frankfurt am Main 2018, 2021: Registerbereinigung

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Statistische Landesämter

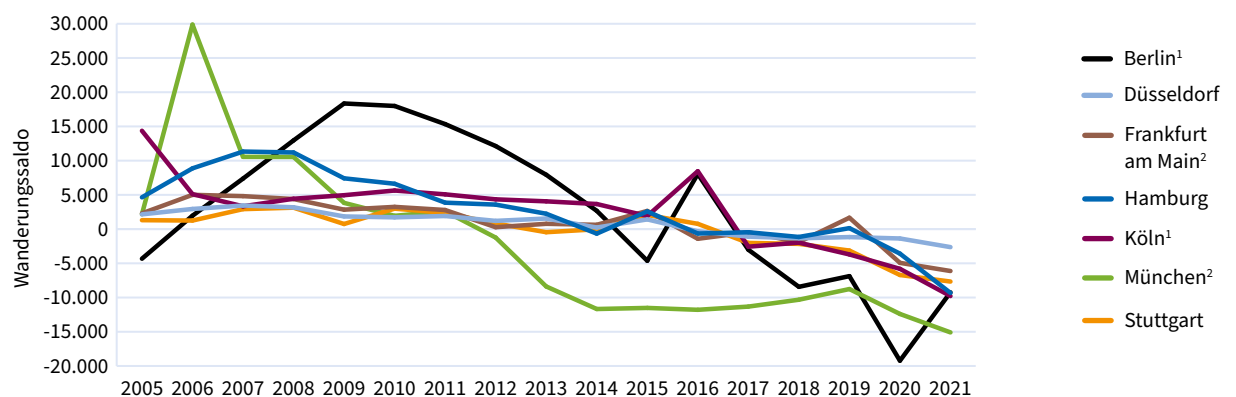


Trotz des starken Bevölkerungsgewinns sind die grundlegenden Schwächen der A-Städte nicht behoben. Auch im Jahr 2021 verloren fast alle A-Städte in der Binnenwanderung. Wie bereits in den vorjährigen Frühjahrgutachten geschildert, verlieren die A-Städte ihre Einwohner sowohl zunehmend an ihr jeweiliges Umland (Suburbanisierung), aber zusätzlich auch an andere Regionstypen wie die (wirklich) ländlichen Räume. Die Verluste entstehen dabei vor allem bei Familien (Altersklassen bis 18 Jahre sowie 30 bis 50 Jahre), aber auch bei den Älteren. Weiterhin gilt: Die Zeiten, in denen die A-Städte gegenüber allen deutschen Regionen Einwohner gewannen, die Schwarmstadtzeiten, sind vorbei. Das Bevölkerungswachstum der A-Städte speist sich bereits seit etwa 2017 nur noch aus der Ausenzuwanderung.

Suburbanisierung  
und  
Abwanderung, ...

... dennoch  
Wachstum durch  
hohe Außen-  
zuwanderung

Abbildung 5.14: Saldo der Binnenwanderung in den A-Städten, 2005 – 2021



1 Berlin, Köln 2016: Überhöhung des Wanderungsgewinns aufgrund einer Umstellung der Berichtsroutine zwischen Einwohnermeldeämtern und Statistischen Ämtern 2016

2 München 2006, Frankfurt 2019: Überhöhung aufgrund Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

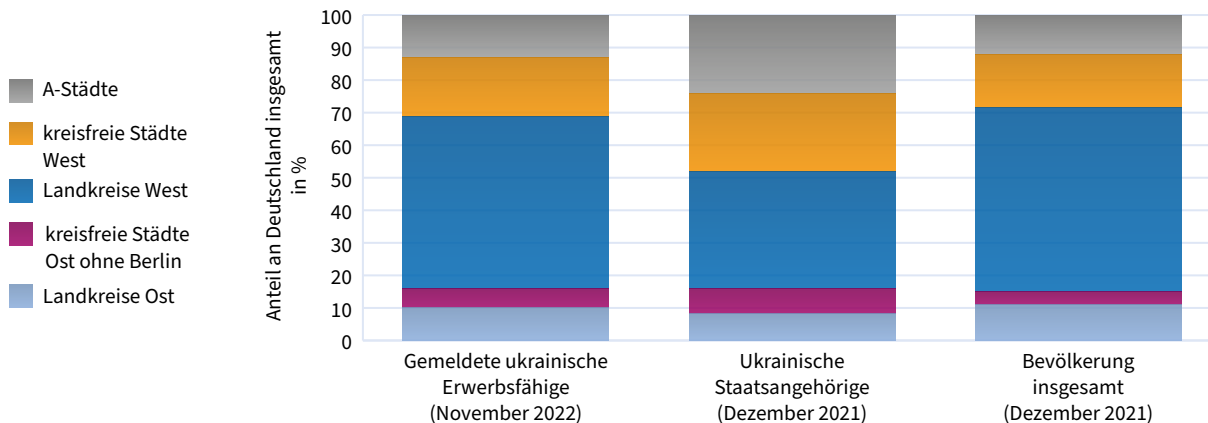
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Für das Jahr 2022 liegen die detaillierten Wanderungsdaten zwar noch nicht vor. Aber der Binnenwanderungsverlust dürfte sich vor dem Hintergrund der zumindest bis zum zweiten Quartal weiter gestiegenen Kaufpreise und der wieder angestiegenen Mieten gerade für große familiengerechte Wohnungen (vgl. Frühjahrgutachten 2022) sowie der zunehmenden bzw. auf hohem Niveau verbleibenden Homeoffice-Nutzung nochmals erhöht haben. Über Bestrebungen der A-Städte, auch für Familien attraktiv zu bleiben bzw. zu werden, ist nichts bekannt.

Die Schwäche der A-Städte, die derzeit durch die starke Zuwanderung aus der Ukraine überdeckt wird, zeigt sich auch daran, dass die A-Städte nur durchschnittlich durch die Flüchtlinge wachsen. Dies zeigen erste Auswertungen auf Basis der Daten der Bundesagentur für Arbeit, die sich auf die gemeldeten Erwerbsfähigen beziehen. Demnach verteilen sich die Ukrainerinnen und Ukrainer ziemlich gleichmäßig in Deutschland. Bei den bereits vor dem Krieg in Deutschland wohnenden Ukrainerinnen und Ukrainern war der Anteil der A-Städte noch doppelt so groß. Die sonst übliche Kettenwanderung – es profitieren die Städte und Regionen von einer Zuwanderung,

in denen sich schon vorher viele Personen der gleichen Herkunftsländer aufhielten – scheint diesmal nicht zum Tragen zu kommen. Die A-Städte profitieren daher von den Ukrainerinnen und Ukrainern, weil viele kommen, nicht aber weil viele speziell in die A-Städte wollen.

Abbildung 5.15: Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland, 2022



Quelle: eigene Berechnung; empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Ausländerzentralregister (Statistisches Bundesamt, 2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Statistik der Bundesagentur für Arbeit

A-Städte können längerfristig schrumpfen

In der Gesamtzusammenschau ist die derzeitige und die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der A-Städte hoch unsicher. Das aktuelle Wachstum hängt weit überwiegend an der weiteren Entwicklung in der Ukraine sowie der Zuwanderung aus anderen Teilen der Welt. Im Gegensatz zur vergleichsweise planbaren und trägen Entwicklung der Binnenwanderung kann die Außenwanderung genauso jäh zunehmen wie auch wieder einbrechen. Auch wenn die Wohnungsnachfrage zuletzt auch in den A-Städten wieder angestiegen ist, so sollten die Wohnungswirtschaft und ihre Finanzierer in ihren Planungen zumindest die Möglichkeit mitbedenken, dass die A-Städte – wie bereits in den 1960er bis 1990er Jahren geschehen – längerfristig schrumpfen können.

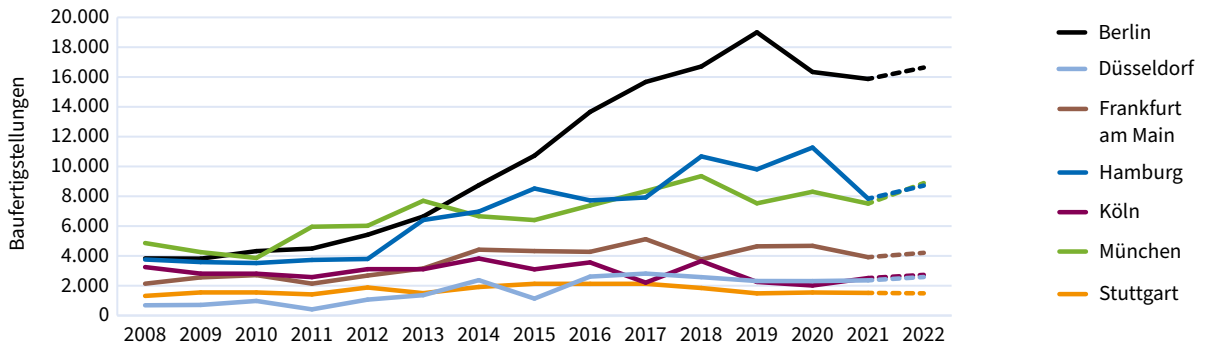
Hinzu kommt, dass die Haushaltsgröße in den A-Städten seit nunmehr rund zehn Jahren nicht mehr weiter zurückgeht. Die Wohnungsnachfrage steigt daher nicht mehr stärker als die Zahl der Einwohner und eine Haushaltsverkleinerung/Versingelung gleicht einen Bevölkerungsrückgang nicht mehr aus.

### 5.3.2 Angebot

Wohnungsneubau stagnierend bis rückläufig

Der Wohnungsneubau hat in den letzten Jahren in allen A-Städten stagniert. Im Jahr 2021 zeigt die Fertigstellungstatistik in den meisten A-Städten sogar einen Rückgang an. Für das Jahr 2022 ist allerdings wieder mit einem leichten Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen.

Abbildung 5.16: Baufertigstellungen in den A-Städten, 2008 – 2022

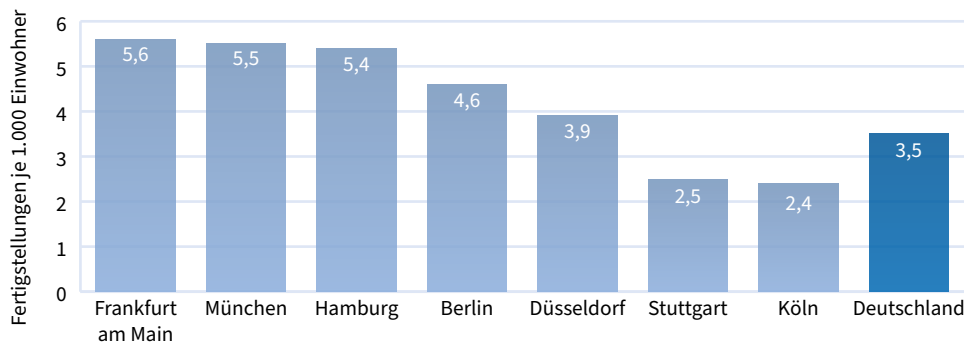


prognostizierte Werte für 2022, Einzelprognose Berlin

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Der Wiederanstieg der Fertigstellungszahlen sollte allerdings nicht als Ausbleiben einer „Baukrise“ gewertet werden. Zum einen werden die Fertigstellungszahlen des Jahres 2022 auch durch Nachmeldungen von Fertigstellungen aus dem Jahr 2021 gestützt (vgl. auch Kapitel 5.2), zum anderen sind die neuen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erst im Jahr 2022 entstanden und schlagen aufgrund der langen Bauzeiten noch nicht auf die Fertigstellungszahlen 2022 durch. Die Fertigstellungen des Jahres 2022 wurden weit überwiegend in den Jahren 2018 bis 2021 genehmigt und mit dem Bau wurde bereits vor dem Anstieg der Zinsen und der Baupreise begonnen.

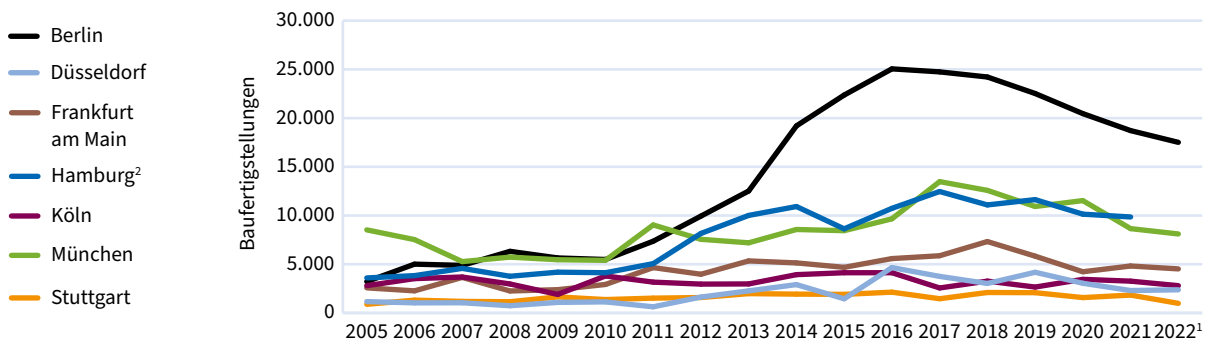
Abbildung 5.17: Baufertigstellungen in den A-Städten, Mittelwert 2018 – 2021



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Während die Fertigstellungen in den letzten Jahren stagnierten, sank die Zahlen der Baugenehmigungen in allen A-Städten in den letzten Jahren bereits merklich ab, sie lagen 2021 zwischen 14% und 51% unter den jeweiligen Höchstwerten, die je nach Stadt zwischen 2016 und 2018 erreicht wurden.

Abbildung 5.18: Baugenehmigungen in den A-Städten, 2005 – 2022



1 prognostizierte Werte für 2022, basierend auf den Genehmigungen zwischen Januar und September, Oktober bzw. November

2 Prognose für Hamburg aufgrund größerer unterjähriger Verschiebungen nicht möglich

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Für das Jahr 2022 ist mit einem weiteren Rückgang der Genehmigungszahlen zu rechnen, allerdings nicht mit einem Absturz. Die Ursache ist wieder ein Time-Lag: Die Bauanträge für die Baugenehmigungen des Jahres 2022 wurden bereits vor dem Anstieg der Zinsen und der Baupreise eingereicht, die Baugrundstücke vorher erworben. Der vielfach befürchtete Absturz der Baugenehmigungen wird vermutlich kommen, wenn die Rahmenbedingungen so bleiben, aber noch nicht jetzt, sondern erst später.

Noch also stützen „ältere“ Projekte die Baugenehmigungen wie die Baufertigstellungen und dies dürfte in Teilen auch noch im Jahr 2023 der Fall sein. Der Bauüberhang ist – mit Ausnahme von Stuttgart und Köln – noch ausreichend für überwiegend stabile Fertigstellungszahlen im Jahr 2023 und vermutlich auch 2024. Die geringen Bauüberhänge in Stuttgart und Köln sind Folge eines in den letzten zehn Jahren praktisch ausgebliebenen Wohnungsbaubooms, mit Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen unter dem bundesdeutschen Mittelwert.

Abbildung 5.19: Bauüberhang (Wohnungen) in den A-Städten, 2021

Region	Bauüberhang 2021	Bauüberhang je 1.000 Einwohner <sup>1</sup>	Bauüberhang je Fertigstellung <sup>2</sup>
Stuttgart	5.079	8,1	3,0
Köln	8.689	8,1	3,4
Düsseldorf	8.877	14,3	3,6
Frankfurt am Main	15.415	20,3	3,5
Hamburg	26.152	14,1	2,8
München <sup>2</sup>	36.557	24,6	4,5
Berlin	63.851	17,4	3,8
<b>Deutschland<sup>2</sup></b>	<b>846.467</b>	<b>10,2</b>	<b>2,9</b>

1 Fertigstellungen im Mittel der Jahre 2017 – 2021

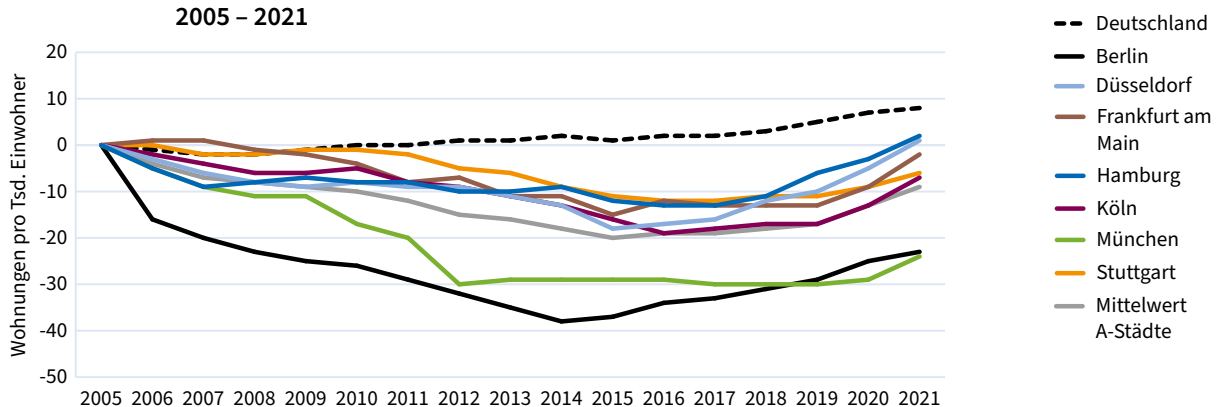
2 inkl. erloschenen Baugenehmigungen

Quelle: Statistische Landesämter, destatis

Der Rückgang der Baugenehmigungen und die Stagnation der Fertigstellungen in den letzten Jahren waren im Grundsatz marktgerecht. Die Phase des Bevölkerungswachstums und damit des Wachstums der Wohnungsnachfrage war ausgelaufen, sodass sich zunächst Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot wieder im Gleichschritt entwickelten.

Für die folgende Abbildung 5.20 sind für jede Stadt die Veränderung der Zahl der Haushalte (laut empirica-Haushaltsmodell) und die Veränderung der Zahl der Wohnungen (laut Wohnungsfortschreibung) kumuliert dargestellt (je 1.000 Einwohner).

**Abbildung 5.20: Wohnraumversorgungsquote; Differenz der Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage in den A-Städten, 2005 – 2021**

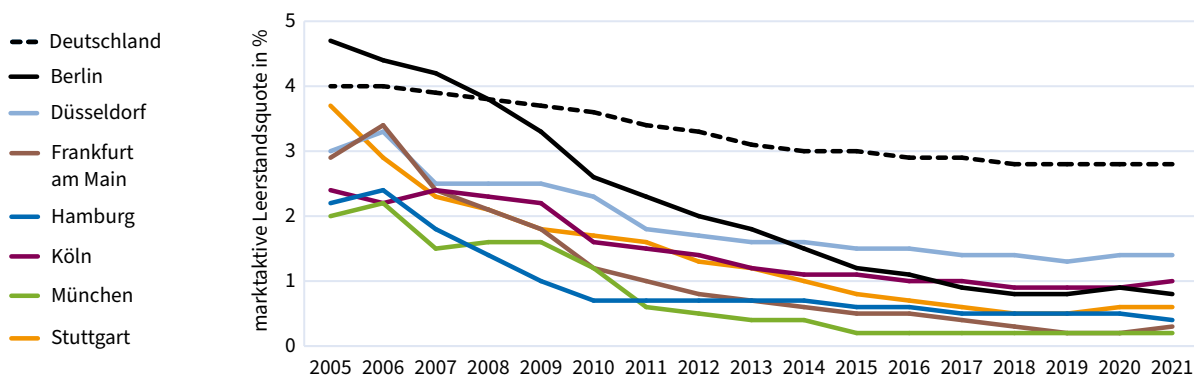


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Ausgehend vom Jahr 2005 zeigt ein negativer Wert an, dass sich die Zahl der Wohnungen langsamer entwickelte als die Zahl der Haushalte. Deutlich erkennbar ist, dass sich in allen A-Städten dieser so gemessene Wohnraumversorgungsgrad bis etwa um das Jahr 2016 verschlechterte. Der besonders niedrige Wert für Berlin erklärt sich aus dem hohen Wohnungsleerstand, der den Berliner Wohnungsmarkt noch bis Ende der 2000er Jahre kennzeichnete. Der besonders niedrige Wert für München ist hingegen Ausdruck der Tatsache, dass es München schon seit langem in besonders geringem Maße gelingt, für ausreichend Wohnraum zu sorgen. Die auch schon seit langem besonders hohen Mieten in München sind die bekannte Folge. Seit etwa 2016 aber verschlechterte sich die Wohnraumversorgung in den A-Städten nicht mehr und vor allem in den letzten beiden Jahren überstieg das Wachstum des Wohnungsangebotes das nur noch schwache Wachstum der Nachfrage – sogar in München.

Im Jahr 2022 änderte sich dieser positive Trend natürlich, die A-Städte erlebten einen Zuwanderungsschub bei gleichzeitiger Stagnation oder höchstens leichtem Wachstum der Fertigstellungen. In der Folge wird der Wohnungsleerstand im Jahr 2022 wieder gesunken sein, nachdem er in den Vorjahren stagnierte oder sich sogar leicht wieder erhöht hatte. Von einer auskömmlichen Fluktuationsreserve sind alle A-Städte weit entfernt.

Abbildung 5.21: Marktaktiver Leerstand in den A-Städten, 2005 – 2021



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

### 5.3.3 Entwicklung der Mietpreise

Mieten in den A-Städten gestiegen, mit unterdurchschnittlicher Dynamik

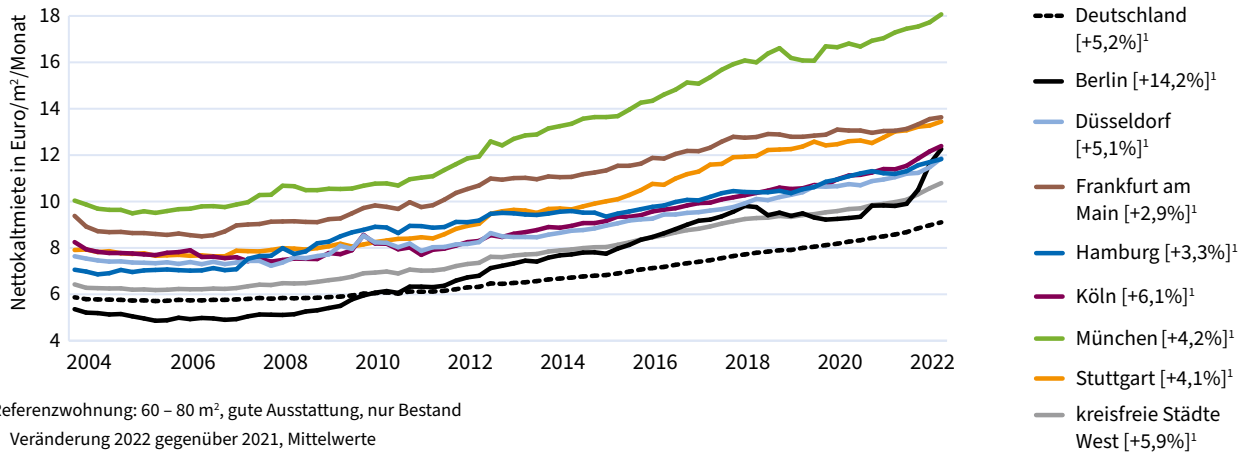
Die Mieten (Angebotsmieten, Bestand, hedonisch) in den A-Städten sind im Jahr 2022 weiter bzw. wieder gestiegen. Allerdings sind die Anstiege in den meisten A-Städten niedriger, sowohl im Vergleich zum bundesdeutschen Mittelwert (+5,2%), zu den westdeutschen kreisfreien Städten insgesamt (+5,9%) und natürlich erst recht im Vergleich zu den Preisanstiegen in anderen Bereichen, von Energie bis Restaurant und Einrichtungsgegenstände (vgl. Abbildung 5.10). In Düsseldorf entsprach der Anstieg mit 5,1% in etwa dem deutschen Mittelwert.

Erstaunlich ist die Entwicklung in Berlin, wo die Angebotsmieten insbesondere seit dem zweiten Quartal 2022 extrem gestiegen sind. Derzeit kann keine Erklärung für diesen Anstieg angeboten werden, er ist allerdings so extrem, dass erhebliche Zweifel an der Aussagekraft bestehen. Auffällig ist z.B., dass die Zahl der Angebote deutlich zurückgegangen ist, sodass sich das Mischungsverhältnis der Angebote geändert hat. Die Untersuchung des Anstiegs in Berlin bedarf weiterer Forschung, bis dahin ist eine sehr vorsichtige Verwendung zu empfehlen.

höhere Nachfrage durch Ukraine-Flüchtlinge außerhalb der A-Städte

Der Anstieg der Mieten ist angesichts der positiven Entwicklung der Nachfrage aufgrund der Zuwanderung aus der Ukraine und dem restlichen Ausland bei gleichzeitiger Stagnation der Fertigstellungen wenig überraschend. Der relativ geringe Anstieg der Mieten in den meisten A-Städten deutet aber darauf hin, dass sich die zusätzliche Nachfrage durch ukrainische Flüchtlinge vor allem außerhalb der A-Städte niederschlägt. Tatsächlich deuten erste Zahlen zur Verteilung der ukrainischen Flüchtlinge darauf hin, dass diese sich räumlich stark verteilen und dass die (teuren) A-Städte weniger zusätzlich Einwohner gewinnen an andere Teile des Landes.

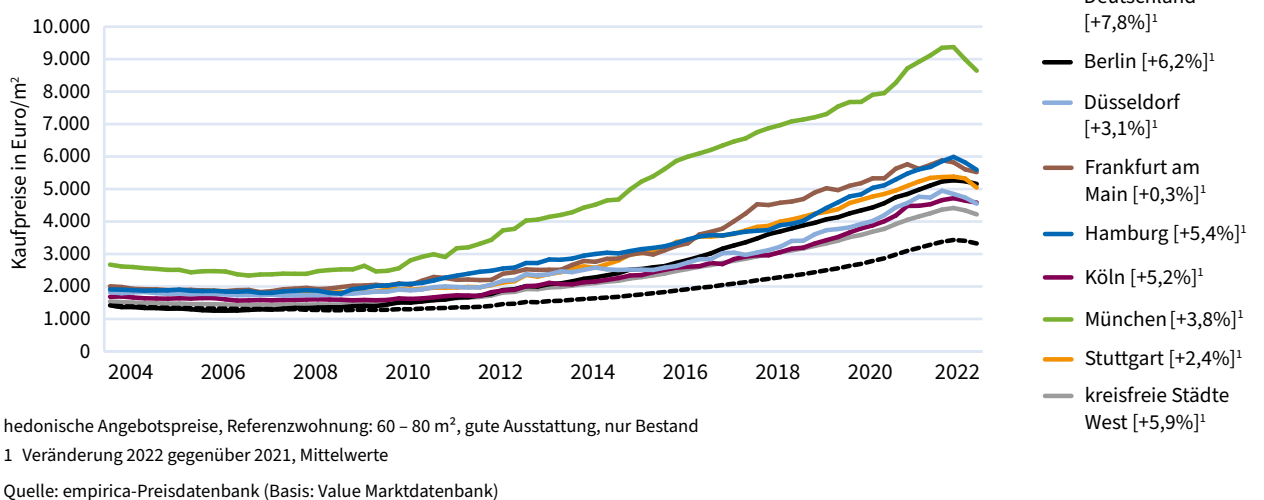
Abbildung 5.22: Entwicklung der Mietpreise in den A-Städten, I 2004 – IV 2022



### 5.3.4 Entwicklung der Kaufpreise

Auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in den A-Städten hat sich im Jahr 2022 ein Trendwechsel ergeben. Nachdem die Kaufpreise im gesamten letzten Jahrzehnt jedes Jahr weiter gestiegen sind, sinken sie seit dem zweiten Quartal 2022. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich zwar noch ein deutlicher Anstieg, aber der Trendbruch ist klar vollzogen.

Abbildung 5.23: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den A-Städten, I 2004 – IV 2022

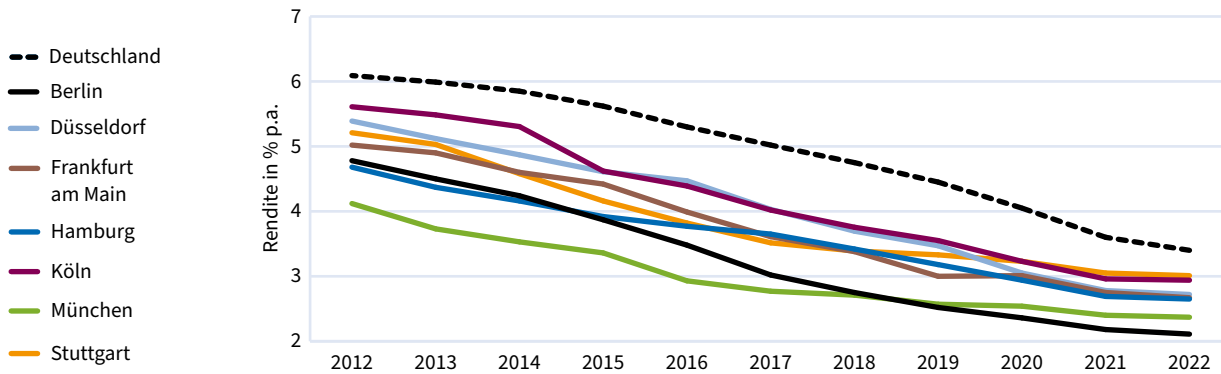


Die Ursache für den Rückgang der Kaufpreise ist in den A-Städten natürlich die gleiche wie in Deutschland insgesamt: Es sind die gestiegenen Zinsen. Der starke Anstieg der Kaufpreise im letzten Jahrzehnt hat in den A-Städten die Bruttoanfangsrenditen in der Wohnungsvermietung kontinuierlich auf Werte zwischen 2% und 3% sinken lassen. Derart niedrige Bruttoanfangsrenditen (aus denen noch die Kaufnebenkosten, Instandhaltung, Verwaltung

Preisrückgänge  
wegen gesteigener  
Zinsen

und alle Risikovorkehrungen finanziert werden müssen) sind bei Hypothekenzinsen von 3,5% weit von einer Auskömmlichkeit entfernt. Derzeit bieten häufig schon einfache Festgeldkonten eine höhere Nettorendite als Investitionen in den Wohnungsmarkt.

Abbildung 5.24: Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen (Median) in den A-Städten, I 2012 – IV 2022



Kaufobjekte bis einschließl. Mitte November 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

## 5.4 Fazit

Wohnungsmarkt  
vor neuen Herausforderungen

Der deutsche Wohnungsmarkt sah sich 2022 neuen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakteuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten,<sup>15</sup> von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen,<sup>16</sup> von einer Energie- und Baukrise,<sup>17</sup> von einbrechenden Baufinanzierungen<sup>18</sup> und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden,<sup>19</sup> ist die Rede.

Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen alleine nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

Dieser doppelte bzw. dreifache Schock auf der Angebots- wie Nachfrageseite erfolgte zu einem Zeitpunkt, an dem sich einerseits die Wohnungsmärkte langsam in Richtung einer Entspannung bewegten. Die Wohnungsnachfrage wuchs immer langsamer, während das Wohnungsangebot alles in allem wei-

15 <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/bauwirtschaft-krise-101.html>

16 <https://www.iz.de/maerkte/news/-nachfrage-nach-wohnungen-bricht-ein-2000012752>

17 <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/gemeinsam-durch-die-krise-wohnen-muss-bezahlbar-bleiben/>

18 <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/banken/baufinanzierung-sparkassen-erleben-einbruch-des-immobiliengeschaefts/28769082.html>

19 <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-10-11/immer-mehr-stornierungen-im-wohnungsbau>



ter anstieg. Andererseits waren die Kaufpreise für Wohnungen, Häuser und Bauland seit mehr als zehn Jahren gestiegen und hatten bislang nicht gekannte Höhen erreicht.

Im Kern bestehen daher heute zwei Problemkreise, die natürlich zusammenhängen. Der erste Problemkreis dreht sich um die hohen Kaufpreise, die mit dem höheren Zinsniveau nicht mehr darstellbar sind. Der zweite Problemkreis dreht sich um die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau, um die gestiegene Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Der Neubau von Wohnungen ist derzeit mit den schnell steigenden Baupreisen plus höheren Zwischenfinanzierungskosten und hohen Grundstückskosten meist nicht mehr wirtschaftlich, da die erzielbaren Mieten unterhalb der Kostenmieten liegen und die Verkaufspreise aufgrund der höheren Zinsen nicht mehr von den Käufern finanziert werden können.

Neubau meist nicht mehr wirtschaftlich

Die Wohnungsmärkte werden sich daher in eine Richtung bewegen müssen, in der Kaufpreise, Baupreise, Baulandpreise und Mieten wieder in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, gegeben das Zinsniveau. Dies heißt niedrigere Kaufpreise, niedrigere Baupreise, niedrige Baulandpreise und höhere Mieten. Offen ist dabei, welche Seite wie stark zur Anpassung beiträgt und in welchen Zeiträumen dies geschehen wird.

Die Mieten (Angebotsmieten, Bestand, hedonisch) sind bereits wieder schneller gestiegen als zuvor. Stiegen die Angebotsmieten in den Quartalen vor dem zweiten Quartal 2022 um rund 1% pro Quartal, so waren es seither 1,5% bis 2%. Dieser Anstieg kommt nicht überraschend. Laut einer Umfrage im August bis Oktober 2022 unter ukrainischen Flüchtlingen wohnten bereits 44% in einer eigenen Wohnung. Umgerechnet stieg die realisierte Wohnungsnachfrage damit kurzfristig um knapp 200.000 Wohnungen. Das Glas ist allerdings auch halb leer. Nur noch 56% der ukrainischen Flüchtlinge leben noch bei Verwandten, Bekannten oder in Hotels/Pensionen bzw. Sammelunterkünften und sind daher vielleicht noch auf der Suche.

Gleichzeitig wurden im Jahr 2022 vermutlich um die 300.000 Wohnungen fertiggestellt und auch im Jahr 2023 wird die Zahl der Fertigstellungen nochmals hoch sein. Für einen jähen Absturz der Fertigstellungen ist der Bauüberhang noch zu hoch, zu viele Bauprojekte sind bereits im Bau und werden auch fertiggestellt werden. Selbst die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist zumindest im Geschosswohnungsbau 2022 weiter gestiegen, zu groß war der Bearbeitungsstau auf den Bauämtern. Im Ergebnis wird das Angebot an Wohnungen erst einmal noch wachsen bzw. hoch genug sein, um einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieten in der kurzen Frist zu verhindern.

Angebotsausweitung wird kurzfristig deutliche Mietanstiege verhindern

Der starke Anstieg der Baupreise dürfte sich bald beruhigen. Zum einen, da die Energiepreise bereits wieder gesunken sind und sich die gestörten Lieferketten reparieren. Zum anderen vor allem aber, da die Bauwirtschaft die Preise stärker erhöhte, als ihre Kosten stiegen. Für die Bauwirtschaft war das Jahr 2022 sehr erfolgreich. Die Kapazitätsauslastung am Bau sinkt aber be-

sinkende Preise für  
Bauleistungen, ...

reits, neue Aufträge werden selten und der Bauleistungsmarkt wird sich schnell in Richtung eines Käufermarktes drehen, mit der Folge sinkender Preise.

... Bauland ...

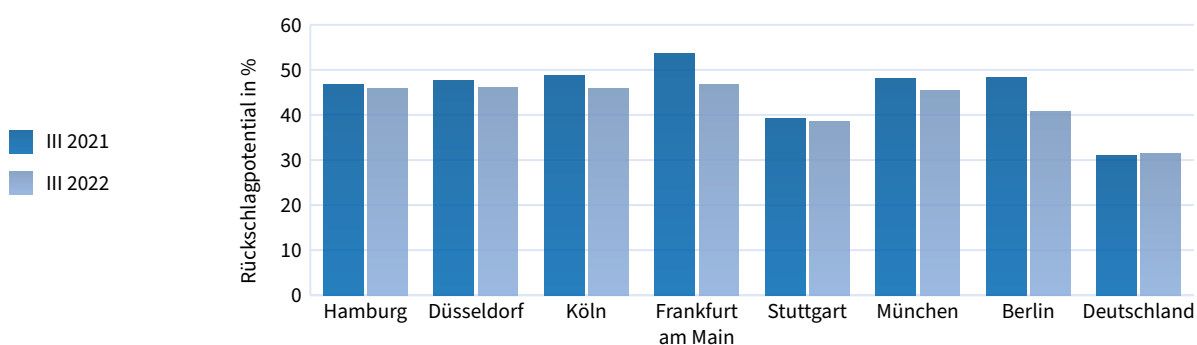
Noch liegen keine aktuellen Daten zur Entwicklung des Baulandmarktes vor. Aber die Baulandpreise werden – auch vor dem Hintergrund des besonders extremen Preisanstiegs vor allem in den A-Städten – ihren Beitrag zur Konsolidierung leisten. Der Preisrückgang könnte sich dabei schnell beschleunigen, da gerade auf angespannten Baulandmärkten sich bislang für die Verkäufer eine abwartende Haltung auszahlt und gleichzeitig der Baulandmarkt ein sehr enger Markt mit nur wenigen Anbietern, Nachfragern und Transaktionen ist, der damit sehr elastisch auf Veränderungen reagiert.

... und Kaufpreise  
für Wohnungen in  
Aussicht

Die Kaufpreise für Wohnungen sinken bereits. Im dritten Quartal gaben sie gegenüber dem Vorquartal um 0,8% (Angebotspreise, hedonisch, Bestand) nach, im vierten Quartal 2022 dann über 2%. Wie weit sie sinken werden, ist zum einen abhängig vom Konsolidierungsbeitrag der anderen Faktoren und der Zinsentwicklung. Auf der individuellen Objektebene müssen zudem weitere Aspekte wie der energetische Zustand, die Lage und natürlich auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt werden.

In einer Modellrechnung, in der allein die Kaufpreise die gesamte Konsolidierung leisten müssten (insbesondere die Mieterträge bleiben nominal konstant), läge das Rückschlagpotenzial bundesweit bei rund 33% bezogen auf das dritte Quartal 2022 und ein Zinsniveau von 4% bis 5%. In den A-Städten läge es bei gut 40%. Dank der bereits gesunkenen Kaufpreise und gestiegenen Mieten liegt das Rückschlagpotenzial aber bereits einige Prozentpunkte niedriger als vor einem Jahr.

Abbildung 5.25: Modellrechnung zum Rückschlagpotenzial, III 2021 und III 2022



hedonische Angebotspreise, Referenzwohnung: 60 – 80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Offen ist, wie schnell sich die Preise anpassen. Im letzten Zyklus sanken die Kaufpreise in den A-Städten wie auch im bundesweiten Mittelwert für Eigentumswohnungen nominal über letztlich rund zehn bis 15 Jahre (ca. 1992 bis ca. 2006, mit einer kleinen Zwischenerholung um das Jahr 2000) mit einer Rate von 2% bis 4% pro Jahr. Insgesamt sanken die Kaufpreise nominal zwischen 20% (München) und 46% (Berlin), im bundesweiten Mittelwert um

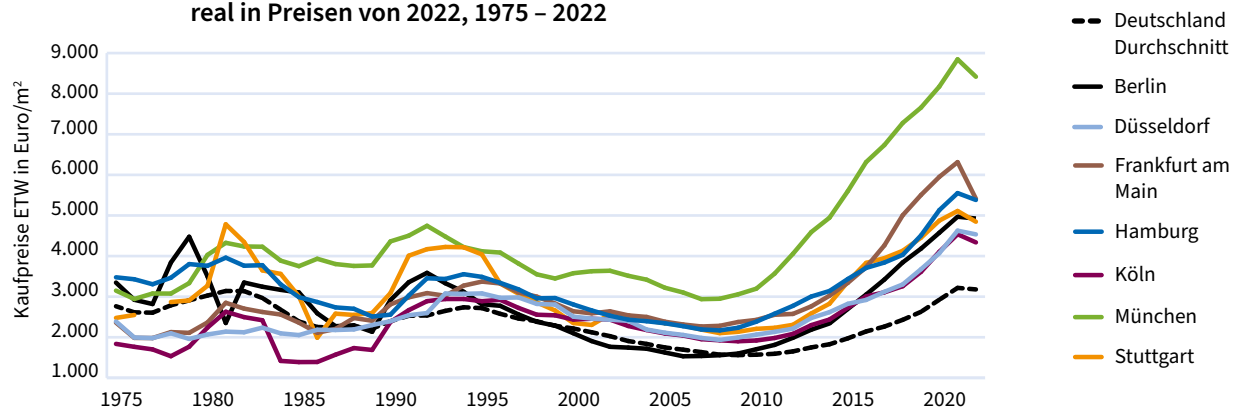
30%. Real, unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise, verloren Eigentumswohnungen zwischen 38% und gut 57%, im bundesweiten Mittel um ca. 43%.

Allerdings löste damals ein Überangebot an Wohnungen den Preisrückgang aus, da innerhalb weniger Jahren der Wohnungsneubau subventionsgetrieben auf in der Spitze 600.000 Fertigstellungen im Jahr 1995 anstieg. Der wesentliche Unterschied zu damals ist, dass ein solcher Angebotsüberhang heute weder existiert noch zu befürchten ist.

Im vorvorherigen Preiszyklus, der nur von ca. 1983 bis 1987 dauerte, sanken im bundesweiten Mittel die Preise mit einer höheren Rate von im Mittel 5%, dafür aber nur über fünf Jahre, im Kern sogar nur drei Jahre. In der Summe sank der Marktwert im bundesweiten Mittel aber auch hier um knapp 27% nominal. Zwar war diesem Zyklus keine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit vorausgegangen, aber auch keine Zinssenkungen, dafür aber eine Phase hoher Inflation. Auch dieser Zyklus lässt sich daher nicht als Blaupause nutzen, zeigt aber, wie unterschiedlich Preisanpassungen ablaufen können.

Eine hohe Inflation würde helfen, zumindest die Nominalpreise zu stabilisieren, gleichzeitig aber die Geschwindigkeit der Anpassung erhöhen. Aufgrund der hohen Inflation von 8% im Jahr 2022 sind schließlich die Kaufpreise in einigen Städten real schon deutlich gesunken (siehe Abbildung 5.26). Eine schnelle Anpassung ist daher vermutlich wahrscheinlicher als eine lange.

**Abbildung 5.26: Entwicklung Kaufpreise für Eigentumswohnungen, real in Preisen von 2022, 1975 – 2022**



Referenzwohnung: 60 – 80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: IVD, empirica-Systeme, destatis, eigene Berechnung.

Für eine schnelle und nicht allzu tiefe Bodenbildung spricht auch, dass eine Preisübertreibung nach unten vermutlich auszuschließen ist. Übertreibungen im Preisrückgang entstehen, wenn sinkende Preise zu Notverkäufen von Wohnungen führen und damit zu einem zusätzlichen eigenständigen Faktor werden, die Preise noch weiter zu drücken. Notverkäufe werden zwar sicherlich vorkommen. Aber im Gegensatz zu manch anderen Ländern wurden in Deutschland Wohnimmobilien, insbesondere von privaten Haushalten, in

nicht allzu tiefe  
Bodenbildung

Selbstnutzer und Kleinvermieter können Preisrückgänge aussitzen

aller Regel sehr solide mit hohem Eigenmittelanteil, einer Zinsbindung von zehn Jahren oder mehr und mit hohen Tilgungsraten finanziert. Nachbeleihungen zu Konsumzwecken sind praktisch unbekannt. Der Preisrückgang kann daher in aller Regel von den Selbstnutzern und den privaten Kleinvermietern einfach ausgesessen werden. Auf ihrer Einnahmenseite ändert sich dank weiterhin latentem Nachfrageüberhang nichts, sie verlieren wohl nur die Buchgewinne der letzten Jahre wieder.

Die Wohnungspolitik hat nur begrenzte Möglichkeiten, die Auswirkungen der Schocks auf der Angebots- wie Nachfrageseite des Wohnungsmarktes kurzfristig auszugleichen, und ist gleichzeitig getrieben von hohen öffentlichen Erwartungen.

Kurzfristig hilft die Trägheit des Wohnungsmarktes, die schlimmsten Auswirkungen der Schocks abzumildern. Der hohe Bauüberhang, entstanden durch die Trägheit in den letzten Jahren, hat den Wohnungsneubau noch 2022 gestützt und könnte dies auch 2023 noch tun. Beginnend mit den Jahren ab 2024 wird sich eine neue Neubaulücke auftun.

keine kurzfristigen wohnungspolitischen Eingriffe

Dem zentralen Problem einer großen Kluft zwischen bezahlbaren Mieten einerseits und hohen Kostenmieten andererseits ist vor allem in der Breite des Marktes aber nur schwer und langfristig beizukommen. Von kurzfristigen Ad-hoc-Maßnahmen ist abzusehen. Wohnungspolitik ist und muss langfristig orientiert sein, dies gilt auch in Krisenzeiten.

**Carolyn Wandzik**  
GOS mbH



## 6.1 Einleitung

Der Veränderungsdruck auf die Innenstädte, der zunächst durch die Corona-Pandemie deutlich wurde, verstärkte sich seit Februar 2022 durch den Ukraine-Krieg und dessen Folgen. Was zunächst häufig als temporäre Herausforderung eingestuft wurde, erweist sich als strukturelle Aufgabe für die nächsten Jahrzehnte. Durch die nutzungsklassenübergreifenden Herausforderungen wird immer klarer, dass die durch eine besonders betroffene Branche entstehenden Lücken nicht einfach durch andere Branchen aufgefangen oder ersetzt werden können, wenn diese ebenfalls eine schwache Entwicklung zeigen. Wie bereits im letzten Frühjahrsgutachten beschrieben, bedarf es interdisziplinärer Ansätze, um den Strukturwandel in den Innenstädten zu vollziehen. Dies ermöglicht zukünftig auch Nutzungen wie Wohnen, Einrichtungen der kommunalen Verwaltung, Bildungseinrichtungen und eine Vielzahl sozialer und kultureller Institutionen, welche aufgrund des großen Preisdrucks in der Vergangenheit häufig in andere Stadtbereiche verdrängt wurden, wieder ein aktiver Bestandteil der Innenstädte zu werden. Ein nachhaltiger Nutzungsmix gepaart mit einer erfolgreichen Mobilitätswende sind die Schlüssel der Veränderungsprozesse für unsere Stadtzentren und ermöglichen eine Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Innenstädte unter Druck

interdisziplinäre Ansätze nötig

## 6.2 Aktuelle Lage in den deutschen Innenstädten

In den Jahren 2020 und 2021 wurde allgemein noch von einer temporären Krise ausgegangen, der eine Erholung der Wirtschaft insgesamt, aber auch eine kurzfristige Normalisierung des Lebens in den Innenstädten folgen würde. Der Ukraine-Krieg hat diesen Erholungspfad unterbrochen und zu einer Verstärkung des Veränderungsdrucks sowie der Erkenntnis, dass es eines grundlegenden Strukturwandels in den Innenstädten bedarf, geführt. Energiekrise, Inflation, sinkende Kaufkraft und ähnliche Entwicklungen stellen die Innenstädte auch weiterhin vor große branchen- und nutzungsklassenübergreifende Herausforderungen.

strukturelle Krise

Symptome wie Leerstände, Filialschließungen, längere Vermarktungszeiträume von Immobilien, Preissteigerungen im Bereich des Dienstleistungsangebots und im Bereich des Einzelhandels stehen ersten Preisanpassungen im Immobilienbereich gegenüber. Ein deutlicher Wandel der Innenstädte ist augenscheinlich.

Auch wenn Kommunen mit Post-Corona-Mitteln bereits darin unterstützt wurden, Veränderungsprozesse zu initiieren, werden diese meist kurzfristig angelegten Förderungen nicht ausreichen, um einen nachhaltigen Wandel der Innenstädte in den Metropolen – aber auch in kleineren Kommunen – zu vollziehen. Hierzu bedarf es anderer Kommunikationsstrukturen, neuer Netzwerke und des umfassenden Willens, objektübergreifende Strategien und Umsetzungskonzepte in kooperativer Weise zu realisieren. Anderenfalls

kurzfristige Maßnahmen reichen für nachhaltigen Wandel nicht aus

würde lediglich eine Symptombehandlung erfolgen, anstatt die eigentliche Problemursache – die zu stark monostrukturelle Ausrichtung der Nutzungsstrukturen – zu beheben.

Mit den hier dargestellten Herausforderungen sind jedoch auch Chancen verbunden, die im Folgenden erläutert werden (vgl. Kapitel 3 in diesem Frühjahrsgutachten).

### 6.2.1 Übergreifende Entwicklungstrends

Preise und Kosten  
steigen dynamisch

Die Erwartungen einer schnellen wirtschaftlichen Erholung in Deutschland nach der Corona-Pandemie haben sich bereits im Februar des letzten Jahres aufgrund des Ukraine-Kriegs nicht erfüllt. Aktuell sorgen die Energiekrise, Lieferengpässe und die geänderten finanziellen Rahmenbedingungen für neue Herausforderungen und für eine dynamische Preis- und Kostenentwicklung.

hohe Inflation

Die Inflation betrug im Jahresmittel 2022 rund 8% und wird voraussichtlich auch im laufenden Jahr über den Zielwerten der Europäischen Zentralbank liegen. Die Erzeugerpreise sind enorm gestiegen, insbesondere im Energiesektor. Nicht zuletzt aufgrund der eingeführten Preisdeckel haben sie den Peak überschritten, liegen aber dennoch deutlich über dem Vorkrisenniveau. Die Baukosten sind im Jahr 2022 um 20% gestiegen – derart hohe Steigerungen gab es zuletzt vor 50 Jahren. Zurückzuführen war dies auf die anhaltend hohe Nachfrage und die wegen unterbrochener Lieferketten gestiegenen Materialpreise. Nicht zuletzt führt auch die Zinswende zu deutlich geänderten Rahmenbedingungen in der Immobilienfinanzierung (vgl. Kapitel 1).

hohe Bau- und  
Finanzierungskosten

Arbeitsmarkt  
dennoch stabil

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation 2022 stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf rund 45,6 Mio. Personen angestiegen, die Arbeitslosenquote lag bei 5,3%.<sup>1</sup> Der zunehmende Fachkräftemangel und die gestiegenen Lohnkosten führten dabei zu steigenden Arbeitskosten.

Geschäftsklima  
hellt sich auf, außer  
im Baugewerbe

Der ifo Geschäftsklimaindex zeigt nach einer deutlich negativen Entwicklung infolge des Ukraine-Kriegs im letzten Quartal 2022 eine Verbesserung der Stimmung in den Unternehmen.<sup>2</sup> Im innenstadtrelevanten Dienstleistungssektor und im Handel wurden die Geschäftslage und -erwartungen wieder positiver beurteilt. Lediglich im Bauhauptgewerbe gab es keine Trendumkehr. Sowohl die Geschäftslage als auch der Ausblick auf die weitere Entwicklung sind in diesem Sektor weiterhin getrübt und beeinflussen die Entwicklung neuer Projekte.

1 Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023: Pressemitteilung Nr. 1 vom 2. Januar 2023: Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung.

2 ifo Institut (2022): Fakten – 19.12.2022: ifo-Geschäftsklimaindex gestiegen. Download vom 15.1.2023: <https://www.ifo.de/umfrage/ifo-geschaeftsklima-deutschland>



## 6.2.2 Entwicklungstrends in den verschiedenen Nutzungsklassen

### Einzelhandel

Im Jahr 2021 war der Einzelhandel noch maßgeblich durch die coronabedingten Zugangsbeschränkungen und Frequenzrückgänge geprägt. Dennoch konnten Rekordumsätze erzielt werden, die einerseits durch die Zuwachsraten im Onlinehandel bedingt waren, andererseits im stationären Bereich aber nur vom nicht von coronabedingten Schließungen betroffenen Nahversorgungsbereich getragen wurden. 2022 haben sich die Passantenfrequenzen erholt. Der Einzelhandelsumsatz hat sich nominal erhöht, diesmal vorrangig durch das Wachstum im stationären Handel (vgl. Kapitel 3). Inflationsbereinigt ergeben sich allerdings leichte Umsatzrückgänge. Durch die Verstetigung der anteiligen Arbeit aus dem Homeoffice haben sich leichte Verschiebungen des Konsums zu Lasten der Innenstädte in die Stadtteillagen und Wohnorte im Umland ergeben.

Umsatzverlagerung  
zum Onlinehandel  
und zu Nahversor-  
gern

Inflationsbereinigt  
weiterhin leichte  
Rückgänge im  
stationären Handel

Im Jahr 2021 gingen die Mieten in den Innenstädten erstmals seit vielen Jahren zurück. Dieser Trend hat sich bei den Bestandsmietverträgen aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen verändert. In der Nutzungsklasse Einzelhandelsimmobilien liegen oft Indexmieten vor, diese sind an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Da dieser im Jahr 2022 deutlich gestiegen ist, wurden die vertraglich geregelten Mietpreiserhöhungen häufig realisiert. Gepaart mit den steigenden Energie- und Personalkosten sowie Einkaufspreisen ergeben sich insgesamt herausfordernde Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Auch auf der Nachfrageseite wird der Konsum mit der angestiegenen Sparneigung infolge der krisenbedingten Unsicherheiten und der realen Kaufkraftrückgänge durch die Inflation eingedämmt.

sinkende Angebots-  
mieten

Mieterhöhungen  
bei Bestandsmie-  
tern

Die schwierigen Rahmenbedingungen haben zu Filialschließungen, Geschäftsaufgaben und augenscheinlich hohen Leerstandsquoten in den Innenstädten geführt, die auch im abgelaufenen Jahr leicht angestiegen sind. Weitere Insolvenzen sind bereits öffentlich gemacht worden. Insbesondere die erneute Insolvenz des Warenhauskonzerns Galeria, die mit umfassenden Standortschließungen verbunden sein wird, wirkt sich auf die Innenstädte aus. Neben dem Verlust zahlreicher Arbeitsplätze werden hierdurch große Immobilien in meist sehr prominenten Lagen frei. Für diese gilt es schnellstmögliche Nutzungsalternativen zu finden, um negative Folgewirkungen für die Zentren auszuschließen. Dabei sind kreative Lösungen gefragt, die über temporäre Zwischenlösungen hinausgehen.

Filialschließungen,  
Geschäftsaufgaben,  
Leerstände

Grundsätzlich ist von reduzierten Flächenbedarfen im Einzelhandel auszugehen, sodass Raum für neue Nutzungen entsteht. Bereits heute finden wieder Warensortimente Einzug in die Innenstädte, die in der Vergangenheit aufgrund der hohen Preise in Nebenlagen und Fachmarktzentren gedrängt wurden. Hierzu zählen die Branchen Drogerie, Gesundheit & Beauty, Möbel, Hobby & Freizeit und Gastronomie. Parallel werden in zentralen Lagen neue flächensparende Geschäftskonzepte erprobt. Hierzu zählen z.B. Showrooms

Raum für neue  
Nutzungen

und Planungsstudios. Darüber hinaus werden Umwidmungen notwendig, um Flächen für andere Nutzungen freizumachen. Ein damit neu zusammengesetzter Nutzungsmix bietet ein großes Potenzial für die Wiederbelebung der Zentren.

höhere Energieeffizienz und Mobilitätswende notwendig

Auf die enorm gestiegenen Energiekosten hat der Einzelhandel bereits kurzfristig mit weniger Beleuchtung und niedrigeren Raumtemperaturen reagiert. Langfristig bestehen jedoch grundlegende Anpassungsbedarfe zur Steigerung der Energieeffizienz. Kundenseitig werden zudem nachhaltige und regionale Produkte immer wichtiger.<sup>3</sup> Einen weiteren Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstädte leistet die Mobilitätswende, die seitens des Einzelhandels inzwischen nicht mehr per se als Hemmschuh der Branche angesehen wird, auch wenn die Rolle des Autos von vielen Einzelhändlern immer noch deutlich überschätzt wird.<sup>4</sup>

steigende Renditen und neue Chancen

Die Zinswende hat die Immobilienrenditen auch in der Nutzungsklasse Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahresniveau ansteigen lassen. Einerseits ist in diesen unsicheren Zeiten die Zurückhaltung vieler Investoren und Projektentwickler in den Innenstädten nachvollziehbar, andererseits bieten sich zunehmend Flächenoptionen, Investitionschancen und Möglichkeiten für Neuansiedlungen, die es in den letzten Jahren kaum gab.

### Büromarkt

stabile Nachfrage in guten Lagen

Die Büromärkte in Deutschland haben sich 2022 weiter erholt, vor allem in den A-Städten. Aufgrund der gestiegenen Zahl der Beschäftigten im Bürosektor in den letzten Jahren ist dort zunächst von einer stabilen Entwicklung der Nachfrage auszugehen. In Lagen, die besonders stark von Bevölkerungsrückgängen geprägt sind, wird die Beschäftigtenentwicklung hingegen stagnieren oder rückläufig sein.

zeitgemäße Büroflächen ersetzen veraltete

Grundsätzlich wird der Ersatzbedarf nicht mehr nachfragegerechter Büroflächen für einen anhaltenden Flächenbedarf sorgen. Neben altersbedingten Modernisierungen spielen dabei neue Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen eine Rolle. Hintergrund dafür ist auf der einen Seite die Flexibilisierung der Arbeitsformen, die mit Desk-Sharing-Konzepten und einem Bedeutungsgewinn von Besprechungs- und Aufenthaltsflächen einhergeht. Auf der anderen Seite gewinnen gestiegene Nachhaltigkeitsanforderungen und Qualitätsansprüche an Bedeutung. Letzteres, um auch in der Konkurrenz um Fachkräfte als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Auch wenn veränderte Bürokonzepte nicht zwangsläufig mit Flächenreduzierungen einhergehen, sprechen die insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen für eine arbeitgeberseitig zurückhaltendere Anmietungspolitik. Eine Flächenbevorratung, wie sie in den letzten Jahren aufgrund der sehr be-

3 CIMA, 2022: Deutschlandstudie Innenstadt – Kennziffern, Trends und Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an die Post-Corona-Innenstadt, S. 37-38.

4 RIFS Potsdam, 2023: Mobilität beim Einkaufen: Händler überschätzen Rolle des Autos. Download vom 26.1.2023: <https://www.rifs-potsdam.de/de/news/mobilitaet-beim-einkaufen-haendler-ueberschaetzen-rolle-des-autos>.

grenzten Verfügbarkeit von Büroflächen und damit auch von geringen Expansionsmöglichkeiten teilweise verfolgt wurde, wird an Bedeutung verlieren. Im Ergebnis dürften die zahlreichen bereits in Realisierung befindlichen Bauvorhaben im Bürosektor zu steigenden Leerständen in nicht mehr marktgerechten Immobilien führen, sodass die Mikrolage und die Büroqualität stärker in den Fokus der Interessenten rücken werden. Mittelfristig werden die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten auch im Bürosektor zu verringerten Neubauzahlen führen.

mittelfristig weniger  
Neubau

Darüber hinaus gewinnt das ESG-Thema zunehmend auch auf Mieterseite und in der Folge bei der Projektentwicklung an Bedeutung. Dies umfasst zum einen die Energiebilanz der Gebäude bei der Errichtung und im Betrieb, zum anderen aber auch diversifizierte Nutzungsstrukturen, die sozialen Einrichtungen und dem Gemeinwohl zugute kommen und in die ehemals monostrukturell genutzten Büroimmobilien Einzug halten sollten.

Nachfrage nach  
ESG-konformen  
Flächen steigt

Die Mietpreisentwicklung ist abhängig von der Marktsituation. Insgesamt ist aufgrund der höheren qualitativen Ansprüche an die Büroflächen von steigenden Preisen auszugehen, solange keine Überkapazitäten erzeugt werden und keine generellen Lagedefizite bestehen.

Auch im Jahr 2023 werden weiterhin Büroflächen in den Innenstädten mit zeitgemäßer und hochwertiger Ausstattung die größte Nachfrage erfahren. Demnach wird die Nutzungsklasse Büroimmobilien ein wichtiges Standbein für die zukunftsgerichtete Entwicklung der Innenstädte bleiben.

## Hotel

Im zweiten Quartal 2022 erreichten die Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe insgesamt erstmals wieder das Vor-Corona-Niveau. Nachdem Hotels im Jahr 2021 noch coronabedingte Einschränkungen wie Beherbergungsverbote in Kauf nehmen mussten, profitierten zunächst die stark touristisch geprägten Berg- und Küstenregionen Deutschlands von ihrer Aussetzung und Aufhebung. Im Jahr 2022 zog es wieder mehr Reisende ins Ausland und zuletzt erholte sich auch der Städtetourismus. Die mit dem Ausbruch der Ukraine-Krise verknüpften Preissteigerungen lassen aber eine zurückhaltende Nachfrage nach Privatreisen aufgrund der allgemeinen Konsumzurückhaltung vermuten (vgl. Kapitel 2.5).

Übernachtungszahlen wieder auf  
Vor-Corona-Niveau

Auch im Bereich der Geschäftsreisen ist, trotz zuletzt wieder steigender Nachfrage, von einem längerfristigen Rückgang auszugehen. Zum einen wurden analoge Meetings in der Geschäftspraxis häufig durch virtuelle Abstimmungsrunden ersetzt und machen Dienstreisen überflüssig, zum anderen gewinnt das Thema Nachhaltigkeit auch für Unternehmen zunehmend an Bedeutung.

langfristige  
Nachfragerückgänge durch weniger  
Privat- und  
Geschäftsreisen zu  
erwarten

Die Hotelbranche steht damit weiterhin unter Druck – vor allem Städte mit einem hohen Anteil ausländischer Touristen oder mit starkem Messe- und Kongressgeschäft sind hiervon betroffen.

Hotels weiter unter  
Druck

Zuletzt wurde das Angebot an Hotelzimmern in größerem Umfang erweitert, als sich die Nachfrage erholte. Die Auslastungsquoten erreichen häufig nicht die Vorkrisenwerte. Dadurch geraten insbesondere inhabergeführte Hotels unter Druck. Ebenso wie in den anderen Nutzungsklassen erschweren die stark gestiegenen Betriebs-, Bau- und Finanzierungskosten, die durch Anhebung der Zimmerpreise nur teilweise aufgefangen werden konnten, einen wirtschaftlichen Betrieb.

#### Fachkräftemangel

Eine weitere große Herausforderung ist der Fachkräftemangel, der sich coronabedingt durch die Abwanderung des Personals in andere Branchen verstärkt hat. Der Nachwuchsmangel wird aufgrund der vielen unbesetzten Ausbildungsplätze anhalten. Die realisierten Lohnsteigerungen und die Einführung flexiblerer Arbeitszeitmodelle konnten die Mangelsituation bislang nicht beheben, sodass einige Betriebe ihre Öffnungszeiten reduzieren mussten. Serviced Apartments gewinnen vor diesem Hintergrund an Bedeutung, da sie einen geringeren Pflege- und Serviceaufwand als klassische Hotels erfordern.

#### ESG-Konformität sichert Wettbewerbsfähigkeit

Wie in den anderen Nutzungsklassen gewinnt das Thema ESG auch in der Hotelbranche an Gewicht. Dies wird weiterhin durch veränderte Anforderungen der Nachfrageseite befördert und muss bei zukünftigen Investitionen unbedingt Beachtung finden, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

#### Mixed-Use-Immobilien bieten Chancen

Investoren reagieren auf die Unsicherheiten im Markt mit Zurückhaltung. Die starke Konkurrenz auf der Anbieterseite führt dazu, dass Standardprodukte, insbesondere wenn sie den aktuellen Anforderungen nicht entsprechen und lokale Überkapazitäten bestehen, kaum noch wirtschaftlich zu betreiben sind. Standardmäßig ausgestattete Hotelzimmer reichen im Wettbewerb nicht mehr aus. Besondere Alleinstellungsmerkmale können zu Marktvorteilen beitragen. Hier eröffnen sich speziell in Innenstädten Chancen durch die Errichtung von Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Büroangeboten, Coworking und Gastronomie, die nicht nur Hotelgästen vorbehalten sind. Damit können Hotels nach wie vor als Frequenzbringer einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstädte leisten. Chancen für den Abbau von Überkapazitäten ergeben sich durch Umnutzungen, z.B. in Service-Wohnungen für ältere Menschen oder kleine Wohnheime für Azubis oder Studierende etc., die ähnliche Anforderungen an die Gebäudestrukturen haben.

### Wohnen

#### Wohnnutzung für zukunftsfähige Innenstädte essenziell

Die Wohnnutzung spielt in den Innenstädten weiterhin eine sehr untergeordnete Rolle. Allerdings wird diese Nutzungsklasse inzwischen in der Fachwelt als wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Nutzungsmixes für die Innenstädte gewertet, den es zu stärken gilt. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der Kauf- und Mietpreisentwicklungen in den Innenstädten ergeben sich neue Chancen für die Nutzungsklasse in zentralen Lagen. Wohnen gehört zudem zu den Nutzungsklassen mit auch mittelfristig stabiler bzw. wachsender Nachfrage.

Durch die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine entstand in Deutschland im Jahr 2022 kurzfristig eine zusätzliche Wohnungsnachfrage von rund 200.000 Wohnungen. Da ein schnelles Ende des Krieges nicht absehbar ist, ist weiterhin von einer hohen Zuwanderung nach Deutschland auszugehen, wenn auch auf einem weniger hohen Niveau (vgl. Kapitel 5).

kriegsbedingte  
Zuwanderung  
steigert Wohnungs-  
nachfrage

Diese zusätzliche Nachfrage traf auf einen ohnehin angespannten Wohnungsmarkt mit zuletzt rückläufigen und unter dem Bedarf liegenden Fertigstellungszahlen. Die bereits heute niedrigen Leerstände dürften sich damit weiter verringern. Auch die Fertigstellungen dürften aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen und einer damit verbundenen Zurückhaltung der Projektentwickler perspektivisch zurückgehen. Dieser Rückgang bezieht sich zunächst ausschließlich auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier ist aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, der Zinswende und der hohen Eigenkapitalforderungen der Finanzierungsinstitute von einer sinkenden Nachfrage zur Eigentumbildung auszugehen, da es sich überwiegend um Familiengründer und Familien handelt, für die eine Finanzierung derzeit nicht darstellbar ist. Diese Zielgruppen werden in der Folge eine zusätzliche Nachfrage im Mietwohnungssegment erzeugen.

Neubaurückgang  
wegen hoher  
Bau- und Finanzie-  
rungskosten

Die enormen Anstiege der Bau- und Finanzierungskosten führen auf Seiten der Projektentwickler teilweise bereits zu Stornierungen, da die Projekte unter den geänderten Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. Dies ist allerdings nicht gleichbedeutend mit einer vollständigen Einstellung der Projekte, sondern führt zunächst zu Verzögerungen. Häufig finden derzeit Umplanungen und Verhandlungen mit den Kommunen statt. Falls diese nicht zum Erfolg führen, wird die Projektentwicklung voraussichtlich verschoben, bis sich die Rahmenbedingungen wieder günstiger gestalten. Dies hat allerdings, auch angesichts des gestiegenen Bau- und Finanzierungskostenniveaus, negative Auswirkungen auf das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Angebotsmieten im Bestand sind 2022 wieder etwas stärker gestiegen, allerdings in geringerem Umfang als die allgemeinen Kostensteigerungen. Gleiches galt zunächst auch für die Kaufpreise für Eigentumswohnungen, allerdings hat sich in diesem Segment im Laufe des Jahres eine Trendumkehr ergeben. Sie sind im dritten Quartal erstmals gesunken. Käufer halten sich zunehmend zurück, da sich die Kredite infolge der Zinswende verteuert haben. Die Bruttoanfangsrenditen sind deutlich gesunken und liegen inzwischen unterhalb der aktuellen Hypothekenzinsen. Dies erklärt die Zurückhaltung der Projektentwickler, da selbst in klassischen Anlageformen derzeit höhere Renditen zu erzielen sind.

Angebotsmieten  
gestiegen

Kaufpreise für  
Eigentumswohnun-  
gen erstmals  
gesunken

Die Nutzungsklasse Wohnen muss zukünftig auch wieder stärker in die Innenstädte gebracht werden. Insbesondere für Starterhaushalte, berufstätige Haushalte mit und ohne Kinder und auch Senioren bieten sich hier aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gute Ausgangsbedingungen. Die Flächenreduzierungen in den

anderen Nutzungsklassen sowie die Kaufpreistrückgänge bieten hier neue Spielräume.

### 6.3 Herausforderungen und Ausblick

Gegenüber dem Jahr 2021 ergibt sich keine grundlegend veränderte Situationsbeschreibung für die deutschen Innenstädte. Viele negative Vorhersagen haben sich bestätigt und werden jetzt augenscheinlich. Aufgrund der nutzungsklassenübergreifenden großen Herausforderungen wird jedoch immer deutlicher, dass kleine Einzelmaßnahmen und Korrekturen in den einzelnen Sektoren nicht ausreichen werden, um für die Innenstädte ein langfristig tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Anstelle dessen wird zusätzlich zur nutzungsklassenübergreifenden Gesamtstrategie auch eine grundstücks- und objektübergreifende Umsetzungsstrategie benötigt. Nur so werden ein für die Innenstadt abgestimmter Nutzungsmix, die Schaffung attraktiver öffentlicher Flächen und eine klimagerechte Energieversorgung möglich. Die Mobilitätswende und die klimagerechte Anpassung der Innenstädte sind weitere wichtige Bausteine, die zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte beitragen und letztlich auch den Investoren, Eigentümern und Nutzern zugute kommen.

einzelne Maßnahmen und Korrekturen reichen nicht aus

Viele der im Frühjahrsgutachten 2022 dargestellten Herausforderungen für die zukunftsfähige Innenstadt bestehen weiter:

- Auch wenn sich die Frequenzen in den Innenstädten wieder erholt haben, müssen vielfältigere Besuchsansätze geschaffen werden, um eine dauerhaft ausreichende Nutzungsfrequenz und bestenfalls Umsatzsteigerungen zu erreichen.
- Ein breiter Nutzungsmix sorgt dafür, dass eine Resilienz gegenüber zukünftigen Krisen aufgebaut wird. Dabei muss eine ausgeglichene Gewichtung der oben dargestellten Nutzungsklassen, ergänzt um die Themenbereiche der öffentlichen Verwaltung, Bildung, Kultur, Handwerk, Kleingewerbe und sozialer Einrichtungen, geschaffen werden.
- Der öffentliche Raum muss als wichtiger nicht-kommerzieller Austausch- und Kommunikationsraum mit zielgruppenübergreifenden Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet werden.
- Das Thema Multifunktionalität muss dabei auf den verschiedenen Maßstabsebenen (Quartier, Baublock, Gebäude und Raumstrukturen), sowohl im Bereich des Gebäudebestands als auch der Freiflächen, angestrebt werden. So können Flächen- und Personalressourcen geschont, Synergieeffekte im Bereich des Netzwerks gehoben und Kosten bei der Errichtung und im Betrieb eingespart werden. Zudem ermöglicht dies kurze Wege für die Nutzer.

- Eine erfolgreiche Mobilitätswende kann mittels verkehrsartenübergreifender Mobilitätskonzepte gefördert werden. Dabei sollte dem Fuß- und Radverkehr sowie dem ÖPNV stärkeres Gewicht gegeben und eine klimagerechte Erreichbarkeit der Innenstädte für Bewohner und Besucher gleichermaßen sichergestellt werden.
- Das Thema ESG sollte nutzungsklassenübergreifend und auch seitens der Kommunalverwaltungen als Planungsmaxime verfolgt werden.
- Für die Neuausrichtung der Innenstädte müssen die vielfältigen Innenstadtakteure (lokale Wirtschaft, Eigentümer, Daseinsvorsorge, Kommunalverwaltung sowie Projektentwickler und Investoren)<sup>5</sup> als Partner begriffen und in strategische Projekte eingebunden werden. Es sollte ein investitionsfreundliches Klima geschaffen werden.
- Die Entwicklung zukunftsfester resilienter Innenstädte bedarf einer übergeordneten Strategie und Steuerung durch ein interdisziplinäres Transformationsmanagement, in das die einzelnen Nutzungsklassen gleichberechtigt eingebunden werden.

Nutzungsvielfalt macht gegenüber Veränderungsprozessen resilient, auch wenn sie für Betreibende und Vermietende im täglichen Handling aufwendiger ist. Daher sollten zukünftig auch in den Innenstädten keine Monostrukturen mehr zugelassen werden, sondern die historisch üblichen, multifunktional genutzten Innenstädte als Vorbild für zukünftige Entwicklungen herangezogen werden. Demnach würde der Einzelhandel neben weiteren Nutzungen wie Büros, Wohnen, Hotels und Gastronomie zukünftig gleichberechtigt berücksichtigt und um weitere öffentliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen ergänzt werden. Dafür sind u.a. durch eine Beschleunigung von Plan- und Genehmigungsverfahren die nötigen Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere die Wohnnutzung sollte einen Bedeutungsgewinn erfahren und als wesentlicher Impulsgeber für mehr Frequenz in den Innenstädten sorgen. Die Rahmenbedingungen des weiterhin hohen Nachfrage-drucks in diesem Segment dürften dies begünstigen. Auch vor dem Hintergrund der Kaufkrafteinbußen müssen neue Anlässe für den Besuch der Innenstädte erzeugt werden, die nicht kommerziell ausgerichtet sind. Dies ist eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge.

Resilienz durch  
Nutzungsvielfalt

Planungs- und  
Genehmigungsver-  
fahren beschleuni-  
gen

5 Vgl. hierzu auch: Deutscher Städtetag, Zukunft der Innenstadt. Positionspapier des Deutschen Städtetags, 2021, S. 17.

## 6.4 Ziele und Lösungsansätze für den Strukturwandel in den Innenstädten

Wie bereits dargestellt, hat sich seit dem letzten Gutachten in der Fachwelt nutzungsklassenübergreifend die Erkenntnis durchgesetzt, dass für die zukunftsgerichtete Entwicklung der Innenstädte ein struktureller Veränderungsprozess unabdingbar ist. Dafür ist eine abgestimmte Innenstadtstrategie erforderlich, die auf die spezifische Situation vor Ort zugeschnitten ist und gemeinsam von allen Akteuren getragen wird (vgl. hierzu ausführlicher: Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen 2022, Kapitel 6).<sup>6 7</sup> Um diesen Veränderungsprozess zu managen, bedarf es einer neutralen, professionellen Prozessteuerung.

### Nutzungsmix auf breiter Basis etablieren

Eine wesentliche Säule des zukünftigen Leitbilds für die Innenstadtentwicklung ist ein multifunktionaler Nutzungsmix auf den verschiedenen Maßstabsebenen (vom Quartier bis zum Raumkonzept).<sup>8</sup> Der Mix sollte dabei sowohl auf Ebene der Innenstadt insgesamt als auch kleinräumig (Gebäude oder öffentlicher Freiraum) angestrebt werden. Nur so werden Innenstädte für verschiedene Nutzergruppen attraktiv, was wiederum eine Voraussetzung für lebendige Zentren ist. Wichtig ist es auch, den Nutzungsmix nicht nur auf den Gebäudebestand zu beziehen, sondern diesen Grundsatz auch auf die öffentlichen und privaten Freiflächen anzuwenden. Vorhandene Freiflächen und Baulücken sind durch ein digitales Leerstandskataster sichtbar zu machen, falls dieses noch nicht vorhanden ist.

### Kommunikationsorte und Treffpunkte schaffen

Die praktische Arbeit für Kommunen im Kontext der Erarbeitung von (Innen-)Stadtentwicklungsstrategien bringt immer wieder hervor, dass Bürgerinnen und Bürger vielfach nicht kommerzielle Kommunikationsorte, d.h. Treffpunkte, an denen Verzehr nicht Pflicht ist, vermissen. Dies gilt unabhängig von der Stadtgröße. Neue, für alle Zielgruppen frei zugängliche Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten können an vorhandene Einrichtungen angedockt bzw. durch Bündelung verschiedener Angebote geschaffen werden. Sie sorgen für einen Austausch innerhalb der Stadtgesellschaft und können die Funktion früherer Marktplätze übernehmen.

Aufgrund der dargestellten Entwicklungen bieten sich konkrete Chancen, um im Gebäudebestand multifunktionale Einrichtungen des Gemeinwesens mit Unterstützung Privater anzusiedeln. Zum einen kommen hierfür die

6 Vgl. hierzu auch: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI, 2021, S. 21.

7 Vgl. hierzu auch: Deutscher Städtetag, Zukunft der Innenstadt. Positionspapier des Deutschen Städtetags, 2021, S. 8. und vgl. hierzu auch: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI, 2021, S. 17.

8 imakomm, Nationale Studie Zukunftsfeste Innenstädte. Zwischenbilanz und Strategien, 2021, S. 21.



großflächigen Handelsimmobilien, die bereits heute leer stehen oder durch zusätzliche Geschäftsschließungen perspektivisch zur Verfügung stehen, infrage. Zum anderen können auch frei werdende Erdgeschossflächen für kleinere Konzepte genutzt werden. Hierfür bieten sich folgende Einrichtungen und Angebote an: Bibliotheken, Bildungseinrichtungen (allgemeinbildende Schulen, Volkshochschulen, Hochschulen), Coworking, Betreuungseinrichtungen für verschiedene Zielgruppen, durch Vereine betriebene Gastronomie etc. Auch Angebote der Stadtverwaltungen wie Bürgerzentren, Beratungsstellen oder Tourismusbüros können wichtige Ankernutzungen darstellen.

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen zur Mobilitätswende und Klimafolgenanpassung bieten sich durch Neuordnungen öffentlicher Räume Möglichkeiten, höhere Aufenthaltsqualitäten und eine generationenübergreifende Ausrichtung zu realisieren. Dazu zählt ein flexibel nutzbares Stadtmobiliar ebenso wie altersübergreifende Bewegungsangebote, Sport- und Veranstaltungsflächen etc. Neben den ebenerdigen Freiflächen sind die Dachflächen der Gebäude als zusätzliche Potenzialflächen, beispielsweise zur Schaffung von Wohnraum, für den Ausbau erneuerbarer Energien oder für Grünflächen in den Fokus zu rücken.

### **Klimaresilienz gemeinsam gestalten**

Für die Anpassung der Innenstädte an die geänderten klimatischen Bedingungen sind sowohl Optimierungen des Gebäudebestands als auch der Freiflächen sowie die Anpassung der Infrastruktur im Zuge der kommunalen Wärmeplanung erforderlich.

Bezogen auf den Gebäudebestand spielt insbesondere vor dem Hintergrund der Energiekrise der Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung eine wichtige Rolle. Der Gebäudebestand bietet hier Potenziale für den Einsatz von Photovoltaik und die Organisation gebäudeübergreifender Konzepte zur Wärmeversorgung. Hier ist eine stärkere Zusammenarbeit der Einzelakteure erforderlich, um größtmögliche Effekte zu erzielen. Darüber hinaus sind Dach- und Fassadenbegrünungen ein weiterer Baustein zur positiven Beeinflussung des Stadtklimas.

Weitere Handlungsfelder sind der Umgang mit Starkregenereignissen sowie die Vermeidung von Hitzeinseln. Neben technischen Lösungen, wie Entwässerungsmöglichkeiten, bieten sich konkrete Ansatzpunkte bei der Freiflächengestaltung. Hier ergeben sich Möglichkeiten im Rahmen des Schwammstadt-Konzepts, aber auch kleinere Maßnahmen wie eine klimaangepasste Bepflanzung und Verschattung durch zusätzliche Baumpflanzungen bieten Möglichkeiten. Dabei sind die Maßnahmen zur Klimaanpassung kein Selbstzweck, sondern tragen zu einer Qualitätssteigerung der häufig stark versiegelten Innenstädte für alle Nutzergruppen bei.

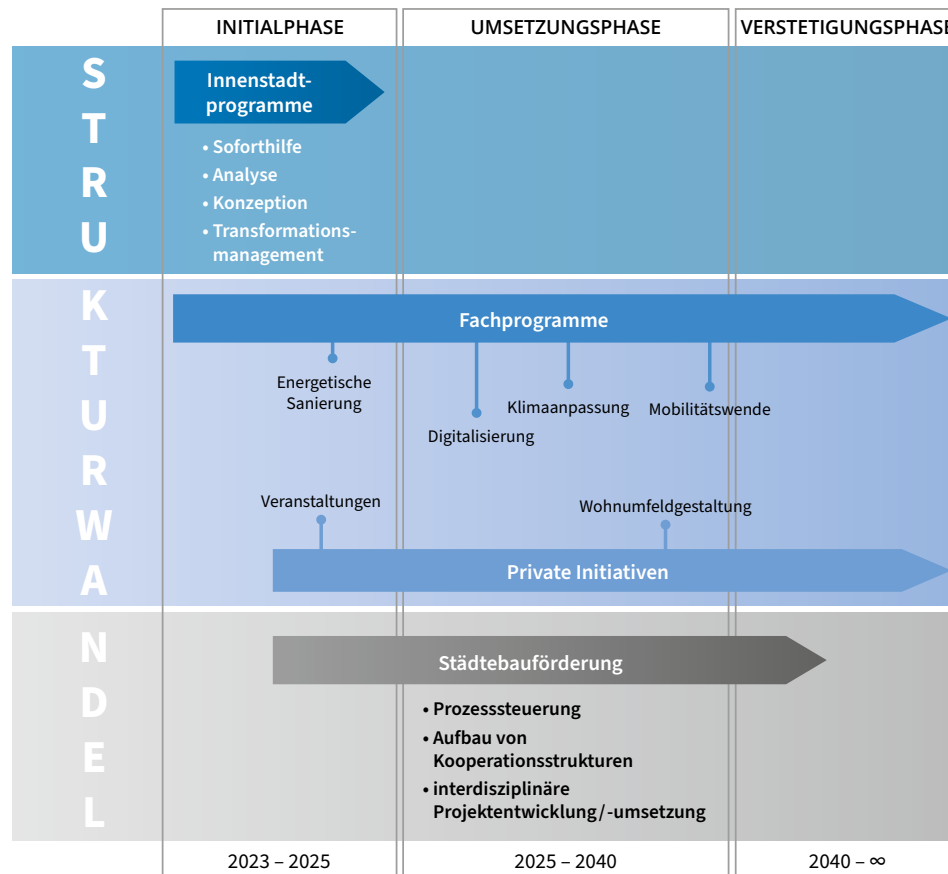
## Kooperationskultur leben

Insbesondere vor dem Hintergrund der Erkenntnis, dass Innenstädte in den nächsten Jahren einem grundlegenden Strukturwandel unterworfen sein werden, muss eine neue Kommunikationskultur etabliert werden. Anders als in der Vergangenheit, in der Akteursbeteiligung häufig als notwendiges Muss und projektverzögernd bewertet wurde, führt eine gelebte Kultur der Akteurskooperation zu einem abgestimmten Handeln, Akzeptanz und Identifikation. Dies sollte durch ein professionelles und neutrales Transformationsmanagement unterstützt werden, das dann auch förderfähig ist.

## 6.5 Instrumente zur Gestaltung des Strukturwandels in den Innenstädten

Der anstehende Strukturwandel der Innenstädte erfordert einen breiten Instrumentenkasten. Zusätzlich zu den in der Vergangenheit bereits eingesetzten Soforthilfen während der Corona-Pandemie sowie im Zusammenhang mit der Abfederung der Preissteigerungen im Kontext der Energiekrise sind auch mittel- und langfristig ausgerichtete Programme erforderlich, um die vielschichtigen Herausforderungen zu meistern.

Abbildung 6.1: Instrumentenmix zur Gestaltung des Strukturwandels der Innenstädte



Quelle: GOS mbH

Grundsätzlich unterscheiden sich die verschiedenen Instrumente hinsichtlich ihrer Zielsetzungen, Fördertatbestände und Laufzeiten. Daher sind alle dargestellten Instrumentenarten nicht alternativ, sondern im optimalen Fall als sich gegenseitig ergänzende Optionen einzusetzen. So können kurzfristige Sofortmaßnahmen und strategische Lösungswege gleichermaßen angegangen werden. Darüber hinaus können auf diese Weise sowohl investive als auch weiche Maßnahmen in den Bereichen Akteursvernetzung, Öffentlichkeitsarbeit sowie Veranstaltungen unterstützt werden.

Maßnahmen sollten sich gegenseitig ergänzen

Die Sofortprogramme zur Innenstadtentwicklung auf Bundes- und Länderebene sind im Jahr 2022 in die Umsetzungsphase gestartet. Sie sind in der Regel auf Laufzeiten von drei Jahren angelegt und bieten ein breites Förderpektrum an – von der Strategie- und Konzeptentwicklung über kollaborative Verfahren bis hin zur Realisierung konkreter baulicher Projekte.

Sofortprogramme zur Innenstadtentwicklung

Am Beispiel des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wird der Einsatzbereich dieser Sofortprogramme im Folgenden kurz skizziert. In diesem Programm werden deutschlandweit 227 Kommunen in allen Stadtgrößenklassen gefördert. Die Themenschwerpunkte sind vielfältig und reichen von Arbeiten, Wohnen, Bildung, Freizeit und sozialen Angeboten über Städtebau, Freiraum und Grün bis hin zur Digitalisierung. Wichtige Bestandteile der Projekte sind die Konzepterstellung (Integrierte Entwicklungskonzepte, Mobilitätskonzepte und Machbarkeitsstudien), Strategieentwicklungen zur Etablierung einer Nutzungsvielfalt aus den Bereichen Kultur, Handel, Gewerbe, Tourismus und Freizeit sowie der Aufbau tragfähiger Organisationsstrukturen und die Initiierung von Beteiligungsformaten und Kooperationen.<sup>9</sup>

Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

In Deutschland gibt es darüber hinaus ein großes Spektrum an fachspezifischen Förderprogrammen des Bundes und der Länder, wie z.B. für die energetische Sanierung, die Erneuerung und Schaffung von Sportanlagen oder auch die Digitalisierung. Diese können ein wichtiger Finanzierungsbaustein für die Umsetzung konkreter (Einzel-)Maßnahmen sein. Da die Förderprogramme auch kurzfristigen Änderungen und Neubestimmungen unterliegen können, empfiehlt es sich, diese im Zuge der Maßnahmenplanung zu prüfen.

fachspezifische Förderprogramme von Bund und Ländern

Die Städtebauförderung ist ebenfalls ein bewährtes Förderinstrument, um langfristige Entwicklungsprozesse in Kommunen zu steuern und zu unterstützen. Für die Innenstadtentwicklung ist vor allem die Programmkulisse „Lebendige Zentren“ relevant. Auch wenn die Laufzeiten derzeit seitens des Bundes und der Länder aufgrund der vielfach angehäuften Fördermittel bei den Kommunen auf 15 Jahre begrenzt und die Förderbudgets in den Gesamtmaßnahmen tendenziell verringert werden, ist die Städtebauförderung eine wichtige Säule für die strategische Steuerung des anstehenden Strukturwandels. Bei gleichzeitiger Anwendung des Sanierungsrechts ergeben sich für

Städtebauförderung

9 Vgl. hierzu auch: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022): Veranstaltungsdokumentation Innenstadtkongress zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ am 6./7. Juli 2022 in Potsdam.

die Verwaltungen erweiterte Handlungsspielräume, z.B. in Form von Vorkaufsrechten etc.

private Ressourcen

Vor dem Hintergrund, dass auch private Investoren, Eigentümer und Nutzer von der zukunftsfähigen Umgestaltung der Innenstädte profitieren, erscheint es wichtig, dass private Ressourcen für die Umgestaltung der Innenstädte in Form von Personalressourcen und finanzieller Unterstützung aktiviert werden. Das Instrument der Business Improvement Districts kann dafür als Vorbild gelten. Viele BID-Quartiere<sup>10</sup> haben sich in der COVID-19-Pandemie als krisenfester erwiesen als andere Standorte. Allerdings muss die Aufgabenstellung dieser Zusammenschlüsse über eine rein äußerliche Attraktivitätssteigerung der Mikrolagen hinaus deutlich erweitert werden. Inhaltliche Ansatzpunkte können die Klimafolgenanpassung der öffentlichen Räume, die klimafreundliche Energiegewinnung oder auch die Integration gemeinwohlorientierter Nutzungen (sog. Third-Place-Initiativen) sowie die Bewältigung von Leerständen durch Rental Pooling sein. Ein koordiniertes Vorgehen der privaten Akteure und der öffentlichen Hand zahlt zudem auch auf das ESG-Konto der Kommunen und privaten Investoren ein.

## 6.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft

Beschleunigung  
und Digitalisierung  
der Planungspro-  
zesse

Bund und Länder gestalten den gesetzlichen Rahmen für den Strukturwandel in den Innenstädten. Dabei bilden das Planungs- und das Baurecht wesentliche Grundlagen für die Gestaltungsmöglichkeiten. Hier gilt es die Planungsprozesse zu beschleunigen und zu digitalisieren, um zeitnah neue Nutzungskonzepte umsetzen zu können. Mit der Einführung des urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO wurden baurechtlich größere Spielräume zur Etablierung eines breiten Nutzungsmixes unter Berücksichtigung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten geschaffen.

ausreichende  
Mittelausstattung

Vor dem Hintergrund der begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen, besonders in den kleineren Kommunen, müssen die dargestellten Bundes- und Landesförderprogramme weiterhin mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet werden und auch diejenigen Kommunen umfassen, die entweder nicht Teil der Städtebauförderung sind oder den Eigenanteil nicht schultern können, um unterstützend zu wirken. Um die Potenziale der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren auszuschöpfen, bedarf es zudem der weiteren Öffnung der Städtebauförderung für private Ko-Finanzierungen von Stadtentwicklungsmaßnahmen – etwa zur Substituierung fehlender Kommunalanteile. Für Konzeption, Kommunikation, Realisierungen und Kooperationen sind spezifische, kurzfristig ausgelegte (Sonder-) Programme zur Förderung des Strukturwandels in den Innenstädten geeig-

Kooperation  
zwischen öffentli-  
chen und privaten  
Akteuren

<sup>10</sup> Das Instrument der Business Improvement Districts (BIDs), ein kooperatives Stadtentwicklungsinstrument, das von der örtlichen Wirtschaft, allen voran den Eigentümerinnen und Eigentümern initiiert und finanziert wird, um den öffentlichen Raum in der Einkaufsstraße, auf einem Stadtplatz oder für ein gesamtes Quartier gemeinsam mit der Stadt aufzuwerten.

net. Die reine Maßnahmenumsetzung sollte dagegen durch fachspezifische Förderprogramme oder die Städtebauförderung unterstützt werden. Bei der Ausgestaltung der Städtebauförderung wäre es aus Praxissicht hilfreich, eine Flexibilisierung des Mitteleinsatzes innerhalb des bewilligten Fördermittelrahmens zu ermöglichen, um so schnell auf veränderte Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse reagieren zu können und einen steten Mittelabfluss sicherzustellen.

Die verschiedenen Programme sollten kombinierbar sein, um den Strukturwandel aus der Quartiersperspektive anzugehen, Einzelmaßnahmen miteinander abstimmen zu können und Synergieeffekte zu erzielen.

Darüber hinaus bringen Krisen auch Chancen für Neues hervor, hierfür braucht es kreative Lösungen, die über unkonventionelle Wege und Experimente einem ersten Praxistest unterzogen werden können. Eine Fehlerkultur, die Fehler nicht verteufelt, sondern zulässt, ermöglicht eine Reflexion, aus der man lernen kann. Dafür braucht es Mut, aber auch Handlungsspielräume und Offenheit aller Innenstadtakteure gegenüber neuen (und auch temporären) Formen der Zusammenarbeit, Nutzungsideen und gebäudeübergreifenden Lösungsansätzen.

Die umfassenden Aufgaben zur Transformation der Innenstädte kann nur gemeinschaftlich gelöst werden. Dafür ist eine Kommunikation aller Akteure, Eigentümer und Nutzer auf Augenhöhe eine wichtige Voraussetzung. Kommunen sollten Initiatoren von Kommunikations- und Kooperationsprozessen sein, aber auch erkennen, dass sie als Beteiligte Eigeninteressen haben und kein neutraler Moderator sein können. Der Transformationsprozess sollte dagegen von einem neutralen externen Spezialisten moderiert werden, der Konflikte frühzeitig erkennt und den Prozess durch sachgerechte Lösungsvorschläge beschleunigt.

Kombinierbarkeit  
der Programme

Mut zu kreativen  
Lösungen

Unterstützung  
durch neutrale  
externe Spezialisten



## Glossar

### Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Das nominale Bruttoinlandsprodukt gibt den Wert der in einer Periode (etwa einem Quartal oder einem Jahr) im Inland entstandenen wirtschaftlichen Leistung an. Es entspricht dem Geldwert aller in der Berichtsperiode im Inland produzierten Waren und Dienstleistungen nach Abzug der im Produktionsprozess als Vorleistungen eingesetzten Güter. Das **reale** Bruttoinlandsprodukt misst die Wirtschaftsleistung des Inlands nicht in laufenden Preisen, sondern in konstanten Preisen eines bestimmten Basisjahrs. Bei vierteljährlicher Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts wird regelmäßig eine **Saisonbereinigung** vorgenommen, um Vierteljahresangaben durch Herausrechnung saisonaler Einflüsse unmittelbar miteinander vergleichbar zu machen.

### Bürobeschäftigte

Die Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich aus einer Aufteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (SVP) nach Berufsgruppen. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nach der Methode von Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden. Beispielsweise schwankt der Anteil bürobeschäftigter und gleichzeitig sozialversicherungspflichtiger Ingenieure je nach technischer Fachrichtung zwischen 60% und 100%. Im Gegensatz zur Methodik nach von Einem werden hier also diese berufsgruppenspezifischen Quoten stärker berücksichtigt.

### Büroflächenbestand

Der **Brutto-Büroflächenbestand** umfasst den Gesamtbestand an Büroflächen bezogen auf die Bruttogrundfläche an einem Standort und wird von der bulwiengesa AG berechnet. Basis der Berechnung bilden die Entwicklung der Bürobeschäftigten und der jährliche Flächenneuzugang. Beim **Netto-Büroflächenbestand** (MFG nach gif) wird nur die Nettonutzfläche dargestellt, die Berechnung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten. Die Berechnung der Bürobeschäftigten, die auch hier als Berechnungsbasis dient, fundiert auf einer genaueren Abschätzungsmethode, basierend auf der Methodik zur Berechnung der Bürobeschäftigten nach Dobberstein.

### Büroflächenneuzugang

Der Büroflächenneuzugang basiert in den wichtigen Büromarktstädten (A- und B-Städte) auf eigenen Erhebungen auf Objektbasis durch die bulwiengesa AG und ist ein Nettowert (Nutzfläche), d.h. neu erstellte Flächen abzüglich Abriss, Umnutzung etc.

### Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch eigennutzerorientierte Projektentwicklungen.

### E-Commerce

E-Commerce ist die Abkürzung für Electronic Commerce, den englischen Begriff für „elektronischer Handel“. Dieser umfasst sämtliche Aktivitäten des Handels im Internet, meint in erster Linie aber Kauf- und Verkaufsprozesse. Darüber hinaus werden auch Leistungen des Kundenservice und des Onlinebankings zum E-Commerce gezählt. Einzelne Marktteilnehmer betrachten auch den Versandhandel als Teil des E-Commerce.

### ESG

Akronym der englischen Begriffe Environment, Social, Governance, das für die Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung steht.

### Fulfilmentcenter

Lagerhalle, die von spezialisierten Dienstleistern betrieben wird, die Kundenbestellungen im Onlinehandel oder E-Commerce bearbeiten und versenden. Von der Lagerhaltung über die Bestellabwicklung und das Verpacken bis hin zum Versand und dem Retourenmanagement werden alle Prozesse durch eine hochautomatisierte Intralogistik geregelt.

### Geldpolitik

Als Geldpolitik bezeichnet man die Maßnahmen, die eine Zentralbank zur Erreichung der geldpolitischen Endziele einsetzt. Geldpolitisches Ziel der Europäischen Zentralbank ist die Gewährleistung von Preisstabilität, definiert als ein Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex von unter, aber nahe bei 2%.

### Gewerbeparks

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen oft aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks haben eine Vielmieterstruktur und beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20% und 50%. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Sie haben meist einen nur geringen Anteil an Mietergruppen aus dem Dienstleistungsgewerbe und kreativen Milieu. Nutzer aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik sind häufiger vertreten.

### Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI)

Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex ist ein für das Euro-Währungsgebiet erhobener Verbraucherpreisindex, dem ein EU-weit einheitlicher Warenkorb zugrunde liegt. Er wird von Eurostat, dem Statistischen Amt der EU, berechnet. An ihm beurteilt die Europäische Zentralbank die Preisentwicklung.

### Inflation/Deflation

Als Inflation bezeichnet man einen anhaltenden Anstieg des Preisniveaus, der aus Preissteigerungen von grundsätzlich allen Güterkategorien resultiert. Die Messung der Inflation erfolgt anhand ausgewählter Preisindizes, im Euro-Raum anhand der Veränderungsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex. Eine Deflation liegt bei einem allgemeinen Verfall der Preise für Güter und Dienstleistungen vor; Deflation ist also das Gegenteil von Inflation.

### Klassifikation der Standorte

- A-Städte:** Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Dies umfasst die 7 Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Main), Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- B-Städte:** Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Dies umfasst die 14 Städte: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden.
- C-Städte:** Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. Dies umfasst die 22 Städte: Aachen, Augsburg, Bielefeld, Braunschweig, Darmstadt, Erfurt, Erlangen, Freiburg (Breisgau), Heidelberg, Kiel, Lübeck, Magdeburg, Mainz, Mönchengladbach, Mülheim (Ruhr), Offenbach (Main), Osnabrück, Potsdam, Regensburg, Rostock, Saarbrücken, Wuppertal.
- D-Städte:** Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Dies umfasst die 84 Städte: Albstadt, Aschaffenburg, Bamberg, Bayreuth, Bergisch Gladbach, Bottrop, Brandenburg (Havel), Bremerhaven, Chemnitz, Coburg, Cottbus, Dessau, Detmold, Düren, Eisenach, Flensburg, Frankfurt (Oder), Friedrichshafen, Fulda, Fürth, Gelsenkirchen, Gera, Gießen, Görlitz, Göttingen, Greifswald, Gütersloh, Hagen, Halberstadt, Halle (Saale), Hamm, Hanau, Heilbronn, Herne, Hildesheim, Ingolstadt, Jena, Kaiserslautern, Kassel, Kempten (Allgäu), Koblenz, Konstanz, Krefeld, Landshut, Leverkusen, Lüdenscheid, Ludwigshafen, Lüneburg, Marburg, Minden, Moers, Neubrandenburg, Neumünster, Neuss, Oberhausen, Offenburg, Oldenburg, Paderborn, Passau, Pforzheim, Plauen, Ratingen, Ravensburg, Recklinghausen, Remscheid, Reutlingen, Rosenheim, Salzgitter, Schweinfurt, Schwerin, Siegen, Solingen, Stralsund, Suhl, Trier, Tübingen, Ulm, Villingen-Schwenningen, Weimar, Wilhelmshaven, Witten, Wolfsburg, Würzburg, Zwickau.

### Lager-/Logistikimmobilien

Lager-/Logistikimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere



durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung. Durch ihr sehr unterschiedliches Baualter sind sie auch durch unterschiedlichste Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Auf der anderen Seite stehen hierdurch sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lager-/Logistikimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

### Leerstand

Der **Büroleerstand** ist die am jeweiligen Jahresende leerstehende Büronutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte (nach gif-Definition innerhalb von drei Monaten bezugsfertig), nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand. Die **Leerstandsquote** gibt das Verhältnis des Leerstands zum Flächenbestand an. Der **Wohnungsleerstand** bezieht sich hier auf den marktaktiven Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Im Unterschied dazu umfasst der totale Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzu kommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

### Loan-to-Cost ratio (LTC)

Die Loan-to-Cost ratio (LTC) ist eine Kennziffer, die das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Gesamtinvestitionen einer Immobilie beschreibt.

### Loan-to-Value ratio (LTV)

Die Loan-to-Value ratio (LTV) ist eine Kennziffer, die das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Wert einer Immobilie beschreibt.

### MICE

Akronym der englischen Begriffe Meetings, Incentives, Conventions und Exhibitions bzw. Events. Die MICE-Branche wird auch als „Tagungswirtschaft“ oder „Tagungsindustrie“ bezeichnet.

### Mieten

Die **Büromieten** werden in Euro/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Mietfläche, u.a. mit ebenerdigen, stufenfreiem Zugang, gehobenem baulichem Ausstattungsstandard und repräsentativer Schaufensterfront. Alle Angaben zur Monatsmiete sind in Euro, netto, kalt. Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 10% der Vermietungen der jeweiligen Ia-Lage. Die **Wohnungsmieten und -kaufpreise** basieren, soweit nicht anders angegeben, in diesem Gutachten auf Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal). Die Angebotspreise werden als sogenannte hedonische Preise angegeben. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z.B. weniger Neubau oder größere Wohnungen im Angebot).

### Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)

Die Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) ist seit Juni 2017 die Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) für gewerblich vermietete oder genutzte Gebäude. Sie baut auf der im Januar 2016 novellierten DIN 277 auf und löst die bisherige MF/G 2012 ab.

### Nettoanfangsrenditen

Die bulwiengesa AG weist für den Büromarkt Nettoanfangsrenditen (NR) aus:

$$NR = \frac{\text{Nettomiet(rein)einnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis}}$$

Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten (NK) (ca. 7%). Die Miete ist die erzielbare (bei Bestandsgebäuden) bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt.

Faustformel: Nettomiet(rein)einnahmen = (erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete) x 0,93.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbsteuer (3,5% bzw. 4,5%), Grundbucheintragung (ca. 1%), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5%) sowie Maklergebühren (ca. 1%). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind übliche, theoretische Werte. Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 6% des Netto-Kaufpreises.

Faustformel: Gesamtkaufpreis = Netto-Kaufpreis x 1,06.

### Omnichannel-Strategie

Im E-Commerce verbreiteter Begriff, der die übergreifende Nutzung vieler Kanäle wie Ladengeschäfte, Onlineshops, Online-Marktplätze und -Plattformen, Telefonhotlines, Apps auf Mobiltelefonen etc. durch den Handel beschreibt.

### Pop-up-Store

Kurzfristig und vorübergehend auf einer leerstehenden Gewerbefläche errichtetes provisorisches Einzelhandelsgeschäft.

### Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf und sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

### RevPAR

Revenue per available room, Erlös pro verfügbarem Zimmer.

### Rezession

Der Begriff Rezession ist nicht eindeutig definiert. Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter einer Rezession einen über eine bestimmte Zeit andauernden Rückgang des saisonbereinigten Bruttoinlandsprodukts auf Quartalsbasis. Eine „technische“ Rezession liegt vor, wenn das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt in mindestens zwei aufeinander folgenden Quartalen gegenüber den jeweiligen Vorquartalen sinkt.

### Schuldenstandsquote

Schuldenstand des Staates – Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt. Der Schuldenstand umfasst alle expliziten Verbindlichkeiten des Staates zu einem bestimmten Zeitpunkt, üblicherweise zum Ende eines Jahres.

### Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte

Arbeiter und Angestellte einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung zählenden Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind. Nicht erfasst sind grundsätzlich Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte sowie jene Arbeitnehmer, die aufgrund einer nur geringfügigen Beschäftigung keiner Versicherungspflicht unterliegen. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d.h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

### Transformationsimmobilien

Transformationsimmobilien sind laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Hintergrunds haben sie häufig einen besonderen Charme (Red-Brick-Charakter). Oftmals befinden sie sich in relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

### Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind laut Definition der Initiative Unternehmensimmobilien gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen.

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

- Transformationsimmobilien
- Gewerbeparks
- Produktionsimmobilien
- Lager-/Logistikimmobilien

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus. Die Stärke der Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur die Nutzung, sondern auch die Nutzer betreffend.

### Verkaufsfläche

Fläche eines Handelsbetriebs, die dem Verkauf dient, einschließlich Gängen, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig: überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen werden zu 50%, nicht überdachte, nicht klimatisierte Freiflächen zu 25% berücksichtigt). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

### (Brutto-) Wertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung gibt den Wert der Wirtschaftsleistung an, der in einem Produktionssektor oder Wirtschaftsbereich in einem Zeitraum zusätzlich, d.h. nach Abzug der Vorleistungen, geschaffen wird. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene korrespondiert die Bruttowertschöpfung mit dem Bruttoinlandsprodukt. Zieht man von der Bruttowertschöpfung die Abschreibungen ab, erhält man die Nettowertschöpfung zu Herstellungspreisen.

### Wirtschaftsimmobilien

Wirtschaftsimmobilien sind Immobilien, die zur Erstellung eines Produkts oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor eingesetzt werden. 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.



### Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mitglieder des Rates sind Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld (Walter Eucken Institut), Sven Carstensen (bulwiengesa AG), Michael Gerling (EHI), Carolin Wandzik (GOS mbH) und Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag).

Das Frühjahrgutachten 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** ist seit 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist zudem Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen, Mitglied (beratend) der Mindestlohnkommission, Sprecher des Kronberger Kreises (Wissenschaftlicher Beirat der Stiftung Marktwirtschaft) und Ordentliches Mitglied der Deutschen

Akademie der Naturforscher Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften). Er war von 2011 bis 2021 Mitglied sowie im abschließenden Jahr Vorsitzender des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und vertrat diesen von 2013 bis 2021 im Unabhängigen Beirat des Stabilitätsrats. Seit 2022 ist Feld persönlicher Beauftragter des Bundesministers der Finanzen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Im Jahr 2017 erhielt er die Ehrendoktorwürde der Universität Luzern.

Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität des Saarlandes promovierte er 1999 an der Universität St. Gallen und habilitierte sich dort im Jahr 2002. Von 2002 bis 2006 war er Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Philipps-Universität Marburg und von 2006 bis 2010 Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Im Jahr 2007 wurde er als Sachverständiger für die Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der Bundesländer-Finanzbeziehungen (Föderalismuskommission II) benannt und wirk-

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

te somit beratend an der deutschen Schuldenbremse mit. In den Jahren 2014 und 2015 war er Mitglied der Expertenkommission „Stärkung von Investitionen in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie („Fratzscher-Kommission“). Seine Forschungsschwerpunkte finden sich in verschiedenen Bereichen der Wirtschaftspolitik, der Finanzwissenschaft, der Neuen Politischen Ökonomie und der ökonomischen Analyse des Rechts.

Mitautor ist **Patrick Hirsch, M. Sc.**, der seit 2016 als Forschungsreferent am Walter Eucken Institut und seit 2019 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg beschäftigt ist. Seine Forschungsinteressen liegen im Bereich der Geldpolitik, insbesondere mit Blick auf die Europäische Währungsunion.

### bulwiengesa AG

Die **bulwiengesa AG** ist mit fast 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines der großen unabhängigen Beratungs-, Marktforschungs- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Bei bulwiengesa arbeiten Fachleute für alle Immobiliensegmente.

Die Markt- und Standortanalysen und datenbasierten Beratungen bilden fundierte Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen. Kunden und Partner sind Projektentwickler, Bauträger, Bau- und Wohnungsunternehmen, Finanzierer, Versicherungen, offene und geschlossene Immobilienfonds, ausländische Investoren, Betreiber und diverse Non-Property-Gesellschaften sowie Verbände, Kommunen und öffentliche Organisationen.

Das 100%ige Tochterunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH erstellt Immobilienwertermittlungen für sämtliche Nutzungsarten und für alle Bewertungsanlässe. Neben nationalen und internationalen Markt- und Beleihungswerten werden auch Szenariowerte ermittelt und Projektentwicklerkalkulationen durchgeführt.

Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Deals liefert der Datenbank- und Analyseservice RIWIS ([www.riwis.de](http://www.riwis.de)). Mit RIWIS wird ein breites Spektrum an relevanten Daten für die deutschen Immobilienmärkte angeboten und die Suche nach Chancen und Potenzialen auf dem Markt vereinfacht.

### Sven Carstensen



**Sven Carstensen** ist seit Juni 2020 Vorstand bei Analyse/Bewertung bei bulwiengesa und verantwortet den Büro- und Gewerbebereich. Zusätzlich ist er als zertifizierter Immobiliengutachter Geschäftsführer der Tochtergesellschaft bulwiengesa appraisal GmbH. Neben der Immobilienwertermittlung liegt sein fachlicher Schwerpunkt auch auf der Investitionsberatung. Er ist seit 1995 in der Immobilienwirtschaft und seit 2005 bei der bulwiengesa AG tätig. Zu seinen vorherigen Stationen gehörten u.a. die Woh-

nungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock, die Bavaria Objekt- und Baubetreuung und die DIBAG Industriebau.

Mitautoren sind **Alexander Fieback** (Teamleiter Gewerbe Nord), **Dierk Freitag** (Head of Hotel- und Freizeitmärkte), **Oliver Rohr** (Teamleiter Gewerbe Süd), **Felix Werner** (Teamleiter Industrie- und Logistikmärkte), **Daniel Sopka** (Berater Industrie- und Logistikmärkte) und **Andreas Wiegner** (Senior Berater Investmentmärkte).

Das **EHI Retail Institute** ist ein wissenschaftliches Institut des Handels. Es wird getragen durch Handelsunternehmen und Verbände und gefördert durch Hersteller von Konsum- und Investitionsgütern sowie andere mit dem Handel verbundene Unternehmen. Das EHI-Netzwerk umfasst mehr als 800 Mitglieder und Förderer. Die Forschungsarbeiten des EHI werden aus den Mitgliedsbeiträgen finanziert.

EHI Retail Institute

Darüber hinaus bietet die EHI Retail Institute GmbH eine Reihe von weiteren Dienstleistungen für die Branche an. Sie veranstaltet Kongresse und Fachtagungen, publiziert Bücher, Studien und Fachmagazine, betreibt statistische Datenbanken ([www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)), leistet individuelle Forschung und Beratung und ist Partner der Messe Düsseldorf bei den führenden Fachmessen EuroShop und EuroCIS und China in-store in Shanghai. Das EHI ist als Gesellschafter beteiligt an der GS1 Germany GmbH (EAN/GTIN Barcodes Vergabestelle in Deutschland, Prozesse und Standards) und der FoodPlus GmbH und führt die Geschäfte des MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V. ([www.mlfev.de](http://www.mlfev.de)), das aus mehr als 120 selbstständigen Kaufleuten des Lebensmitteleinzelhandels besteht, die zusammen über 5 Mrd. Euro Jahresumsatz erzielen. Weitere Informationen unter [www.ehi.org](http://www.ehi.org).



**Michael Gerling** studierte Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Handel an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster und schloss sein Studium 1989 als Diplom-Kaufmann ab. Seit 1999 ist er Geschäftsführer des EHI Retail Institute in Köln. Seit 2004 führt er gleichzeitig den MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V., die Spitzenorganisation der selbstständigen Kaufleute des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Gerling ist unter anderem Vorsitzender des Beirates der EuroShop, der weltgrößten Investitionsgütermesse für den Handel. Er vertritt das EHI als Gesellschafter im Aufsichtsrat der führenden Standardisierungsplattform GS1 Germany und des international anerkannten Qualitätssicherungsstandards FoodPlus. Von 2007 bis 2013 leitete er als Geschäftsführer den Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels in Berlin. Michael Gerling ist darüber hinaus Mitglied im Rat der Immobilienweisen.

Michael Gerling

Mitautoren sind **Lena Knopf** (Projektleiterin Forschungsbereich Immobilien und Expansion, EHI Retail Institute) und **Jan Schwarze** (Director, Team Leader Research, CBRE GmbH – Research).

GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH

Die **GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH** wurde vor gut 30 Jahren gegründet. Von ihrem Unternehmenssitz in Kiel und den weiteren vier Regionalbüros aus steuert sie städtebauliche Transformationsprozesse, setzt Projekte gemeinsam mit ihren Partnern zielgerichtet um und sorgt für solide Finanzierungskonzepte unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten. Das aktuell über 40-köpfige Team setzt sich interdisziplinär zusammen von Stadt- und Regionalplanern über Geografen, Juristen und Betriebswirte bis zu ausgebildeten Moderatoren und Mediatoren. Neben unserer Kernaufgabe als treuhänderischer Sanierungsträger für Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung zählt die vorbereitende Planung, Konzeptentwicklung sowie die Durchführung von Kommunikations- und Beteiligungsprozessen zu den Kompetenzen der GOS.

Carolyn Wandzik



**Carolyn Wandzik** wirkte nach ihrem Studienabschluss an der Universität Osnabrück als Diplom-Geografin 2002 zunächst als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der technischen Universität Dresden an Forschungsprojekten zu Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte mit. 2005 wechselte sie in die freie Wirtschaft zu GEWOS, wo sie seit 2007 als Prokuristin den Bereich „Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepte“ verantwortete. Seit 2013 erstellte sie als Projektleiterin der BIG Städtebau GmbH Vorbereitende Untersuchungen und integrierte Entwicklungskonzepte und leitete die unternehmensinterne Produktentwicklung. 2017 kehrte sie als Geschäftsführerin zu GEWOS zurück und verantwortete die Bereiche Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie Demografie und Daseinsvorsorge. Seit 2021 ist sie bei der GOS im Bereich der Geschäftsfeldentwicklung tätig. Als Leiterin des Arbeitsbereiches Planung und Konzepte widmet sie sich damit einem breiteren Aufgabenspektrum der Stadtentwicklung. Als ausgebildete Moderatorin gestaltet sie darüber hinaus kommunale Strategieprojekte.

empirica ag

Die **empirica ag** ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsunternehmen. Gegründet 1990, bestehen heute drei Büros mit Sitz in Berlin, Bonn und Leipzig. Zu den Haupttätigkeitsfeldern zählen Wohnungsmärkte und -politik, Wirtschaftsforschung und -politik, Vermögensbildung und Konsumforschung, Immobilienmarktanalysen, Standortgutachten, Nutzungskonzepte und Machbarkeitsstudien sowie Regional- und Stadtentwicklung. Das empirica-Team aus gut 40 Wis-



senschaftler und Wissenschaftlerinnen bilden Volkswirte und Geografen. Die Auftraggeber decken ein breites Spektrum öffentlicher und privater Herkunft ab. Hierzu zählen Banken und Bausparkassen, Immobilieninvestoren und Grundstückseigentümer, Kommunen und Kreise, Projektentwickler, Landes- und Bundesministerien sowie Stiftungen und Verbände. empirica ist an der Schnittstelle von Forschung und Wirtschaft/Politik tätig und stellt auf diese Weise die notwendigen Bezüge zwischen Praxis und wissenschaftlicher Diskussion her. Eine solide empirische Basis aus quantitativen und qualitativen Methoden der empirischen Forschung ist dabei das Fundament für eine zielgerichtete Forschung und Beratung. Die empirische Basis wurde im Verlauf der über 30-jährigen Unternehmensgeschichte erarbeitet und wird ständig weiterentwickelt. Die empirica-Regionaldatenbank steht Interessenten hier zur Verfügung: [www.empirica-regio.de](http://www.empirica-regio.de)



**Prof. Dr. Harald Simons** studierte Volkswirtschaft in Bamberg, Colchester (GB) und Bonn und wurde 2008 in Magdeburg promoviert. Seit 1993 arbeitet er bei empirica, seit 2002 als Mitglied des Vorstands. Seit 2010 hat er zudem eine Professur für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig inne.

**Arnaud Salla** ist studentische Hilfskraft der empirica ag.

Prof. Dr.  
Harald Simons

### ADVANT Beiten

**ADVANT Beiten** ist die deutsche Mitgliedskanzlei von ADVANT, einer europäischen Allianz unabhängiger Wirtschaftskanzleien, die den Mittelstand, Großunternehmen, Banken, Stiftungen sowie die öffentliche Hand zuverlässig durch die komplexe Rechtslandschaft Europas begleitet. ADVANT Beiten ist eine 1990 gegründete Sozietät mit rund 260 Berufsträgern an sechs deutschen Standorten sowie in Belgien, Russland und China. Der Sektor Real Estate ist seit Jahrzehnten 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.

### APLEONA

**Apleona** ist ein in Europa führender Immobiliendienstleister mit Sitz in Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main. Über 20.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in mehr als 30 Ländern betreiben und managen Immobilien aller Assetklassen, bauen und rüsten sie aus, betreiben und warten Anlagen und unterstützen Kunden unterschiedlichster Branchen bei Produktion sowie Sekundärprozessen. Das Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe reicht vom integriertem Facility Management über Gebäudetechnik und Innenausbau bis hin zum Real Estate Management mit allen kaufmännischen Leistungen sowie der An- und Vermietung von Immobilien. Zu den Auftraggebern von Apleona gehören marktführende Industrieunternehmen, Fondsgesellschaften, Versicherungen, Banken, die öffentliche Hand, Entwickler, Eigentümer und Nutzer.



**Art-Invest Real Estate** ist ein langfristig orientierter Investor, Asset Manager und Projektentwickler von Immobilien in guten Lagen mit Wertschöpfungspotenzial. Der Fokus liegt auf den Metropolregionen in Deutschland, Österreich und Großbritannien. Art-Invest Real Estate verfolgt mit institutionellen Investoren, ausgewählten Joint-Venture-Partnern sowie mit eigenem Kapital eine „Manage to Core“- und eine „Manage to Sustainability“-Anlagestrategie. Die Bandbreite der Investitionen reicht über das gesamte Rendite-Risiko-Spektrum in den Bereichen Büro, innerstädtischer Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Rechenzentren. Insgesamt betreut Art-Invest Real Estate derzeit ein Immobilienvermögen von mehr als 9 Mrd. Euro.

Die Unternehmensstrategie der **Aurelis** basiert auf den zwei Säulen Development und Asset & Property Management. Im Development entwickelt das Unternehmen standortgerechte Konzepte für ungenutzte Brachflächen, um sie in baureife Grundstücke mit Zukunft zu verwandeln. Außerdem baut, saniert und erweitert Aurelis Gebäude – von Gewerbeparks über Logistikimmobilien bis zu Bürohäusern. Im Bereich Asset & Property Management betreut Aurelis ihre Mieterinnen und Mieter und sorgt für den Werterhalt und die Wertsteigerung des Bestandsportfolios. Zudem erwirbt das Unternehmen Brachflächen, Gewerbeparks, Lagerhallen und Werksareale – auch leer stehend und sanierungsbedürftig – in deutschen Metropolregionen und Industrieclustern.



Die **BayernLB** zählt zu den großen Geschäftsbanken in Deutschland und hat sich als fokussierte Bank für Zukunftssektoren der deutschen Wirtschaft aufgestellt und dem Fortschritt verpflichtet. Der BayernLB-Konzern ist einer der führenden Immobilienfinanzierer und Asset Manager 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 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](https://bayernlb.de/immobilien)



### Berlin Hyp

---

Die **Berlin Hyp** ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren, Entwickler und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mit voranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.



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 der Refinanzierung von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- oder Logistikimmobilien. Für die oft sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der Kunden steht ein Expertenteam zur Verfügung.



**CA Immo** ist ein auf moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 6,5 Mrd. Euro (per 30.9.2022) in Deutschland, Österreich und CEE.

Die im Januar 2007 gegründete **Catella** Real Estate AG konzipiert und verwaltet Immobilien-Sondervermögen – inzwischen mit einem Gesamtvolumen von 7,7 Mrd. Euro. Die Catella Real Estate AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht. Mit innovativen Fondsgestaltungen, Sektor- und Regionalfokus, konnte sich das Unternehmen als Investmentmanager für institutionelle Anleger (u.a. Clubdeals und Individualmandate) sowie für vermögende Privatkunden mit hohen Wachstumsraten erfolgreich positionieren. Weitere Informationen unter [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds).



**CBRE** Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune-500- und S&P-500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2021. Mit mehr als 105.000 Mitarbeitern (exkl. Turner & Townsend-Mitarbeiter) 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. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)



**Clifford Chance**, eine der weltweit führenden Anwaltssoziäten, ist für ihre Mandanten mit rund 3.400 Rechtsberatern in allen wesentlichen Wirtschaftszentren der Welt präsent. In Deutschland beraten wir mit dem umfassenden wirtschaftsrechtlichen Know-how von rund 300 Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors aus den Standorten Düsseldorf, Frankfurt und München. Unser Team im Immobilienrecht umfasst zehn 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 Immobilien-Transaktionen, Finanzierungen und im laufenden Asset Management.





**CT Real Estate Partners Germany** zählt zu den führenden nationalen Gesellschaften zur Verwaltung von Immobilienvermögen mit Fokus auf Einzelhandels-, Wohn- und Büroimmobilien. Seit Bestehen bis heute hat das Unternehmen in Europa ein Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von 8,1 Mrd. Euro umgesetzt. Derzeit liegen über 175 Immobilien im Wert von über 4,2 Mrd. Euro Assets under Management vornehmlich in deutschen Mittel- und Großstädten (Stand 31.12.2022). Seit November 2021 ist CT Real Estate Partners Germany ein Unternehmen von Columbia Threadneedle Investments, einer Tochtergesellschaft von Ameriprise Financial, Inc.



Die **Deutsche Kreditbank AG (DKB)** mit Hauptsitz in Berlin ist Teil der BayernLB-Gruppe und betreut mit ihren knapp 5.000 Mitarbeitenden Geschäfts- und Privatkund\*innen. Mit einer Bilanzsumme von 132,9 Mrd. Euro (Stichtag: 30.6.2022) zählt sie zu den Top-20-Banken Deutschlands. Mehr als 5,2 Millionen Menschen sind Kund\*innen der DKB. Sie wickeln ihre Bankgeschäfte bequem und sicher online ab. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank auf zukunftssträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Infrastruktur und Erneuerbare Energien. Die DKB legt großen Wert auf nachhaltiges Handeln: Als #geldverbesserer setzt sie deshalb auf ein nachhaltiges Kreditgeschäft.



**DONNER & REUSCHEL**  
PRIVATBANK SEIT 1798

Die Hamburger **CONRAD HINRICH DONNER** Bank wurde 1798 von dem 24-jährigen Kaufmann und Reeder Conrad Hinrich Donner gegründet. Im Jahr 1990 stellte sich mit der **SIGNAL IDUNA** Gruppe ein starker Partner und Aktionär an die Seite des Bankinstituts. Im Oktober 2010 schlossen sich die Hamburger **CONRAD HINRICH DONNER** Bank und das Münchner Bankhaus Reuschel & Co. zu **DONNER & REUSCHEL** zusammen. Das Traditionshaus mit Sitz in Hamburg und München setzt auf qualifizierte und umfassende Beratung für vermögende Privatkunden, Unternehmer und Immobilienkunden sowie institutionelle und Capital-Markets-Kunden. 2023 feiert das Bankhaus sein 225-jähriges Bestehen.

Als führendes international tätiges Planungs- und Beratungsunternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart begleitet **Drees & Sommer** private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen mehr als 4.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 51 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

**DREES &  
SOMMER**

Die **DZ HYP** ist eine führende Immobilienbank und bedeutender Pfandbriefemittent in Deutschland sowie Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Die Bank ist in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden aktiv. Das Geschäft betreibt die DZ HYP mit Direktkunden sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster, sechs Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München sowie weiteren Regionalbüros in Hannover, Kassel, Leipzig und Nürnberg flächendeckend präsent.

 **DZ HYP**



Die **ECE** Group ist ein international im Immobilien- und Investmentgeschäft aktives, inhabergeführtes Familienunternehmen, das Asset Management, Projektentwicklungskompetenz, Investment Management und weitere Full-Service-Immobiliendienstleistungen unter einem Dach anbietet. Mit ihren spezialisierten Gesellschaften ECE Marketplaces und ECE Work & Live sowie mit der Fondsgesellschaft ECE Real Estate Partners entwickelt, realisiert und betreibt die ECE Group Immobilien in allen Assetklassen. Dafür bietet sie ihren Kunden über 55 Jahre Erfahrung und ein umfassendes Leistungsspektrum – vom professionellen Management von Shopping-Centern 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 3,3 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](http://www.ece.com)



**Garbe** Immobilien-Projekte ist ein bundesweit tätiger Projektentwickler von Wohn- und Büroimmobilien mit Sitz in Hamburg, Frankfurt und Köln. Unsere Mission sind nachhaltige Immobilien. Langfristige Wirtschaftlichkeit, hohe architektonische und bauliche Qualität und Verantwortung gegenüber dem Ort und der Umwelt zeichnen unsere Projekte aus. Unsere Unternehmenskultur ist geprägt von Transparenz, Verlässlichkeit gegenüber unseren Geschäftspartnern und Vertrauen in unsere 85 Mitarbeiter. Unser Leistungsbild umfasst die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung, von der Grundstücksakquisition, Baurechtsschaffung, Konzeptentwicklung, Planungssteuerung, das Baumanagement bis hin zum Vertrieb. Über 55 Jahre Erfahrung und mehr als 100 erfolgreich realisierte Projekte in ganz Deutschland machen uns zum idealen Partner bei der Entwicklung von Wohn- und Büroimmobilien.



Die **Hagedorn Unternehmensgruppe** ist Deutschlands leistungsstärkster Rundum-Dienstleister in den Bereichen Abbruch, Entsorgung, Tiefbau, Schwerlastlogistik und Flächenrevitalisierung. Die Prozesskette der Gruppe umfasst zudem die Sanierung von Altlasten, Recycling und das Stoffstrommanagement, die Erstellung von industriellen Außenanlagen sowie die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte. Das Familienunternehmen, mit Barbara und Thomas Hagedorn an der Spitze, erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Umsatz von über 328 Mio. Euro. Damit gehört der im Jahr 1997 von Thomas Hagedorn gegründete Betrieb mit seinen über 1600 Mitarbeitern zu den Top 4 der größten und erfolgreichsten Abbruchunternehmen der Welt. Neben dem Hauptsitz in Gütersloh ist Hagedorn heute mit zusätzlichen Standorten deutschlandweit aktiv.

The logo for Hagedorn consists of the word "HAGEDORN" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid red rectangular background.

Die **Hamburg Commercial Bank AG (HCOB)** ist eine private Bank mit Hauptsitz in Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von Immobilien und verfügt über eine starke Marktposition im internationalen Shipping. In der europaweiten Projektfinanzierung von Erneuerbaren Energien und digitaler Infrastruktur zählt sie zu den Pionieren. Die Bank bietet individuelle Finanzierungslösungen für internationale Unternehmenskunden sowie ein fokussiertes Firmenkundengeschäft in Deutschland. Ein zuverlässiger und zeitnaher Zahlungsverkehr sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab. Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten ESG-Kriterien aus.



**Hauck Aufhäuser Lampe** konzentriert sich auf die ganzheitliche Beratung und die Verwaltung von Vermögen privater und unternehmerischer Kunden, das Asset Management für institutionelle Investoren, umfassende Fondsdienstleistungen für Financial und Real Assets in Deutschland, Luxemburg, Irland und China sowie die Zusammenarbeit mit unabhängigen Vermögensverwaltern. Darüber hinaus bietet das Bankhaus Research-, Sales- und Handelsaktivitäten mit einer Spezialisierung auf Small- und Mid-Cap-Unternehmen im deutschsprachigen Raum sowie individuelle Services bei Börseneinführungen und Kapitalerhöhungen an. Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit steht die ganzheitliche und persönliche Beratung, auf deren Basis individuelle Lösungen entwickelt werden.





**Helaba.** Mit rund 6.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer Bilanzsumme von 214 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, eines intelligenten Risikoprofils und stringenten Auftritts 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 63 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 1082 Mitarbeitern an neun Standorten finden, entwickeln und steuern wir Gewerbeimmobilien europaweit.



Die **IC Immobilien Gruppe** ist einer der größten Full-Service-Dienstleister für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Wir bieten ein vollumfängliches Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Center Management, Vermietung, Investment und Fondsmanagement und betreuen mehr als 23 Mrd. Euro Assets under Management. Zu unseren Kunden zählen nationale und internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices u. a. Mit ca. 500 Mitarbeitern in 8 Niederlassungen sind wir an den Top-Immobilienstandorten in Deutschland vertreten. Professionelle Premium-Dienstleistungen und ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem zeichnen uns aus. Wir sind akkreditiertes Mitglied der RICS.

**IMMOEBS** ist der Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht und der Universität Regensburg (IMMOEBS) e.V. Unsere Mitglieder verbindet das Studium an diesen beiden führenden (Weiterbildungs-)Instituten im Bereich Real Estate in Deutschland. Mit rund 2.800 Mitgliedern ist IMMOEBS das größte Alumni-Netzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft. IMMOEBS e.V. ist bundesweit mit sechs regionalen Arbeitskreisen vertreten, außerdem unterhalten wir je einen Arbeitskreis in Österreich und in der Schweiz.



**ista** macht Gebäude für Bewohner und Besitzer nachhaltig wertvoll. Dazu managen wir Daten und Prozesse, durch die Immobilien klimafreundlich, sicher und komfortabel werden. Bewohner und Besitzer können mit unseren Produkten und Services Energie sparen und gemeinsam zum Klimaschutz beitragen. Als Innovationstreiber richten wir unsere Infrastruktur konsequent auf das Internet of Things aus. Wir haben bereits heute weltweit über 38 Millionen Connected Devices im Einsatz und entwickeln Lösungen für das intelligente und energieeffiziente Gebäude von morgen. Unsere Produkte und Services werden weltweit in über 13 Millionen Nutzeinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien) eingesetzt. Mehr Informationen unter [www.ista.de](http://www.ista.de)



**Kaufland** ist ein international tätiges Einzelhandelsunternehmen mit über 1.500 Filialen in acht europäischen Ländern. Das Unternehmen bietet ein großes Sortiment an Lebensmitteln und alles für den täglichen Bedarf. Das Filialkonzept verbindet moderne Architektur, höchste Flexibilität, nachhaltige Bauweise und ganzheitlichen Service. Maßgeschneidert für jeden Standort und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Vom Stand-alone-Markt bis zur Mixed-Use-Immobilie. Von Innenstadtlagen bis zum Shopping-Center. Kaufland belegt Standorte ab 10.000 Einwohnern ab 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.





**Lidl** gehört als Unternehmen der Schwarz Gruppe mit Sitz in Neckarsulm zu den führenden Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen in Deutschland und Europa. Aktuell betreibt Lidl über 12.000 Filialen in derzeit 31 Ländern weltweit. In Deutschland sorgen rund 93.000 Mitarbeiter in rund 3.200 Filialen täglich für die Zufriedenheit der Kunden. Dynamik in der täglichen Umsetzung, Leistungsstärke im Ergebnis und Fairness im Umgang miteinander kennzeichnen das Arbeiten bei Lidl. Seit 2008 bietet der Lidl-Onlineshop Non-Food-Produkte von Lidl-Eigenmarken und Marken aus verschiedenen Kategorien und Preissegmenten, Weine und Spirituosen sowie Reisen und weitere Services an. Als Discounter legt Lidl Wert auf ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis für seine Kunden. Einfachheit und Prozessorientierung bestimmen das tägliche Handeln. Dabei übernimmt Lidl Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt und fokussiert sich im Bereich Nachhaltigkeit auf sechs Fokusthemen: Klima schützen, Biodiversität achten, Ressourcen schonen, fair handeln, Gesundheit fördern und Dialog führen. Mehr Informationen zu Lidl in Deutschland im Internet auf [lidl.de](http://lidl.de).

## Quantum

Die unabhängige **Quantum Immobilien AG** steht seit der Gründung im Jahr 1999 für zukunftsweisende Projektentwicklung, attraktive institutionelle Anlageprodukte und ganzheitliches Management von Immobilieninvestments. Im Fokus der Aktivitäten stehen deutsche Metropolregionen. Im Geschäftsbereich Projektentwicklung werden sowohl eigene Projekte als auch Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen realisiert – so entstanden bisher 80 Immobilien mit einer Fläche von über 1.800.000 m<sup>2</sup>. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 5,0 Mrd. Euro. Im Fondsgeschäft bietet Quantum über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft maßgeschneiderte Lösungen für institutionelle Investoren an, etwa Immobilien-Spezialfonds oder alternative Investmentprodukte. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. 10,6 Mrd. Euro.

**Schüco** – Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden. Die Schüco Gruppe mit Hauptsitz in Bielefeld entwickelt und vertreibt Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden. Mit weltweit 6.330 Mitarbeitenden arbeitet das Unternehmen daran, heute und in Zukunft Technologie- und Serviceführer der Branche zu sein. Neben innovativen Produkten für Wohn- und Arbeitsgebäude bietet der Gebäudehüllenspezialist Beratung und digitale Lösungen für alle Phasen eines Bauprojektes – von der initialen Idee über die Planung und Fertigung bis hin zur Montage. 10.000 Handwerksbetriebe und 30.000 Architekturbüros sowie Bauschaffende, die den Bau eines Gebäudes in Auftrag geben, arbeiten weltweit mit Schüco zusammen. 1951 gegründet, ist das Unternehmen heute in mehr als 80 Ländern aktiv und hat 2021 einen Jahresumsatz von 1,995 Mrd. Euro erwirtschaftet. Weitere Informationen unter [www.schueco.de](http://www.schueco.de).

**SCHÜCO**

**Siemens Real Estate (SRE)** trägt die Gesamtverantwortung für die Immobilienaktivitäten der Siemens AG. Als einer der weltweit führenden Corporate Real Estate Manager hat sich SRE dabei das Ziel gesetzt, zu einem aktiven Gestalter für Nachhaltigkeit und Innovationen im Immobilienbereich zu werden. Mit nachhaltigen Immobilien, die Umwelt und Ressourcen schonen. Mit modernen Arbeitswelten, die die Bedürfnisse der Mitarbeiter in den Mittelpunkt stellen. Und durch innovative Technologien dank modernstem Know-how aus dem gesamten Siemens-Ökosystem. Mit dieser Erfahrung und dem technischen Know-how über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien steht SRE auch externen Unternehmen beratend zur Seite.

**SIEMENS**



**Signify** ist der weltweit führende Anbieter für Licht- und Beleuchtungslösungen für professionelle Anwender, Endkonsumenten und Beleuchtung im Internet der Dinge. Mit unseren Philips-Produkten, den vernetzten Interact-Lichtsystemen und datengestützten Services bieten wir einen Mehrwert für Unternehmen und verändern das Leben zu Hause, in Gebäuden sowie in urbanen Räumen. Mit einem Umsatz von 6,9 Mrd. Euro im Jahr 2021, rund 37.000 Mitarbeitern und einer Präsenz in über 70 Ländern erschließen wir das außergewöhnliche Potenzial von Licht für ein angenehmeres Leben und eine bessere Welt. Wir haben Klimaneutralität erreicht, sind seit unserem Börsengang fünf Jahre in Folge im Dow Jones Sustainability World Index vertreten und wurden 2017, 2018 und 2019 als Branchenführer im Bereich Nachhaltigkeit ausgezeichnet.



Als Real Asset und Investment Manager mit mehr als 35 Jahren Erfahrung zählt **Wealthcap** zu den renommiertesten und bedeutendsten Experten für Sachwertanlagen in Deutschland. Mit einer zukunftsweisenden Trendexpertise und einem umfangreichen strategischen Asset Management eröffnen wir institutionellen und privaten Anlegern den Weg zu hochwertigen Investitionsstrategien. Rund 10 Mrd. Euro verwaltetes Vermögen und mehr als 170 aufgelegte unternehmerische Beteiligungen sind dabei unser Fundament für langfristiges und vorausschauendes Denken und Handeln. Für unsere Anleger gestalten wir Werte im Bereich Immobilien, Private Equity und Multi Assets.



Das Kerngeschäft der **WISAG Facility Service** sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Die einzelnen Dienstleistungsbereiche zählen zu den jeweils wichtigsten Anbietern ihrer Branche. Für unterschiedliche Branchen bietet der Immobilienexperte spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Rechenzentren, Hotels und für die Wohnungswirtschaft. Mit mehr als 19.800 Kunden, rund 31.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von 1,223 Mrd. Euro im Jahr 2021 ist das Unternehmen einer der führenden Facility-Service-Anbieter in Deutschland.



## Der Herausgeber

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

Die Komplettversion des Frühjahrgutachtens finden Sie unter:

[www.fruehjahrgutachten.de](http://www.fruehjahrgutachten.de)

