

20  
2003–2023  
JAHRE

Zusammen-  
fassung

# 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

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft

## Das Frühjahrsgutachten wird unterstützt von:



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

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

Bildquellen sind die beteiligten Unternehmen und Personen und S. 3: Laurence Chaperon.  
Montage Cover: stock.adobe.com / leszekglasner / Avector / iamchamp / Simone Scheurer

Bei Personen-, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird 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 Verfahrenserleichterungen. 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, appearing to read 'Dr. Andreas Mattner'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 – Zusammenfassung

### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2022 ist in Deutschland die Wachstumsrate des **realen Bruttoinlandsprodukts (BIP)** im dritten Quartal 2022 mit plus 1,8% erstmals wieder über das Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019 gestiegen. Einzig im vierten Quartal fiel das Wachstum mit -0,2% leicht negativ aus. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine ist 2022 zum bestimmenden Thema geworden – und mit ihm die kriegsbedingt hohen Energie- und Rohstoffpreise. Die jüngsten Entwicklungen der Energiepreise im Großhandel und der Inflation führten zum Jahreswechsel 2022/2023 aber zu einem Aufhellen der Konjunkturaussichten, sodass inzwischen zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen werden kann, sofern sie denn überhaupt eintritt. So erwartet die Bundesregierung ein Wachstum des realen BIP von 0,2%.

Der **Arbeitsmarkt** erweist sich zum Jahreswechsel als robust und wird es voraussichtlich im Jahr 2023 auch bleiben. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2022 um 589.000 bzw. um 1,3% im Vorjahresvergleich. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote sank von 3,3% im Vorjahr auf 2,8%. Auf dem Höhepunkt der Corona-Krise lag sie noch bei 3,8%. Die monatliche Betrachtung zeigt eine Eintrübung im Dezember 2022, als sie mit 5,4% höher lag als ein Jahr zuvor (5,1%). Auch dürfte die Fluchtmigration nach bisher moderaten Effekten zu einer vorübergehenden Zunahme führen, wenn die Geflüchteten nach Abschluss der Vorbereitungskurse auf den Arbeitsmarkt drängen. Doch die neuen Möglichkeiten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes werden zur Stabilisierung beitragen.

Die **Inflation** hat 2022 mit 7,9% (Verbraucherpreisindex, VPI) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1950 erreicht. Sie lag weit höher als die Inflationsrate während der Energiekrise in den 1970er Jahren. Im Oktober 2022 stieg sie sogar auf 10,4%. Hauptursächlich waren Nachholeffekte bei gestörten Produktions- und Lieferketten sowie (Basis-)Sondereffekte wie die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 und die krisenbedingt niedrigen Energiepreise. Letzteres führte aufgrund kriegsbedingt explodierender Importpreise insbesondere für Erdgas zu einem starken Inflationsdruck. Eine rasche Diversifizierung der Gasversorgung, hohe Gasvorräte und ein milder Winter entspannten die Situation, sodass es zu keiner Gasmangellage kommen dürfte. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind bereits aufgrund einer deutlichen Entspannung der Lieferkettenprobleme während der Corona-Pandemie seit Juni 2022 rückläufig, sodass die Inflation in Deutschland 2023 mit etwa 6,9% (2024: 2,8%) zwar deutlich über dem Zielwert der EZB bleiben dürfte, jedoch keine zweistelligen Raten mehr zu erwarten sind.

Die **Finanzierungsbedingungen** haben sich verschlechtert. Die EZB ließ den Leitzins in der ersten Jahreshälfte 2022 trotz steigender Inflation bei 0,0% und kaufte bis März bzw. bis Juni im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP) und des Asset Purchase Program (APP) weitere Vermögenswerte an. Erst nach dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise und steigenden Kerninflationen hob sie den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Zinsschritten auf 2,5% an. Weitere Zinserhöhungen wären nötig,

um die Inflation zu bremsen, könnten aber die bevorstehende Rezession im Euroraum verschlimmern.

Die **Kreditvergabe** an den inländischen Privatsektor hat sich beschleunigt. Sie ist 2022 gegenüber 2021 um 8,3% auf 3.350 Mrd. Euro angewachsen (2021: 3.100 Mrd. Euro). Ein Teil davon entfiel auf KfW-Förderkredite zur Stabilisierung von Energieunternehmen, ein weiterer auf den nichtfinanziellen Unternehmenssektor, der die Kredite hauptsächlich als liquide Betriebsmittel zur Finanzierung von Vorleistungen verwendete. Die Kreditvergabe im Wohnungsbau hat sich trotz restriktiverem Finanzierungsumfeld um 6,6% im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. In Antizipation steigender Zinsen könnte dies ein Vorziehen der Immobilienfinanzierung andeuten, zumal sich im vierten Quartal bei Krediten mit langfristiger Zinsbindung schon ein deutlicher Abschwung abzeichnete. Den Haushalten fällt es immer schwerer, kreditfinanzierte Immobilienkäufe zu stemmen, da die Zinssätze und Lebenshaltungskosten gestiegen und die verfügbaren Einkommen gesunken sind.

In der **Bauwirtschaft** führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baustoffen, neben der hohen Kapazitätsauslastung und dem Personalmangel, zu unerwarteten Kostensprüngen und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Die Bauinvestitionen, die bislang eine der wichtigsten Säulen der Wirtschaft darstellten, erlebten 2022 einen realen Rückgang um über 1,4%. 2023 könnten sie real um 2,5% sinken. Der bereits im Jahr 2021 schwächere Wohnungsneubau wird zudem durch deutlich gestiegene Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte und eine unsichere Einkommensentwicklung ausgebremst. Neben Privatpersonen ziehen sich angesichts einer sich ergebenden Lücke zwischen Kostenmieten und tatsächlichen Mieten auch zunehmend Projektentwickler aus dem Neubau zurück. Mit einem Wohnungsdefizit, das den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht haben dürfte, bestehen aber weiterhin langfristige Perspektiven im Bausektor. Flankierend ist eine kluge Angebotspolitik nötig, unter anderem mit beschleunigten Planungs- und Genehmigungsverfahren, Baulandausweisung, Nachverdichtung und bundeseinheitlichen Bauvorschriften, die serielles Bauen fördern.

## 2. Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien

Der **Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien** ist zum Jahresbeginn dynamisch gestartet, dann aber aufgrund der zunehmenden Unsicherheiten stark eingebrochen. Das dennoch relativ gute Gesamtergebnis von rund 51,8 Mrd. Euro für 2022 ist auf das sehr umsatzstarke erste Quartal zurückzuführen. Das Zehnjahresmittel von rund 54 Mrd. Euro konnte nicht erreicht werden. Im Vergleich zum Vorjahr gab es ein deutliches Minus von rund 8 Mrd. Euro. Das vierte Quartal war mit 9,5 Mrd. Euro das schwächste vierte Quartal in den vergangenen zehn Jahren.

Büroimmobilien waren 2022 trotz der Diskussion rund um veränderte Flächenbedarfe die gefragteste Nutzungsklasse. Rund 21,8 Mrd. Euro (2021: 27,8 Mrd. Euro) bzw. 42% des Gesamtvolumens wurden hier investiert. Logistikimmobilien standen weiterhin hoch im Kurs. Ihr Transaktionsvolumen (inkl. Unternehmensimmobilien) erreichte 2022 mit rund 10,1 Mrd. Euro das Niveau des Vorjahres. Die Investments in Einzelhandelsimmobilien blieben

mit rund 8,7 Mrd. Euro unter der Marke von 10 Mrd. Euro und unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 11,6 Mrd. Euro. Auf dem Hotelinvestmentmarkt gab es um 20% niedrigere Umsätze als 2021. Andere Segmente, darunter Sozial- und Gesundheitsimmobilien und Entwicklungsgrundstücke, haben rund 9,5 Mrd. Euro Umsatz verbucht. Das entspricht einem leichten Rückgang um 12% gegenüber 2021. Das Transaktionsvolumen für Pflege- und Seniorenimmobilien betrug 2,5 Mrd. Euro, ein Minus von 32% im Vergleich zum Vorjahr.

### Büroimmobilien

Der Markt für **Büroimmobilien** reagierte bisher relativ robust auf die zunehmenden konjunkturellen Unsicherheiten und auf die weiter fortbestehende Diskussion über die Auswirkungen von Remote Work und die aufwändige Implementierung von ESG-Maßnahmen.

Auf dem **Investmentmarkt** sind die Büroimmobilienumsätze um rund 6 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr auf 21,8 Mrd. Euro zurückgegangen. Mit 82% (17,7 Mrd. Euro) Umsatzanteil am gesamten Büromarkt bleiben die sieben A-Städte annähernd auf dem Vorjahresniveau. In B-Städten sank das Büroinvestmentvolumen erneut und erreichte 1,8 Mrd. Euro (-27,5% bzw. -680 Mio. Euro im Vergleich zu 2021). C- und D-Städte konnten dagegen ein Umsatzplus von 28,4% auf knapp 1,3 Mrd. Euro bzw. 10,3% auf 783 Mio. Euro erzielen.

Die **Renditen** sind, nachdem sie zwölf Jahre lang nachgegeben haben, wieder gestiegen. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen erreichte in den A-Städten 3,2%; es folgen die B-Städte mit 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 war in den A-Städten am stärksten. Die Renditespreizung zwischen Top-Investmentobjekten mit hohem ESG-Rating und Bestandsobjekten mit großen ESG-Defiziten wird deutlicher.

Die **Mieten** (Spitzenmieten) sind erneut in allen Stadtkategorien nominal angestiegen. In den A-Städten stiegen sie am stärksten und erreichten 38,60 Euro/m<sup>2</sup> MFG (2021: 35,70 Euro/m<sup>2</sup> MFG). Die höchsten Preise werden nunmehr in Frankfurt (45,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG), München (44,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG) und Berlin (43,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG) erzielt. Ein ähnliches Bild zeichnet, auf günstigerem Niveau, die Mietpreisentwicklung der B-Standorte. Dort werden die höchsten Preise 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. Deutlich stärker fallen die Preissteigerungen bei den Betriebskosten von Bürogebäuden aus: In den A-Städten haben sich die durchschnittlichen Betriebskosten seit 2021 um 63% erhöht.

Der **Flächenumsatz** ist in den 127 größten Büromärkten gegenüber 2021 um 5% auf 5,6 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) gesunken. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten ein leichtes Umsatzplus von 4% auf rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup>. Ihr Anteil am Gesamtumsatz stieg auf 57% (2021: 54%). In den B-Städten gab es mit minus 20% einen deutlichen Umsatzrückgang, in den D-Städten verringerte sich der Flächenumsatz noch deutlicher um 30% (C-Städte: +3%).

Der **Neubau** erreichte 2022 in den 127 Büromärkten mit 2,6 Mio. m<sup>2</sup> MFG fast das Fertigstellungsvolumen des Vorjahres (2021: knapp 2,7 Mio. m<sup>2</sup>). Mit 1,2 Mio. m<sup>2</sup> MFG bzw. 50% entfällt der größte Anteil auf die sieben A-Städte. In den 14 B-Städten kamen mit rund 600.000 m<sup>2</sup> so viele neue Flächen auf den Markt wie seit 20 Jahren nicht mehr. Ähnlich dynamisch war die Zunahme der Fertigstellungen in den C- und D-Städten mit je rund 400.000 m<sup>2</sup>. Auch 2023 sind hohe Neubaufächenzugänge zu erwarten; trotz Mangel an Baukapazitäten und -stoffen ist bei den im Bau befindlichen Projekten nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für die kurzfristigen Pipeline zu rechnen. Verschiebungen sind hingegen aufgrund von Veränderungen des Marktes (Leerstandsanstieg) und des Nachfrageverhaltens (Fokus auf zentrale Lagen, Nachhaltigkeitsaspekte) bei der mittel- bis langfristigen Planungspipeline durchaus realistisch.

Der **Leerstand** bleibt mit einer Leerstandsquote von 4,2% (2021: 4,1%) gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve. In den A-Städten liegt die Leerstandsquote derzeit bei 4,7%, in den B- und C-Städten bei rund 3,8% und in den D-Städten im Mittel bei 4,0%. Für 2023 ist mit Leerstandsanstiegen insbesondere in den A- und B-Städten und bei nur sehr eingeschränkt marktfähigen Flächen zu rechnen.

### Unternehmensimmobilien

**Unternehmensimmobilien** sind Wirtschaftsimmobilien, die international auch unter dem Begriff „Light Industrial“ bekannt sind und über eine heterogene Nutzerstruktur verfügen. Anders als Logistikimmobilien, die für großflächige Lagerung und Warenumschlag stehen, bedienen sie auch Nachfrager kleinerer Flächen aus dem Produktions- und Dienstleistungssektor.

Auf dem **Investmentmarkt** verzeichnete das Transaktionsvolumen von Unternehmensimmobilien entgegen dem allgemeinen Trend im ersten Halbjahr 2022 einen leichten Anstieg um 6,9% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 auf rund 1,64 Mrd. Euro. Das Investoreninteresse stieg bei Gewerbeparks mit einem Umsatzzuwachs um rund 55% auf 514 Mio. Euro besonders stark an. 562 Mio. Euro wurden in Produktionsimmobilien investiert. Sie haben mit 34% nach wie vor den größten Anteil an allen Investments in Unternehmensimmobilien (Gewerbeparks: 31%). Für das Gesamtjahr ist voraussichtlich mit einem neuen Höchstwert von 4,6 Mrd. Euro zu rechnen.

Die **Renditen** (Bruttoanfangsrenditen, Spitze) sind 2022 erstmals seit langer Zeit wieder angestiegen. Am niedrigsten waren sie bei Lagerimmobilien (3,9%, 2021: 3,8%), gefolgt von Transformationsimmobilien (4,0%, 2021: 3,8%) und Gewerbeparks (4,9%, 2021: 4,7%). Bei Produktionsimmobilien sind sie mit 5,4% am höchsten (2021: 5,1%).

Auch im Jahr 2022 hat sich der Trend der steigenden **Mieten** für Unternehmensimmobilien fortgesetzt. Vor allem bei Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard kommt der Faktor Flächenknappheit deutlich zum Tragen. 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. Hingegen sind bei älteren Immobilien mit deutlichen Nachteilen gegenüber energieeffizienten Neubauten kaum Mietsteigerungen zu verzeichnen.

### Logistikimmobilien

Die Nachfrage nach **Logistikimmobilien** ist trotz aller wirtschaftlichen Verwerfungen und vielschichtigen Umbrüche in der Logistikwirtschaft und in ihren Lieferketten ungebrochen hoch.

Auf dem **Investmentmarkt** blieb das Transaktionsvolumen weitgehend stabil, während es in anderen Nutzungsklassen im Verlauf des zweiten Halbjahres 2022 teils deutlich einbrach. 2022 erreichten die Umsätze rund 5,5 Mrd. Euro und lagen damit in der Nähe des umsatzstarken Vorjahres, als knapp 6 Mrd. Euro erzielt wurden. Die Nachfrage fokussiert sich auf moderne Gebäude, die energetische Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

Die **Renditen** sind in den Top-Logistikregionen im Jahresverlauf um ca. 20 bis 40 Basispunkte angestiegen und läuteten damit das Ende der jahrelang andauernden Phase der Renditekompression ein. Die Nettoanfangsrenditen (Spitze) lagen 2022 zwischen 4,7% (2021: 4,5%) in den A-Städten und 7,1% (2021: 6,9%) in den D-Städten. In B- und C-Städten lagen sie bei 5,9% (2021: 5,6%) bzw. 6,5% (2021: 6,2%). Mit weiter steigenden Zinsen sind weitere Renditeanpassungen möglich.

Die **Mieten** sind 2022 in allen Standortkategorien aufgrund ungebrochener Nachfrage weiter gestiegen. Die Spitzenmieten erreichten in A-Städten 7,34 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 6,84 Euro/m<sup>2</sup>), im Umfeld von B- und C-Städten liegen sie bei 5,63 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5,45 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 5,30 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5,17 Euro/m<sup>2</sup>) und in D-Standorten bei 4,54 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 4,32 Euro/m<sup>2</sup>).

Im **Neubau** von Logistikflächen wurden nach einem kleinen coronabedingten Rückgang des Fertigstellungsvolumens im Jahr 2020 sowohl 2021 als auch 2022 Flächenneuzugänge von deutlich mehr als 5 Mio. m<sup>2</sup> erreicht. 2022 konnte mit annähernd 6 Mio. m<sup>2</sup> sogar ein neues Rekordvolumen erzielt werden. Die größten Neuzugänge gab es 2022 in den Regionen Berlin (507.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (409.000 m<sup>2</sup>) und Hannover/Braunschweig (381.000 m<sup>2</sup>).

### Hotelimmobilien

Anfang 2022 schien nach zwei Jahren Pandemie eine baldige Erholung der Hotellerie in Sicht. Doch der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine schürte Verunsicherungen im touristischen Wirtschaftskreislauf. Die Stimmung in der Hotelbranche ist gespalten. Einerseits bestehen weiterhin Herausforderungen angesichts von Fachkräftemangel, stark steigenden Erzeuger- und Energiepreisen sowie Bau- und Finanzierungskosten. Andererseits blicken einige Marktteilnehmer mit mittlerweile robuster aufgestellten Hotels und wieder anlaufendem Geschäftstourismus optimistisch in die Zukunft.

Die **Übernachtungszahlen** erholten sich 2022 zunächst und lagen im August sogar leicht über dem Vorkrisenniveau. Im Spätsommer und Herbst setzte sich diese Entwicklung leider nicht fort. Für das Gesamtjahr 2022 ist von rund 455 Mio. Übernachtungen auszugehen. Das wären rund 145 Mio. mehr Übernachtungen als im Corona-Krisenjahr 2021, aber rund 40 Mio. weniger als 2019 vor Corona.

Auf dem **Investmentmarkt** fanden 2022 kaum Hotelverkäufe statt. Das Transaktionsvolumen dürfte zum Ende des Jahres bei 1,9 Mrd. Euro liegen. Zum

Vergleich: In den Vor-Corona-Jahren wurde teilweise die 5-Mrd.-Euro-Marke überschritten. 2023 ist nur mit leichten Umsatzsteigerungen zu rechnen. Viele Investoren warten ab, welche Standorte, Konzepte und Betreiber sich am Markt durchsetzen, oder suchen vermehrt in C- und D-Städten mit hohem Inlandstourismus nach nachhaltig und zukunftsweisend positionierten Hotelobjekten. Gleichzeitig wächst das Kaufinteresse an Serviced Apartments.

Der durchschnittliche **Zimmerpreis** (average room rate) ist gestiegen. Die deutsche Kettenhotellerie konnte ihn beispielsweise in den ersten zehn Monaten des Jahres 2022 erstmalig auf über 100 Euro anheben, womit er knapp 8% höher als 2019 lag. Den Erlöszuwächsen stehen jedoch stark gestiegene Betriebskosten und Ausgaben für Dienstleistungen gegenüber.

Die **Perspektiven** für den Hotelimmobilienmarkt bleiben unklar. Da sich die touristische Nachfrage in Deutschland weiter erholt und sich die Konjunkturaussichten etwas verbessern, ist 2023 zumindest mit einer leichten Stimmungsaufhellung zu rechnen. Die wirtschaftlich angespannte Lage vieler Betreiber trifft die Immobilienbranche in Form einer anhaltenden Umkehr vom Vermieter- zum Mietermarkt. Dies wird zumindest 2023 zu einem weiter abnehmendem Neubauvolumen führen.

### 3. Einzelhandelsimmobilien

Der **Einzelhandel** erzielte 2022 einen Umsatz von 633,4 Mrd. Euro. Das entspricht zwar einem nominalen Wachstum von 8,2% im Vergleich zu 2021, aber angesichts der durch die Inflation stark gestiegenen Preise einem realen Rückgang um 0,3%. Der stationäre Einzelhandel hat sich besser entwickelt als der Onlinehandel; die Frequenzen in den Innenstädten haben sich weitgehend erholt. Die Ladengeschäfte steigerten ihre Umsätze um 9,3% auf nominal 548,7 Mrd. Euro (2021: 502 Mrd. Euro). Der Onlinehandel normalisiert sich nach dem coronabedingten Boom. Er verbuchte 2022 ein nominales Umsatz-Minus von 2,3% und einen realen Rückgang um 7,2%.

Das **Konsumklima** kühlte in den ersten drei Quartalen 2022 ab und erreichte mit einem Index-Wert von -42,8 Punkten im Oktober ein Allzeit-Tief, das sogar weit unter dem bisherigen Rekordtief im ersten Corona-Lockdown lag (-23,1). Zum Jahresende stabilisierte es sich auf niedrigem Niveau mit weiteren leichten Erholungstendenzen.

Der **Investmentmarkt** für Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich 2022 robust. Das Transaktionsvolumen lag mit 9,4 Mrd. Euro 4% unter dem Vorjahreswert und 18% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Im ersten Quartal wurden 2,1 Mrd. Euro erzielt, im zweiten Quartal 1,6 Mrd. Euro. Im dritten Quartal stieg das Volumen bedingt durch die Übernahme der Deutschen Euroshop durch Oaktree und Cura deutlich gegenüber dem Vorquartal um 87% auf 3,3 Mrd. Euro. Im vierten Quartal lag das Transaktionsvolumen bei 2,5 Mrd. Euro. Mit einem neuen Preisniveau wird sich 2023 wieder eine Belebung des Transaktionsgeschehens einstellen, zumal global weiterhin sehr viel Liquidität zur Verfügung steht. Investorensseitig dürfte Interesse an allen Untersegmenten bestehen.

Die **Renditen** (Nettoanfangsrenditen, Spitze) sind 2022 über alle Einzelhandelsimmobilien um 0,25% bis 0,85% gestiegen. Sie spiegeln die abwartende

Haltung der Investoren wider. Bei 1a-Handelsimmobilien in den A-Städten lag die Rendite zuletzt bei 3,9% (+0,7 Prozentpunkte im Vergleich zu 2021). Shoppingcenter erreichten in A-Standorten 5,1% (+0,25 Prozentpunkte) und in B-Standorten 6,5% (+0,6). Bei Fachmärkten stieg die Rendite besonders stark bei freistehenden Non-Food-Fachmärkten (5,75%, +0,85). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmarktzentren (je 4,3%, +0,7) und Baumärkte (4,75%, +0,45) gelten weiterhin als vergleichsweise risikoärmere Investments.

Aktuelle Entwicklungen, die den Markt für Einzelhandelsimmobilien prägen werden, sind unter anderem die durch die steigenden Energiekosten und ESG-Anforderungen notwendigen Umstellungen im Energiemanagement bzw. in der Bausubstanz, die Bemühungen der Kommunen um die Belebung der Innenstädte, die Verschmelzung von Online- und Stationärhandel im Connected Retail, Quick Commerce und in Micro-Hubs auf der letzten Meile des Versandwegs und der Beitrag der Gastronomie für das Shopping-Erlebnis.

### Die Top-7-Einzelhandelsimmobilienmärkte

**Berlin** belegt zwar als einwohnerstärkste Stadt den ersten Platz nach Kaufkraftsumme, aber die Kaufkraft liegt mit einem Index-Wert von 94,0 bzw. 24.683 Euro pro Kopf und Jahr unter dem deutschen Durchschnitt. Die Retail-Spitzenmiete hat 2022 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 320 bis 360 bzw. 120 bis 150 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (2021: 340 bis 380 bzw. 130 bis 160 Euro/m<sup>2</sup>). Für kleinere Ladenflächen werden gleichbleibende Mieten erwartet, für größere sinkende.

In **Hamburg** bleibt die Pro-Kopf-Kaufkraft mit einem Index-Wert von 106,9 über dem deutschen Durchschnitt. Mit 270 bis 310 Euro/m<sup>2</sup> Spitzenmiete sind die Mieten für kleinere Shop-Flächen weitgehend stabil geblieben (2021: 290 bis 310 Euro/m<sup>2</sup>). Bei größeren Flächen von 300 bis 500 m<sup>2</sup> sanken die Mieten 2022 auf 110 bis 150 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 165 bis 180 Euro/m<sup>2</sup>). Für 2023 werden für alle Shop-Größen weiter sinkende Mieten prognostiziert. Die Mietflächen-Verfügbarkeitsquote ist mit 19% relativ hoch und liegt drei Prozentpunkte über dem Durchschnittswert der A-Städte.

**München** bleibt mit einem Kaufkraftindex von 128,9 die Stadt mit der zahlungskräftigsten Bevölkerung. Mit Spitzenmieten für Kleinflächen von 340 bis 380 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 320 bis 360 Euro/m<sup>2</sup>) hat München Berlin im Ranking der teuersten Einzelhandelsstandorte von Platz 1 verdrängt. Größere Flächen (300 bis 500 m<sup>2</sup>) sind für 190 bis 210 Euro/m<sup>2</sup> anmietbar und bleiben trotz leichter Rückgänge (2021: 200 bis 300 Euro/m<sup>2</sup>) ebenfalls im bundesweiten Vergleich am teuersten. Für 2023 werden keine nennenswerten Veränderungen erwartet. Der Leerstand in München ist mit 10% relativ gering.

In **Köln** bleibt der Index-Wert für die Pro-Kopf-Kaufkraft mit 104,8 leicht über dem bundesweiten Schnitt. Die Spitzenmiete für kleinere Shop-Flächen ist von 210 bis 235 Euro/m<sup>2</sup> (2021) auf 200 bis 220 Euro/m<sup>2</sup> gesunken. Größere Flächen vergünstigten sich auf 100 bis 110 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 110 bis 115 Euro/m<sup>2</sup>). Für 2023 wird bei kleineren Ladenflächen ein weiterer Rückgang der Mieten erwartet, während für größere Preisstabilität prognostiziert werden.

In **Frankfurt am Main** ist die Kaufkraft mit 110,2 nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Einzelhandelsflächen mit 80 bis 120 m<sup>2</sup> bleiben mit 290 bis 310 Euro/m<sup>2</sup> vergleichsweise teuer (2021: 295 bis 310 Euro/m<sup>2</sup>). Auch die Spitzenmiete für größere Flächen von 300 bis 500 m<sup>2</sup> blieb mit 140 bis 160 Euro/m<sup>2</sup> im Wesentlichen unverändert (2021: 145 bis 155 Euro/m<sup>2</sup>). 2023 dürften die Mieten stabil bleiben.

**Stuttgart** verfügt zwar mit einem Index-Wert von 110,4 eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, gleichzeitig bleiben die Retailhöchstmieten im Vergleich zu den anderen A-Städten am niedrigsten. 2022 sind die Mieten für kleinere Shopeinheiten leicht auf 130 bis 150 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 140 bis 170 Euro/m<sup>2</sup>) gesunken. Größere blieben mit 70 bis 80 Euro/m<sup>2</sup> preisstabil. Für 2023 werden für Kleinflächen weiter sinkende Mieten erwartet, während sie für größere Läden gleich bleiben.

In **Düsseldorf** liegt die Kaufkraft mit 115,3 deutlich über den Bundesdurchschnitt. In der Spitze werden wie auch im Vorjahr 300 bis 310 Euro/m<sup>2</sup> für Flächen von 80 bis 120 m<sup>2</sup> aufgerufen. Bei größeren Flächen steigen die Mieten leicht auf 170 bis 180 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 160 bis 170 Euro/m<sup>2</sup>). Die Mieten für kleinere Flächen werden 2023 ihr aktuelles Niveau halten. Für größere Flächen werden in Düsseldorf gegenüber den anderen A-Städten steigende Mieten prognostiziert.

#### 4. Gesundheits- und Sozialimmobilien

**Pflegeimmobilien** und Servicewohnen für Senioren sind aufgrund des demografischen Wandels nachfrageseitig sehr stabil. Ihre hohe Auslastung und die im Gesundheits- und Sozialbereich üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko. Allerdings bestehen Herausforderungen aufgrund von Bau-, Investitions- und Betriebskostensteigerungen, eines restriktiveren Finanzierungsumfelds und des weiterhin ungelösten Problems des Fachkräftemangels.

Auf dem **Investmentmarkt** summierte sich das Transaktionsvolumen von Gesundheits- und Sozialimmobilien 2022 auf rund 2,3 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 1,7 Mrd. Euro auf Pflege- und Seniorenheime und 638 Mio. Euro auf Kliniken und Ärztehäuser. Das Volumen im Bereich der Pflege- und Seniorenheime ist gegenüber dem Vorjahr um rund 45% auf 3,07 Mrd. Euro eingebrochen (Pflegeheime -48%, Servicewohnen für Senioren -35%). Zum Vergleich: Der Höchstwert lag 2020 bei 3,16 Mrd. Euro.

Die **Renditen** (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4% auf 3,9% gesunken. 2022 stiegen sie erstmals wieder auf 4,3%. Im Segment des Servicewohnens für Senioren lagen sie 2022 bei 3,25% bis 3,5%.

Das Angebot an Pflegeheimen stagniert derzeit in Deutschland. Die Zahl der Neueröffnungen (102) und der Schließungen (117) hielten sich 2022 nahezu die Waage. Zum Jahresende befanden sich 230 Pflegeheime im Bau. Um den demografiebedingten Zusatzbedarf zu decken, müsste der **Neubau** deutlich an Dynamik gewinnen. Für betreutes Wohnen oder Servicewohnen 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.

ten. Diese wird bis 2040 auf fast 1 Mio. anwachsen, aber mit der aktuellen Neubautätigkeit von etwa 6.000 Wohnungen pro Jahr nicht zu schließen sein.

Die aktuelle **Auslastung** der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich. Am größten bleibt der Handlungsbedarf in den westdeutschen Flächenländern. Dort sind die Auslastungen der Einrichtungen bereits heute sehr hoch und gleichzeitig steigt dort die Nachfrage in Zukunft besonders stark. Allein in Nordrhein-Westfalen werden bis 2040 beispielsweise rund 117.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt.

### 5. Wohnimmobilien

Auf dem Markt für **Wohnimmobilien** hat die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt.

Die **Mieten** für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) sind auch im Jahr 2022 weiter gestiegen und haben zum Ende des vierten Quartals durchschnittlich 9,10 Euro/m<sup>2</sup>/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2% deutlich stärker als in den Vorjahren (2020: +3,1%, 2021: +3,7%). Die stärksten Mietanstiege und die höchsten Mieten verzeichneten die kreisfreien Städte im Westen mit durchschnittlich 5,9% bzw. 10,79 Euro/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien Städten in den östlichen Bundesländern (ohne Berlin) gab es einen Anstieg um +5,7% auf 7,65 Euro/m<sup>2</sup>. In den Landkreisen stiegen die Mieten ebenfalls deutlich, wenn auch weniger dynamisch als in den Städten, um +4,8% auf 8,81 Euro/m<sup>2</sup> (West) bzw. +4,6% auf 6,69 Euro/m<sup>2</sup> (Ost).

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen (Angebotspreise, hedonisch, Bestand) sind bundesweit zwar im Jahresvergleich zu 2021 nochmals deutlich um 7,8% auf 3.324 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Jedoch kam es zu einem Rückgang gegenüber dem zweiten Quartal 2022 um 3,2%, wobei dieser in den westdeutschen kreisfreien Städten mit -4,4% am stärksten war. Die Preise lagen dort im Schnitt (viertes Quartal 2022) bei 4.221 Euro/m<sup>2</sup>. 3.145 Euro/m<sup>2</sup> wurden durchschnittlich in den westdeutschen Landkreisen aufgerufen, 2.798 Euro/m<sup>2</sup> waren es in den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin und 2.052 Euro/m<sup>2</sup> kostete Wohneigentum dort in den Landkreisen.

Beim **Neubau** von Wohnungen rutschte 2021 die Zahl der Fertigstellungen mit 293.500 (-4,2% zu 2020) Wohnungen wieder unter die erst 2020 durchstoßene Schwelle von 300.000. Dieser Rückgang war überraschend. Der hohe Bauüberhang von 780.000 Wohnungen zum Jahresende 2020 stellte eigentlich einen leichten Anstieg der Fertigstellungszahlen 2021 in Aussicht. Es scheint wahrscheinlich, dass die Fertigstellungen durch den Lockdown verzögert gemeldet und registriert wurden und die Zahlen entsprechend verzerren. Die Zahl der Baugenehmigungen hat bereits in den letzten rund fünf Jahren stagniert bzw. ist nur noch sehr langsam auf zuletzt (2021) 380.000 gestiegen. Im Jahr 2022 dürfte der Bau von nur noch 364.000 Wohnungen genehmigt worden sein. Die kostensteigernden Herausforderungen des Wohnungsbaus werden sich vorrangig ab 2024 durch rückläufige Genehmigungs- und Neubauzahlen ausdrücken.

Der **Leerstand** marktaktiver Wohnungen (Wohnungen, die sofort oder kurzfristig bezogen werden können) stagnierte im Jahr 2021 bei rund 600.000. Das entspricht 2,8% des Wohnungsmarktes. Im Jahr 2021 und in den Vorjahren entwickelten sich Angebot und Nachfrage in etwa im Gleichklang. Im Jahr 2022 änderte sich dies. Die Wohnungsnachfrage stieg stärker als das Wohnungsangebot, und der Leerstand dürfte wieder gesunken sein. Auch im Jahr 2023 ist in Abhängigkeit von der Entwicklung in der Ukraine mit einem nochmaligen Rückgang der Leerstandsquote zu rechnen.

### Die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte

Die **Mieten** (Angebotsmieten) verzeichneten in den A-Städten mit Ausnahme von Köln und Berlin Steigerungen gegenüber 2021, die unterhalb des Bundesdurchschnitts lagen. Im vierten Quartal lagen die Mieten in absteigender Reihenfolge bei 18,07 Euro/m<sup>2</sup> in München, 13,63 Euro/m<sup>2</sup> in Frankfurt, 13,45 Euro/m<sup>2</sup> in Stuttgart, 12,39 Euro/m<sup>2</sup> in Köln, 12,27 Euro/m<sup>2</sup> in Berlin, 11,87 Euro/m<sup>2</sup> in Düsseldorf und bei 11,83 Euro/m<sup>2</sup> in Hamburg.

Die Entwicklung der **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen zeigte 2022 auch in den A-Städten einen Trendwechsel. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich zwar noch ein deutlicher Anstieg bis zu 6,2% (Berlin), aber der Vergleich des zweiten mit dem vierten Quartal 2022 signalisiert mit sinkenden Preisen einen Trendbruch. Die Hauptursache hierfür sind – ebenso wie im gesamten Bundesgebiet – die stark gestiegenen Zinsen. Im vierten Quartal 2022 lag die Spanne der Kaufpreise zwischen 8.645 Euro/m<sup>2</sup> in München und 4.550 Euro/m<sup>2</sup> in Düsseldorf. Dazwischen befanden sich in absteigender Reihenfolge Hamburg (5.593 Euro/m<sup>2</sup>), Frankfurt (5.521 Euro/m<sup>2</sup>), Berlin (5.158 Euro/m<sup>2</sup>), Stuttgart (5.044 Euro/m<sup>2</sup>) und Köln (4.582 Euro/m<sup>2</sup>).

Der **Neubau** von Wohnungen hat in den letzten Jahren in allen A-Städten stagniert. Im Jahr 2021 zeigt die Fertigstellungsstatistik meist sogar einen Rückgang an. Für das Jahr 2022 kann noch mit einem leichten Anstieg der Fertigstellungen gerechnet werden, bedingt durch mögliche Nachmeldungen von Fertigstellungen aus dem Jahr 2021. Die neuen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt seit 2022 schlagen aufgrund der langen Bauzeiten erst zukünftig durch. Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt in allen A-Städten bereits seit Jahren und dürfte 2022 weiter zurückgehen.

Nachdem der **Leerstand** in den Vorjahren stagnierte oder sich sogar leicht wieder erhöht hatte, wird er 2022 wieder gesunken sein. Die A-Städte erlebten einen Zuwanderungsschub bei gleichzeitig stagnierendem Wachstum der Fertigstellungen. Von einer auskömmlichen Fluktuationsreserve waren 2021 alle Städte mit marktaktiven Leerstandsquoten zwischen 0,2% in München und 1,4% in Düsseldorf weit entfernt (Berlin: 0,8%).

### 6. Zukunft der Innenstadtentwicklung

Die **Innenstädte** stehen vor strukturellen Herausforderungen, die durch temporäre Krisen wie den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie verursacht bzw. vergrößert wurden: Leerstände, Filialschließungen, längere Vermarktungszeiträume von Immobilien und sinkende Kaufkraft. Die Kommunen haben bereits Soforthilfen erhalten, um Veränderungsprozesse zu

initiierten, jedoch reichen diese nicht aus, um einen nachhaltigen Wandel zu erreichen. Es bedarf neuer Kommunikationsstrukturen, Netzwerke und grundstücks- und objektübergreifender Umsetzungsstrategien, um die einseitige Ausrichtung der Nutzungsstrukturen zu ändern. Inmitten dieser schwierigen Lage gibt es aber auch Chancen für positive Veränderungen.

Ansatzpunkte für die **Zukunftsfähigkeit** und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte sind unter anderem die Schaffung vielfältiger Besuchsansätze mit kurzen Wegen und (klimagerechtem) verkehrsartenübergreifendem Mobilitätskonzept, ein öffentlicher Raum als nicht-kommerzieller Austausch- und Kommunikationsort und ein breiter, resilienter Nutzungsmix einschließlich Wohnen, öffentlicher Verwaltung, Bildung, Kultur, Handwerk, Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen. Auch abgestimmte Maßnahmen zur Klimaresilienz (z.B. Vermeidung von Hitzeinseln, Schwammstadt-Konzepte, Verschattung, Dach-/Fassadenbegrünungen) tragen zu einer Qualitätssteigerung der häufig stark versiegelten Innenstädte für alle Nutzergruppen bei. Dazu sollte ein investitionsfreundliches Klima geschaffen werden und im Rahmen eines interdisziplinären, externen Transformationsmanagements sollten alle Nutzungsklassen und Innenstadttakteure gleichberechtigt eingebunden werden.

Zu den bestehenden unterstützenden **Instrumenten** zählen unter anderem Sofortprogramme, fachspezifische Förderprogramme des Bundes und der Länder und die Städtebauförderung. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zielsetzungen, Fördertatbestände und Laufzeiten. Eine Kombination sollte aber explizit ermöglicht werden, um den Strukturwandel aus der Quartiersperspektive anzugehen, Einzelmaßnahmen miteinander abstimmen zu können und Synergieeffekte zu erzielen. Angesichts begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen in den Kommunen, die teilweise geforderte Eigenanteile nicht leisten können, müssen die Förderprogramme mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet werden. Zur Substituierung fehlender Kommunalanteile könnten auch die Potenziale der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren durch eine Öffnung der Städtebauförderung für private Ko-Finanzierungen von Stadtentwicklungsmaßnahmen ausgeschöpft werden. Das Instrument der als krisenfest erwiesenen Business Improvement Districts (BIDs) kann zudem als Vorbild gelten. Letztlich braucht es auch beschleunigte und digitalisierte Planungsprozesse, um zeitnah neue Nutzungskonzepte umsetzen zu können.

## Die Autoren des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023

**Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld**, Autor des Kapitels „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, ist Universitätsprofessor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Direktor des Walter Eucken Instituts. Er ist u.a. Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen. Von 2011 bis 2021 war er Mitglied und zuletzt Vorsitzender des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Seit 2022 ist Feld persönlicher Beauftragter des Bundesministers der Finanzen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Mitautor ist **Patrick Hirsch, M. Sc.**, seit 2016 Forschungsreferent am Walter Eucken Institut in Freiburg und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg.



**Sven Carstensen**, Autor des Kapitels „Büro-, Unternehmens-, Logistik-, Hotelimmobilien“, ist seit 2020 Vorstand der bulwiengesa AG und verantwortet den Büro- und Gewerbebereich. Zusätzlich ist er als zertifizierter Immobiliengutachter Geschäftsführer der Tochtergesellschaft bulwiengesa appraisal GmbH. Mitautoren sind **Alexander Fieback** (Teamleiter Gewerbe Nord), **Dierk Freitag** (Head of Hotel- und Freizeitmärkte), **Felix Werner** (Teamleiter Industrie- und Logistikmärkte), **Daniel Sopka** (Berater Industrie und Logistikmärkte) und **Andreas Wiegner** (Seniorberater Investmentmärkte), bulwiengesa AG.



**Michael Gerling**, Autor des Kapitels „Einzelhandelsimmobilien“, ist seit 1999 Geschäftsführer des EHI Retail Institute in Köln. Seit 2004 führt er gleichzeitig den MLF Mittelständische Lebensmittel-Filialbetriebe e.V., die Spitzenorganisation der selbständigen Kaufleute des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Mitautoren sind **Lena Knopf**, Projektleiterin des EHI-Forschungsbereichs Immobilien und Expansion sowie **Jan Schwarze**, Director, Team Leader Research, CBRE GmbH – Research.



**Carolyn Wandzik**, Autorin der Kapitel „Gesundheits- und Sozialimmobilien“ und „Zukunft der Innenstädte“, leitet seit 2021 die Bereiche Geschäftsfeldentwicklung sowie Planung und Konzepte bei der GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH. Davor war sie in leitenden Funktionen, zuletzt als Geschäftsführerin, beim GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnforschung tätig. Als ausgebildete Moderatorin gestaltet sie darüber hinaus kommunale Strategieprojekte.



**Prof. Dr. Harald Simons**, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“, 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. Mitautor ist **Arnaud Salla**, studentische Hilfskraft bei empirica.



## 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)

