

Zusammenfassung

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024

des Rates der Immobilienweisen

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

Sven Carstensen (bulwiengesa)

Michael Gerling (EHI)

Carolin Wandzik (GOS)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von



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

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

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

So wird sich auch die Aufhellung, die die Weisen vorhersagen, nicht so selbstverständlich einstellen wie das Wetter. Eine Zahl spricht Bände: Mit 37 Prozent staatlich bedingten Kosten beim Wohnungsneubau nimmt Deutschland einen europäischen Spitzenplatz ein, der definitiv verzichtbar ist. Gerade die Rücknahme politischer Vorgaben „von Staats wegen“ – bei Auflagen und direkten Kosten, die Europa, Bund und Länder der Immobilienwirtschaft aufbürden – verspricht ein riesiges Veränderungspotenzial. Neue Dynamik durch Zurückhaltung sozusagen.

Wohnungsbau ist – selbstverständlich – nur eines der vielen Felder der Immobilienwirtschaft. Als Grundlage für alle anderen Nutzungen und unsere Städte ist er aber eminent wichtig. In Zeiten, in denen Menschen aus anderen Ländern in Deutschland Schutz suchen, umso mehr. Denn Wohnen ist ein Essential, an dem sich gesellschaftlicher Zusammenhalt entscheiden kann. Dieser war selten so wichtig wie in diesen aufgeheizten Zeiten.

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

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Mattner', written in a cursive style.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 – Zusammenfassung

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das **reale Bruttoinlandsprodukt (BIP)** ist in Deutschland im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3% gesunken. Zu Beginn des Jahres war die Prognose des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zwar mit 0,2% optimistischer, in seinem Jahresgutachten im Herbst revidierte er sie allerdings auf -0,4%. Er begründete diese Änderung mit dem Rückgang des öffentlichen Konsums infolge auslaufender coronabedingter Hilfen, den kriegsbedingt hohen Energiepreisen, der Konsumzurückhaltung und den Realeinkommenseinbußen der privaten Haushalte wegen Inflation sowie der restriktiveren Geldpolitik. Letztere führte zu einem nachteiligen Finanzierungsumfeld und bremste die Investitionstätigkeit, vor allem im Baubereich, spürbar ab. Trotz geopolitischer Risiken und wirtschaftspolitischer Unsicherheit dürfte es im laufenden Jahr allmählich zu einer gesamtwirtschaftlichen Aufhellung kommen.

Der **Arbeitsmarkt** blieb trotz der schwachen Konjunktur beständig. Die Zahl der Erwerbstätigen lag Anfang 2023 noch um 1,0% über dem Vorjahreswert. Sie stieg weiter an, jedoch mit stetig abnehmender Dynamik. Im September erreichte sie erstmals die 46-Millionen-Schwelle und stagnierte schließlich gegen Ende des Jahres. Für das Gesamtjahr 2023 wird die Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen auf +333.000 (+0,7%) geschätzt, deutlich weniger als noch im Vorjahr. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote schwankte im Jahr 2023 zwischen 2,9% und 3,2%. Noch konnten die drückenden Effekte des demografischen Wandels durch eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und die positiven Effekte der Zuwanderung ausländischer Erwerbstätiger in den deutschen Arbeitsmarkt ausgeglichen werden. Die Aussicht auf die kommende Entwicklung ist allerdings gedämpft. In der Baubranche könnte es zum ersten Beschäftigungsverlust seit der Finanzkrise 2008 kommen.

Die **Inflation** blieb 2023 zunächst hoch. Sie stand im Januar bei 8,7% (Verbraucherpreisindex, VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat und lag durchschnittlich bei mehr als 7% im ersten Halbjahr. Es folgte ein Rückgang bis Oktober 2023 auf 3,8%, somit erstmals auf ein Inflationsniveau wie vor dem Beginn des russischen Angriffskriegs im Februar 2022. Im Dezember stieg sie wieder leicht auf 3,7%, hauptsächlich aufgrund von Basiseffekten infolge der Soforthilfe-Maßnahmen der Bundesregierung. Im Jahresdurchschnitt 2023 lag die Inflationsrate bei 5,9% und damit deutlich unter der Teuerung des Vorjahres von 7,9%. Bei den Baupreisen zeigt die Stagnation in den letzten beiden Quartalen eine Abkühlung der Preisentwicklung, die sich durch die sinkende Baunachfrage wohl weiter fortsetzen dürfte. Für 2024 prognostizieren die Institute im Mittel eine Inflation von 2,68%.

Die **Finanzierungsbedingungen** haben sich weiter verschärft. Die EZB hat ihre restriktivere Geldpolitik wie erwartet fortgeführt. Nach der letzten Zinserhöhung im Dezember 2022 hob sie den Leitzins im Februar 2023 von 2,50% auf 3,00% weiter an. Im März folgte der nächste Schritt auf 3,50%, im Mai eine kleinere Anpassung auf 3,75%. Die Inflation blieb hoch und so ging es

im Juni und August auf 4,00% bzw. 4,25%. Im September erfolgte die letzte Anhebung für 2023 auf 4,50%. Seitdem stehen die Zinssätze für die Hauptfinanzierungsgeschäfte, die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagenfazilität nach steilem Anstieg bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%. Der EZB-Rat hält diese Zinsniveaus für vorerst ausreichend, um die Inflation mittelfristig wieder auf den Zielwert von 2% zurückzubringen. Eine schnelle Senkung der Leitzinsen ist aber nicht zu erwarten.

Die **Kreditvergabe** an Unternehmen und private Haushalte entwickelte sich 2022 noch dynamisch, mit einem Wachstum von 6,6% im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2023 brach der Trend ab. Die Vergabe von Wohnungsbaukrediten stieg in den ersten drei Quartalen 2023 im Durchschnitt nur noch weniger als 0,5% gegenüber den jeweiligen Vorquartalen. Die hohen Zinsen und die generelle Konjunkturschwäche belasten die privaten Haushalte und erschweren ihnen kreditfinanzierte Immobilienkäufe. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur halb so viele Wohnimmobilienkredite an private Haushalte vergeben wie noch im Vorjahr.

Die **Bauwirtschaft** ist seit 2022 durch Lieferengpässe, gestiegene Baupreise, den anhaltenden Fachkräftemangel, die Inflation und hohe Zinssätze erheblich belastet. Zusätzlich sinkt die Nachfrage und führt zu einem alarmierenden Einbruch der Auftragseingänge im Bereich des Wohnungsbaus. Bauvorhaben sind nicht mehr rentabel, die Fertigstellungszahlen sinken. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau liegt auf dem historischen Tiefstand seit Beginn der Erhebung 1991. Die Stornierungswelle im Wohnungsbau erreichte 2023 ihren Höchststand, als 20,7% der Unternehmen von stornierten Projekten berichteten. Zum Ende des Jahres 2023 meldete fast jedes zweite Unternehmen im Wohnungsbau einen Auftragsmangel. Die Gefahr für Liquiditätsausfälle ist gestiegen, was auch für die Finanzstabilität problematisch werden könnte. Lediglich das Ausbaugewerbe konnte im zweiten Quartal 2023 von einer gestiegenen Nachfrage im Bereich energetischer Sanierung profitieren. Angesichts negativer Geschäftserwartungen und ungünstiger Rahmenbedingungen wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten, das Wohnungsmarktangebot nachlassen und den Druck auf die Mieten erhöhen. Zur Anregung der Investitionstätigkeit kann die Wirtschaftspolitik angebotspolitische Maßnahmen angehen, die zugleich bei knappen öffentlichen Mitteln umsetzbar sind: Steuerentlastung (Grunderwerbsteuer und Grundsteuer) und Reduktion der Regulierungskosten (Abbau der Vielheit von regulatorischen Einzelmaßnahmen im Wohnungsbau).

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

Auf dem **Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien** war die Zäsur im Jahr 2023 deutlich zu erkennen. Zum Jahresende hat das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten nur knapp 23 Mrd. Euro erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr (51,8 Mrd. Euro) ist ein Rückgang von rund 56% zu verbuchen. Das Volumen liegt in etwa auf dem Niveau von 2011. Das Mittel der letzten 10 Jahre von rund 54 Mrd. Euro wurde deutlich unterschritten. Nach einem schwachen Beginn ist die erhoffte Erholung zum Jahresende ausgeblieben. Im dritten und vierten Quartal nahm die Transaktionsaktivität mit Umsätzen von je 6,0 Mrd. Euro immerhin wieder leicht zu.

Zum ersten Mal entfällt der höchste Umsatzanteil (27%) auf die Nutzungsart Industrial (Logistik, Light Industrial, Produktion, Gewerbeparks, Rechenzentren etc.). Mit einem Ergebnis von rund 6,1 Mrd. Euro konnte sie sich vor den Nutzungsklassen Einzelhandel (5,7 Mrd. Euro, 24,8%) und Büro (5,6 Mrd. Euro, 24,4%) platzieren. Im Hotelsegment wurden 1,4 Mrd. Euro umgesetzt, andere Segmente, darunter Sozial- und Gesundheitsimmobilien und Entwicklungsgrundstücke, haben rund 4,2 Mrd. Euro Umsatz verbucht. Die aufgrund des veränderten Kapitalmarktumfelds notwendigen Preisanpassungen werden zum Jahresende 2023 weitgehend abgeschlossen sein. 2024 werden nur noch geringe Renditeanstiege und eine langsame Belebung der Investmentmärkte erwartet.

Büroimmobilien

Auf dem Markt für **Büroimmobilien** ist die konjunkturelle Unsicherheit zu spüren. Zinswende, geopolitische Verwerfungen, gestiegene Energiepreise, Unsicherheit über die Folgen der Energiepolitik, der Einfluss von Fachkräftemangel und demografischem Wandel auf die Bürobeschäftigtenzahl, die Auswirkungen der Flexibilisierung der Arbeitsorganisation und die aufwändige Implementierung von ESG-Maßnahmen machen den Marktteilnehmern nach wie vor zu schaffen.

Der **Investmentmarkt** verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Einbruch der Büroimmobilienumsätze um 74% bzw. 16 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro. Auffällig ist der deutliche Rückgang des Umsatzanteils in den A-Städten: Nach 82% im Vorjahr konnten die wichtigsten deutschen Bürometropolen im Jahr 2023 nur ca. 59% bzw. 3,3 Mrd. Euro erreichen. In den B-Städten halbierte sich die Summe auf 900 Mio. Euro, C- und D-Städte konnten insgesamt rund 1 Mrd. Euro auf sich verbuchen. Standorte außerhalb der Städteklassifikation erzielten mit 350 Mio. Euro mehr als das Doppelte der Vorjahresumsätze.

Die **Renditen** für Büroimmobilien sind 2023 noch einmal deutlich gestiegen. Die höchsten Anstiege waren in den A-Städten auf 4,1% (+90 Basispunkte gegenüber 2022) zu beobachten. In B- und C-Städten legten sie jeweils um 60 Basispunkte auf 4,8% bzw. 5,2% zu. Die geringsten Preiskorrekturen erfuhr D-Städte mit 6,1% (+30 Basispunkte im Vergleich zu 2022). München ist mit einer Spitzenrendite von 3,9% der teuerste Bürostandort. Berlin folgt mit 4,0%, danach Hamburg, Frankfurt und Köln mit jeweils 4,1% und Düsseldorf und Stuttgart mit je 4,2%.

Die **Mieten** (Spitzenmieten) sind aufgrund hoher Baukosten und höherer Nutzeranforderungen an Lage und Objektqualität weiter gestiegen. In den A-Städten stieg der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten von 38,60 auf 40,30 Euro/m² MF-GIF. München (46,50 Euro/m²) hat Frankfurt (45,10 Euro/m²) als bisher teuersten Standort abgelöst. Es folgt Berlin mit 44,50 Euro/m². Die größten Mietpreissprünge gab es in Köln und Düsseldorf mit einem Anstieg von 27,50 auf 32,10 Euro/m² bzw. 32,50 auf rund 36,00 Euro/m². Auch in den B-Städten gab es Anstiege, im Mittel um 60 Cent auf nunmehr 17,30 Euro/m². Teuerster Standort bleibt Bonn (24,80 Euro/m²), gefolgt von Dresden und Hannover (je 19,00 Euro/m²) sowie Leipzig und Mannheim (je 18,50 Euro/m²). In den C- und D-Städten betragen die Spitzenmieten durchschnittlich 14,70 und 11,60 Euro/m² (Vorjahr: 14,40 bzw. 11,30 Euro/m²). Die höchst-

ten Mieten werden nicht mehr nur in Citylagen, sondern auch in etablierten Cityrandlagen oder Bürozentren mit hohem Neubauanteil erzielt.

Der **Flächenumsatz** ist in den 127 größten Büromärkten aufgrund eines deutlichen Rückgangs großvolumiger Mietabschlüsse gegenüber 2022 um mehr als 25% auf 4,24 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-GIF) gesunken. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten mit fast 30% den größten Rückgang, auf rund 2,2 Mio. m², was so niedrig war wie zuletzt 2009. In den B-Städten sank der Umsatz auf weniger als 1 Mio. m², das ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre. Auch die C- und D-Städte (482.000 m² und 563.000 m²) waren von Umsatzrückgängen nicht verschont. 2024 dürfte es zu einer Belebung der Nachfrage kommen, mit einem Flächenumsatz von 4,0 bis 4,5 Mio. m².

Der **Neubau** bewegte sich 2023 in den 127 Büromärkten mit ca. 2,6 Mio. m² MF-GIF erneut auf dem überdurchschnittlich hohen Niveau der Jahre 2021 und 2022. Die sieben A-Städte vereinten mit insgesamt knapp 1,3 Mio. m² etwa 50% der Neubaupläche auf sich. In den 14 B-Städten wurde mit durchschnittlich 43.000 m² das hohe Volumen des Jahres 2022 noch einmal übertroffen. Die C- und D-Städte verzeichneten mit je rund 362.000 m² ebenfalls hohe Zuwächse. In Anbetracht gefüllter Projektpipelines ist in allen Stadtkategorien kurzfristig mit weiteren Neubauplächen zu rechnen, für Projekte mit hohen Vorvermietungsquoten, deren Bauphase ins Stocken geraten ist, werden sich zeitnah Lösungen finden. Mittelfristig dürften die veränderten Marktbedingungen stärker zum Tragen kommen, etwa ab 2026 sind deutlich geringere Fertigstellungszahlen zu erwarten.

Der **Leerstand** liegt 2023 mit einer Quote von 4,8% rund 50 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Er bleibt trotz des Anstiegs innerhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Vor allem die A-Städte (5,6%) sind mit steigenden Leerständen konfrontiert – dafür sorgen die nachlassende Nachfrage und hohe Fertigstellungszahlen. B- und C-Standorte (4,4% und 3,9%) entwickeln sich in dieser Hinsicht ähnlich, nur weniger dynamisch. In den D-Städten bleibt das Niveau insgesamt stabil bei durchschnittlich 4,0%.

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 Warenumsatz stehen, bedienen sie auch Nachfrager kleinerer Flächen aus dem Produktions- und Dienstleistungssektor.

Auf dem **Investmentmarkt** hielt der negative Trend im ersten Halbjahr 2023 an. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 sank das Investmentvolumen um 29% auf 950 Mio. Euro. Nachgefragt wurden vor allem moderne Gewerbeparks. Unter allen Objekttypen erreichten sie mit 454 Mio. Euro den größten Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Produktionsimmobilien mit 370 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr ist aufgrund der schwierigen politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen für Unternehmensimmobilien die Grenze von 2 Mrd. Euro nicht überschreiten wird. Das entspricht einem Wert, der rund 35% unter dem Vorjahr und unter dem langjährigen Mittel liegt.

Die **Renditen** (Bruttoanfangsrenditen, Spitze) sind 2023 teils recht deutlich gegenüber 2022 angestiegen. Am niedrigsten waren sie im ersten Halbjahr 2023 bei Transformationsimmobilien (4,9%, 2022: 4,0%), gefolgt von Lagerimmobilien (5,0%, 2022: 3,9%) und Gewerbeparks (5,8%, 2022: 4,9%). Bei Produktionsimmobilien sind sie mit 6,1% erneut am höchsten (2022: 5,4%).

Die **Mieten** sind 2023 erneut gestiegen, und zwar noch dynamischer als im Vorjahr. Moderne Bestandsflächen bleiben bei gleichzeitig hoher Nachfrage knapp und Neubauflächen werden aufgrund steigender Baukosten und höherer Ausstattungsqualität teurer. Die schwierige konjunkturelle Lage wird aber immer mehr Nutzer an ihre Belastungsgrenze bringen, sodass sich der Mietanstieg leicht abflachen wird. Aktuell werden Spitzenmieten von 10,60 Euro/m² für Produktionsflächen und 17,00 Euro/m² für Flex Spaces erreicht.

Logistikimmobilien

Der Markt für **Logistikimmobilien** stand 2023 unter ähnlichen Vorzeichen wie im Jahr davor. Der Güterumschlag hat sich verlangsamt und viele Unternehmen stocken ihre Lagerkapazitäten auf, um ihre Resilienz zu erhöhen. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach wie vor das Angebot.

Auf dem **Investmentmarkt** war das Transaktionsvolumen rückläufig. Wurden 2022 noch 5,5 Mrd. Euro investiert, waren es 2023 nur noch 3,9 Mrd. Euro. Da in den A-Städten kaum noch Flächen verfügbar sind, weichen die Nutzer zunehmend auf andere Logistikregionen aus. Dort sind wegen des größeren Flächenangebots auch Eigenentwicklungen besser realisierbar.

Die **Renditen** für Logistikimmobilien sind 2023 weiter gestiegen. Die Nettoanfangsrenditen (Spitze) lagen 2023 zwischen 4,1% (2022: 3,6%) in den A-Städten und 6,3% (2022: 5,8%) in den D-Städten. In B- und C-Städten erreichten sie 5,0% (2022: 4,6%) bzw. 5,7% (2022: 5,3%). Mit weiter steigenden Zinsen sind weitere Renditeanpassungen möglich.

Die **Mieten** sind 2023 erneut dynamisch gestiegen. Die Spitzenmieten erreichten in den A-Städten 8,67 Euro/m² (2022: 7,76 Euro/m²), in den B-Städten liegen sie bei 6,26 Euro/m² (2022: 5,85 Euro/m²), für Standorte im Einzugsgebiet von C- und D-Städten werden 5,88 Euro/m² bzw. 5,16 Euro/m² verlangt (2021: 5,53 Euro/m² bzw. 4,83 Euro/m²).

Im **Neubau** von Logistikflächen sorgen steigende Baukosten, erschwerte Finanzierungsbedingungen und die anhaltende Flächenknappheit für erste Schwierigkeiten. Mit rund 5,03 Mio. m² im Jahr 2023 wurden 23% weniger Neubauflächen fertiggestellt als im Vorjahr. Schwerpunkte lagen in den Logistikregionen Rhein-Ruhr (320.000 m² Neubaufläche), Rhein-Main/Frankfurt (280.000 m²) und A4 Thüringen (270.000 m²), gefolgt von den Regionen Hamburg und Berlin (jeweils knapp über 200.000 m²). Für 2024 ist angesichts der Projektpipelines mit einer Stagnation im Neubau zu rechnen.

Hotellimmobilien

Der Markt für **Hotellimmobilien** erholt sich weiter, vor allem die touristische Nachfrage steigt wieder. Angesichts steigender Betriebskosten und anhaltender Personalnot haben es vor allem kapitalschwache, meist familiengeführ-

te Häuser weiterhin schwer, während die Markenhotellerie mit profilscharfen und nachhaltigen Konzepten sowie die Budget-Kettenhotellerie ihre Marktanteile ausbauen.

Die **Übernachtungszahlen** erholten sich 2023 weiter und erreichten rund 485 Mio. (2022: 455 Mio.). Für 2024 besteht die Aussicht, wieder das Vor-Corona-Niveau von 2019 zu erreichen. Trotz steigender Nachfrage liegt die Auslastung der Hotels in vielen Städten aber noch deutlich unter dem Niveau von 2019, was auch sowohl am gestiegenen Angebot als auch an einem veränderten Geschäftsreiseverhalten liegt (virtuelle Meetings, konjunkturelle Situation).

Auf dem **Investmentmarkt** gibt es Erholungstendenzen. Ein starker Endspurt im vierten Quartal, der rund zwei Drittel des Jahresumsatzes ausmachte, brachte das Transaktionsvolumen auf 1,4 Mrd. Euro zum Jahresende. Dennoch lag das Jahresergebnis nochmals um 25% niedriger als im schon schwachen Vorjahr. Institutionelle Investoren aus dem Ausland wenden sich zurzeit eher Luxushotels außerhalb Deutschlands zu. Deutsche Stadthotels stoßen weiterhin auf vergleichsweise geringes Kaufinteresse. Dies wird sich vermutlich jedoch zeitnah ändern, da sich die Bestandshotellerie infolge des aufgrund gestiegener Gestehungskosten nachlassenden Neubauvolumens zunehmend erholen wird.

Der durchschnittliche **Zimmerpreis** (average room rate) in der deutschen Kettenhotellerie ist mittlerweile auf über 100 Euro gestiegen, womit er knapp 8% höher als 2019 lag. 2020/2021 war die Anhebung der Zimmer- und Gastronomiepreise nur in der in den Corona-Jahren stark nachgefragten Ferienhotellerie möglich, 2022 zog die Stadthotellerie nach. Durch die höheren Preise erzielte die deutsche Hotellerie in den ersten zehn Monaten 2023 zwar mit plus 140% signifikante Erlöszuwächse, wegen der immer noch unterdurchschnittlichen Belegung blieb aber der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPar/revenue per available room) rund 14% unter dem Niveau von 2019. Die höheren Raten können zudem oft nicht die gestiegenen Kosten decken, was sich negativ auf die Betreiberprofitabilität auswirkt.

Betrachtet man die **Perspektiven** für den Hotelimmobilienmarkt, so wird die Budgethotellerie ihre Marktanteile, vor allem durch Übernahmen, ausbauen. Das Neubauvolumen wird wegen gestiegener Baukosten sinken. Die Grenze zwischen gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Konzepten verschwimmt, u.a. durch Serviced Apartments, die sich an Selbstversorger richten, die für mehrere Tage oder Wochen eine Unterkunft suchen. Sowohl für Investoren als auch Nutzer ist die Einhaltung von ESG-Standards mittlerweile ein wichtiges Auswahlkriterium.

3. Einzelhandelsimmobilien

Der **Einzelhandel** erzielte 2023 einen Umsatz in Höhe von 649,9 Mrd. Euro, eine nominale Zunahme um 3,0% gegenüber 2022. Bereinigt um die Inflation zeigt sich hingegen ein realer Rückgang um 4,0%. Die Umsätze des Onlinehandels sind mit einem zum Jahresende 2023 prognostizierten Minus von (nominal) über 10% im Vergleich zum Vorjahr stärker zurückgegangen als erwartet. Im stationären Einzelhandel gab es dagegen ein nominales Plus von 3,5% (real -4,0%). Die Konsumzurückhaltung war zuletzt auch am verhalte-

nen Weihnachtsgeschäft 2023 in den Innenstädten ablesbar: Die Umsätze stagnierten und auch wenn sich Passantenfrequenzen weiter stabilisierten, konnten sie nicht an die Vor-Corona-Zeit anknüpfen.

Das **Konsumklima** war mit einem Index-Wert von -37,6 Punkten zu Beginn des Jahres 2023 stark eingetrübt und stabilisierte sich am Jahresende auf sehr niedrigem Niveau bei -25,1. Stark gestiegene Lebensmittel- und Energiepreise ohne Aussicht auf Besserung belasten die Haushalte zusätzlich zur schwierigen geopolitischen und wirtschaftlichen Situation. Positive Impulse für die Verbraucherstimmung können im Jahr 2024 von einem Anstieg der Reallöhne ausgehen.

Der **Investmentmarkt** für Einzelhandelsimmobilien steht unter dem Eindruck gestiegener Finanzierungskosten und vergleichsweise attraktiver Renditen für Anlagealternativen. Mit einem Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro verzeichnete das Jahr 2023 die niedrigsten Umsätze seit der Finanzkrise 2009 (3,3 Mrd. Euro). Gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2022 (11,4 Mrd. Euro) bedeutet dies einen Rückgang um 53%. Im Vergleich zum Vorjahr (9,4 Mrd. Euro) beträgt das Minus 43%. Die Investoren konzentrierten sich auf 1a-Lagen sowie Nahversorgungs- und Fachmarktzentren. Investiert wurde vorwiegend in Lebensmittel-/Verbrauchermärkte, Cash & Carry-, Bau- und Möbelmärkte, pro Einzeltransaktion meist zwischen 10 und 40 Mio. Euro. Im Jahresverlauf dürfte das Transaktionsgeschehen wieder an Dynamik gewinnen.

Die **Renditen** (Nettoanfangsrenditen, Spitze) sind 2023 über alle Objekttypen um 0,4 bis 1,0 Prozentpunkte weiter gestiegen. Bei 1a-Handelsimmobilien in den A-Städten lag die Rendite zuletzt bei 4,8% (2022: 3,9%). Für Shoppingcenter an A-Standorten lag die Rendite bei 5,9% (5,1%). An B-Standorten stieg sie auf 7,2% (6,5%). Fachmärkte (Non-Food) notierten bei 6,5% (5,75%) und Baumärkte bei 5,75% (4,75%). Fachmarktzentren (5,0%, 2022: 4,3%), Supermärkte und SB-Warenhäuser (je 4,7%, 2022: 4,3%) gelten nach wie vor unter den Einzelhandelsimmobilien als vergleichsweise sichere Investments.

Aktuelle **Entwicklungen** im Markt für Einzelhandelsimmobilien betreffen vor allem die Innenstadtlagen. Die zunehmenden Insolvenzzahlen im Einzelhandel und insbesondere die erneute Insolvenz der Kaufhauskette Galeria sorgen für Ungewissheit. Modehändler weichen zunehmend, neben Gastronomie siedeln sich auch Outlets und Discounter wegen der steigenden Preissensibilität der Konsumenten an. Einzelhandelsflächen könnten weiter komprimiert werden. Bei großflächigen Warenhäusern stellt sich vermehrt die Frage der Nachnutzung. Mixed-Use-Konzepte sind zwar für die Städte anspruchsvoll in der Planung und Umsetzung, setzen aber langfristig positive Impulse für lebendige Innenstädte.

Die Top-7-Einzelhandelsimmobilienmärkte

Berlin ist mit 3,76 Mio. Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt, belegt aber unter den sieben A-Städten bei der Kaufkraft mit einem Index-Wert von 94,9 bzw. 26.420 Euro pro Kopf und Jahr den letzten Platz. Die Retail-Spitzenmiete ist 2023 bei Ladenflächen zwischen 80 und 120 m² auf 330 bis 370 Euro/m²/Monat (2022: 320 bis 360 Euro) angestiegen, die Spitzenmieten für Flächen zwischen 300 und 500 m² blieben mit 120 bis 150 Euro/m² unver-

ändert. Für beide Größenkategorien werden für 2024 keine wesentlichen Mietpreisveränderungen erwartet.

In **Hamburg** bleibt die Pro-Kopf-Kaufkraft der 1,89 Mio. Einwohner mit einem Index-Wert von 106,5 überdurchschnittlich hoch. Mit 270 bis 310 Euro/m² Spitzenmiete sind die Mieten für kleinere Shop-Flächen im Vergleich zu 2022 unverändert geblieben, während sie für größere Flächen von 300 bis 500 m² leicht nachgegeben haben (110 bis 140 Euro/m²). Für 2024 werden auch in der Hansestadt keine nennenswerten Mietpreisveränderungen prognostiziert. Hamburg hat 2023 erneut von zahlreichen Neueröffnungen internationaler Brands profitiert.

Die Kaufkraft in **München** ist unter allen großen Einzelhandelsstandorten mit 128,8 unverändert am höchsten, ebenso wie die Spitzenmieten, die für Einzelhandelsflächen aufgerufen werden. Diese blieben 2023 stabil bei 340 bis 380 Euro/m² für kleinere Flächen, während es für größere mit 180 bis 210 Euro/m² leicht günstigere Einstiegsmöglichkeiten gab als im Vorjahr (190 bis 210 Euro/m²). Die Preistendenz für kleine Flächen ist gleichbleibend, für größere leicht sinkend. Neueröffnungen gab es vor allem im Mode- und Luxussegment.

In **Köln** bleibt der Index-Wert für die Pro-Kopf-Kaufkraft mit 104,5 leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Spitzenmieten sind unverändert geblieben. Die Preisspanne für kleine Ladenflächen hat sich mit 190 bis 230 Euro/m² gegenüber 2022 (200 bis 220 Euro/m²) etwas ausgeweitet, ebenso wie bei größeren Flächen, für die aktuell 90 bis 120 Euro/m² verlangt werden (2022: 100 bis 110 Euro/m²). Hinsichtlich der weiteren Mietpreisentwicklung werden keine nennenswerten Veränderungen erwartet.

In **Frankfurt am Main** bleibt die Kaufkraft mit 109,2 nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Auch hier sind die Mieten für Einzelhandelsflächen unverändert geblieben. Für Flächen von 80 bis 120 m² mit 280 bis 320 Euro/m² am unteren Ende der Spanne etwas mehr und am oberen Ende etwas weniger aufgerufen als 2022 (290 bis 310 Euro). Größere Flächen von 300 bis 500 m² bieten am unteren Ende der Mietpreisspanne leicht günstigere Einstiegsmöglichkeiten (130 bis 160 Euro/m², 2022: 140 bis 160 Euro/m²). Auch 2024 wird es hier keine wesentlichen Veränderungen geben. Größere Neueröffnungen gab es in den Top-Einkaufslagen aus den Bereichen Mode und Kosmetik.

Stuttgart verzeichnete mit einem Index-Wert von 109,5 einen leichten relativen Kaufkraftrückgang (2022: 110,4). Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen sind gegenüber 2022 leicht gestiegen. Kleine Flächen kosten eine Monatsmiete von 140 bis 180 Euro/m² (2022: 130 bis 150 Euro/m²) und bei größeren Flächen hat sich die Preisspanne auf 70 bis 100 Euro/m² vergrößert (2022: 70 bis 80 Euro/m²). Für 2024 werden auch in Stuttgart für alle Flächengrößen gleichbleibende Mieten prognostiziert.

In **Düsseldorf** bleibt die Kaufkraft mit 114,9 deutlich über den Bundesdurchschnitt. Die Mietpreisspanne für kleine Ladenflächen hat sich auf 280 bis 320 Euro/m² vergrößert (2022: 300 bis 310 Euro/m²). Bei größeren Flächen sind mit einer Spanne von 150 bis 180 Euro/m² wieder etwas günstigere Optionen verfügbar (2022: 170 bis 180 Euro/m²). Das hohe Mietpreisniveau für kleinere Flächen dürfte auch weiterhin stabil bleiben, während für größere Flächen sinkende Mieten prognostiziert werden.

4. Gesundheits- und Sozialimmobilien

Die Nachfrage nach **Gesundheits- und Sozialimmobilien** wird aufgrund des demografischen Wandels weiter ansteigen. Die Zahl der Haushalte mit älteren Menschen steigt deutlich, ebenso die der Pflegebedürftigen. Dieser Entwicklung steht nach wie vor ein unzureichendes Angebot an Gesundheits- und Pflegeimmobilien gegenüber. Hauptursachen sind das schwierige Umfeld für Neubau, politische Unsicherheiten und der anhaltende Mangel an Fachkräften im Gesundheits- und Pflegebereich.

Auf dem **Investmentmarkt** ist das Transaktionsvolumen von Gesundheitsimmobilien erneut stark eingebrochen. Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen führen zu Zurückhaltung bei den Projektentwicklern und Investoren. Die Transaktionen hingen oft mit insolvenzbedingten Verkäufen zusammen. 2023 erreichte das Volumen rund 1 Mrd. Euro (2022: rd. 2,3 Mrd. Euro). Davon entfielen 826 Mio. Euro (2022: 1,7 Mrd. Euro) auf Pflege- und Seniorenheime sowie betreutes Wohnen und 194 Mio. Euro (2022: 638 Mio. Euro) auf medizinische Versorgungseinrichtungen. Zum Vergleich: Das bisher höchste erzielte Transaktionsvolumen lag 2020 bei 3,16 Mrd. Euro.

Die **Renditen** (Spitzenrenditen) setzten 2023 ihre 2022 begonnene Trendwende fort und stiegen von 4,3% auf 5,1%. Auch im Bereich des Servicewohnens für Senioren kam es zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenrenditen von 3,25% bis 3,5% im Vorjahr auf 4,5% im Jahr 2023.

Neubau ist zur Deckung des steigenden Bedarfs unverzichtbar. Die verschlechterten Rahmenbedingungen dürften in naher Zukunft für eine weitere Vergrößerung der Versorgungslücke sorgen. Besonders großer Handlungsbedarf besteht in den westdeutschen Flächenländern und in den Stadtstaaten. Dort erreicht die Auslastung der Pflegeheime bereits heute 80% bis 95%, bei gleichzeitig steigender Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2050 um 30% bis 55%. Von Januar bis Oktober 2023 eröffneten nur 71 neue Pflegeheime (2022: >100), während im gleichen Zeitraum 49 Heime schlossen. Aktuell befinden sich zumindest weitere 216 Pflegeheime im Bau.

Der Bedarf an **barrierefreien Wohnungen** steigt durch die zunehmende Verlagerung der Pflege in den häuslichen Bereich immer weiter. 2022 galten 7,4% der Haushalte in Deutschland als mobilitätseingeschränkt. Der Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten lag 2022 bereits bei rund 3 Mio. Wohnungen und konnte durch den Bestand (1,0 bis 1,2 Mio. Wohneinheiten) nicht gedeckt werden. Die Versorgungsquote liegt in allen Bundesländern außer Brandenburg bei unter 50%. Zudem gibt es ein Verteilungsproblem: Viele barrierefreie Wohnungen werden von Menschen ohne Mobilitätseinschränkungen bewohnt.

5. Wohnimmobilien

Im Bereich der Wohnimmobilien befindet sich der **Neubau** sich in einer Krise. Die Zahl der Fertigstellungen blieb 2022 mit 295.300 Wohneinheiten weiterhin unter der Schwelle von 300.000. Für 2023 ist von einer Genehmigungszahl von 270.000 auszugehen – gegenüber dem Höhepunkt des zurückliegenden Bauzyklus ein Rückgang um 30%. Die Krise ist tiefer, als die Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen bislang zeigen. Noch zehrt der Wohnungsbau

von den Bauvorhaben, die vor der Zinswende begonnen wurden. Angesichts der um rund ein Viertel gesunkenen Genehmigungszahlen und unter Berücksichtigung der Bauzeiten werden die Fertigstellungszahlen voraussichtlich bis auf 150.000 pro Jahr sinken. Mit den aktuellen Niveaus von Zinsen, Baulandpreisen, Baukosten und Mieten rechnet sich der Neubau von Wohnungen nicht. Die Kostenmieten liegen sehr weit entfernt von den Neubaumieten.

Der **Leerstand** marktaktiver Wohnungen (Wohnungen, die sofort oder kurzfristig bezogen werden können) ist durch den starken Zuzug im Jahr 2022 auf gut 550.000 Wohnungen gesunken. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,5% (2021: 2,8%). Die Phase steigender Leerstände (2019-2020), in denen das Wohnungsangebot schneller wuchs als die Nachfrage, endete damit nach nur zwei Jahren wieder bzw. wurde zumindest zunächst unterbrochen. Im Jahr 2023 dürfte der Wohnungsleerstand angesichts der verhalteneren Nachfrageentwicklung und des noch vorhandenen Wohnungsneubaus vermutlich stagniert haben.

Die **Mieten** für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) sind im Jahr 2023 um 4,8% (2022: +5,6%) weiter gestiegen und haben zum Ende des vierten Quartals durchschnittlich 9,43 Euro/m²/Monat (2022: 9,00 Euro/m²) erreicht. Die stärksten Mietanstiege verzeichneten die kreisfreien Städte in den westlichen Bundesländern mit +5,7% auf 11,11 Euro/m². In den östlichen Landkreisen stiegen die Mieten mit +4,8% (6,95 Euro/m²) mit der gleichen Dynamik wie im Bundesdurchschnitt. Etwas weniger stark stiegen die Mieten in den kreisfreien Städten im Osten (ohne Berlin) und in den Landkreisen der westlichen Bundesländer mit +4,4% (7,96 Euro/m²) bzw. +4,2% (9,16 Euro/m²).

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen (Angebotspreise, hedonisch, Bestand) sind in Deutschland im Jahr 2023 im Schnitt um 6,7% auf rund 3.100 Euro/m² zurückgegangen. Die größten Kaufpreisrückgänge verzeichneten die Landkreise der östlichen Bundesländer (-7,3%, 1.900 Euro/m²), gefolgt von den kreisfreien Städten im Westen (-6,9%, 3.900 Euro/m²). Ähnlich stark sanken die Preise in den westlichen Landkreisen (-6,6%, 2.900 Euro/m²). Die geringsten Rückgänge gab es in den ostdeutschen kreisfreien Städten (-4,4%, 1.900 Euro/m²).

Die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte

Die **Mieten** (Angebotsmieten, Bestand) sind zuletzt in allen sieben A-Städten gestiegen. München bleibt mit 18,78 Euro/m² monatlicher Miete (+4,6% im Vergleich zum vierten Vorjahresquartal) die teuerste Stadt. Frankfurt folgt erst mit etwas Abstand mit 14,03 Euro/m² (+3,5%), danach Stuttgart mit 13,84 Euro/m² (+3,4%). Köln (12,50 Euro/m², +3,3%), Berlin (12,42 Euro/m², +13,7%), Hamburg (12,20 Euro/m², +4,4%) und Düsseldorf (12,07 Euro/m², +5,1%) bieten unter den A-Städten im Schnitt die günstigsten Mietwohnungen.

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen sind 2023 in fünf der sieben A-Städte stärker zurückgegangen als im Bundesdurchschnitt (-6,7%). Während Frankfurt (-3,4%, 5.355 Euro/m²) und Berlin (-5,5%, 4.805 Euro/m²) geringere Rückgänge verzeichneten, sind die Kaufpreise in Hamburg (-8,7%, 5.128 Euro/m²) und Stuttgart (-9,3%, 4.527 Euro/m²), Düsseldorf (-9,4%, 4.150 Euro/m²) und München (-9,7%, 7.804 Euro/m²) überproportional stark gesunken.

Der **Neubau** von Wohnungen hat in den letzten Jahren in allen A-Städten stagniert. Für das Jahr 2022 zeigt die Fertigstellungsstatistik Rückgänge in Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. Hamburg und vor allem Berlin stemmen sich gegen den Negativtrend und auch München konnte sich behaupten. Aber auch in diesen Städten sinkt die Zahl der Baugenehmigungen bereits seit Jahren, was sich demnächst durch weiter sinkende Fertigstellungszahlen äußern wird.

Der **Leerstand** bleibt in allen A-Städten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (2,5%) außerordentlich gering. Von einer auskömmlichen Fluktuationsreserve waren sie auch 2022 mit marktaktiven Leerstandsquoten zwischen 0,2% (Frankfurt) und 1,2% (Düsseldorf) weit entfernt (Berlin und München: 0,3%).

6. Zukunft der Innenstadtentwicklung

Die **Innenstädte** stehen im Zuge ihrer Transformation weiterhin vor großen Herausforderungen. Die finanziellen Rahmenbedingungen für die Umbauprozesse haben sich weiter verschärft. Steigende Baukosten und Bauzinsen, gepaart mit sinkenden Mieteinnahmen und Konsumzurückhaltung, setzen die innerstädtischen Gewerbetreibenden und Projektentwickler unter Druck. Das Wegbrechen wichtiger Ankernutzungen, vor allem auch durch die Schließung großer Warenhäuser und von Filialstandorten größerer Einzelhandelsketten, verlangt eine Kompensation der Magnetwirkung dieser Nutzungen durch Schaffung neuer Besuchsanlässe in den Zentren.

Mehr **Nutzungsvielfalt** sorgt für mehr Krisenresilienz. Als Impulsgeber rücken Bildungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, soziale und gemeinnützige Institutionen, aber auch Kultur- und Freizeitangebote sowie Wohnraum in den Fokus. Diesen Ansatz greifen inzwischen immer mehr Investoren und Projektentwickler mit den sogenannten Mixed-Use-Immobilien auf. Nutzungsvielfalt erfordert dabei auch ein höheres Maß an Kommunikation, Kooperation und gegenseitiger Rücksichtnahme.

Die Schaffung eines zukunftsfähigen Nutzungsmixes ist ein **langfristiger Prozess**, der Transformationsprozess der Innenstädte muss daher langfristig gesichert werden und erfordert selbsttragende Strukturen. Die Sofortprogramme des Bundes und der Länder haben bislang einen guten Beitrag zur Strategieentwicklung und zur Schaffung von Vernetzungsmöglichkeiten geleistet. Die Städtebauförderung sollte darauf aufsetzen, zur Verstetigung der Kooperationsstrukturen genutzt werden und bei der Kofinanzierung, beispielsweise in Form von Quartiersfonds, die kooperativen Projektumsetzungen unterstützen. Das Ziel muss sein, dass selbsttragende Strukturen entstehen und dass das Engagement von öffentlicher Hand und Immobilienwirtschaft auf Augenhöhe erfolgt.

Für die erforderlichen Transformationsprozesse der Innenstädte werden auch **neue gesetzliche Rahmenbedingungen** benötigt. So kann die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen ebenso unterstützen wie die Schaffung von Handlungsspielräumen für Umnutzungen zwischen den einzelnen Nutzungsklassen (urbanes Quartier, Wohnnutzungen im Kerngebiet). Wichtig ist es, die Kommunen zu einem lösungsorientierten Umgang mit dieser Aufgabe zu ermutigen und zu befähigen. Andernfalls werden viele großflächige Einzelhandelsflächen kaum eine Nachnutzung finden.

Die Autoren des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024

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. Mitautorin ist **Anna Meister**, M. Sc., seit November 2023 Forschungsreferentin am Walter Eucken Institut in 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**, **Andreas Brode-von Mühlenfels**, **Oliver Rohr**, **Felix Werner**, **Daniel Sopka** und **Andreas Wiegner** von der 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** (CBRE).



Carolyn Wandzik, Autorin der Kapitel „Gesundheits- und Sozialimmobilien“ und „Zukunft der Innenstadtentwicklung“, ist seit 2021 in der Geschäftsfeldentwicklung der GOS, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, tätig und leitet den Arbeitsbereich Planung und Konzepte. Davor war sie in leitenden Funktionen, zuletzt als Geschäftsführerin, bei GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnforschung. Als ausgebildete Moderatorin gestaltet sie darüber hinaus kommunale Strategieprojekte. Mitautor ist **Joel Prang** von der GOS mbH.



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. Mitautorin ist **Hannah Dietsche**, 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 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

www.zia-deutschland.de

Die Komplettversion des Frühjahrgutachtens finden Sie unter:

www.fruehjahrgutachten.de

