



Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024

Ernst & Young Real Estate GmbH
Januar 2024



Building a better
working world



„Die Zeichen einer Bodenbildung am Immobilienmarkt verdichten sich – überwunden ist die Krise aber nicht.“

Florian Schwalm
Managing Partner

Agenda

1. Kernergebnisse
 2. Immobilientransaktionsmarkt
 3. Design der Studie
 4. Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024
 5. Kontakt
-

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ein so niedriges Transaktionsvolumen wie 2023 verzeichneten wir zuletzt vor zwölf Jahren. Gleichzeitig markierte 2011 den Auftakt in den Superzyklus, der, geprägt vom Niedrigzinsumfeld, die vergangene Dekade anhielt.

Mit der Zinswende fiel der Abschwung nun umso jäh aus – eine Kehrtwende ist kurzfristig nicht zu erwarten. Kein Wunder, dass die Investoren auch für das Jahr 2024 das Zinsniveau als den bestimmenden Trend identifizieren.

Herausfordernd stellt sich die Situation im Bürosegment dar. Hier werden weiterhin sinkende Preise erwartet, Refinanzierungen gestalten sich nach wie vor schwierig und im „War for tenants“ müssen sich Eigentümer strecken, um ihre Flächen zu vermieten. Unter den Gewerbeimmobilien beweisen momentan lediglich Logistikimmobilien Resilienz.

Einen Hoffnungsschimmer hält zudem das Wohnsegment bereit, wo teilweise sogar wieder steigende Preise erwartet werden. Der Wermutstropfen: Die Lage des Wohnungsneubaus bleibt dramatisch. Damit Investoren sich engagieren, werden unbedingt langfristig verlässliche Rahmenbedingungen benötigt. Die Insolvenzwelle von Projektentwicklern wird sich indes wohl leider fortsetzen und es ist alles andere als unwahrscheinlich, dass sie auch auf andere Segmente wie die Baubranche überschwappt.

Vor diesem Hintergrund schlägt aktuell die Stunde der Restrukturierung. Die Preisfindungsprozesse sind keineswegs abgeschlossen, sondern im vollen Gange. Das Finanzierungsumfeld bleibt kompliziert. Bei aller Dringlichkeit der krisenbedingten Herausforderungen darf die Branche allerdings nicht kurzfristig agieren. So ist es begrüßenswert, dass sich „Manage-to-green“-Ansätze offenbar etabliert haben – nun auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Auch die Anwendung von Technologien aus dem Feld der Künstlichen Intelligenz wird in der Branche verstärkt vorangetrieben.

Einen besonderen Dank möchten wir an unsere Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer richten. Gerade in herausfordernden Zeiten, in denen jede und jeder zunächst einmal mit sich selbst beschäftigt ist, ist die Aufrechterhaltung des Dialogs umso notwendiger. Die dank Ihnen vorliegenden Erkenntnisse sollen eine Basis und Orientierung für zielgerichtetes Handeln begründen, auf dass wir den angebrochenen neuen Zyklus von Beginn an konstruktiv gestalten.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns auf den weiteren Austausch mit Ihnen. Sprechen Sie uns gerne an!

Florian Schwalm
Managing Partner

Paul von Drygalski MRICS
Director



Kernergebnisse

Kernergebnisse

1 Attraktivität

- ▶ Attraktivitätseinbußen für den deutschen Immobilien-Investmentmarkt

2 Investitionsvolumen

- ▶ Meinungsbild zur Entwicklung des Investitionsvolumens hellt sich auf

3 Transaktionsmarkt

- ▶ Weiterhin vorsichtiges Agieren am Transaktionsmarkt erwartet

4 Marktumfeld

- ▶ Abwertungsprozess noch nicht vollständig abgeschlossen

5 Restrukturierungsthemen

- ▶ Nachholbedarf beim Risiko-Management - Projektentwickler bleiben in der Krise

6 Neubauaktivitäten

- ▶ Oberste Prämisse für notwendigen Neubau: verlässliche Rahmenbedingungen

Kernergebnisse

7 Kaufpreisentwicklung

- ▶ Wohnen und Logistik sind die stabilsten Nutzungsklassen

8 Investmentfokus

- ▶ Nutzungsklassen Wohnen und Büro werden weiter bevorzugt
- ▶ Berlin und München bleiben die favorisierten Märkte, Frankfurt schwächelt

9 Megatrends

- ▶ Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld weiterhin dominierender Megatrend

10 Finanzierungsmarkt

- ▶ Nur die Hälfte der Befragten sieht eine ausreichende Risikovorsorge bei Banken

11 ESG

- ▶ Zunehmende Preisdifferenzierung bei „grünen“ und „braunen“ Immobilien

12 Künstliche Intelligenz

- ▶ Bewusstsein der Branche für KI-Anwendungen nimmt zu

Kernergebnisse

13 Top-Trends Wohnen

- ▶ Wohnungsbauförderung unzureichend - Branche sieht Handlungsbedarf

14 Top-Trends Büro

- ▶ „War for tenants“ - Incentivierungen als Grundlage für langfristige Mietverträge

15 Top-Trends Hotel

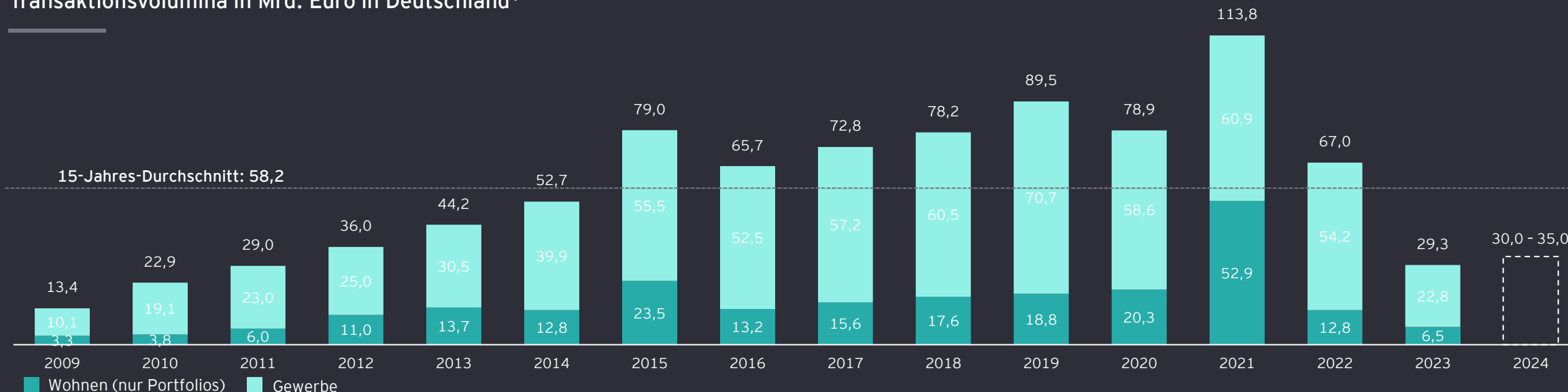
- ▶ Branche erwartet steigende Zimmerpreise im Hotelsegment



Immobilientransaktionsmarkt

Transaktionsvolumina der letzten 15 Jahre ...

Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland*



2022

- ▶ Krieg, Kostensteigerungen und Zinswende führen zu einem Paradigmenwechsel am Immobilienmarkt
- ▶ Zunehmende Unsicherheit der Marktteilnehmer manifestiert sich in einem sinkenden Transaktionsvolumen

2023

- ▶ Bereits das zweite Jahr in Folge erlebt der Immobilien-Investmentmarkt einen signifikanten Einbruch
- ▶ Das Transaktionsvolumen von lediglich 29,3 Mrd. Euro wurde zuletzt im Jahr 2011 unterschritten

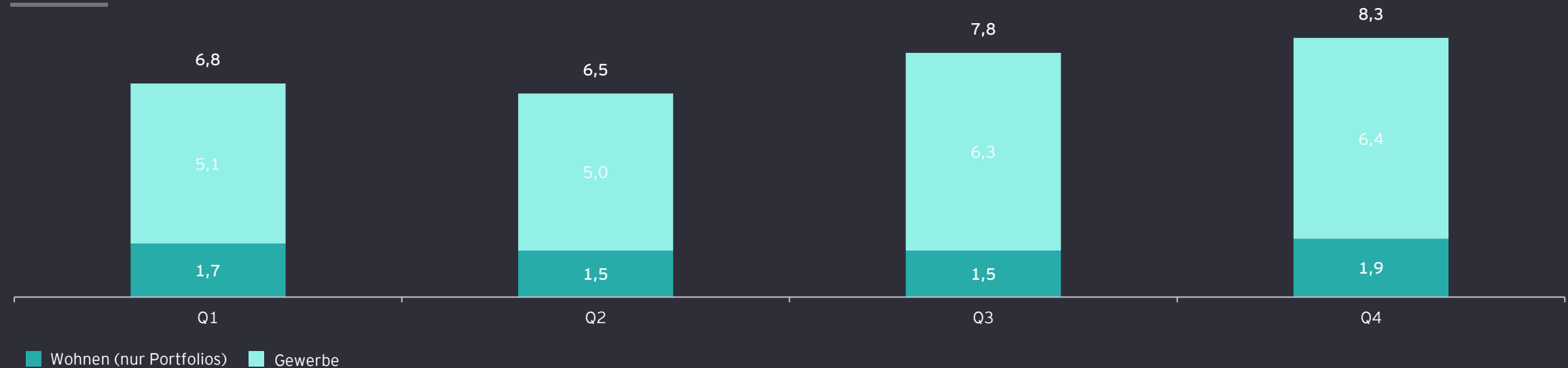
Ausblick 2024

- ▶ Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einem Niveau leicht oberhalb des Jahres 2023
- ▶ In der zweiten Jahreshälfte könnte die Dynamik am Transaktionsmarkt wieder etwas zunehmen

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

... und in den Quartalen des Jahres 2023

Transaktionsvolumina im Jahr 2023 in Mrd. Euro in Deutschland*



Wohnen

- ▶ Umsatzschwächstes Investmentjahr seit 2011
- ▶ Großteil des Investitionsvolumens entfällt auf großvolumige Transaktionen (> 100 Mio. Euro)
- ▶ Im Vergleich zu Gewerbeimmobilien moderat steigende Spitzenrenditen (Top 7) zu beobachten

Gewerbe

- ▶ Umsatzschwächstes Investmentjahr seit 2010
- ▶ Weiterhin starke Zurückhaltung vieler Investorengruppen infolge der veränderten Finanzierungsbedingungen
- ▶ Steigende Spitzenrenditen (Top 7) bei allen Nutzungsarten zu beobachten

Entwicklung

- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen pro Quartal zwischen 6,5 und 8,3 Mrd. Euro
- ▶ Eine Jahresendrallye in Q4 blieb auch im Jahr 2023 aus
- ▶ Trotz ausreichenden Angebots wurden verhältnismäßig wenig Portfoliotransaktionen beurkundet

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q1	Vantage Data Centers	MEAG, Infranity, DigitalBridge	Rechenzentren-Portfolio	4	unveröffentlicht
Q3	x+Bricks	Slate Asset Management	X-Bricks Portfolio	188	unveröffentlicht
Q1	Signa	Harng Central Department Store	KaDeWe (Anteil: 49,9 %)	1	€ 700 Mio.
Q2	Signa	Commerz Real	Mynd & Galeria Weltstadthaus (Anteil: 80 %)	2	€ 600 Mio.
Q3	VGP	Deka Immobilien	Logistikportfolio (Anteil: 50 %)	5	€ 560 Mio.
Q2	TIAA-CREF	ECE Group, Generali Real Estate	PEP Einkaufszentrum in München	1	unveröffentlicht
Q3/4	Signa	Kuehne Holding	Beam (Anteil: 100%)	-	€ 350 Mio.
Q3	DFI Real Estate	Hansainvest, DFI Real Estate	Logistikprojektentwicklungen	6	€ 270 Mio.
Q3	Blackstone	Clarion Partners	Logistikportfolio	5	€ 264 Mio.
Q1	Familie Otto, ECE	Deutsche Euroshop AG	Deutsche Euroshop Beteiligungen, u.a. Hamburg	-	€ 258 Mio.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Asset-/Investmentmanager sind 2023 die am stärksten vertretene Verkäufergruppe

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Steigende Tendenz beim Marktanteil ausländischer Investoren zu beobachten (37 %)
- ▶ Immobiliensondervermögen (Spezial-, Publikums- und Private-Equity-Fonds) mit höchsten Transaktionsumsätzen auf der Käuferseite

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Lediglich die Hälfte der Top-Deals erreichen ein Transaktionsvolumen von > 500 Mio. Euro
- ▶ Größter Anteil entfällt auf die Assetklassen Logistik und Einzelhandel

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

... und Wohnimmobilientransaktionen* im Jahr 2023

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q4	Vonovia	Apollo Management	Portfolio Norddeutschland (30% Anteil)	31.000	rd. € 1.000 Mio.
Q2	Vonovia	Apollo Management	Südewo-Portfolio (30% Anteil)	21.000	rd. € 1.000 Mio.
Q2	Vonovia	CBRE IM	Neubau-Wohnportfolio in Berlin, München, Frankfurt	1.350	€ 560 Mio.
Q4	Vonovia	CBRE IM	Neubau-Wohnportfolio in Berlin	1.200	€ 360 Mio.
Q3	Adler Real Estate	Quantum	Quartier Wasserstadt in Berlin	700	€ 350 Mio.
Q1	S Immo	Family Office	Wohnportfolio in Berlin	1.300	€ 300 Mio.
Q3	Omega	Whitefield Capital	Übernahme Omega (Anteil: 89,9 %)	5.500	unveröffentlicht
Q1	Quarterback	HIH Real Estate	Portfolio in Berlin, Birkenwerder und Dresden	-	unveröffentlicht
Q2	CA Immo	Empira Group	Wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück in München	925	€ 161 Mio.
Q2	Max-Emanuel-Immobilien	GEWOFAG	Hohenzollernkarree in München	231	€ 125 Mio.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Projektentwickler sowie Immobilien-AGs mit größtem Verkaufsvolumen im Jahr 2023

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ US-Investoren (24 %) sowie Family Offices (20 %) verzeichnen jeweils einen weit überdurchschnittlichen Anteil am Transaktionsvolumen
- ▶ Investitionen in Top-7-Standorte entsprechen rund 60 % des Gesamtumsatzes

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Lediglich drei Transaktionen mit einem Volumen von > 500 Mio. Euro
- ▶ Berlin bleibt der Investment-Schwerpunkt am deutschen Wohnimmobilien-Investmentmarkt

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research



Design der Studie



Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (November 2023), an der rund 250 Marktakteure teilgenommen haben, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren.



Themengebiete des Fragebogens:

- ▶ Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland im Jahr 2024 durch aktive Marktteilnehmer
- ▶ Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes

Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des deutschen Immobilien-Investmentmarktes. Dazu zählen:

- ▶ Banken
- ▶ Immobilienfonds
- ▶ Immobilien-AGs/REITs
- ▶ institutionelle Investoren
- ▶ Projektentwickler
- ▶ Kapitalanlagegesellschaften
- ▶ Opportunity-/Private-Equity-Fonds (PE)
- ▶ Privatpersonen/Family Offices
- ▶ Wohnungsgesellschaften

Neben der Auswahl aus vorgegebenen Antworten hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, zu jeder Frage individuelle Kommentare abzugeben.



An aerial night view of a city grid, showing illuminated buildings and streets. A large, semi-transparent green arrow points diagonally upwards and to the right, starting from the bottom left and ending near the top center. The text is overlaid on the left side of the image, partially within the arrow's path.

Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024

Einschätzungen des deutschen Transaktionsmarktes durch Marktteilnehmer

2022*

„Deutschland ist nach wie vor sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.“

„Nach Abflauen der Pandemie werden internationale Investoren wieder deutlich stärker auf den deutschen Markt zurückkommen.“

„Große Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt vor Inkrafttreten der EU-Taxonomie.“

2023

„Aufgrund des deutlich veränderten Zinsumfeldes in Verbindung mit einer gesamtwirtschaftlichen Abschwächung hat sich das Marktumfeld grundlegend verändert.“

„Geopolitische Unsicherheiten und steigende Zinsen sorgen dafür, dass niemand ‚ins fallende Messer greifen‘ will.“

„2023 wird das Jahr der ‚Bodenbildung‘ - nur Preiskorrekturen machen ein Anlaufen des Handelns wieder möglich.“

2024

„Deutschland ist und bleibt der diversifizierteste und damit stabilste Investmentmarkt Europas.“

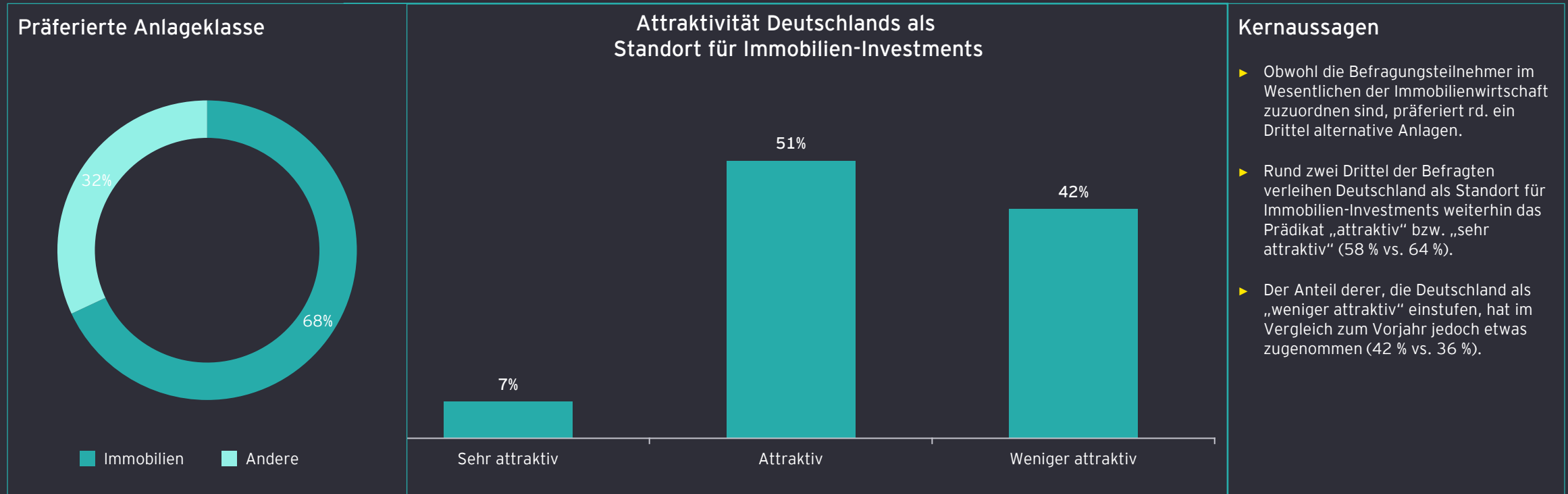
„Regulatorische Unsicherheiten und ökonomische Verwerfungen treiben das Kapital in risikoärmere Anlageklassen.“

„Kapitalstarke Investoren können für einen gewissen Grundumsatz am Investmentmarkt sorgen.“

* Einschätzungen der Marktteilnehmer vom Oktober 2021

Attraktivitätseinbußen für den deutschen Immobilien-Investmentmarkt

„Sind Immobilien im Jahr 2024 Ihre präferierte Anlageklasse und wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments?“



Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

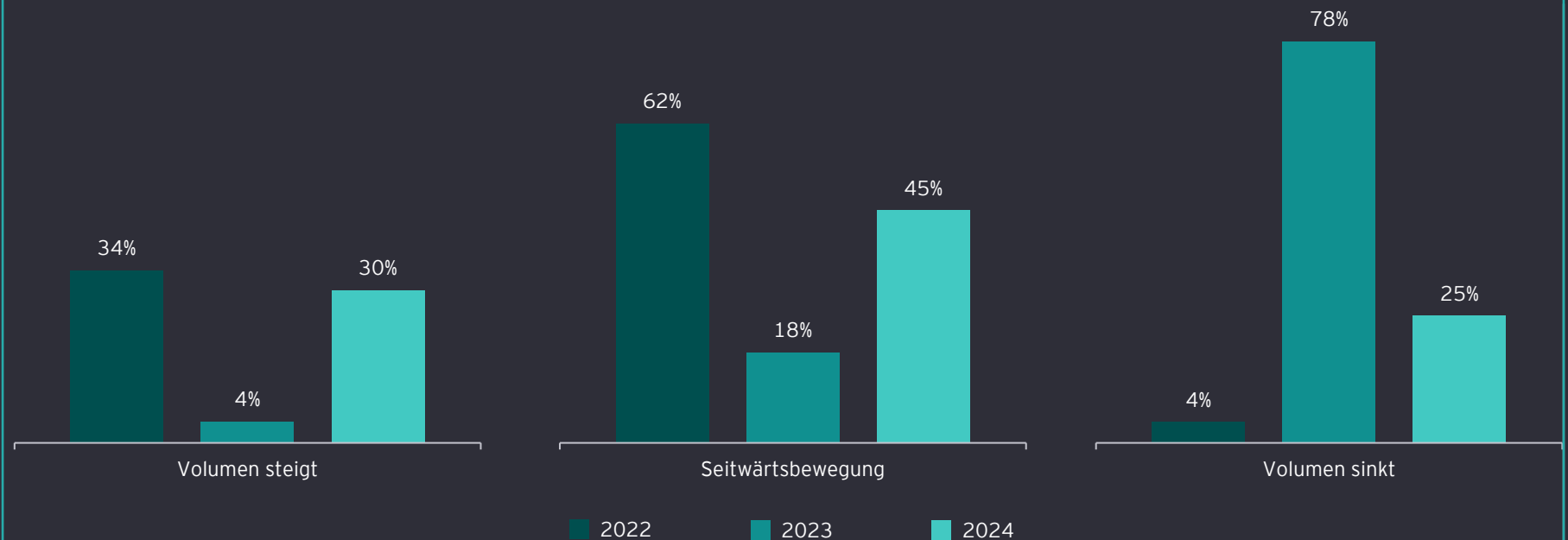
Meinungsbild zur Entwicklung des Investitionsvolumens hellt sich auf

„Wie wird sich das Investitionsvolumen in Deutschland im Jahr 2024 entwickeln?“

Kernaussagen

- ▶ Die Erwartungen haben sich mehrheitlich wieder zugunsten eines gleichbleibenden bzw. steigenden Investitionsvolumens verschoben.
- ▶ Immerhin ein Drittel prognostiziert für das Jahr 2024 ein steigendes Investitionsvolumen (30 %).
- ▶ Der Großteil der Umfrageteilnehmer erwartet einen annähernd gleichbleibenden Transaktionsumsatz (45 %).
- ▶ Lediglich ein Viertel der Befragten geht im Jahr 2024 von einem sinkenden Investitionsvolumen aus (25 %).

Veränderung des Investitionsvolumens

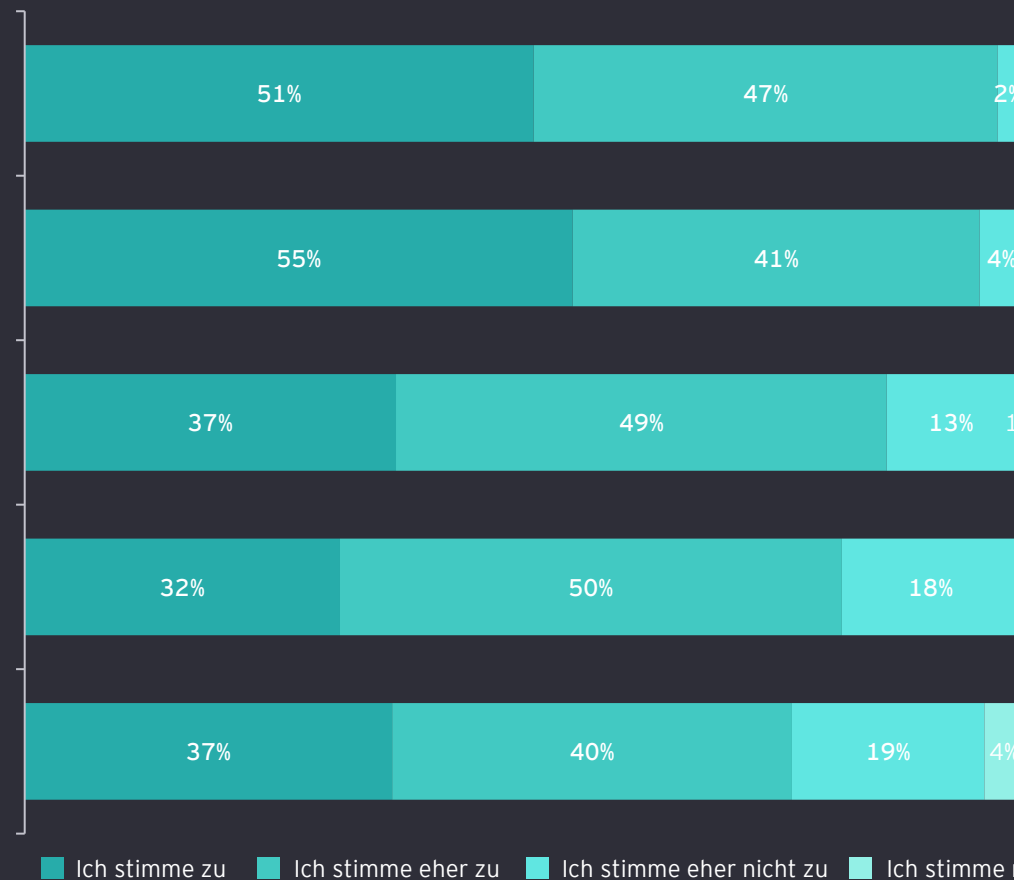


Weiterhin vorsichtiges Agieren am Transaktionsmarkt erwartet

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2024 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer erwarten für Forward Deals ein anhaltend niedriges Transaktionsvolumen (98 %).
- ▶ Ankäufe finden nach wie vor nur selektiv statt (96 %).
- ▶ Aufgrund von auslaufenden Finanzierungsverträgen erwartet die Branche im Jahr 2024 eine Ausweitung des Produktangebots (86 %).
- ▶ Insbesondere Opportunisten und Value-Add-Investoren werden erwartungsgemäß die aktivste Käufergruppe bilden (82 %).
- ▶ Der Fokus eigenkapitalstarker Bestandshalter liegt eher auf dem Asset Management anstatt auf An- und Verkaufsaktivitäten (77 %).



„Trotz hoher Nachfrage nach hochwertigen Neubauprodukten bleibt das Transaktionsvolumen bei Forward Deals weiterhin auf niedrigem Niveau.“

„Auf Käuferseite setzt sich der gezielte Ankauf (Cherry Picking) fort.“

„Auslaufende Finanzierungsverträge sorgen für eine Ausweitung des Produktangebots (Notverkäufe).“

„Opportunisten und Value-Add-Investoren haben im Jahr 2024 den größten Anteil am Transaktionsvolumen.“

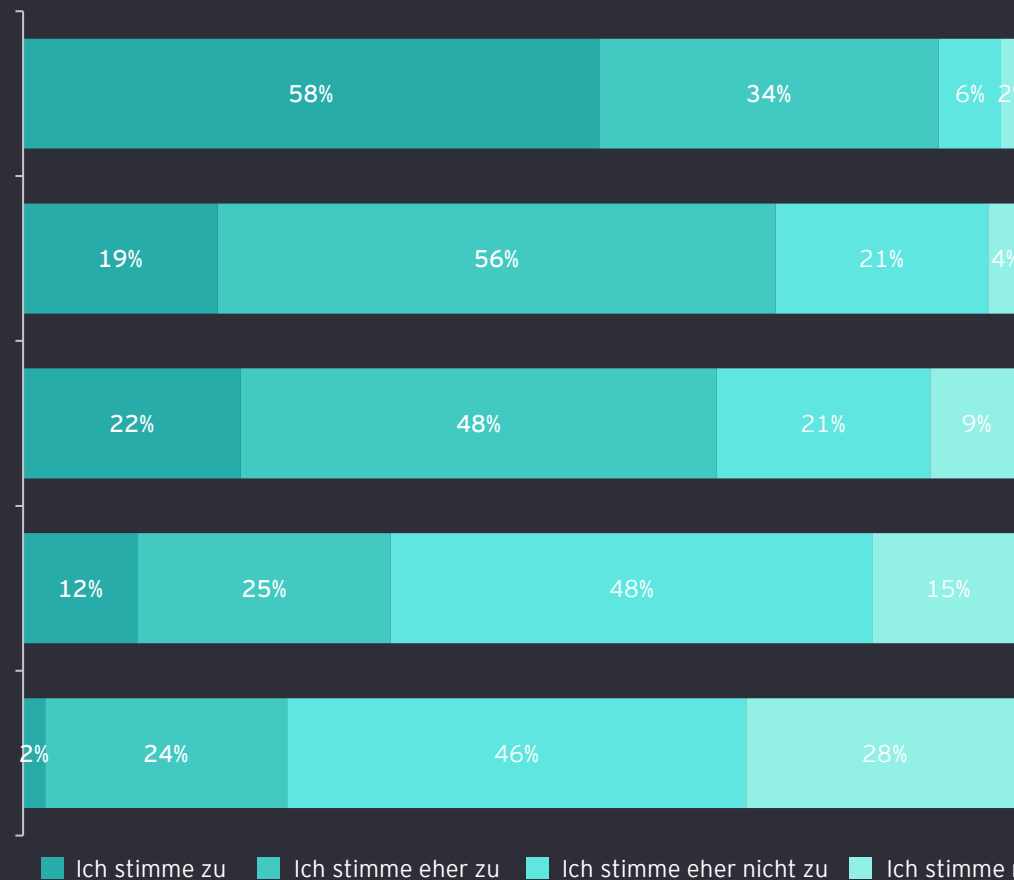
„Eigenkapitalstarke Bestandshalter legen ihren Fokus eher auf Asset Management als auf An- und Verkauf.“

Abwertungsprozess noch nicht vollständig abgeschlossen

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2024 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Der Abwertungsprozess ist noch nichtvollständig abgeschlossen, sodass weitere Abwertungen im Jahr 2024 erwartet werden (92 %).
- ▶ Die Marktteilnehmer erwarten auch im Jahr 2024 eine abnehmende Dynamik der Baukosten (75 %).
- ▶ Als probates Mittel zur Stützung der Baubranche sollten Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand vorgezogen werden (70 %).
- ▶ Mehrheitlich geht die Branche im Jahresverlauf 2024 von einer Inflationsrate von über 3 % aus (63 %).
- ▶ Rund drei Viertel der Befragten teilen die Meinung, dass das Gebäudeenergiegesetz seinen Zweck verfehlt (74 %).



„Immobilienbestände wurden bisher nur moderat bilanziell abgewertet. Daher wird es auch im Jahr 2024 weitere Abwertungen geben (müssen).“

„Der Trend zu steigenden Baukosten flacht weiter ab.“

„Zur Stützung der Baubranche sollten Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand vorgezogen werden (Straßen, Brücken, Schulen).“

„Die Inflation wird sich im Jahresverlauf 2024 wieder unterhalb von 3 % bewegen.“

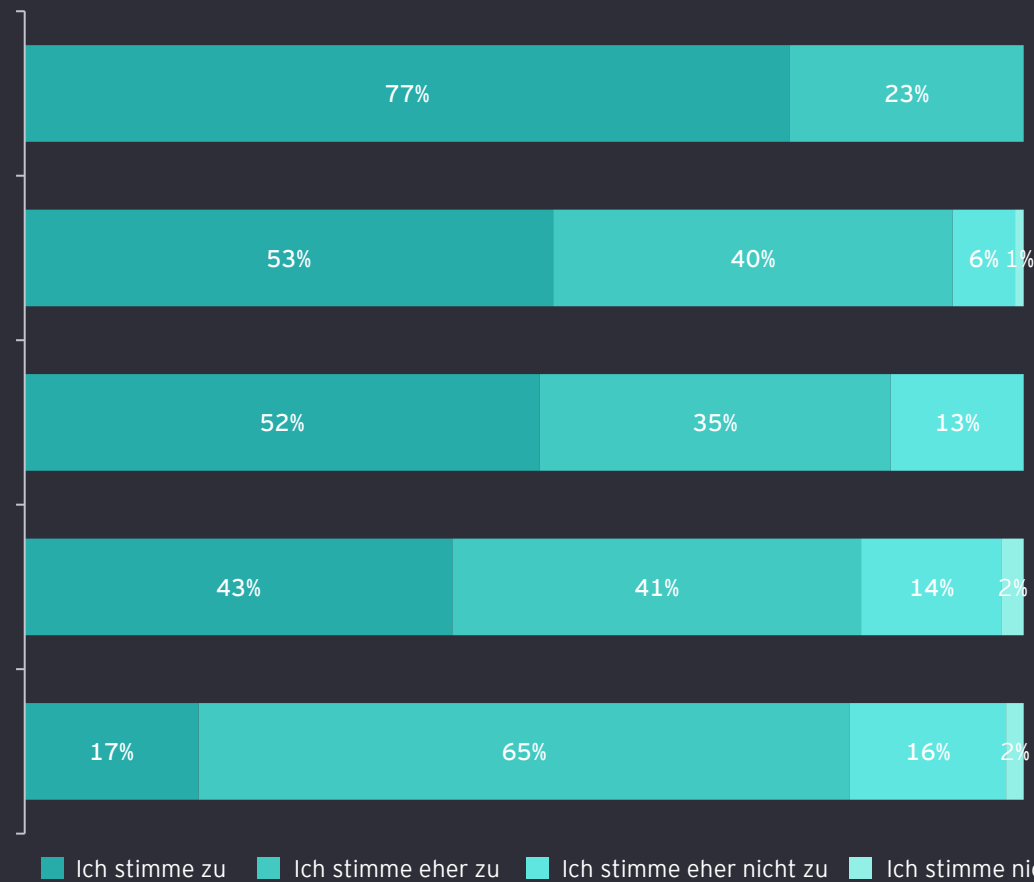
„Das überarbeitete und beschlossene Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt seinen Zweck.“

Nachholbedarf beim Risikomanagement – Projektentwickler bleiben in der Krise

„Welche Restrukturierungsthemen werden die Branche im Jahr 2024 beschäftigen?“

Kernaussagen

- ▶ Den Projektentwicklern droht auch im Jahr 2024 eine schwierige Geschäftslage (100 %).
- ▶ Die Befragten prognostizieren, dass im Jahr 2024 vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien zum Erwerb angeboten werden (93 %).
- ▶ Eine Ausweitung der Insolvenzwelle auf Bauunternehmen und Zulieferer wird von einem Großteil der Marktteilnehmer erwartet (87 %).
- ▶ Bei Immobilienunternehmen hat ein adäquates Risikomanagement wieder höchste Priorität (84 %).
- ▶ Trotz schwieriger Gemengelage versuchen Kreditgeber und Kreditnehmer vor der Fälligestellung von Forderungen einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten (82 %).



„Die Krise bei Projektentwicklern wird auch im Jahr 2024 anhalten.“

„Im Jahr 2024 werden vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien auf den Markt kommen (mögliche Ursachen: Refinanzierung, ESG-Anforderungen).“

„Die Insolvenzwelle wird sich auch auf Bauunternehmen und Zulieferer ausweiten.“

„Nach Versäumnissen in der Vergangenheit hat Risikomanagement bei Immobilienunternehmen wieder höchste Priorität.“

„Vor Fälligestellung von Krediten werden einvernehmliche Lösungen zwischen Kreditgebern und Kreditnehmern erarbeitet.“

Oberste Prämisse für notwendigen Neubau: verlässliche Rahmenbedingungen

„Mithilfe welcher Maßnahmen kann der Gesetzgeber die Neubauaktivitäten wieder ankurbeln?“*

Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer betrachten die Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen als wichtigste Maßnahme des Gesetzgebers zum Ankurbeln von Neubauaktivitäten.
- ▶ Als vielversprechende Maßnahmen gelten ebenfalls schnelle Genehmigungsverfahren sowie das Schaffen eines bundeseinheitlichen Baurechts.
- ▶ Direkte Investitionskostenzuschüsse wie etwa KfW-Fördermittel, Baukindergeld etc. spielen eine - vergleichsweise - untergeordnete Rolle.
- ▶ Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen als geeignet erachtet, um den Neubau wiederzubeleben:
 - ▶ Senkung von Baustandards
 - ▶ Senkung der Energiepreise
 - ▶ weniger Regulierung bei den Mieten

Rang

1

Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen
(Regulatorik, Förderungen etc.)

2

Beschleunigte Baurechtschaffung

3

Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauordnungen auf Bundesebene

4

Schaffung von Steuererleichterungen
(z. B. Sonder-AfA ohne Baukostenobergrenze, Senkung der Grunderwerbsteuer)

5

Direkte Investitionskostenzuschüsse
(KfW-Fördermittel, Baukindergeld etc.)

* Mehrfachantworten möglich

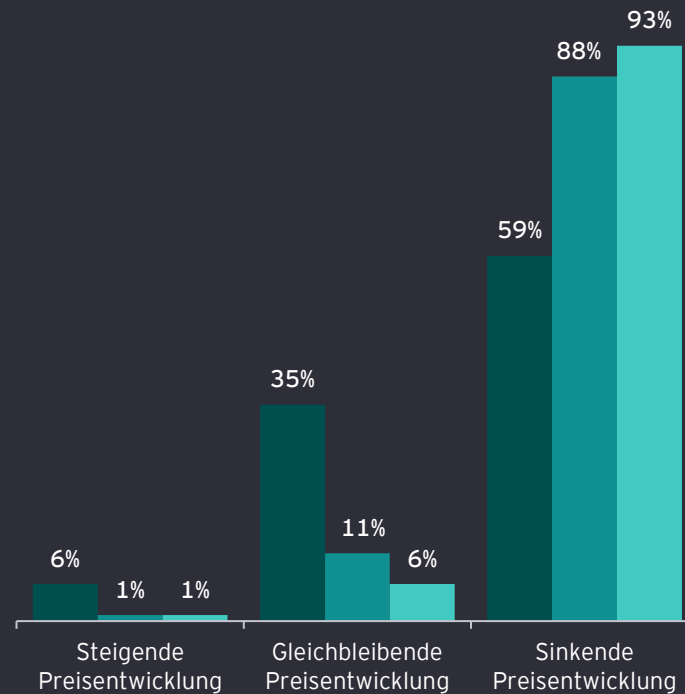
Weitere Preisabschläge bei Büros erwartet – Logistik deutlich preisstabiler

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

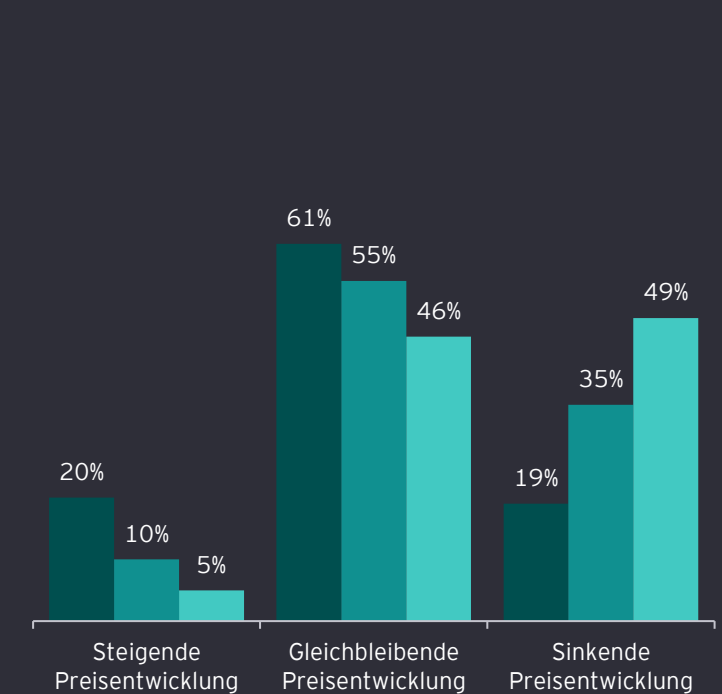
Kernaussagen

- ▶ Lageübergreifend werden sinkende Preise für Büroimmobilien prognostiziert.
(Top-Lage: 59 % vs. 46 %
gute Lage: 88 % vs. 74 %
schwächere Lage: 93 % vs. 83 %)
- ▶ Im Logistiksektor geht die Mehrheit der Befragten lageunabhängig von einem stabilen Preisniveau aus.
(Top-Lage: 61 % vs. 53 %
gute Lage: 55 % vs. 55 %
schwächere Lage: 46 % vs. 43 %)
- ▶ Für Logistikimmobilien in schwächeren Lagen erwartet die Mehrheit der Branche ein gleichbleibendes bis sinkendes Preisniveau.

Büro



Logistik



■ Top-Lage ■ Gute Lage ■ Schwächere Lage

Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

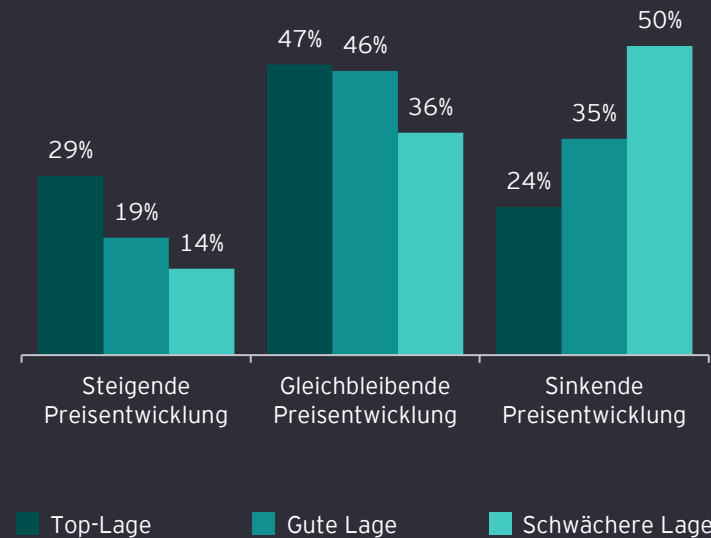
Aufhellung im Wohnsegment im Vergleich zum Vorjahr

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Kernaussagen

- ▶ Mehrheitlich werden für Premium-Wohnimmobilien gleichbleibende bzw. steigende Preise erwartet.
(Gleichbleibend: 47 % vs. 40 %
steigend: 29 % vs. 19 %).
- ▶ Lediglich für schwächere Bestände geht die Hälfte der Teilnehmer noch von weiter sinkenden Preisen aus.
(50 % vs. 60 %)

Wohnen



Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

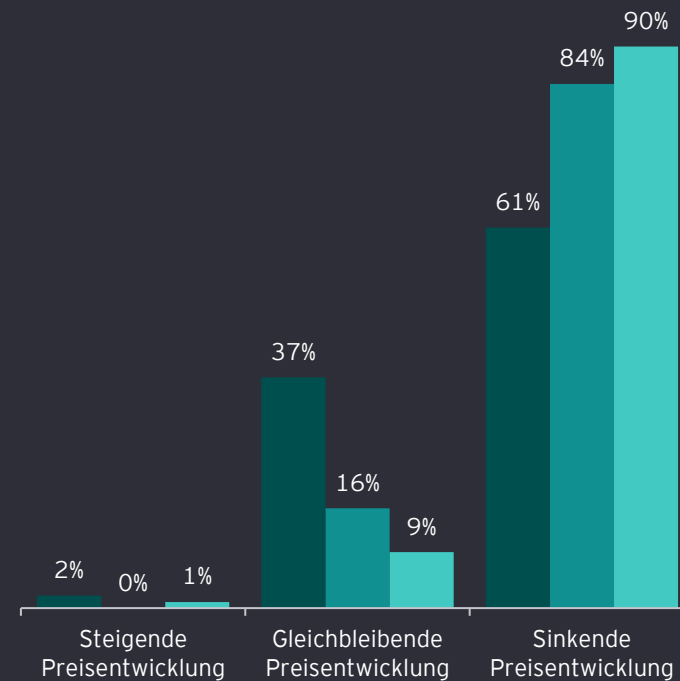
Weitere Preiskorrekturen im Einzelhandel erwartet

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

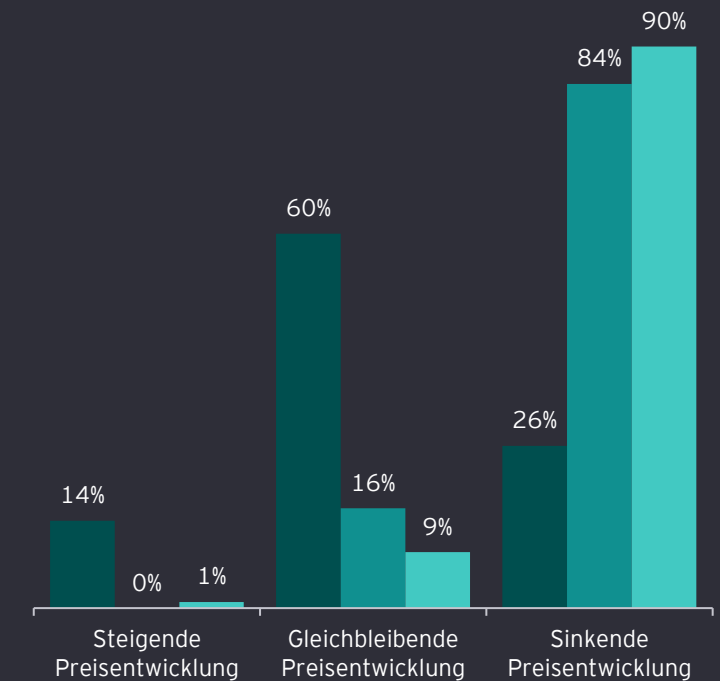
Kernaussagen

- Die Mehrheit der Befragten erwartet weiterhin fallende Preise für Shopping-Center über alle Lagen hinweg.
- Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer prognostiziert lageübergreifend gleichbleibende bis sinkende Preise für Lebensmittel/Fachmarkt-Immobilien.
(Top-Lage: 86 % vs. 91 %
gute Lage: 100 % vs. 96 %
schwächere Lage: 99 % vs. 97 %)

Einzelhandel: Shopping-Center



Einzelhandel: Lebensmittel/Fachmärkte



Top-Lage Gute Lage Schwächere Lage

Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

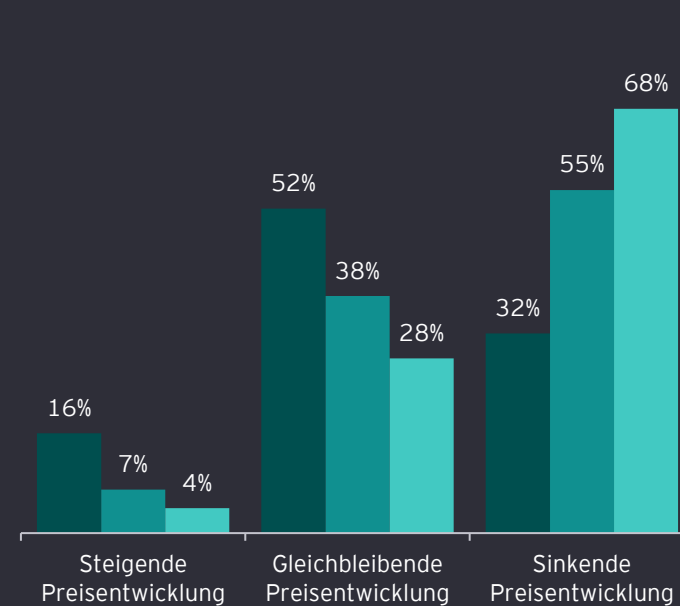
Top-Lagen im Hotelsegment vergleichsweise preisstabil

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

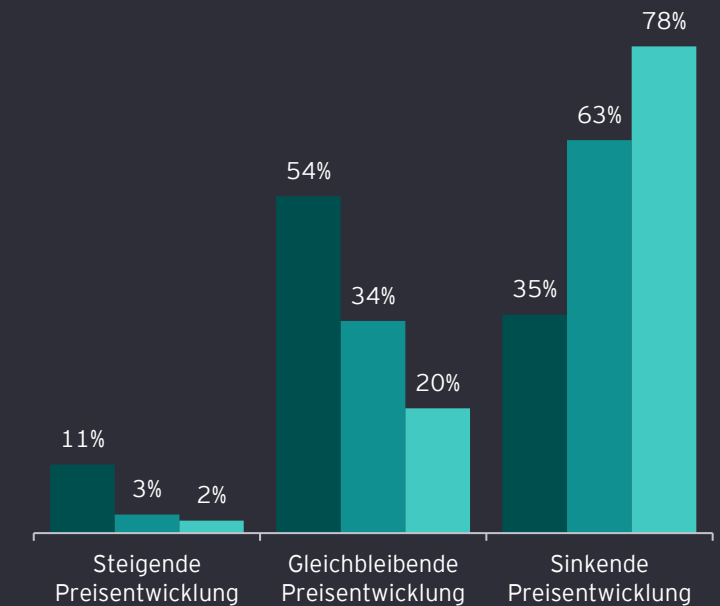
Kernaussagen

- ▶ Für Hotels in Top-Lagen erwarten mehr als die Hälfte aller Umfrageteilnehmer ein gleichbleibendes Preisniveau.
(Ferienhotellerie: 52 % vs. 39 %
Businesshotellerie: 54 % vs. 41 %)
- ▶ Insbesondere Hotels außerhalb der A-Lagen sind von Preiskorrekturen betroffen.
- ▶ Die Preisaussichten in der Ferienhotellerie sind etwas stabiler als in der Businesshotellerie.

Ferienhotellerie



Businesshotellerie



■ Top-Lage ■ Gute Lage ■ Schwächere Lage

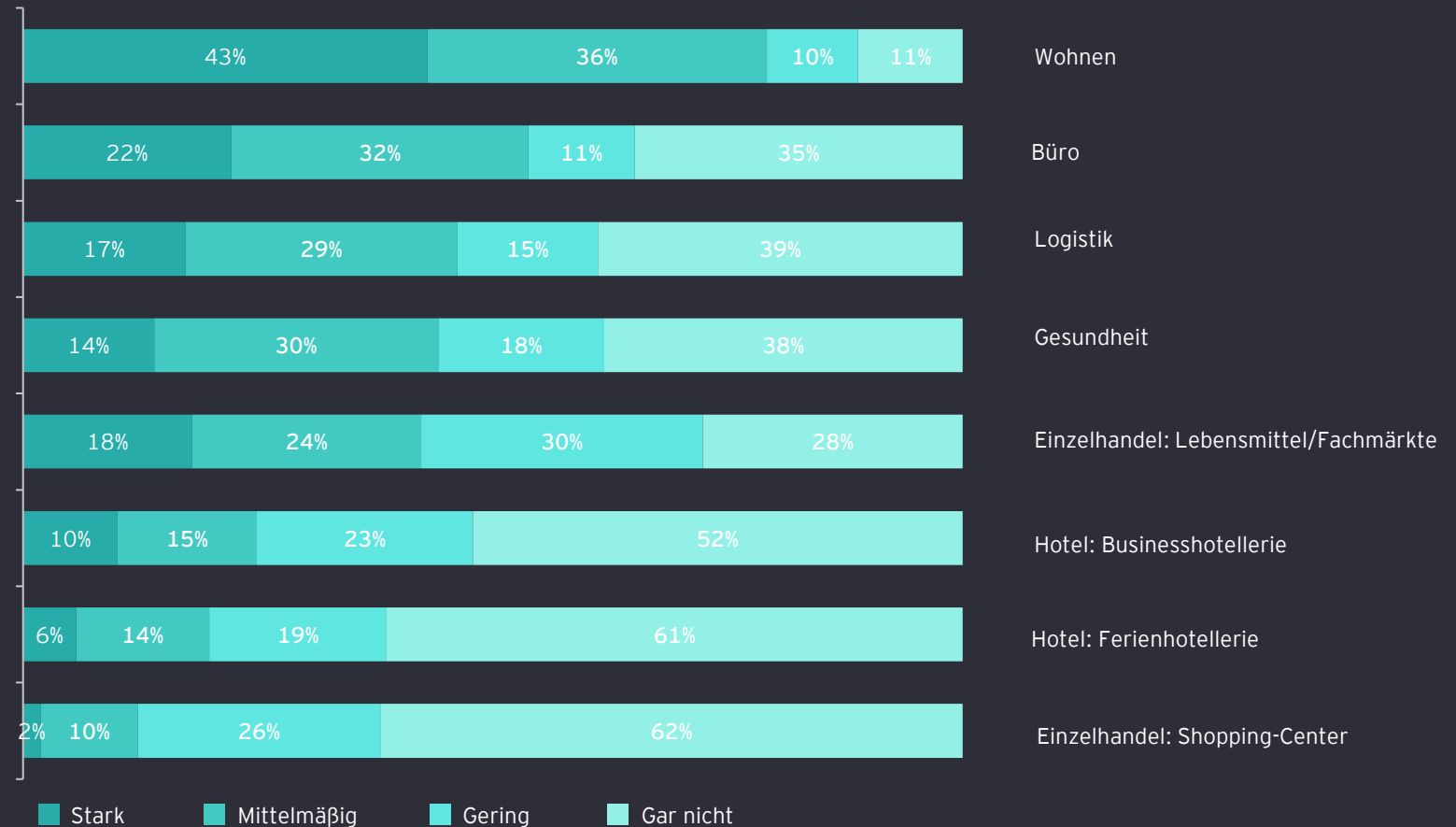
Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

Nutzungsklassen Wohnen und Büro werden weiter bevorzugt

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2024 in Ihrem Investmentfokus?“

Kernaussagen

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2024 auf Wohnimmobilien.
(Stark/Mittelmäßig: 79 % vs. 78 %)
- ▶ Büroinvestments verlieren investorensseitig etwas an Zuspruch.
(Stark/Mittelmäßig: 54 % vs. 57 %)
- ▶ Die Assetklassen Logistik und Gesundheit sind ähnlich beliebt.
(Logistik stark/mittelmäßig: 46 % vs. 49 %
Gesundheit stark/mittelmäßig: 44 % vs. 49 %)
- ▶ Hotelinvestments werden weiterhin nur partiell nachgefragt.
(Businesshotellerie gering/gar nicht: 75 %
Ferienhotellerie gering/gar nicht: 80 %)
- ▶ Im Vergleich zu Shopping-Centern werden Fachmärkte weiterhin deutlich favorisiert.
(Lebensmittel/Fachmärkte stark/mittelmäßig: 42 % vs. 34 %
Shopping-Center stark/mittelmäßig: 12 % vs. 11 %)



Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

Berlin und München bleiben die favorisierten Märkte - Frankfurt schwächelt

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2024 besonders in Ihrem Investmentfokus?“*



Wohnen

- ▶ Mit leichtem Vorsprung ist Berlin (16 % vs. 16 %) gemeinsam mit Hamburg (16 % vs. 15 %) der gefragteste Wohnimmobilienstandort innerhalb der Top 7.
- ▶ Die restlichen Top-7-Standorte erfreuen sich einer jeweils vergleichbaren Beliebtheit.



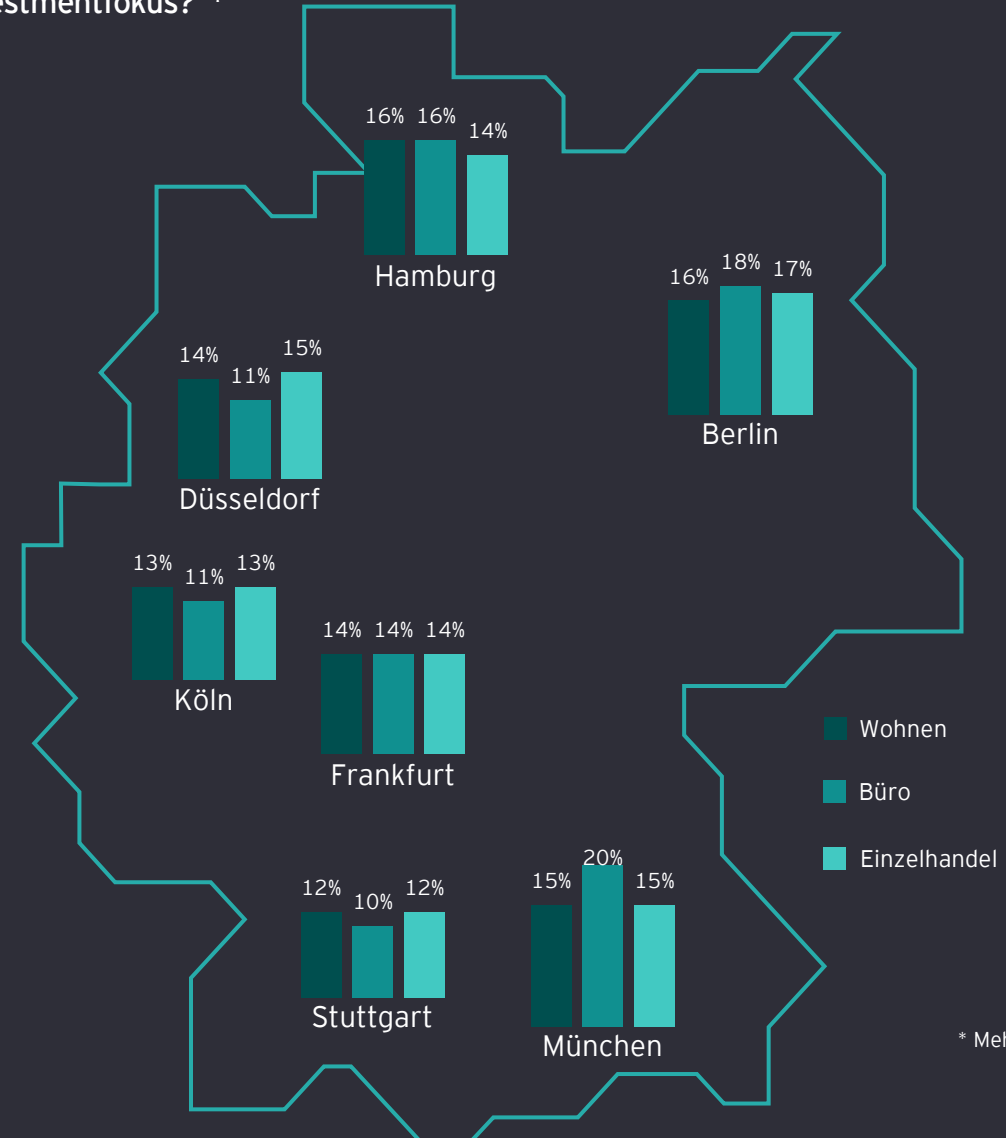
Büro

- ▶ München (20 % vs. 16 %) löst Frankfurt (14 % vs. 18 %) als Nummer-1-Büroimmobilienstandort innerhalb der Top 7 ab.
- ▶ Im Vergleich der Top 7 verzeichnet Stuttgart die niedrigste Nachfrage im Bürosegment.



Einzelhandel

- ▶ Berlin (17 % vs. 12 %) löst München (15 % vs. 18 %) als beliebtesten Einzelhandelsstandort ab.
- ▶ Auch München (15 % vs. 18 %) und Düsseldorf (15 % vs. 13 %) wecken ein hohes Interesse an Einzelhandels-Investments.



Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)

* Mehrfachantworten möglich

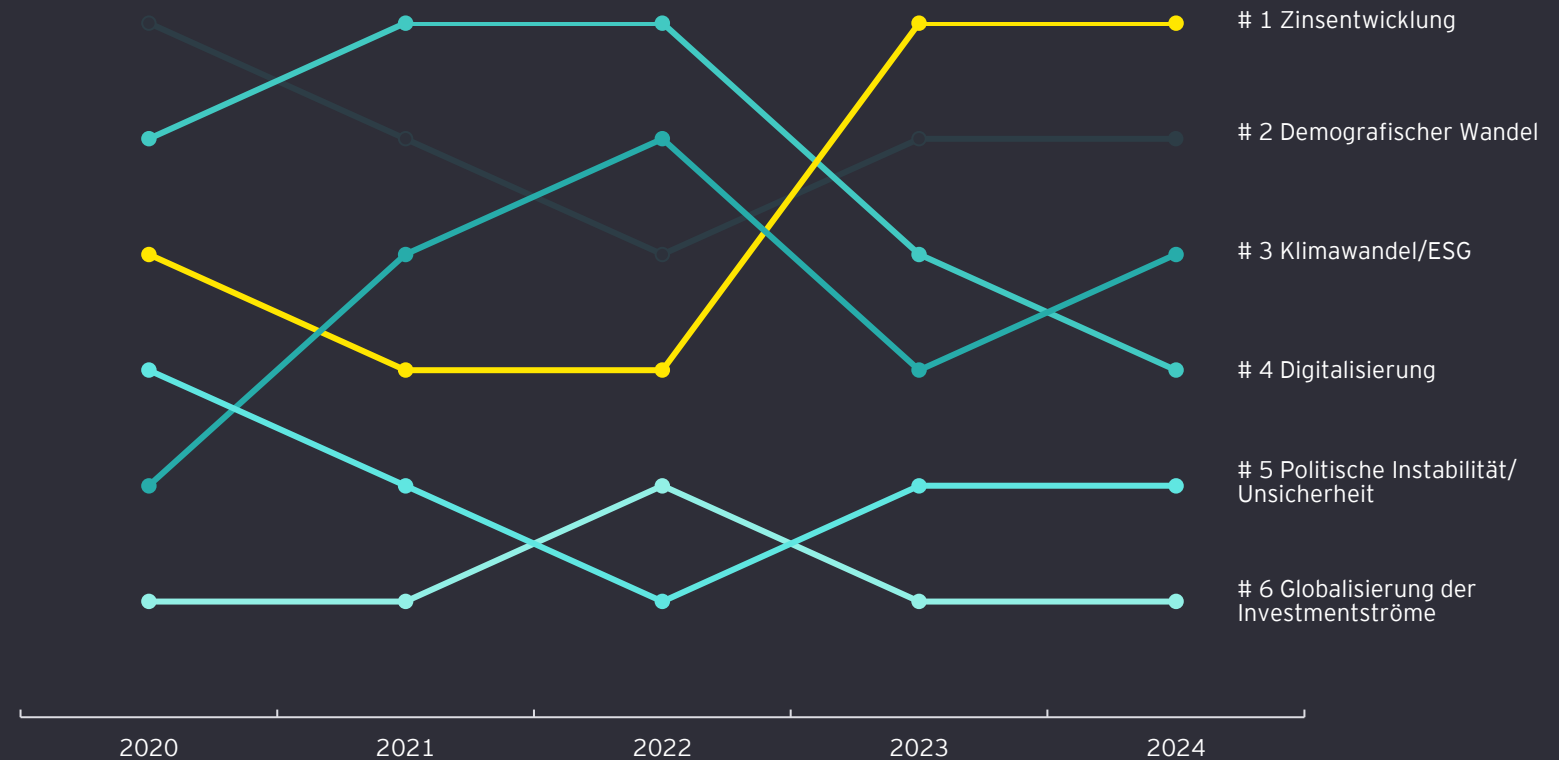
Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld weiterhin dominierender Trend

„Welche Megatrends werden den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten fünf bis zehn Jahren am meisten beeinflussen?“

Kernaussagen

- ▶ Die Zinsentwicklung bleibt im aktuellen Marktumfeld weiterhin der dominierende Trend.
- ▶ Darüber hinaus kommt dem demografischen Wandel eine übergeordnete Bedeutung zu.
- ▶ Auffällig ist, dass Klimawandel/ESG und die Digitalisierung seit der Zinswende etwas an Bedeutungszuspruch verloren haben.
- ▶ Trotz der angespannten weltpolitischen Lage wird politischer Instabilität in der Branche nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung beigemessen.
- ▶ Die Globalisierung von Investmentströmen wird weiterhin als am wenigsten bedeutend eingeschätzt.

Ranking der Megatrends im Zeitverlauf

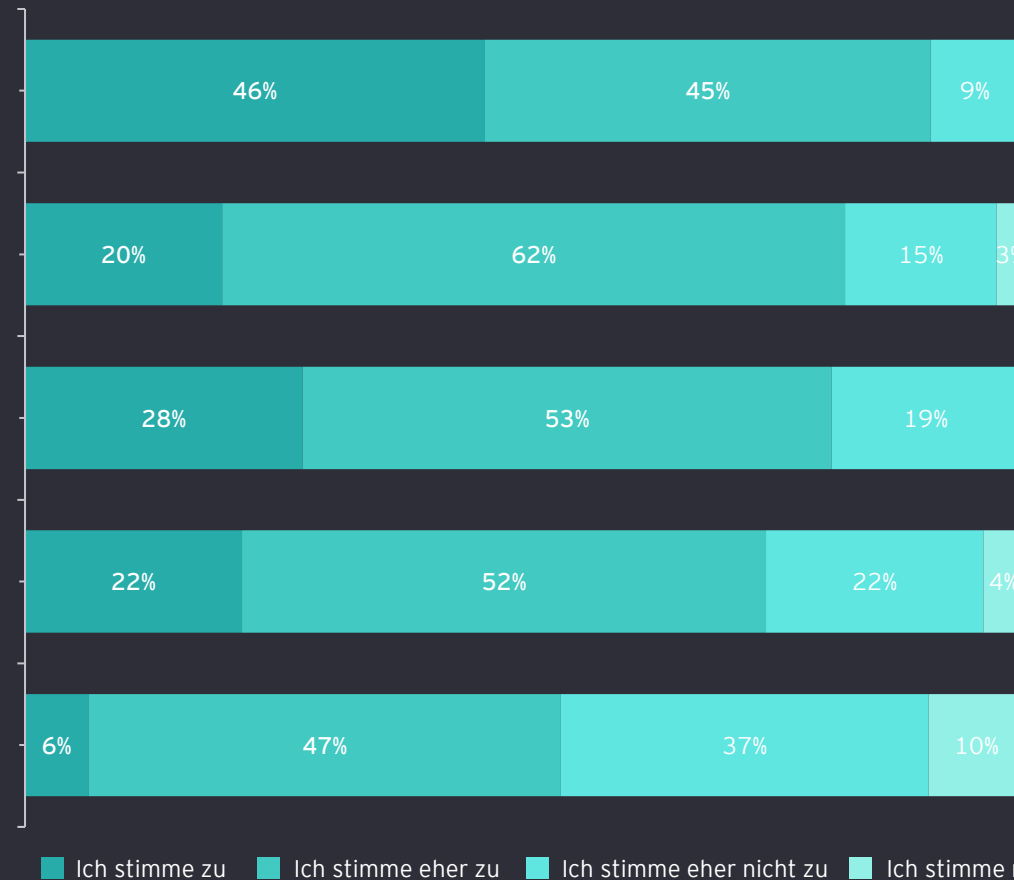


Nur die Hälfte der Befragten sieht eine ausreichende Risikovorsorge bei Banken

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt 2024 stimmen Sie zu?“

Kernaussagen

- ▶ Tendenziell werden Eigenkapitalanforderungen weiter ansteigen (91 %).
- ▶ Die Umfrageteilnehmer prognostizieren eine Konzentration auf überwiegend kleinere Kreditvolumina (82 %).
- ▶ Die Finanzierung über den Kapitalmarkt ist aufgrund der stark gestiegenen Refinanzierungskosten derzeit unattraktiv (81 %).
- ▶ Im Jahr 2024 erwarten die Marktteilnehmer kein weiter steigendes Zinsniveau (74 %).
- ▶ Nur die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass Immobilienbanken eine ausreichende Risikovorsorge betrieben haben (53 %).



„Eigenkapitalanforderungen werden tendenziell (noch) weiter ansteigen (LTV Ratios abnehmen).“

„Im Jahr 2024 wird sich das Neukundengeschäft überwiegend auf kleinere Kreditvolumina konzentrieren.“

„Die Finanzierung über den Kapitalmarkt ist aufgrund der stark angestiegenen Refinanzierungskosten unattraktiv.“

„Im Jahr 2024 werden die Zinsen nicht weiter ansteigen.“

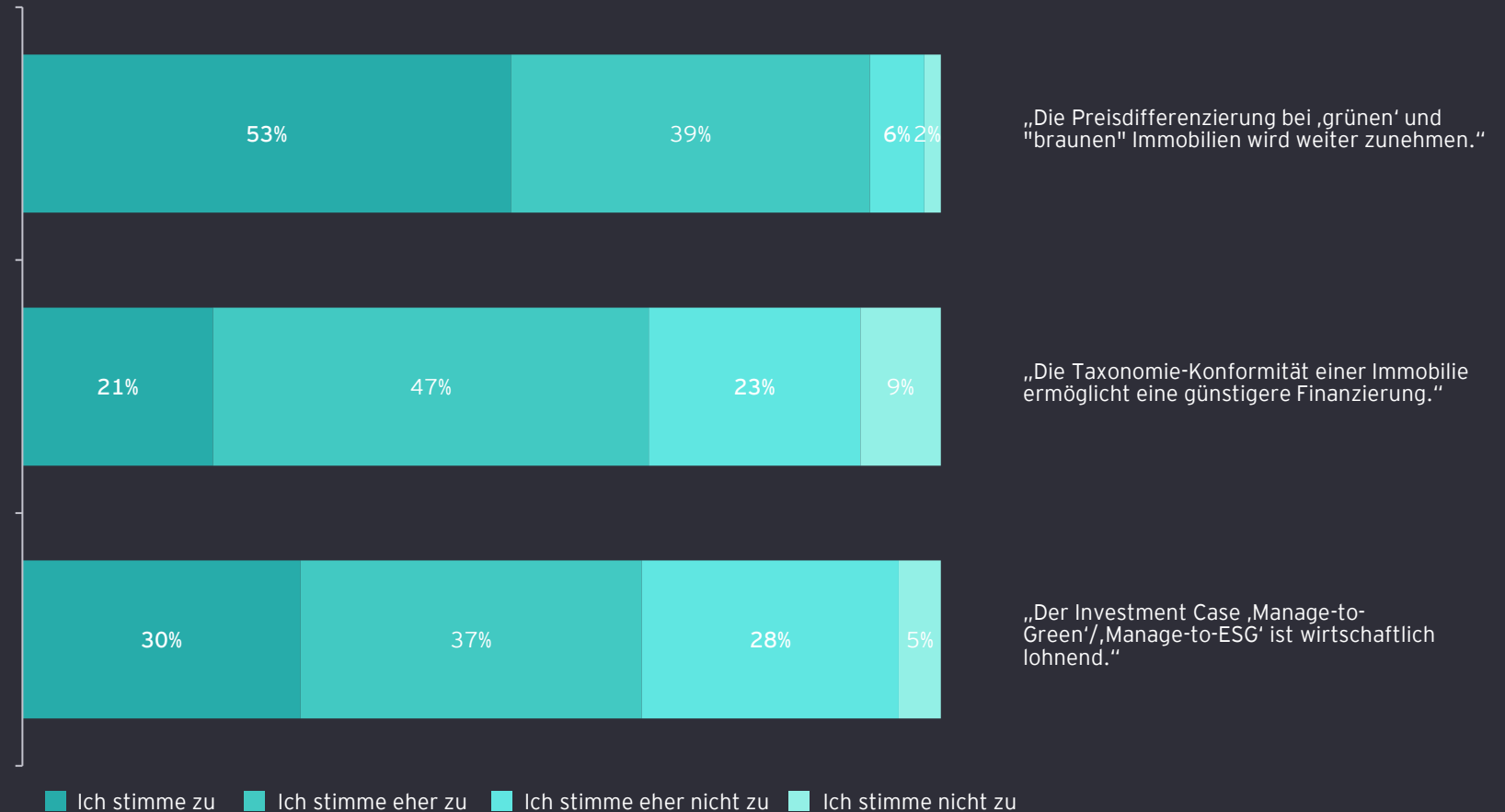
„Immobilienbanken haben ausreichend Risikovorsorge betrieben.“

Zunehmende Preisdifferenzierung bei „grünen“ und „braunen“ Immobilien

„Wie bewerten Sie die nachfolgenden Aussagen zum Thema ESG (Environmental, Social, Governance)?“

Kernaussagen

- ▶ Die Preisdifferenzierung bei „grünen“ und „braunen“ Immobilien wird erwartungsgemäß weiter zunehmen (92 %).
- ▶ Taxonomie-konforme Immobilien werden bessere Finanzierungskonditionen erhalten (68 %).
- ▶ Bereits mehr als zwei Drittel der Marktteilnehmer betrachten den Ansatz „Manage-to-ESG“ als wirtschaftlich lohnenswert (67 %).

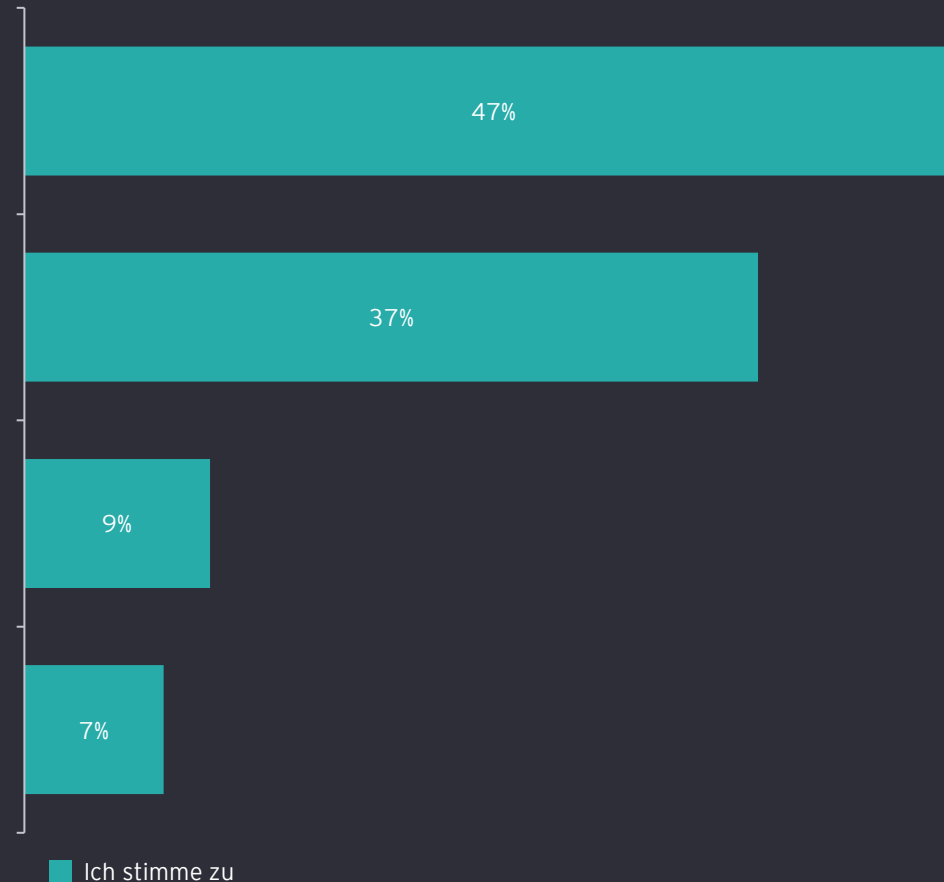


Bewusstsein der Branche für KI-Anwendungen nimmt zu

„Wie weit ist die Immobilienbranche beim Einsatz künstlicher Intelligenz (OpenAI)?“

Statements einzelner Marktteilnehmer

- ▶ „Wir nutzen KI heute zur Erleichterung von Alltagsaufgaben. Strategisch prüfen wir, inwieweit KI Investitionsentscheidungen und das Risikomanagement unterstützen kann.“
- ▶ „Derzeit noch ein Modethema, aber viele Prozesse werden sich durch KI mittelfristig effizienter abbilden lassen. Wir stehen vor großen Veränderungen.“
- ▶ „KI wird die Immobilienwirtschaft nachhaltig beeinflussen. Datenschutz könnte sich mittelfristig als Hemmnis dieser Entwicklung erweisen.“



„Wir gehen von wesentlichen Veränderungen für unser Geschäftsmodell aus, warten aber zunächst ab, wie sich das Thema in den nächsten Jahren entwickelt.“

„Wir prüfen bereits heute intensiv, wie sich KI in unsere Geschäftsmodelle einbinden lässt.“

„KI wird unser Geschäftsmodell in Zukunft nur wenig beeinflussen und ist daher kein Thema für uns.“

„Schon heute wird KI in unserem Unternehmen im täglichen Geschäft aktiv genutzt.“

Wohnungsbauförderung unzureichend - Branche sieht Handlungsbedarf



„War for Tenants“ – Incentivierungen als Grundlage für langfristige Mietverträge



Branche erwartet steigende Zimmerpreise im Hotelsegment





Kontakt

Ihre Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie



Florian Schwalm

E-Mail: florian.schwalm@de.ey.com

[LinkedIn](#)



Paul von Drygalski MRICS

E-Mail: paul.von.drygalski@de.ey.com

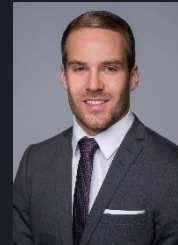
[LinkedIn](#)



Tobias Buse

E-Mail: tobias.buse@de.ey.com

[LinkedIn](#)



Dominik Reeb

E-Mail: dominik.reess@de.ey.com

[LinkedIn](#)

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2024 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

Bildmaterial: Pexels, ED none

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

ey.com/de

