

4%

 bulwiengesa

7%

6%

DIE 5% STUDIE 2023  
WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

**ADVANT** Beiten

Sven Carstensen  
26.10.2023

# Referenten / Panel

**Sven Carstensen**, Vorstand, bulwiengesa AG

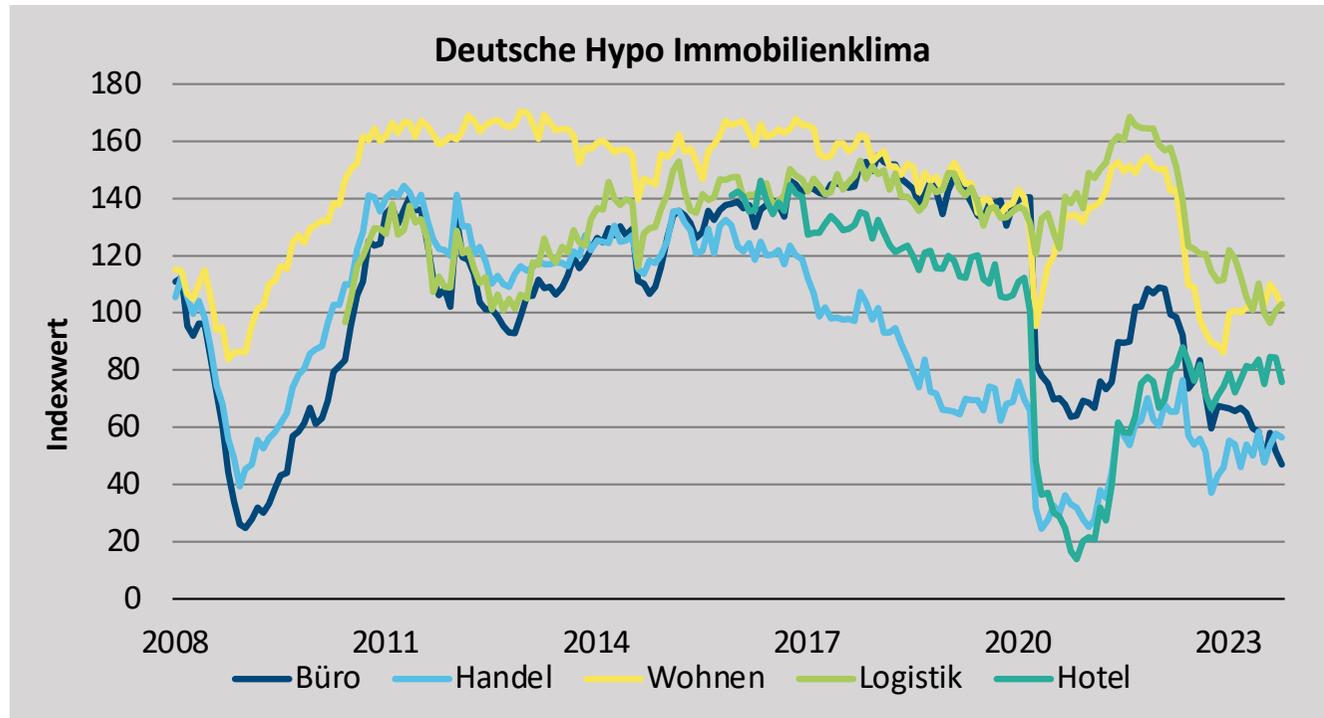
**Klaus Beine**, Rechtsanwalt und Notar, Partner und Leiter der Praxisgruppe Real Estate, ADVANT Beiten

**Silvia Beck**, Niederlassungsleiterin Frankfurt, bulwiengesa AG  
Teamleiterin und Prokuristin, bulwiengesa appraisal

**Dominik Barton**, CEO, Barton Group

**Guido Gerstner**, Head of Real Estate Debt, Managing Director, Prime Capital AG

# The Big Squeeze – Stimmung auf dem Immobilienmarkt



Sie sind **Immobilien-Experte/-in** und möchten **teilnehmen**?

Gerne nehmen wir Sie als Panel-Experte/-in auf.

Ihre Ansprechpartnerin:

Laura Hahn

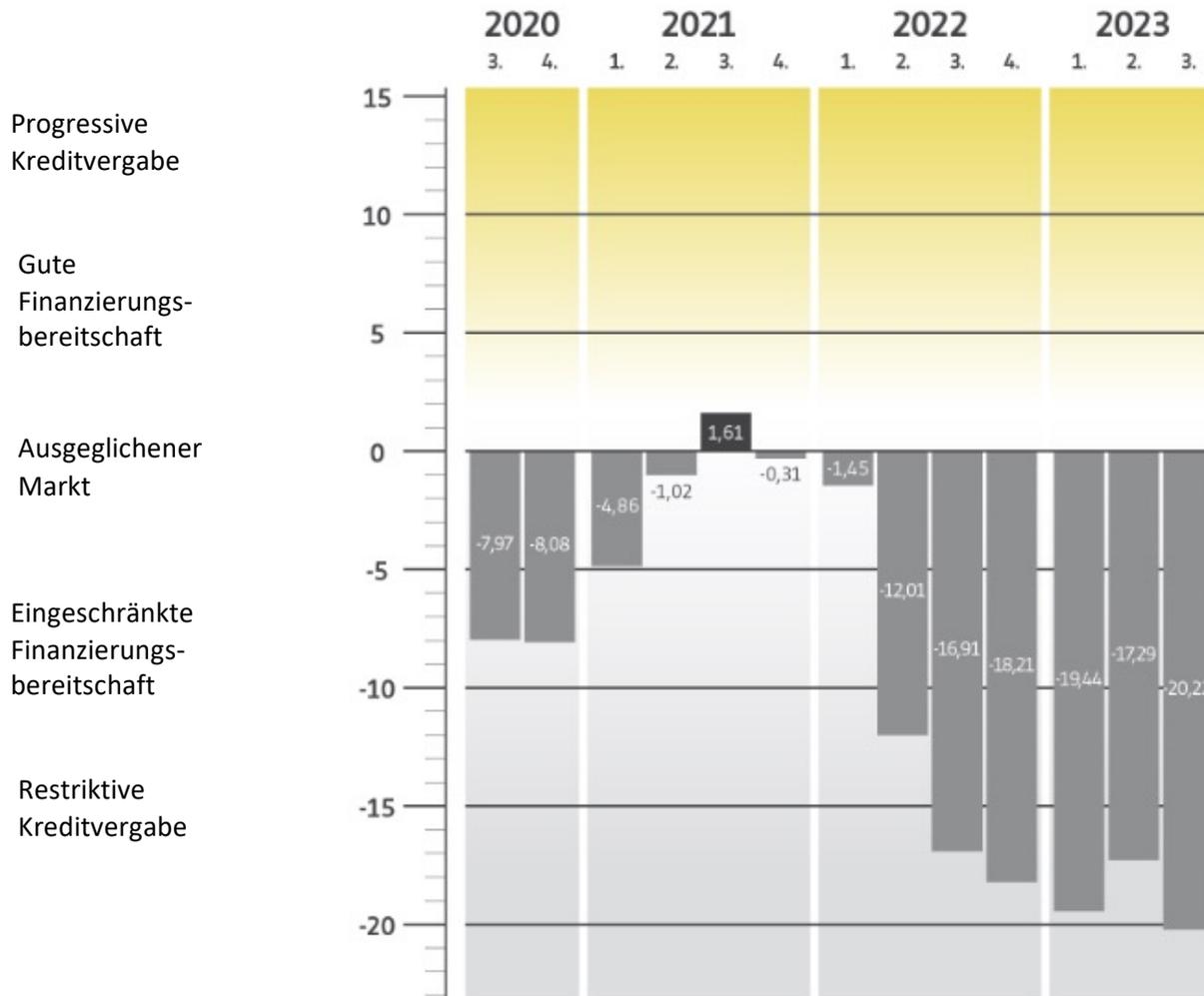
[hahn@bulwiengesa.de](mailto:hahn@bulwiengesa.de)

Anmeldung:



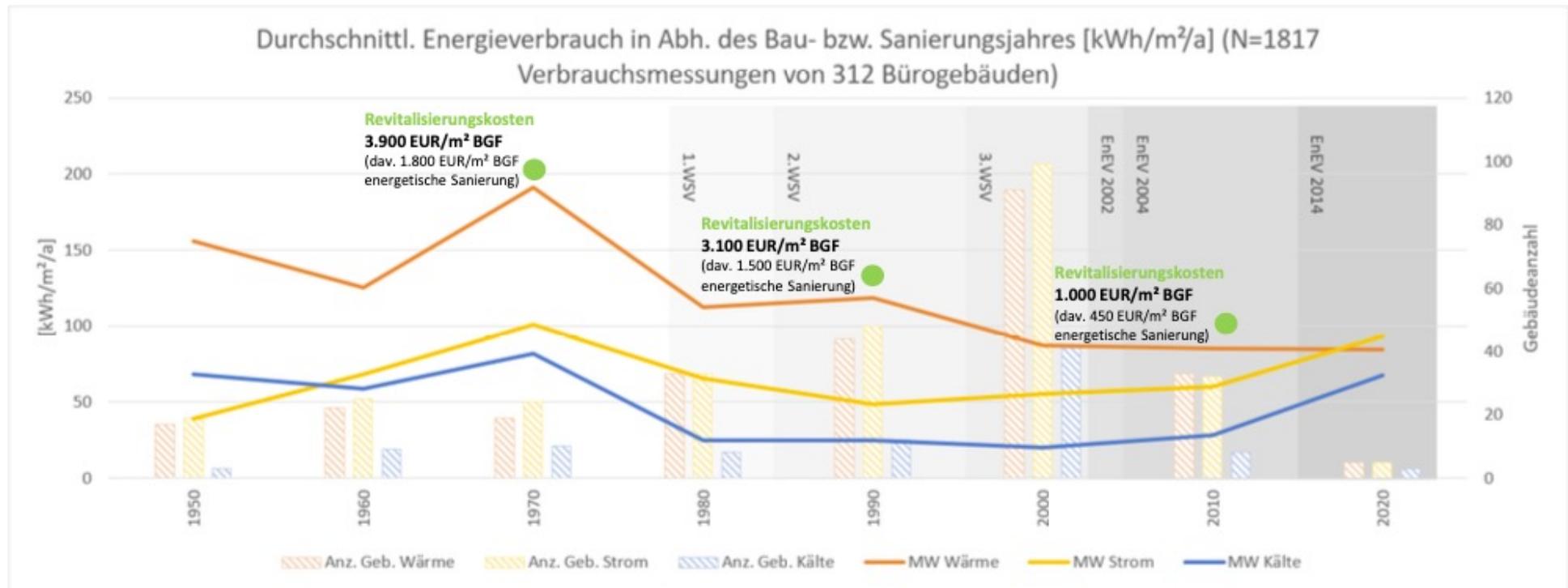
- Deutscher Markt bleibt im Stimmungstief seit Mitte 2022
- Die Zinswende und die Unsicherheiten über Kaufpreiskorrekturen wirken sich auf alle Marktsegmente aus
- Wohnraumnachfrage ist weiterhin von hoher Knappheit geprägt, Logistknachfrage ebenfalls dynamisch
- Die Bautätigkeit ist aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten rückläufig, und das Kreditvolumen bleibt gering

# Pessimismus auch auf dem Finanzierungsmarkt



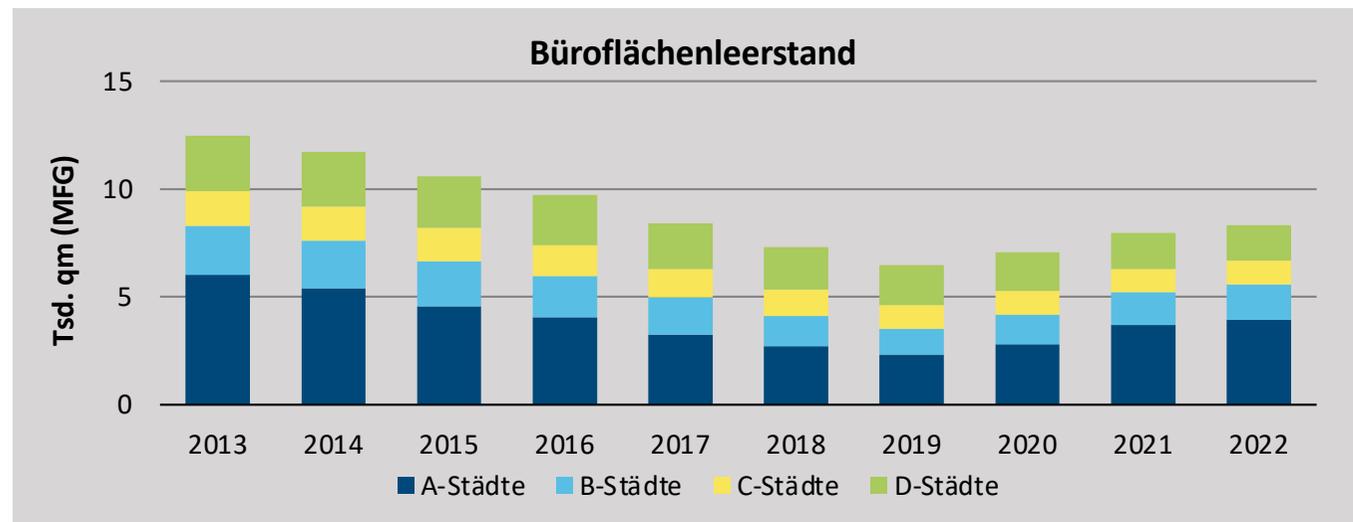
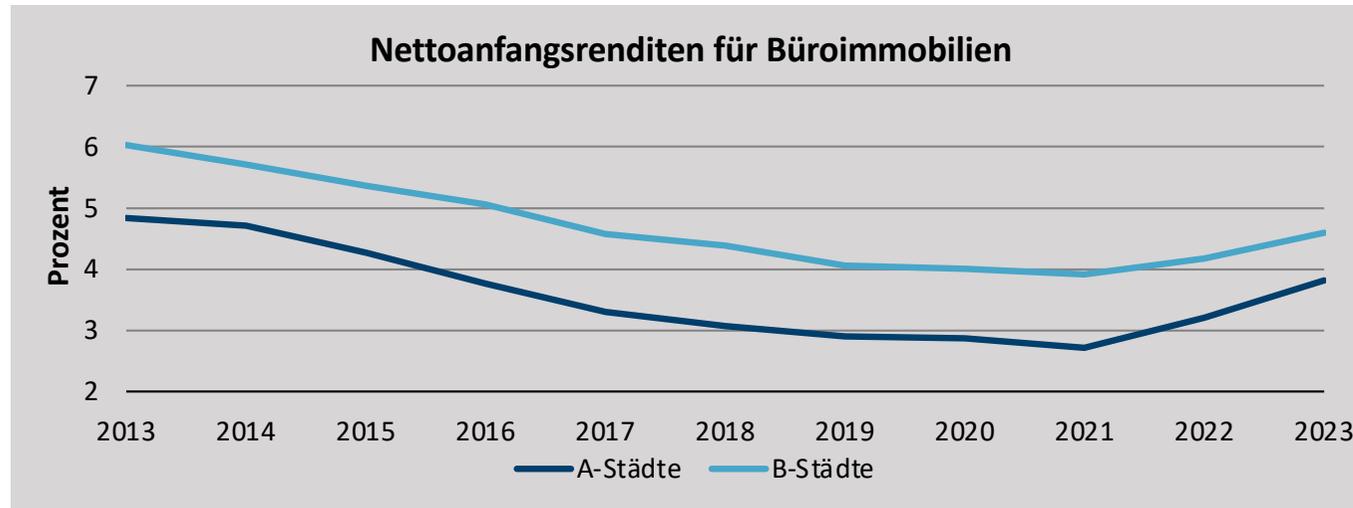
- Der Finanzierungsmarkt befindet sich immer noch in einem Schockzustand, ausgelöst durch das Ende der Niedrigzinsen
- Bauträgerfinanzierung auf sehr niedrigem Niveau, Projektfinanzierung und Investitionen weiterhin sehr schleppend
- Das BF-Quartalsbarometer misst die Stimmung auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt und zeigt das sechste Quartal in Folge eine Kreditkrise an

# Capex-Kosten: Abnehmende Effekte bei jüngeren Gebäuden



- Reduktion des Energieverbrauchs seit den 1970er Jahren durch Gesetzesinitiativen
- Seit den 2000er Jahren komfort- und technikbedingter Anstieg von Kälte und Strom
- Signifikantes Einsparpotenzial nach energetischen Sanierungen nur für Gebäude älter 40 Jahre (Differenz zw. 70er und heute ca. 120 kWh/qm p.a.)

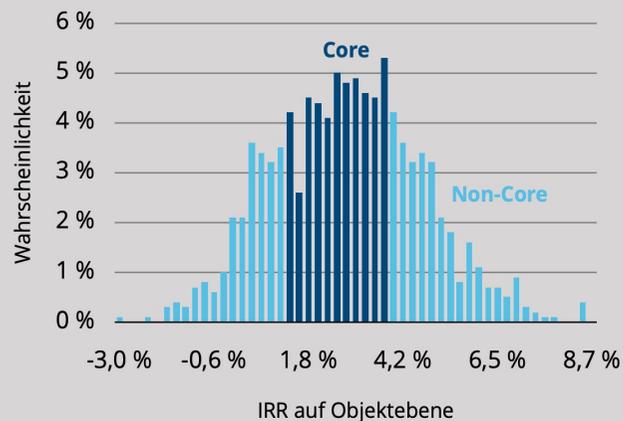
# Büromarkt im Zangenriff von Demografie und Homeoffice



- Zurückhaltung bei der Nachfrage aufgrund anhaltender Unsicherheit und Homeoffice
- Viele Projekte sind überschuldet und könnten Refinanzierungsprobleme bekommen
- Die Spitzenmieten für hochwertige Immobilien in innerstädtischen Lagen steigen aufgrund der Nachfrage nach Neubauten, die Nachhaltigkeitsstandards erfüllen, obwohl auch die Leerstände zunehmen
- Baustarts werden mittelfristig deutlich zurückgehen

# Büro

## Ausprägung IRR Büro A-Städte



### Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert **3,22 %**

#### Performanceerwartung

**1,2 - 3,9 %**

0,7 - 3,3 %

#### Für wen geeignet?

**Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

**bis zu 8,7 %**

bis zu 8,4 %

**Non-Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

Typ	Stadt	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	Berlin	1,1	4,2	10,5
A	Düsseldorf	1,1	3,5	7,4
A	Frankfurt (Main)	1,2	3,4	8,5
A	Hamburg	1,5	4,1	9,8
A	Köln	1,1	3,9	9,4
A	München	1,6	4,0	9,2
A	Stuttgart	1,2	3,7	8,4

Typ	IRR Basis	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	3,22	1,2	3,9	8,7
B	3,75	1,3	4,1	9,4
C	4,12	1,4	4,0	9,1
D	4,94	1,3	5,0	12,0

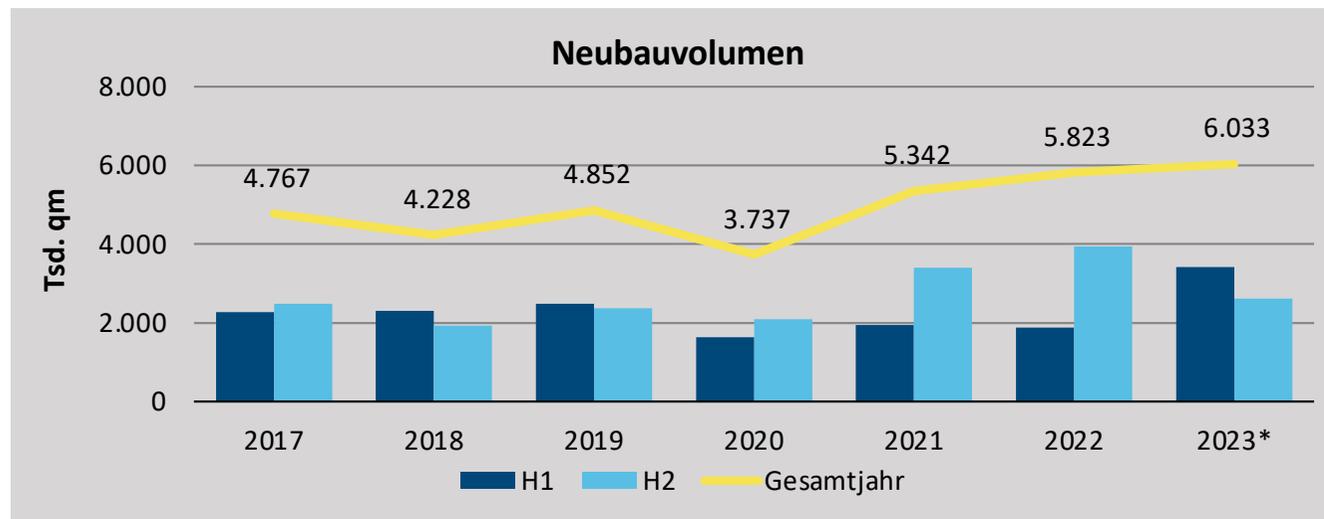
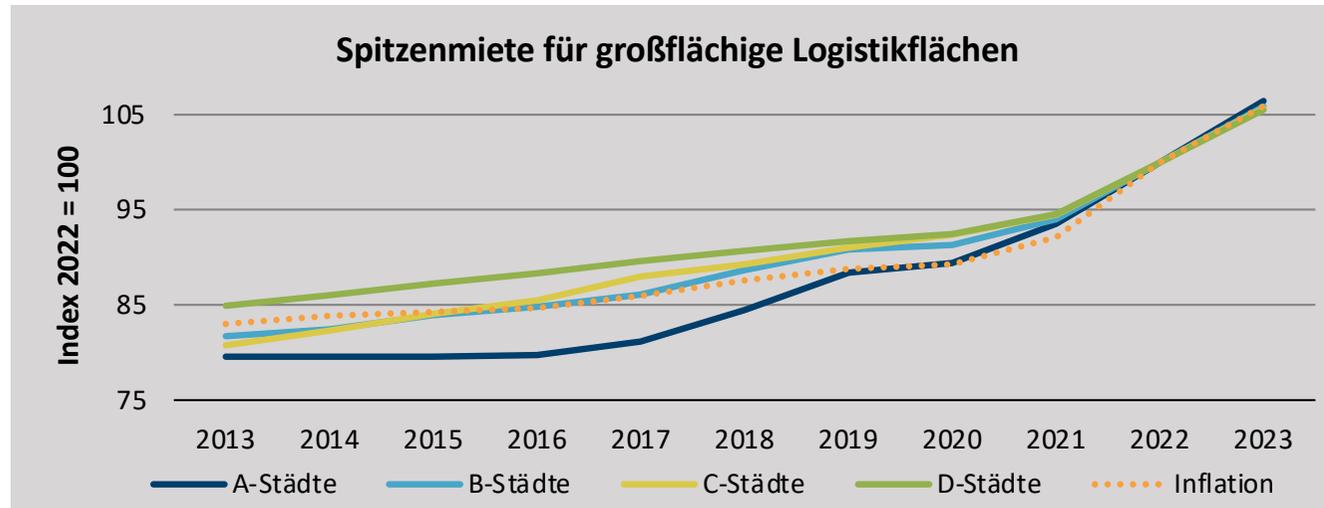


Anstieg des IRR um rd. 55 BP gegenüber dem Vorjahr in den A-Märkten



Energetische Ertüchtigungsmaßnahmen wirken sich auf Performance in kl. Märkten aus

# Logistikmarkt bleibt positiv

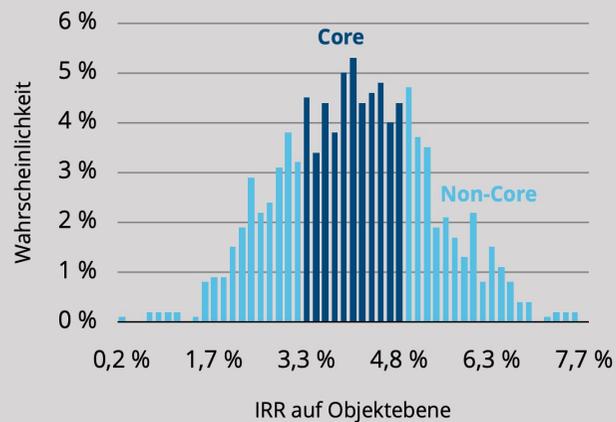


- Die Preise folgen der Inflation und die Marktbedingungen haben sich nicht wesentlich verändert
- Logistikimmobilien zeichnen sich durch ein geringes Angebot aus, die Marktteilnehmer wissen, dass es kaum noch freie Flächen gibt
- Die allgemeinen Bedingungen bleiben positiv, unterstützt durch die fortgesetzte Umstrukturierung der Lieferketten und die Expansion des Onlinehandels
- Mehr nachgefragte Lagerflächen als Teil der postpandemischen Reduzierung von Just-in-Time-Praktiken
- Nachfrage wird das Angebot auf absehbare Zeit übersteigen

\*Forecast

# Logistik

## Ausprägung IRR moderne Logistikimmobilien



### Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert **4,62 %**

#### Performanceerwartung

**3,1 - 4,8 %**

2,9 - 4,3 %

#### Für wen geeignet?

**Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

**bis zu 7,7 %**

bis zu 6,6 %

**Non-Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

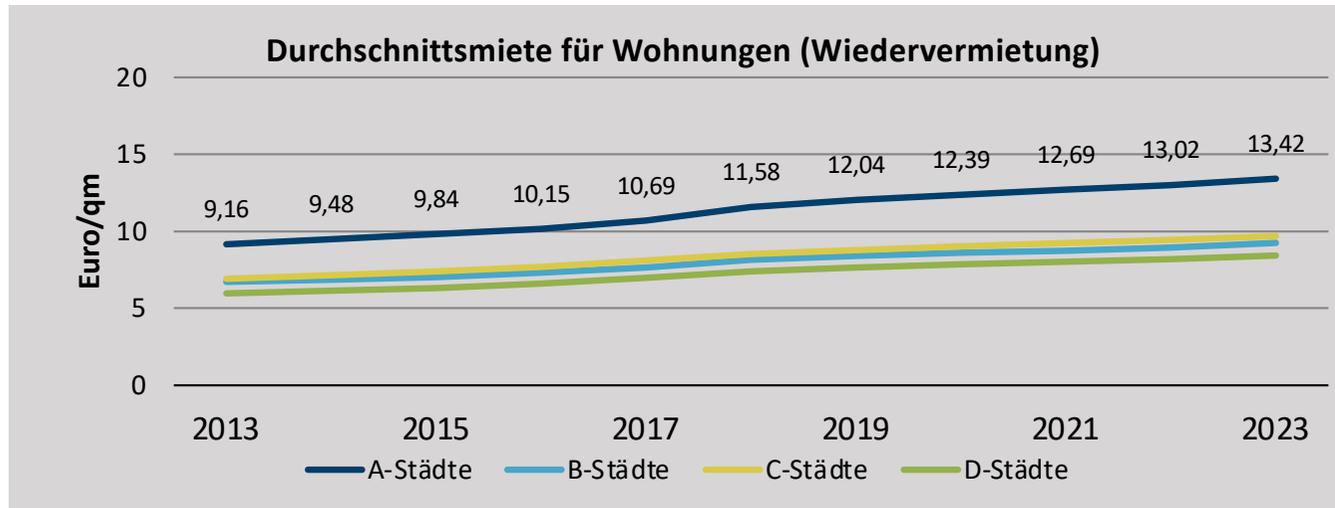
## Ausgewählte Logistikregionen

Logistikregion	IRR Basis	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
Logistikregionen mit höchsten IRR - Werten				
Ostwestfalen-Lippe	5,20	3,5	5,3	8,3
Oberrhein	5,20	3,5	5,4	8,4
Aachen	5,18	3,8	5,5	8,1
Logistikregionen mit niedrigsten IRR - Werten				
Halle/Leipzig	4,10	2,8	4,4	7,6
Bad Hersfeld	4,28	2,8	4,6	7,5
Bremen und Nordseehäfen	4,34	2,9	4,5	7,4

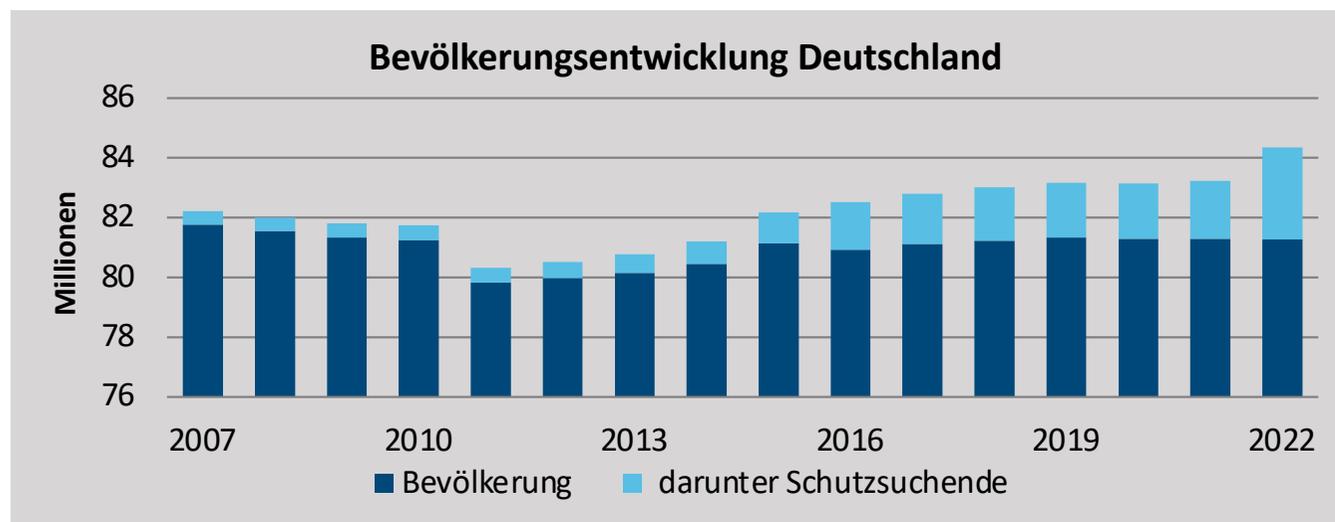


Vitale Mietentwicklung wirkt sich positiv auf IRR aus

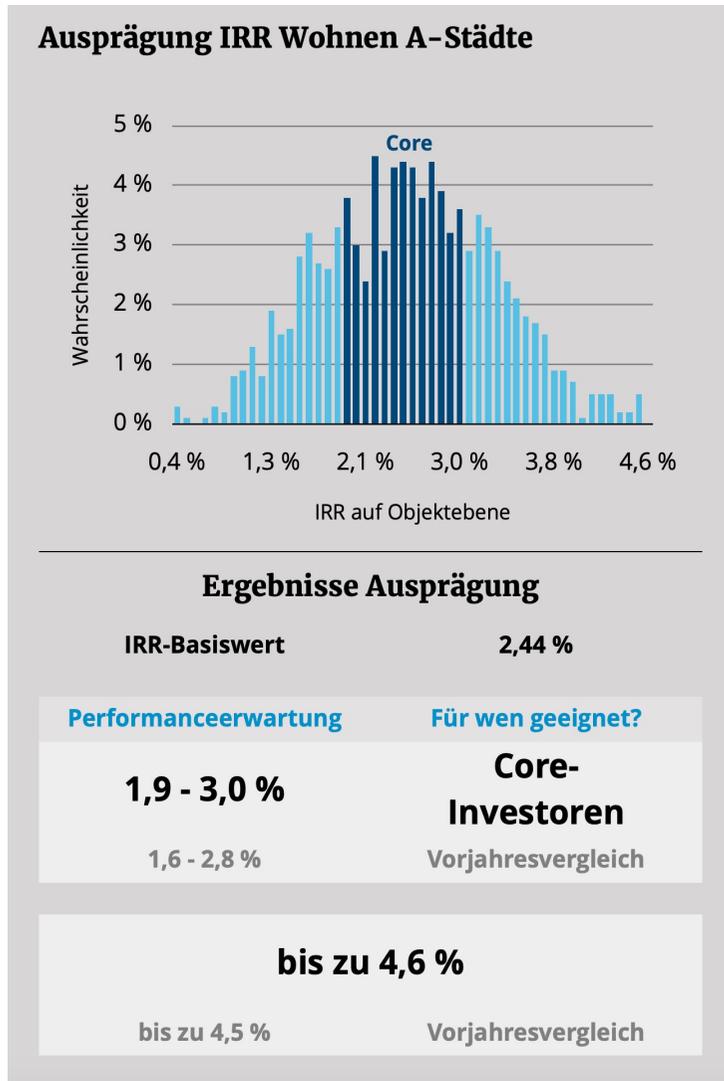
# Wohnungsmarkt – mehr Bau nötig, aber...



- Markt durch eine starke Angebotsknappheit gekennzeichnet, die sich perspektivisch noch verschärfen dürfte
- Zusätzlicher Druck entsteht durch die Zuwanderung – derzeit v.a. aus der Ukraine. Wie nachhaltig dieses Bevölkerungswachstum ist, ist derzeit nicht abschätzbar
- Die immer stärker ansteigende Knappheit führt zu weiter steigenden Neubaumieten, wobei sich die Schere zwischen Neubau und Bestand weiter öffnen dürfte. Aufgrund der hohen regulatorischen Hürden sind Mieterhöhungen im Bestand nur begrenzt möglich



# Wohnen



Typ	Stadt	Core-I.		
		von	bis	Non-Core-I. bis zu
A	Berlin	1,4	3,1	5,8
A	Düsseldorf	1,9	2,7	4,0
A	Frankfurt (Main)	2,2	3,0	4,2
A	Hamburg	2,0	3,0	4,3
A	Köln	1,7	3,2	5,0
A	München	1,9	3,0	4,5
A	Stuttgart	2,2	3,1	4,8



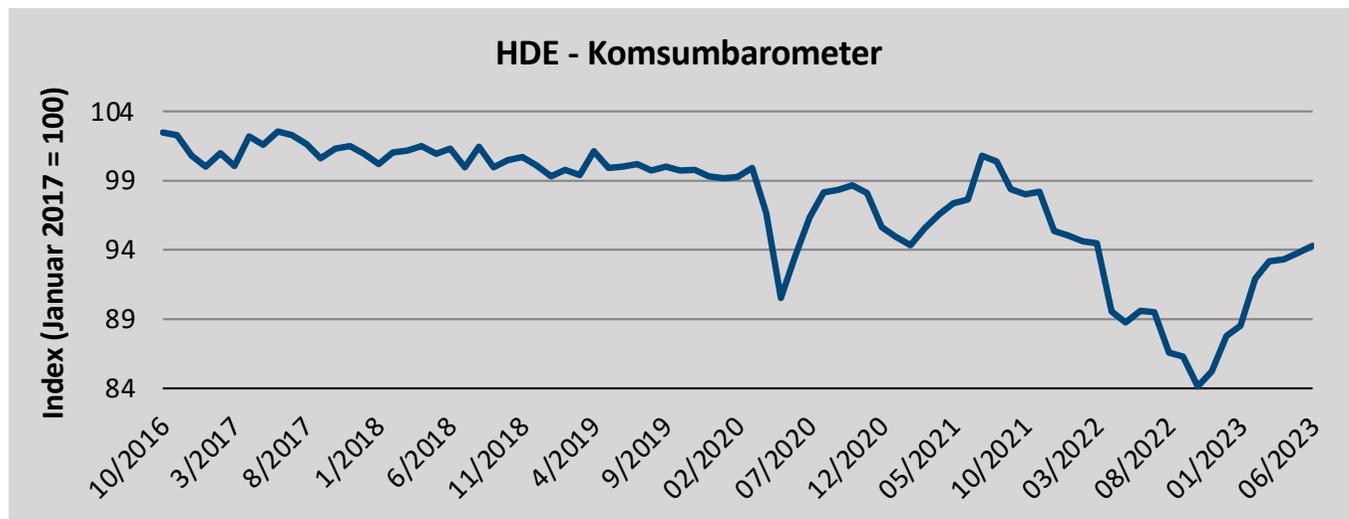
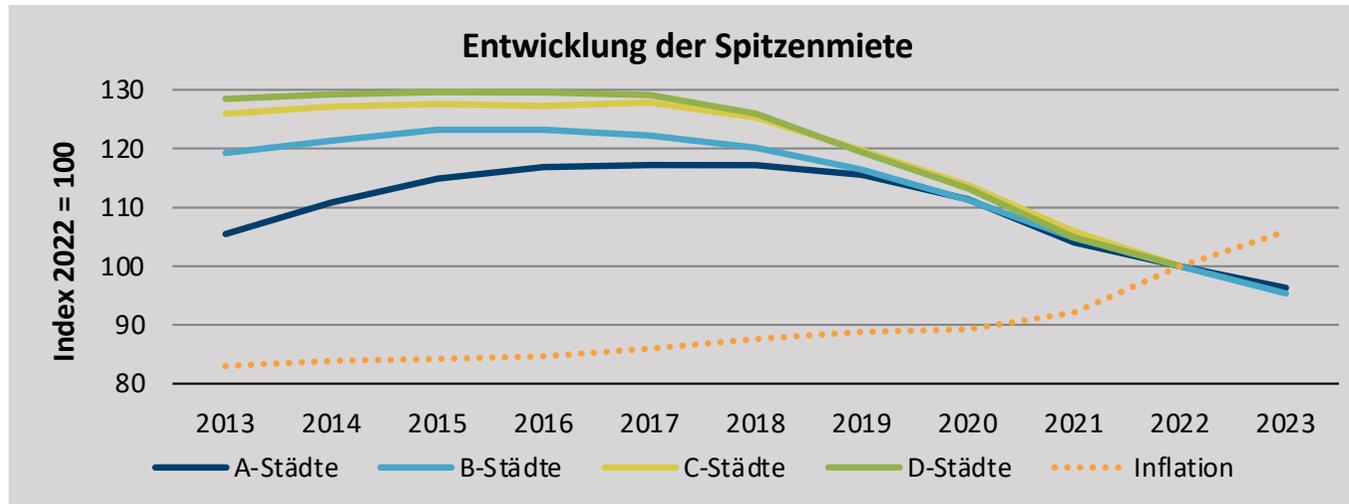
Unterstellte Ertüchtigungsmaßnahmen führen zu einem nur leichten Anstieg des IRR



Nur bedingt Inflationsschutz

Typ	IRR Basis	Core-I.		
		von	bis	Non-Core-I. bis zu
A	2,44	1,9	3,0	4,6
B	2,79	2,2	3,5	5,3
Uni	3,01	2,5	3,6	5,3

# Einzelhandelsmarkt unsicher

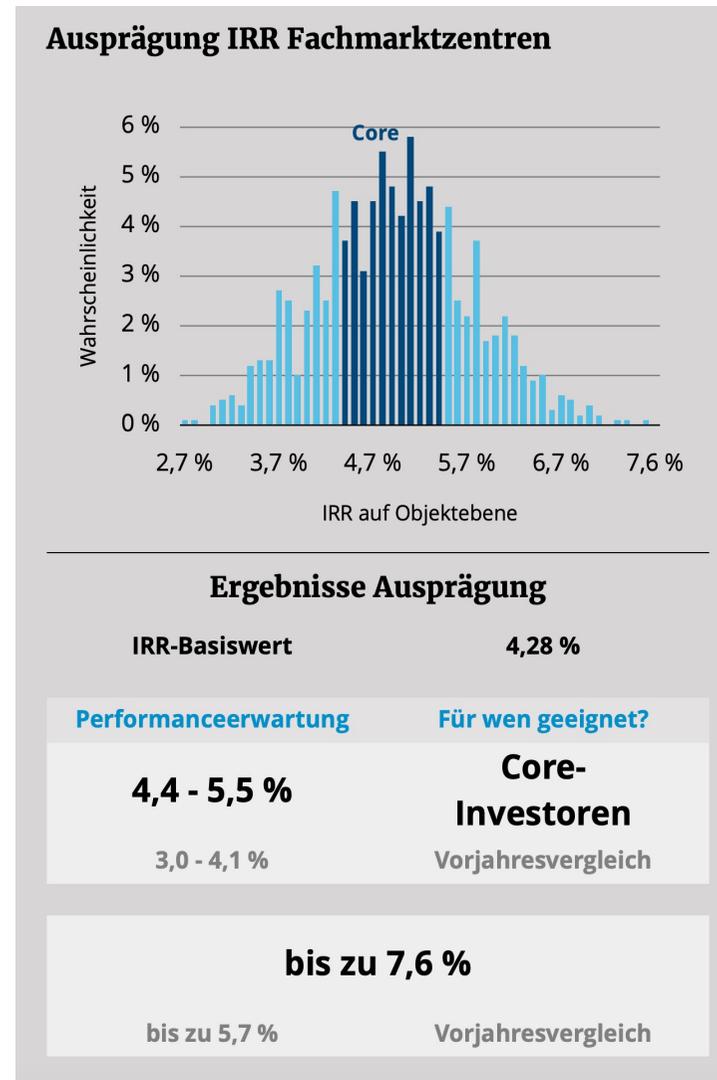
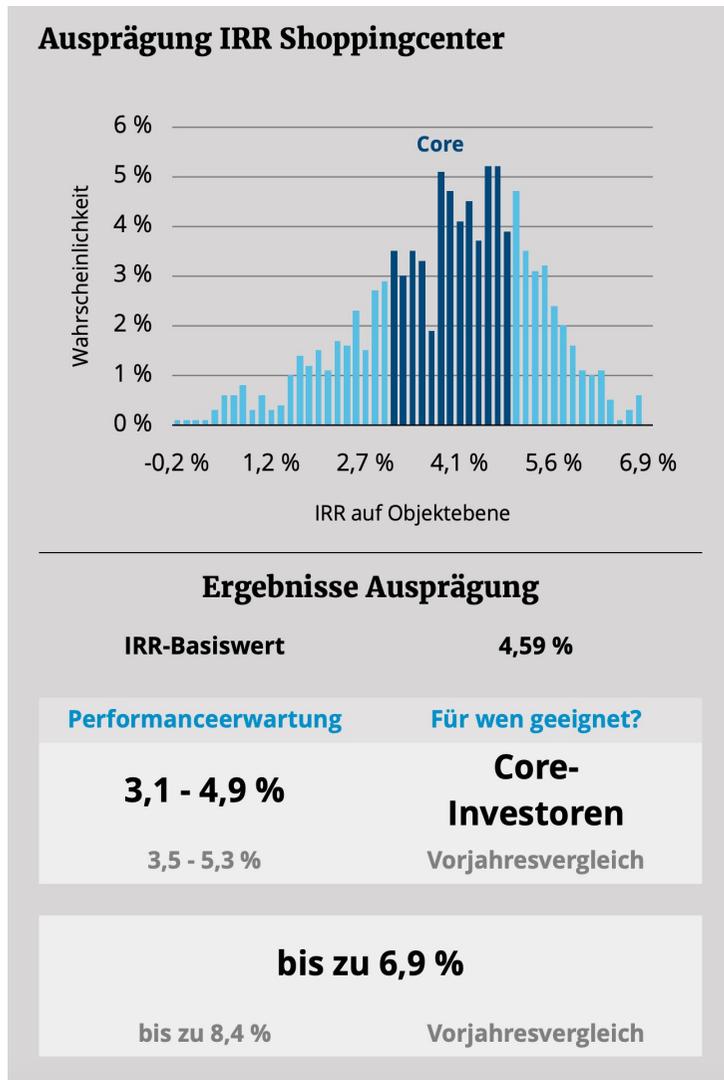


- Obwohl sich die Stimmung der Verbraucher etwas erholt hat, bleibt die Lage für viele Einzelhändler schwierig
- Das Sparen der Verbraucher nimmt aufgrund der hohen Zinssätze leicht zu
- Innerstädtischer Einzelhandel, insbesondere im Luxussegment, ist ein stabilisierender Faktor für die Mieten
- Lebensmitteleinzelhandel bzw. periodischer Bedarf weiterhin sehr gefragt – sowohl von Nutzerseite als auch von Investoren

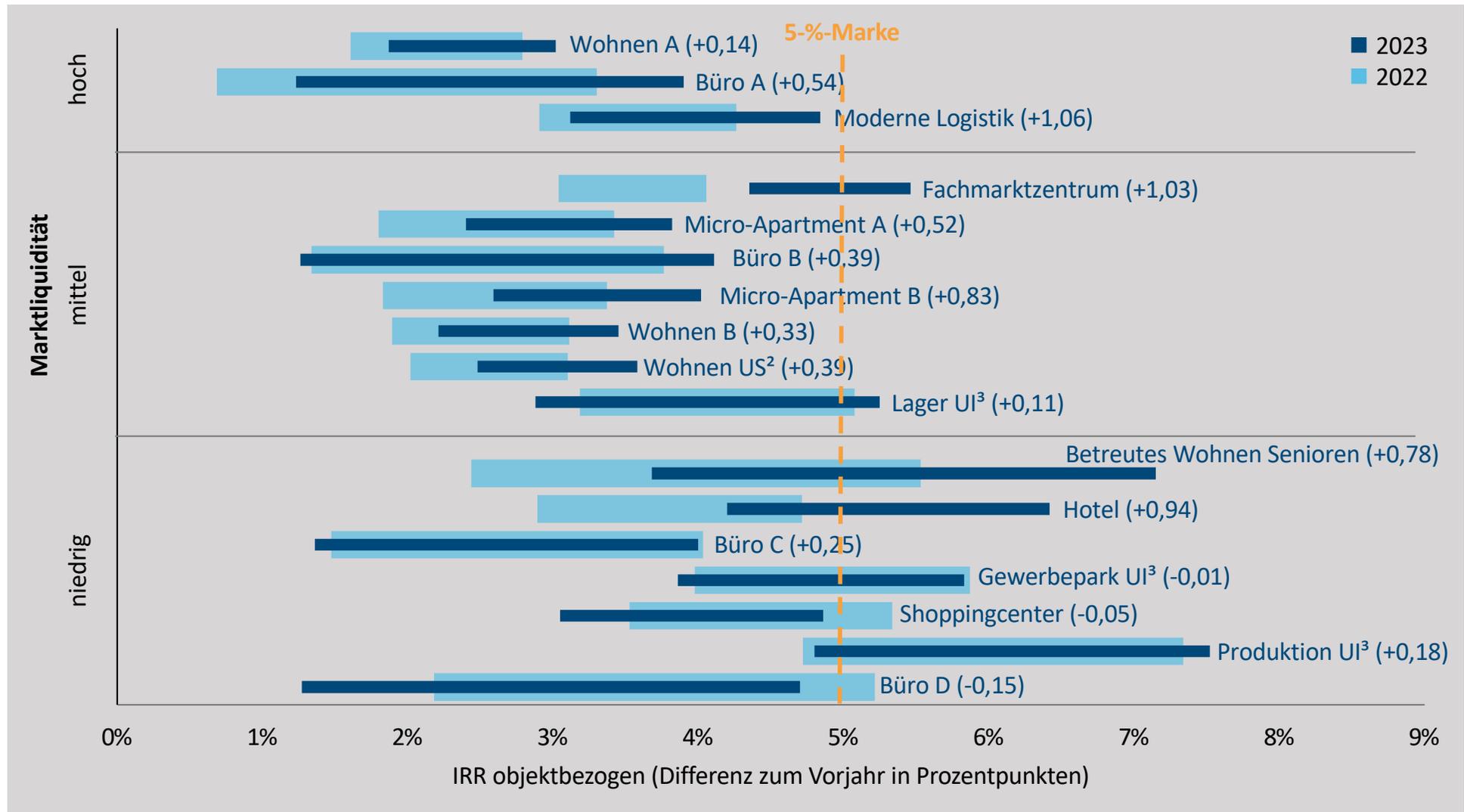
# Shoppingcenter/Fachmarktzentren



Lebensmittel-  
einzelhandel als  
Stabilisator



# Übersicht IRR Spannen im Core-Bereich<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Liquidität der Assetklassen unabhängig von den Investmentzyklen. Innerhalb der im Diagramm abgetragenen Klassen (Marktliziquidität niedrig/mittel/hoch) findet keine weitere Wertung der einzelnen Nutzungsarten statt. <sup>2</sup> US = Universitätsstädte. <sup>3</sup> UI = Unternehmensimmobilien. Quelle: bulwiengesa AG

# Jetzt sind Sie gefragt!

Das erste Halbjahr war mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von ca. 10 Mrd. Euro äußerst schwach. Was ist Ihre Erwartung?



- A Wir werden 2023 eine Jahresendrallye sehen**
- B 2023 passiert nicht mehr viel – wir werden ab spätestens Mitte/Ende 2024 eine deutliche Belebung des gewerblichen Transaktionsvolumens sehen**
- C 2024 passiert nicht viel – wir werden ab Anfang 2025 eine deutliche Belebung des gewerblichen Transaktionsvolumens sehen**
- D Vor dem Jahr 2026 erwarte ich keine nennenswerte Belebung des gewerblichen Transaktionsvolumens**

## bulwiengesa AG

Eschersheimer Landstr. 10  
60322 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 7561467-60  
Fax +49 69 7561467-69

info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Frankfurt am Main, der 20. September 2023

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

4%



7%

6%

# DIE 5% STUDIE 2023

WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT



**bulwiengesa AG**  
Eschersheimer Landstr. 10  
60322 Frankfurt am Main  
Telefon +49 69 7561467-60  
Fax +49 69 7561467-69  
[info@bulwiengesa.de](mailto:info@bulwiengesa.de)  
[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)