

An aerial, wide-angle photograph of a city, likely Vienna, showing a large green park area, a river, and dense urban development. A blue banner is overlaid on the lower half of the image, containing white text.

Vier Prognosen, vier Segmente

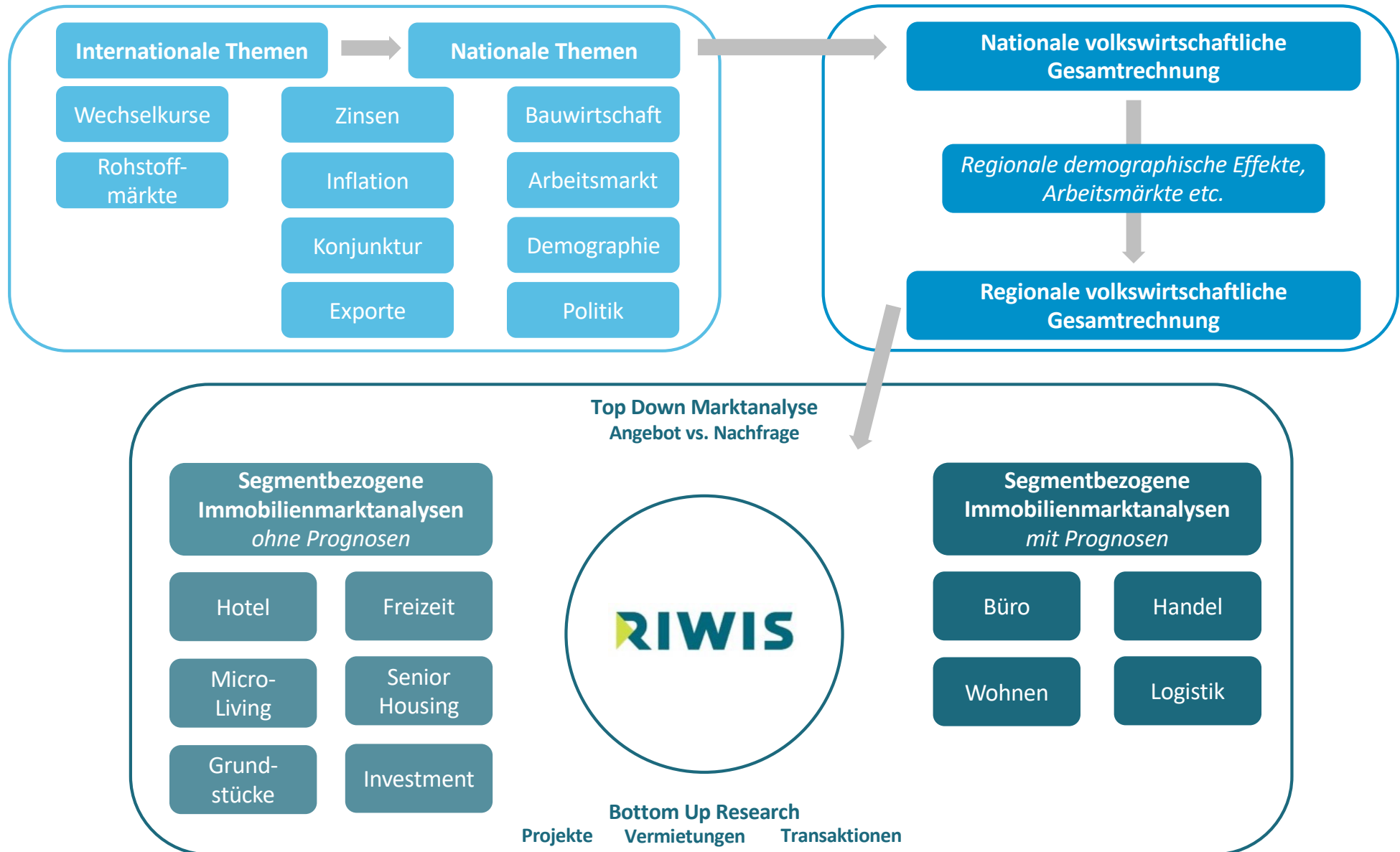
Trends und Aussichten auf dem Immobilienmarkt

An aerial, fisheye view of a city, likely Vienna, showing a large green park area, a river, and dense urban development. A blue text box is overlaid on the left side of the image.

Vier Prognosen, vier Segmente

Was besagen die Prognosen?

Immobilienmarktanalysen – made by bulwiengesa



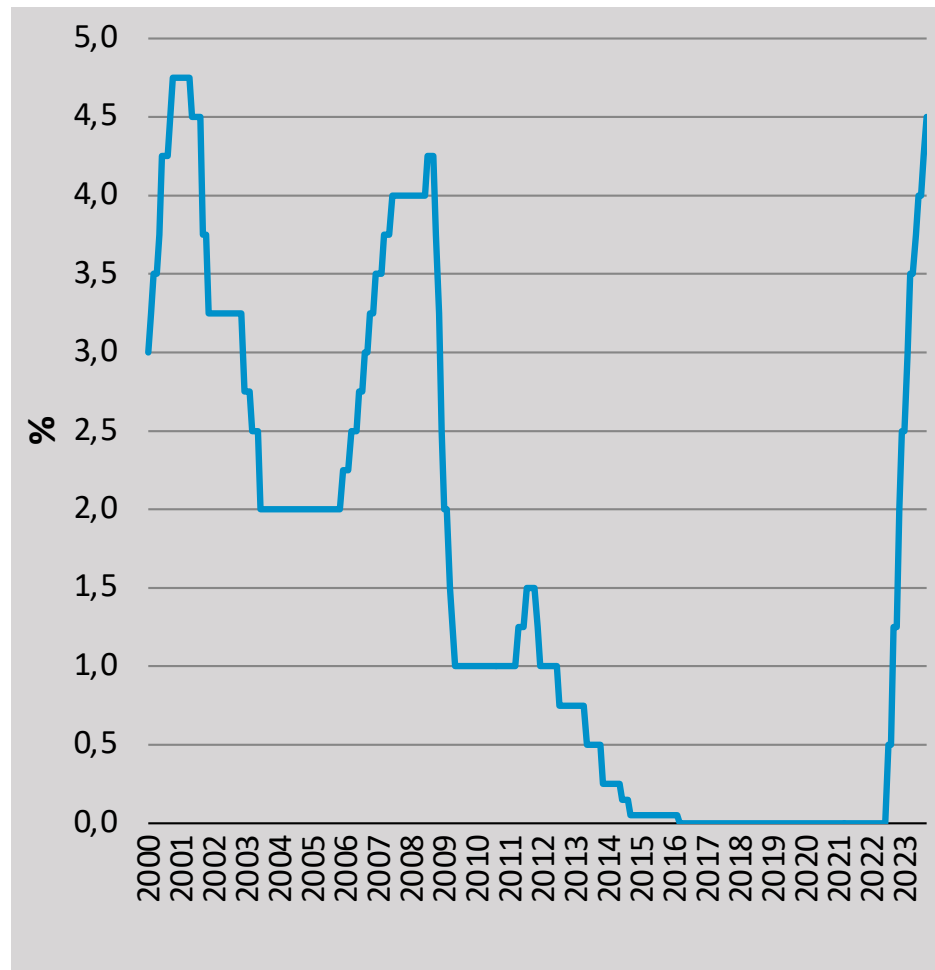
Unsere nationalen Zins-, Inflations- und Konjunkturprognosen

Jahr	Leitzins EZB	BIP, Y-o-Y	Inflation, Y-o-Y	Beschäftigung (SVP), Y-o-Y	Arbeitslosenquote	Bruttolöhne, Y-o-Y	Verfügbares Einkommen, Y-o-Y
2018	0,00%	1,0%	1,8%	2,2%	5,2%	4,8%	4,1%
2019	0,00%	1,1%	1,4%	1,6%	5,0%	4,2%	2,1%
2020	0,00%	-3,7%	0,5%	-0,3%	5,9%	-0,6%	1,3%
2021	0,00%	2,6%	3,1%	1,4%	5,7%	3,7%	2,4%
2022	2,50%	1,8%	6,9%	1,9%	5,3%	5,8%	6,3%
2023*	4,50%	-0,5%	6,0%	1,1%	5,6%	6,8%	5,9%
2024*	4,25%	1,2%	2,5%	0,3%	5,6%	5,2%	4,2%
2025*	3,25%	1,4%	2,1%	0,0%	5,3%	2,6%	3,0%
2026*	3,00%	0,9%	2,0%	0,0%	5,2%	3,1%	2,7%
2027*	2,75%	0,6%	1,9%	0,0%	5,0%	2,9%	2,6%

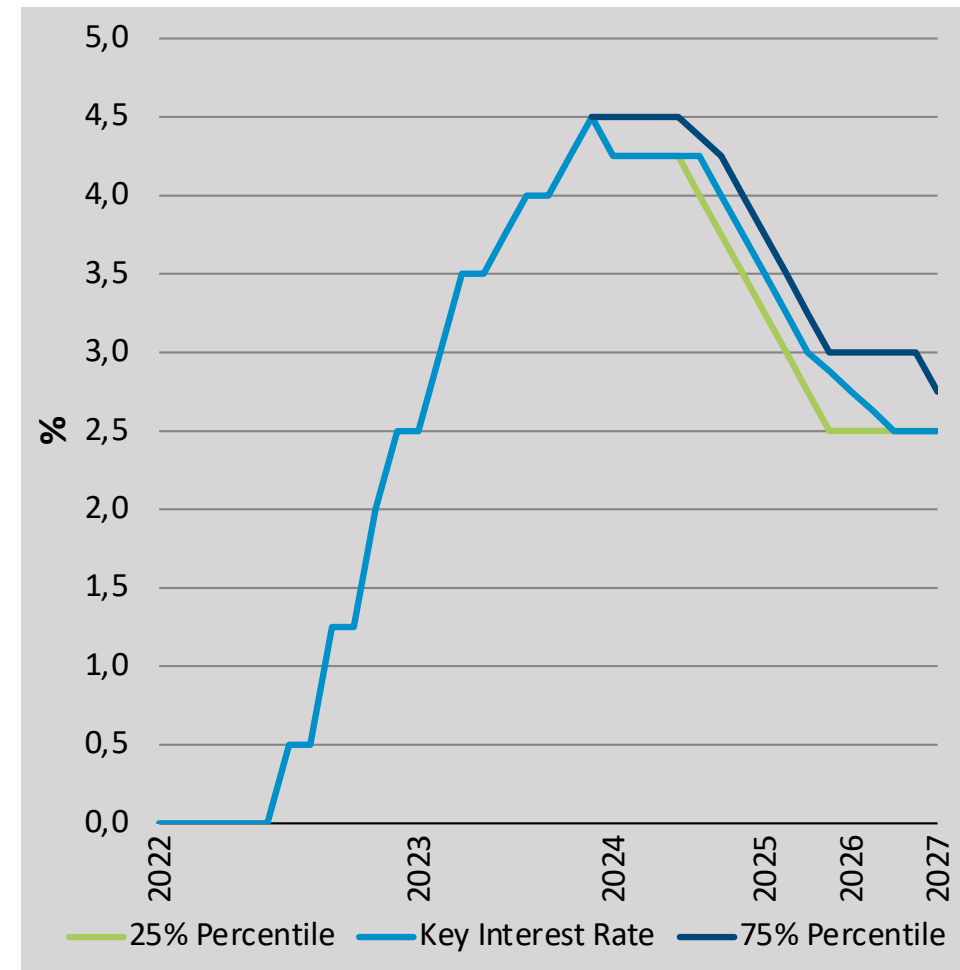
* Prognose
Quelle: bulwiengesa

Leitzinsentwicklung der Europäischen Zentralbank

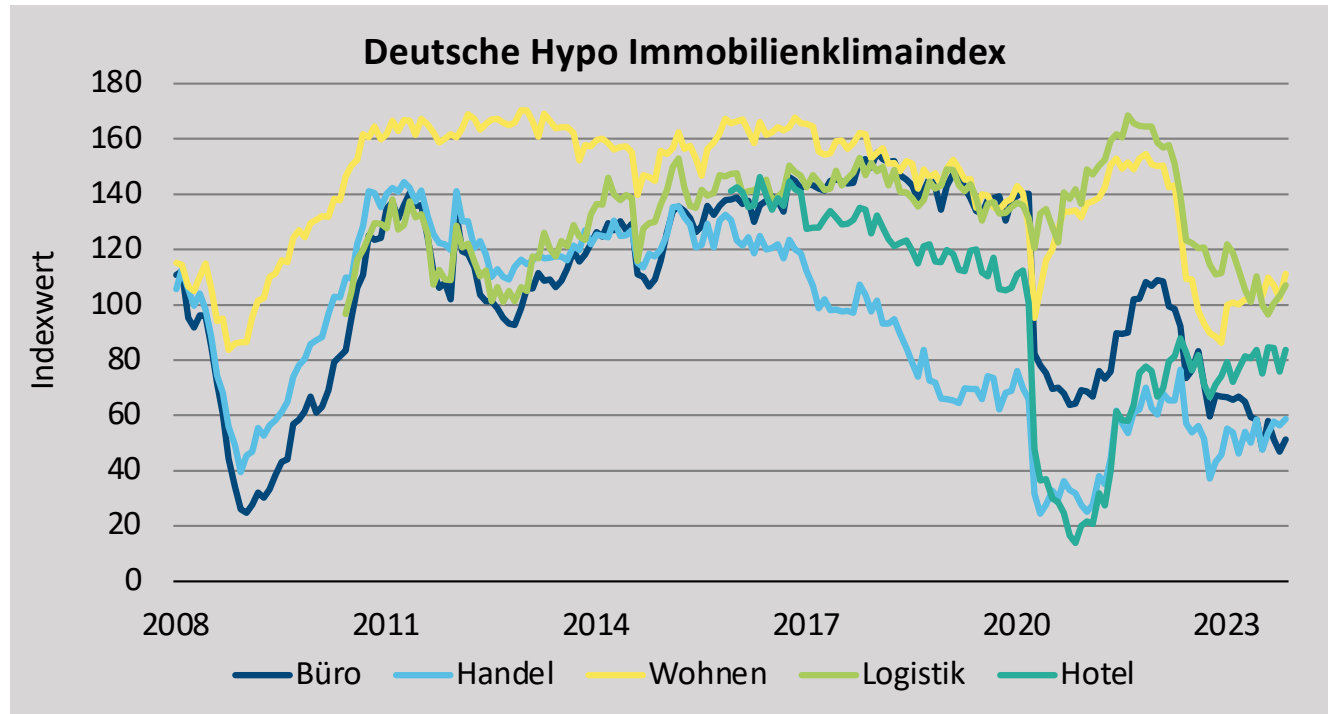
10 Anstiege in Folge seit 07/2022



Erwartungen für den Hauptrefinanzierungssatz ab 2024: Der Peak scheint erreicht



The Big Squeeze – Stimmung auf dem Immobilienmarkt



Gerne nehmen wir auch Sie als Panel-Experte/-in auf!

Ansprechpartnerin:

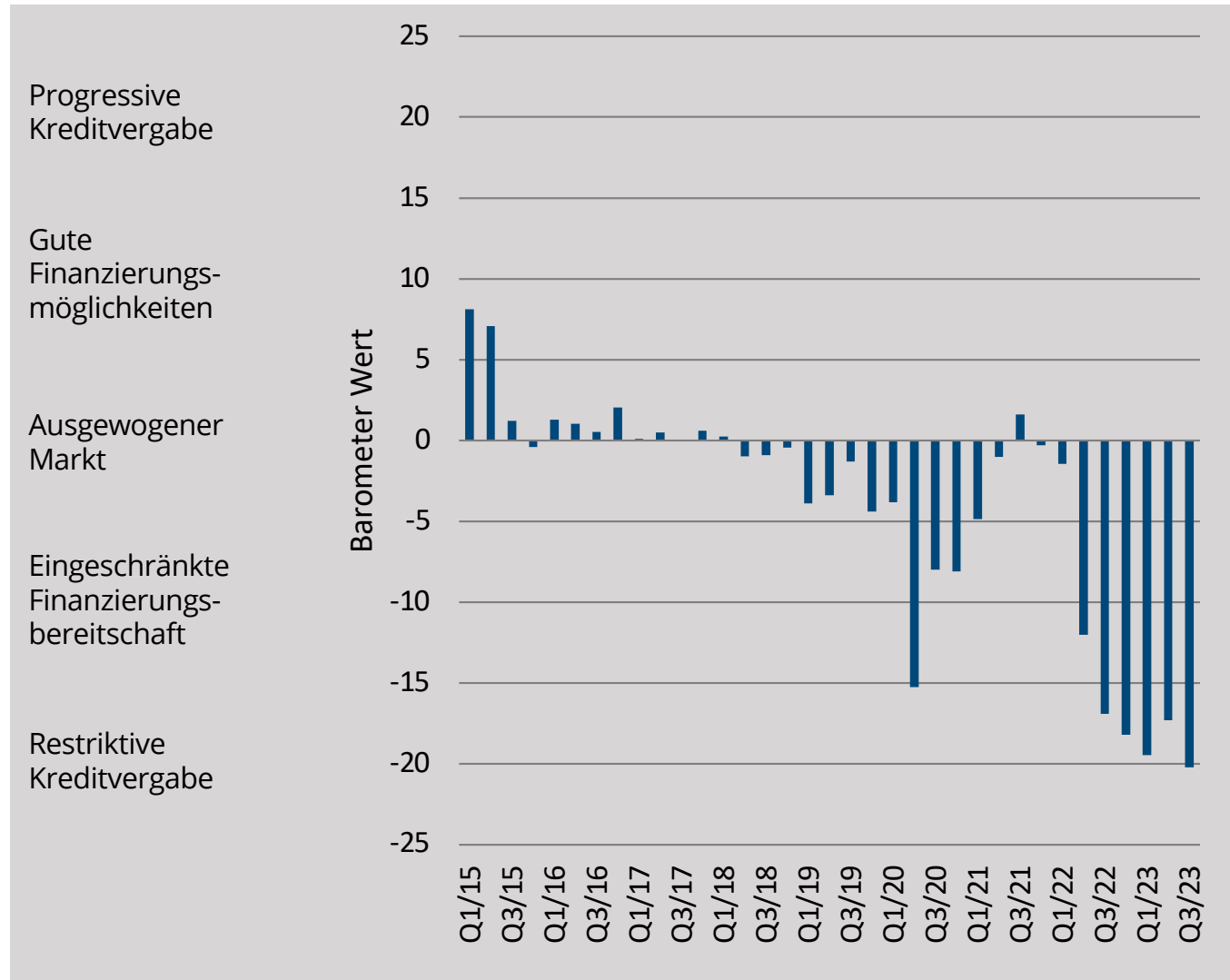
Laura Hahn
hahn@bulwiengesa.de

Anmeldung:



- Stimmungstief seit Mitte 2022
- Zinswende und Unsicherheiten über Kaufpreiskorrekturen wirken sich auf alle Marktsegmente aus, aber es geht langsam wieder aufwärts
- **Wohnen: + 8,9 auf 111,2 Punkte**
- **Logistik: +4,0 auf 107,1 Punkte**
- **Hotel: +7,9 auf 83,7 Punkte**
- **Handel: +2,2 auf 58,7 Punkte**
- **Büro: +4,2 auf 51,2 Punkte**

BF.Quartalsbarometer: Immobilienfinanzierung vor großen Herausforderungen



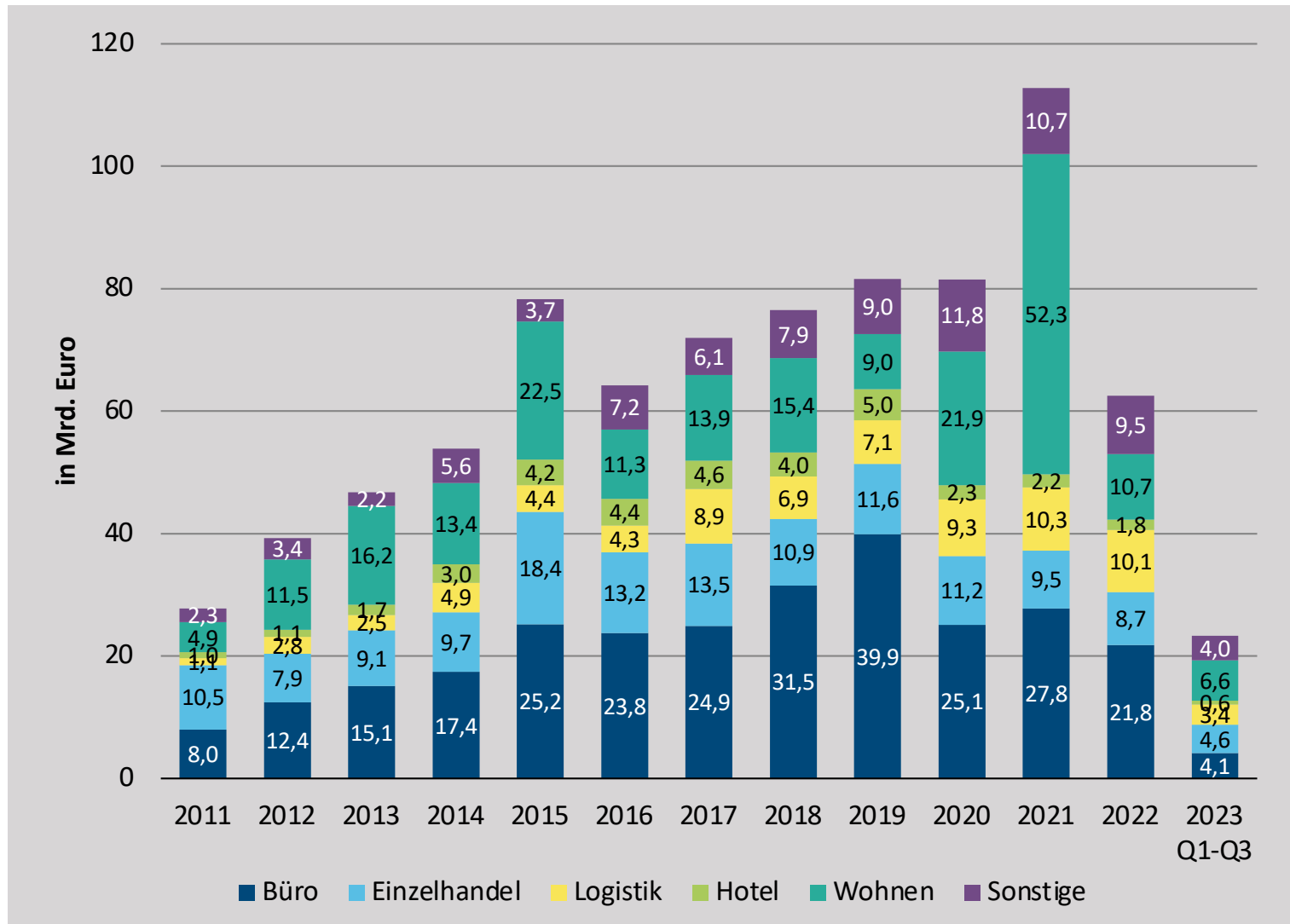
Neuer Tiefststand im dritten Quartal 2023



- Insolvenzen von Projektentwicklern
- niedrigere Margen
- sinkende Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten

Immobilientransaktionen* nach Assetklassen

2011 – Q3 2023, in Mrd. Euro



16,7 Mrd. Euro in Q1-Q3 in Wirtschaftsimmobilien investiert



14 Mrd. Euro in Wohnimmobilien



Bis Jahresende 2023 wird ein Transaktionsvolumen von ca. 30 Mrd. Euro erwartet

* Ohne Leasing, für Wohnimmobilien unter Berücksichtigung von Börsengängen und Übernahmen, Stand November 2023

Quelle: bulwiengesa



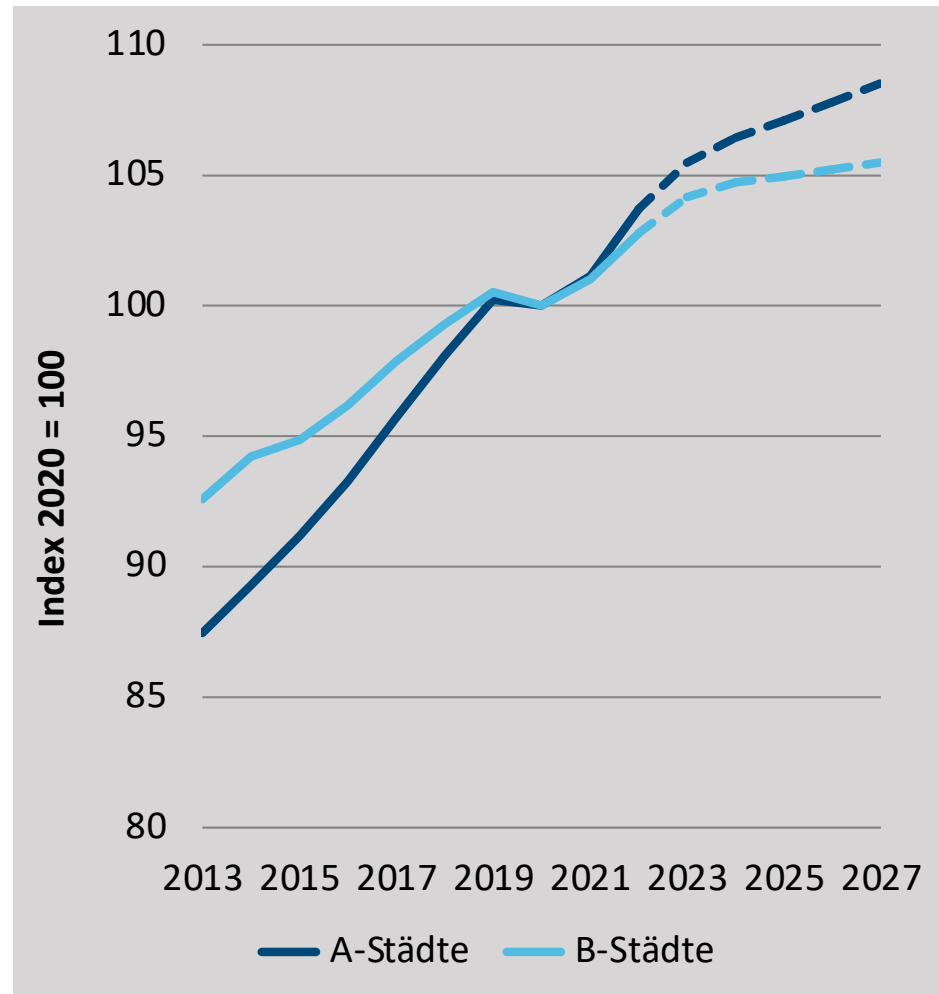
Vier Prognosen, vier Segmente Büroimmobilien



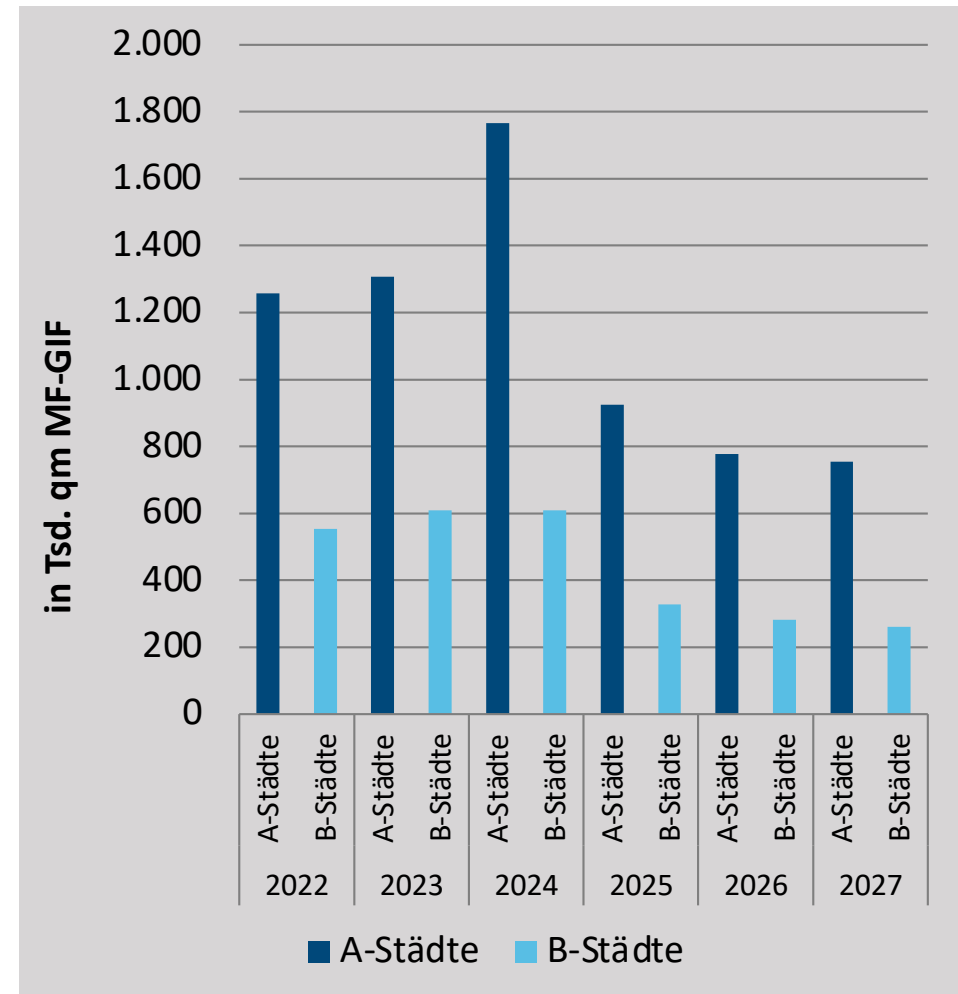
Alexander Fieback
Bereichsleiter Büroimmobilien
fieback@bulwiengesa.de

Bürobeschäftigtenzahl steigt vor allem in den Metropolen, Neubau-Pipeline baut sich mittelfristig stark ab

Bürobeschäftigte

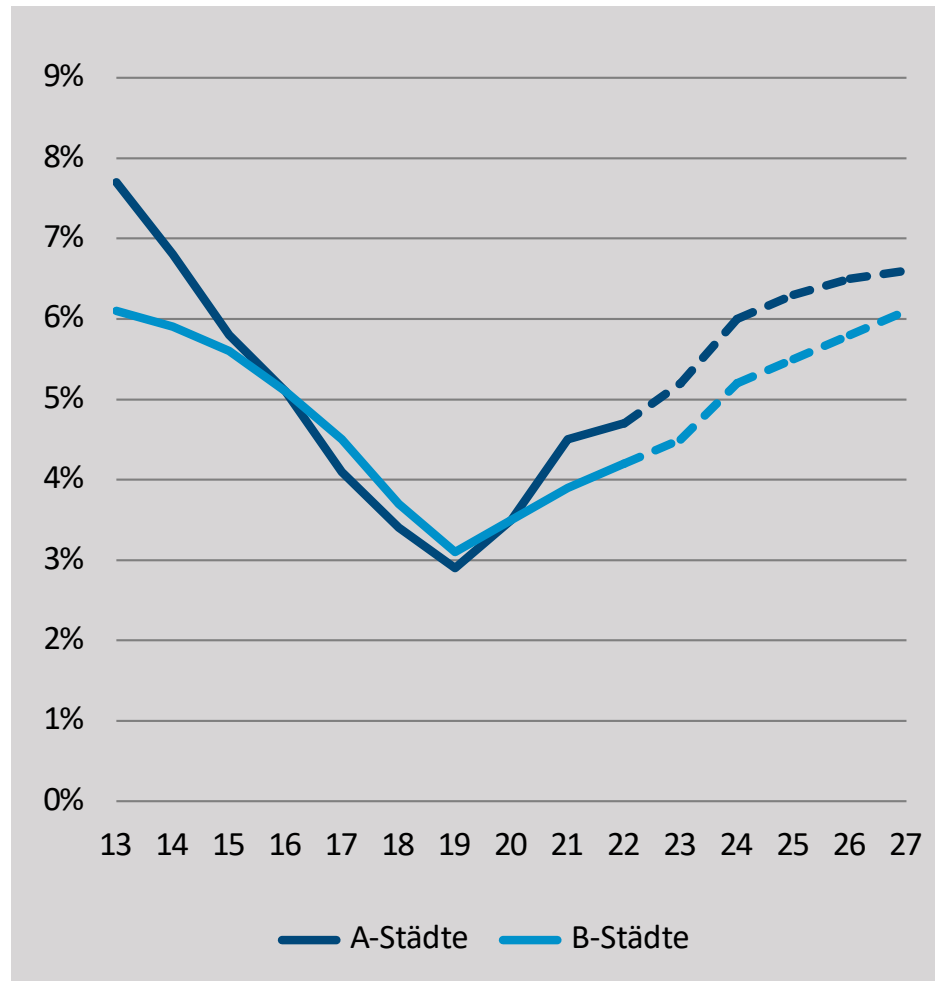


Fertigstellungspipeline

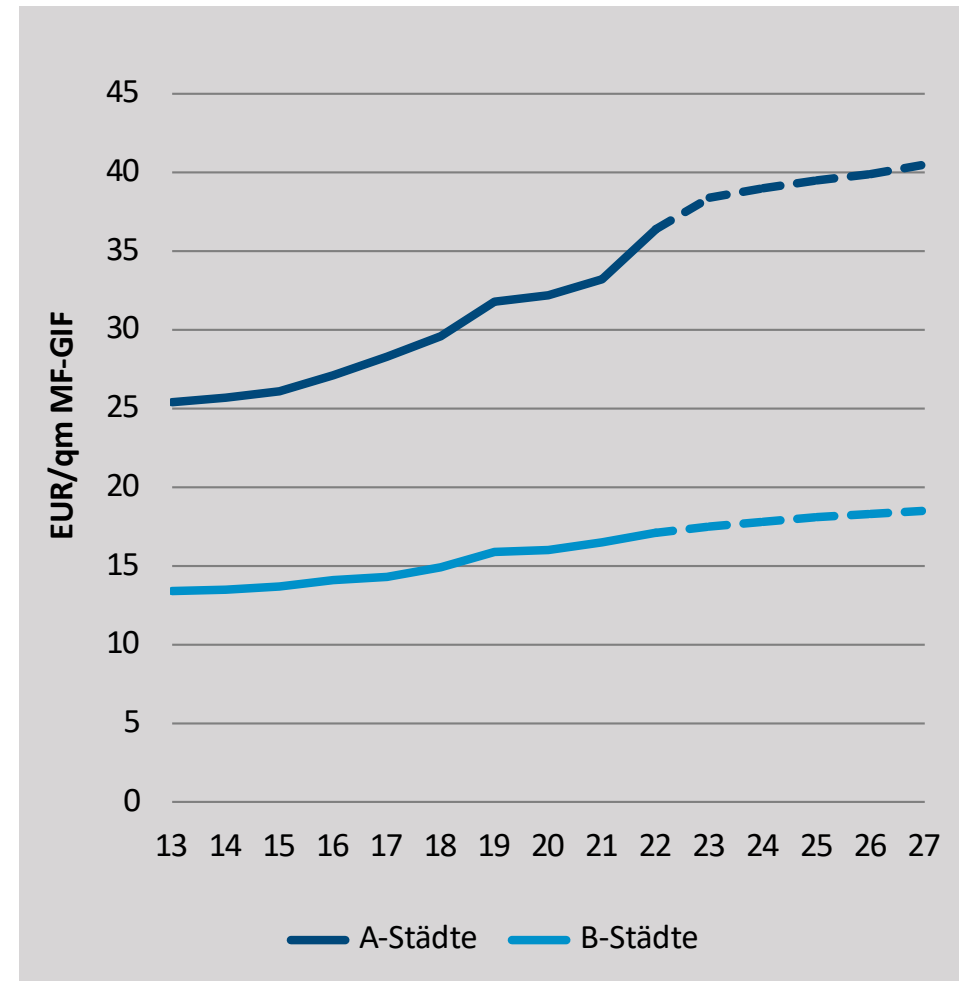


Leerstände steigen deutlich - Spitzenmieten aber auch

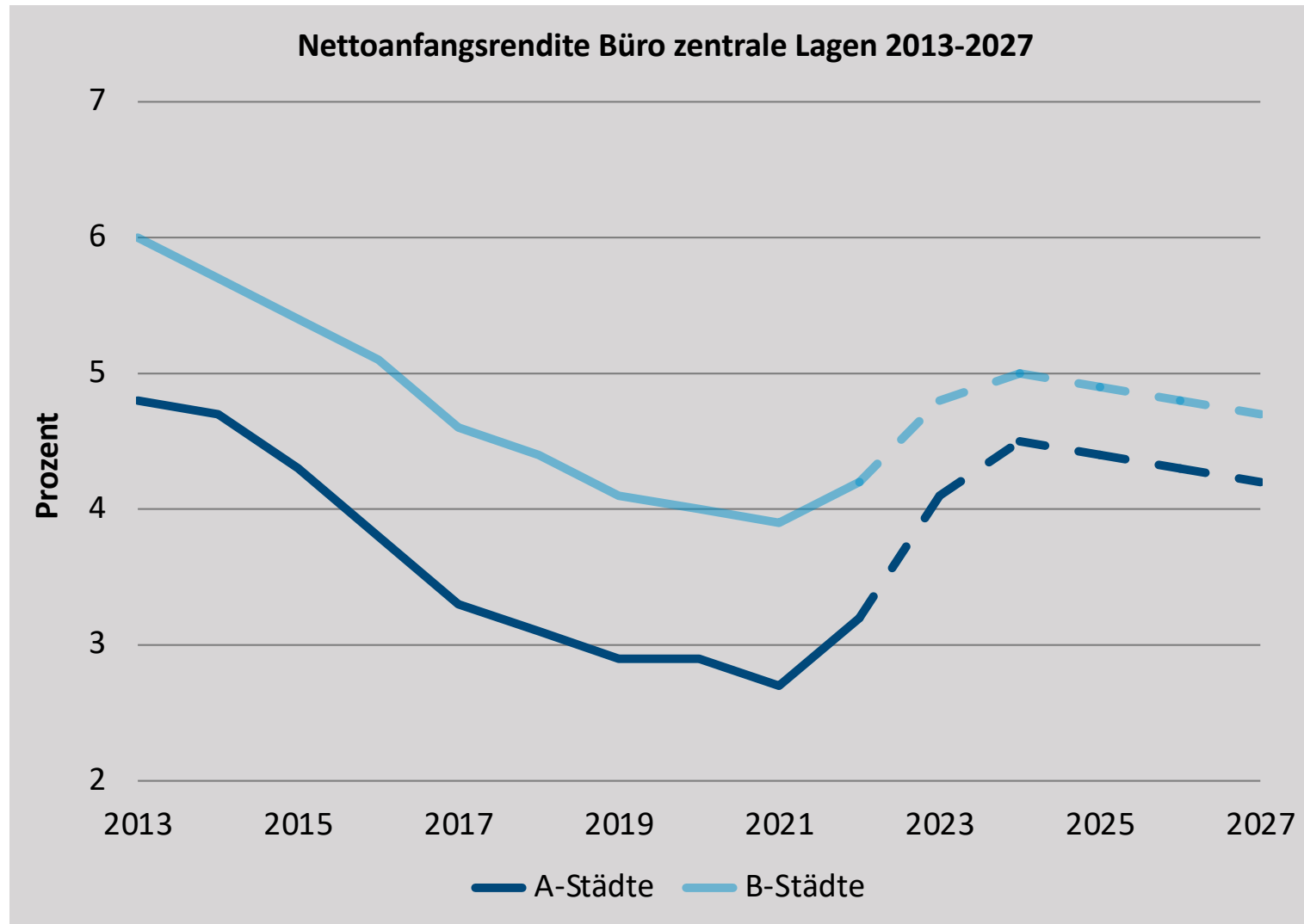
Büroflächenleerstand



Spitzenmieten



Renditeanstieg setzt sich auch 2024 fort



Findungsphase zwischen Käufern und Verkäufern hält weiter an

Büros werden weiterhin gebraucht ...

Marktumfeld

- **Anforderungsprofil an Büros ändert sich**
 - War for Talents
 - Neue Bürokonzepte
- **ESG ist nicht mehr wegzudenken**
 - bestimmendes Thema im Investmentmarkt
 - Zunehmende Renditespreizung zwischen Core und Non-Core
- **Hohe Baukosten**
- **Liquidität ist Trumpf**
 - Für Projektentwickler und Investoren



Marktzahlen

- **Leerstand steigt/ Untervermietungen nehmen zu**
- **Mieter und Vermieter wieder auf Augenhöhe**
- **Zentrale Lagen im Fokus, hier steigen die Mieten**
- **Bei dezentralen Lagen entscheidet die Mikrolage**
- **Mittelfristig rückläufiger Neubau**
- **Renditen steigen, Preisdruck v.a. auf Objekte mit Mängeln (Pot. Stranded Assets)**

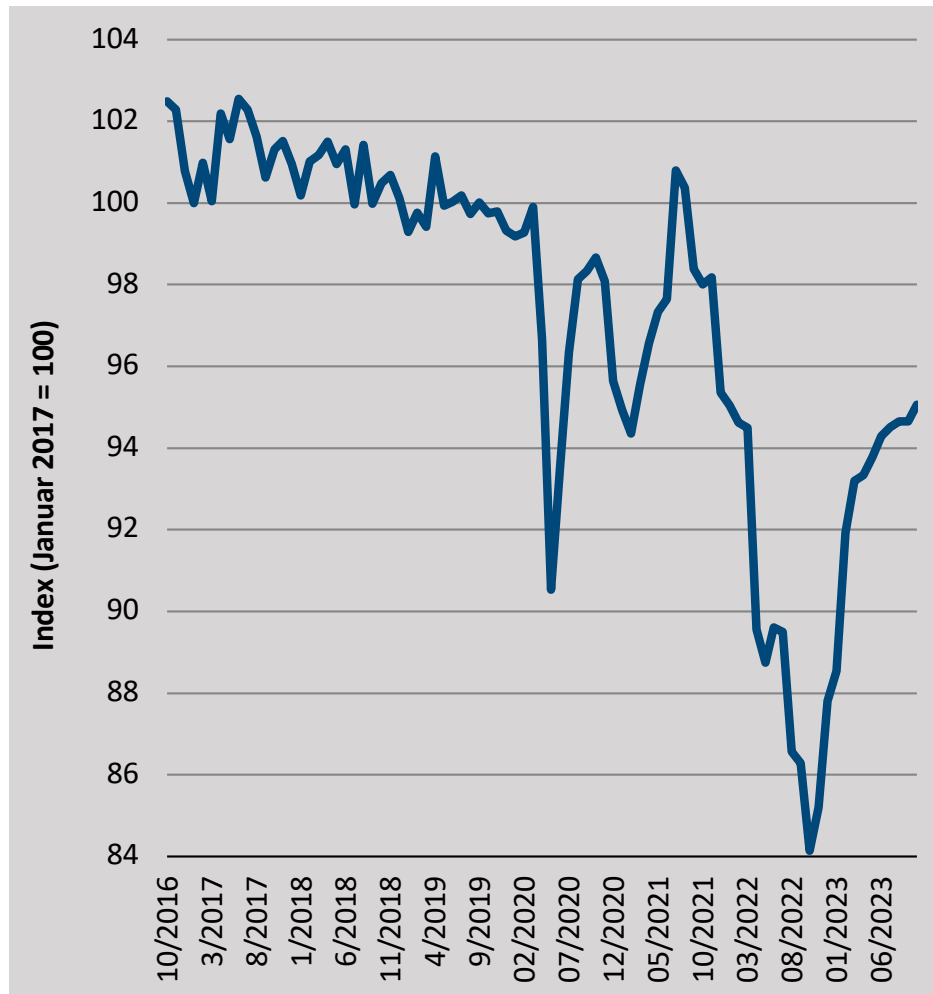




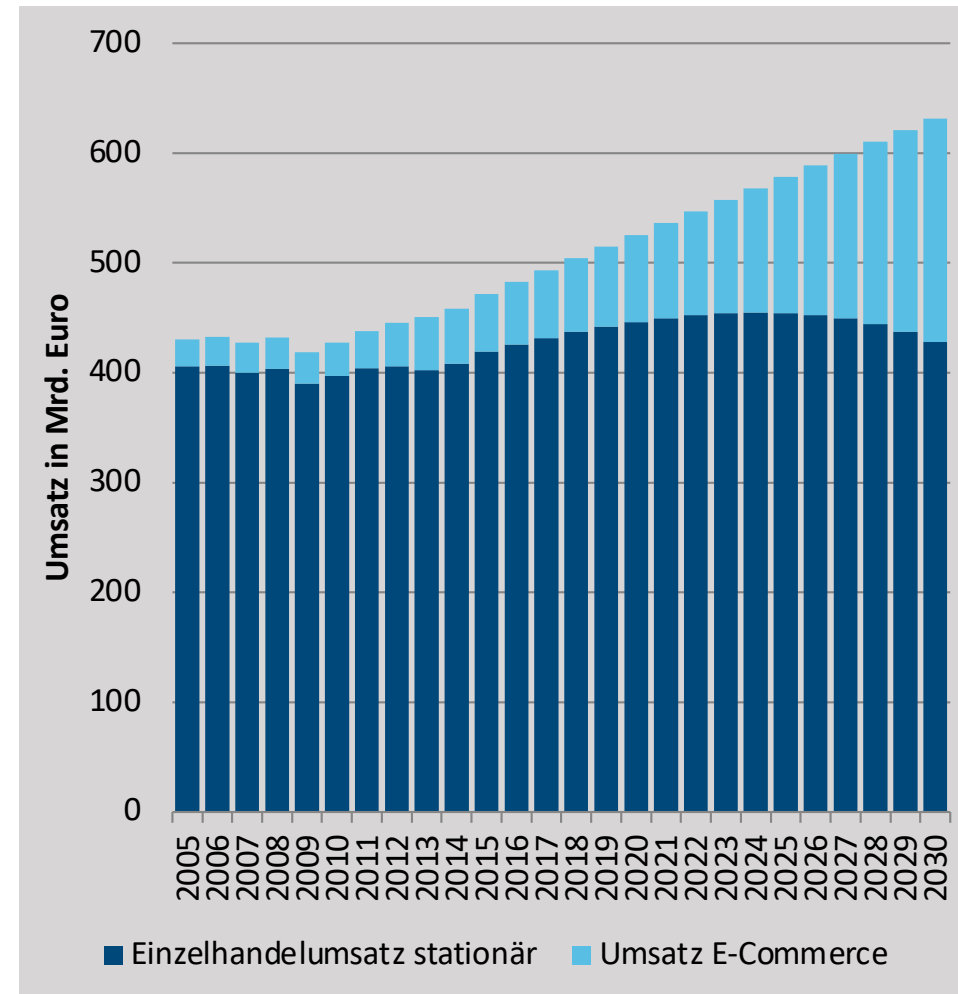
Vier Prognosen, vier Segmente Handelsimmobilien

Schwierige Rahmendaten mit Wirkung auf den EH-Umsatz, aufhellende Konsumentenstimmung nur von kurzer Dauer?

HDE Konsumbarometer

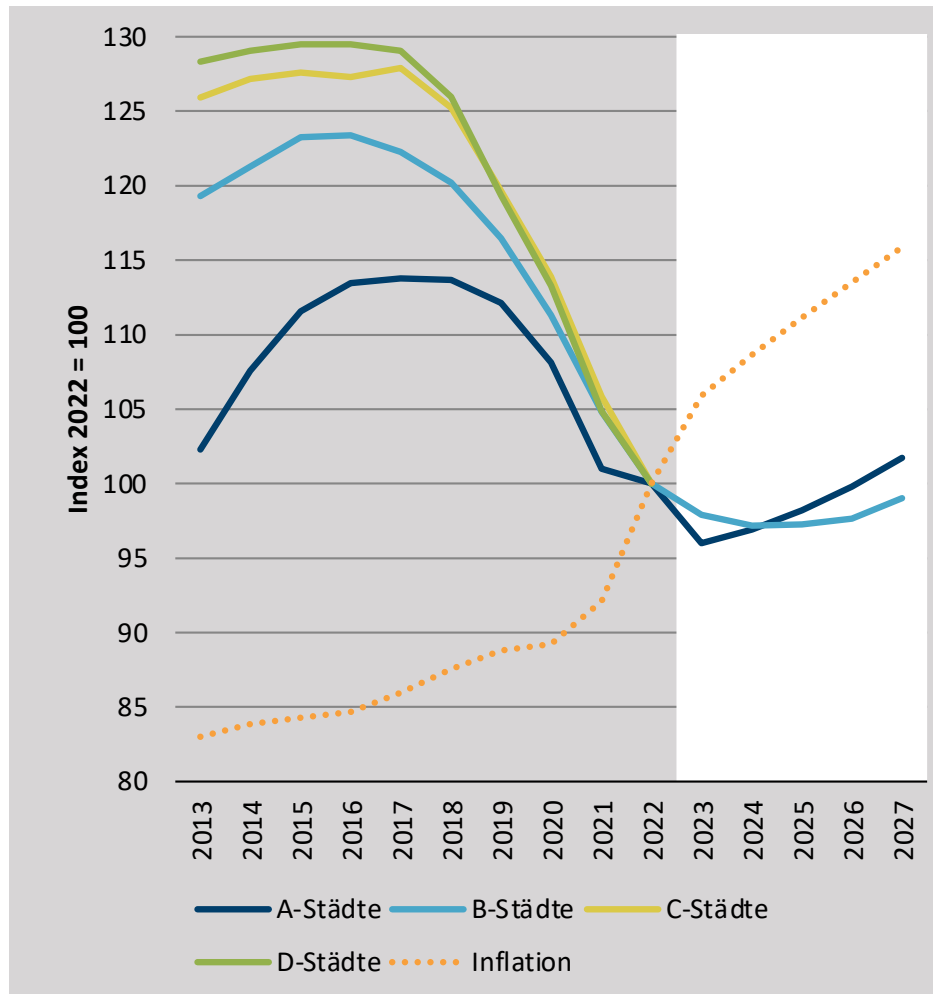


Einzelhandelsumsatz

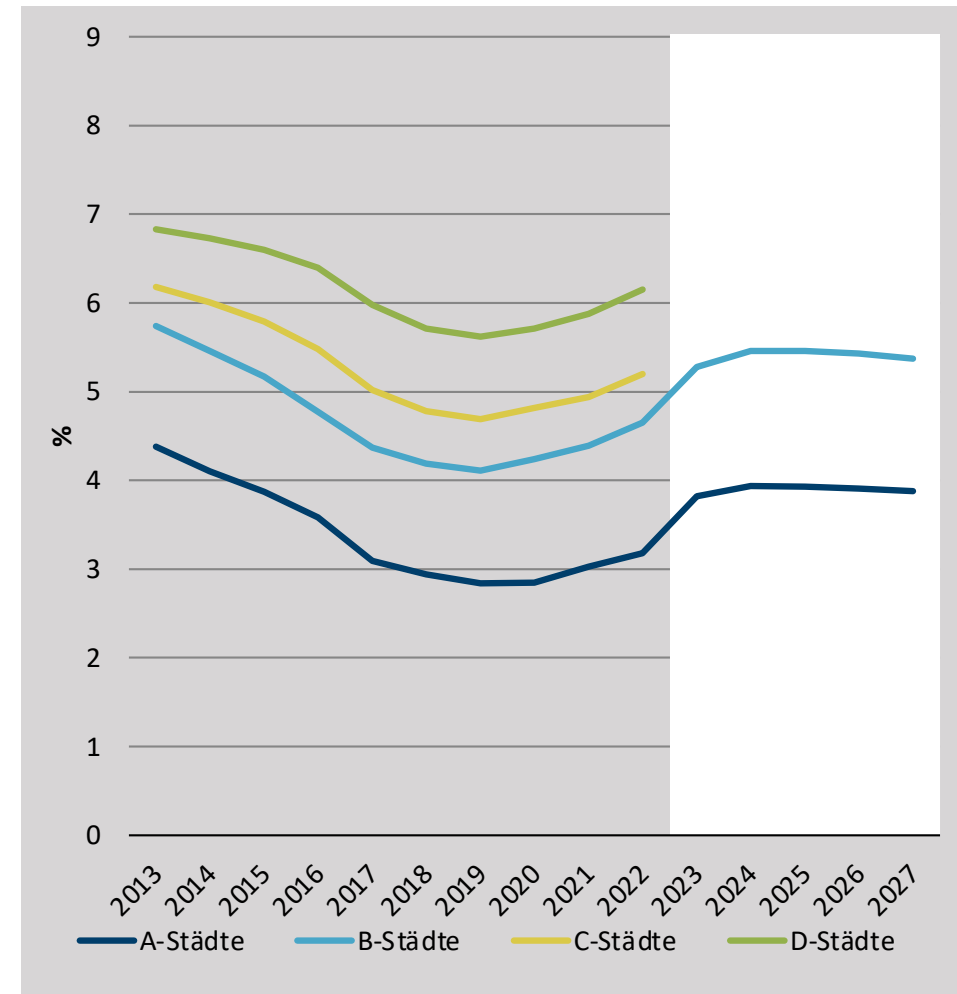


Stabilisierung der Mieten in den Top-Lagen

Indexierte Entwicklung der Spitzenmiete



Nettoanfangsrendite zentrale Lagen



Der Wandel im Handel geht weiter

Marktumfeld

- **Flächengrößen**
 - Großflächige Konzepte weiterhin rückläufig
 - Vielfach Anpassung der Flächengrößen
 - Mehr Mixed-Use

- **Lageverschiebung**
 - Konzentration auf Top-Lagen
 - Nebenlagen eher mit steigendem Leerstand

- **Marktauftritt**
 - Flagshipstores als Anreiz für Besuch
 - Neue Konzepte und Services



Marktzahlen

- **Vermietungsvolumen**
 - Mode wieder stärkster Mieter
 - Periodischer Bedarf weiter auf dem Vormarsch

- **Flächengrößen**
 - Flächen bis 250 qm am stärksten nachgefragt

- **Frequenzen**
 - Steigende Frequenzen in Innenstadtlagen

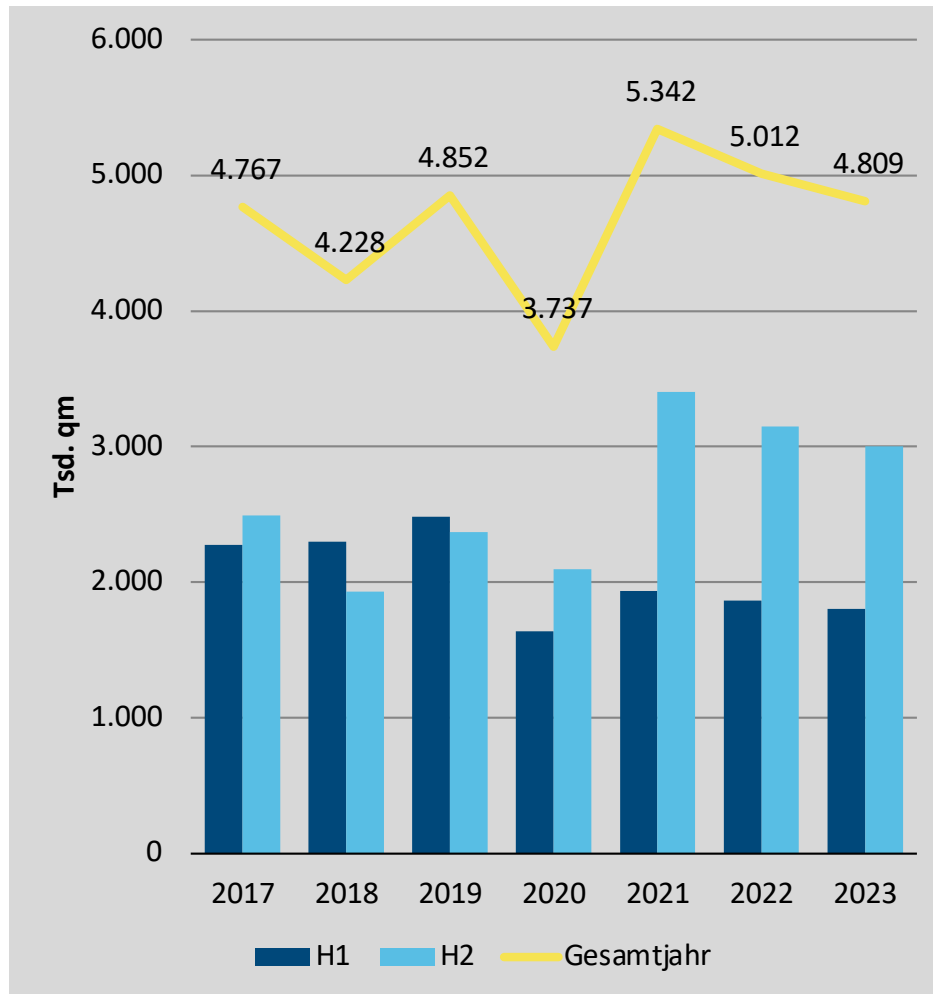




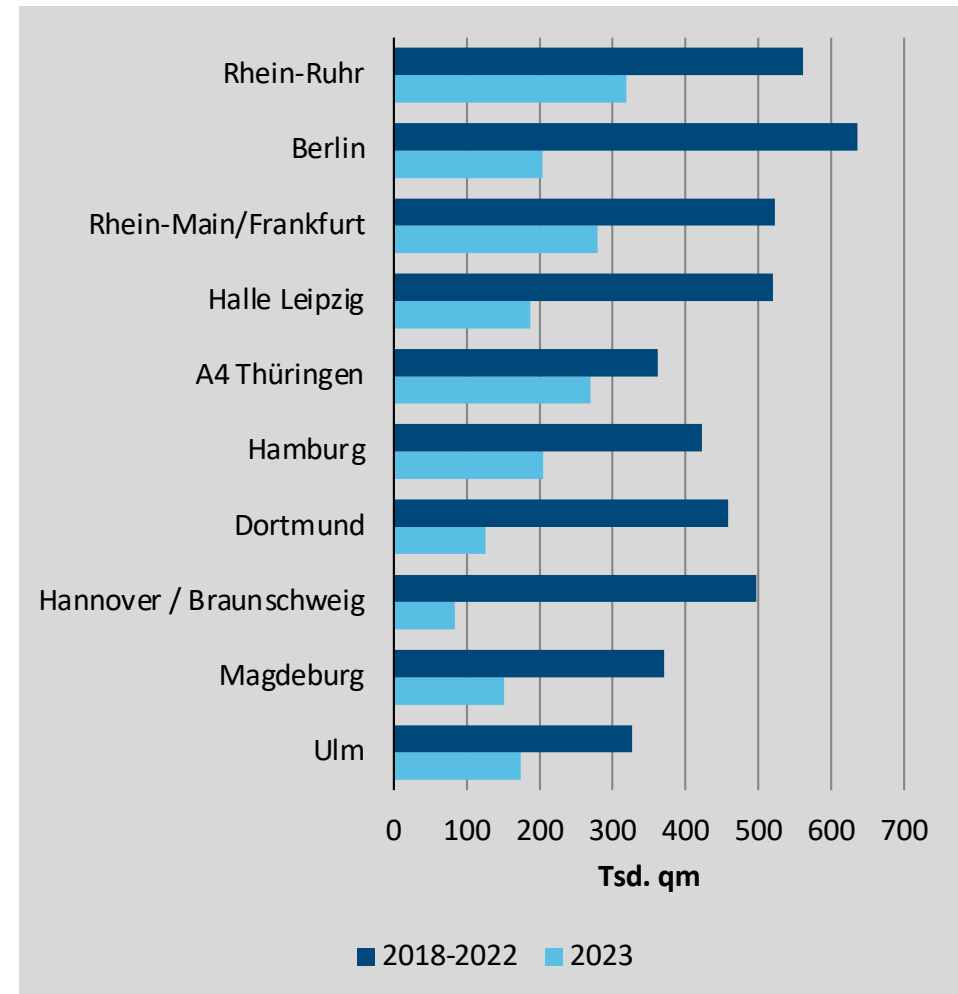
Vier Prognosen, vier Segmente Logistikimmobilien

Logistik: Weiterhin hohe Fertigstellungsvolumina

Neubauvolumen in Logistikregionen

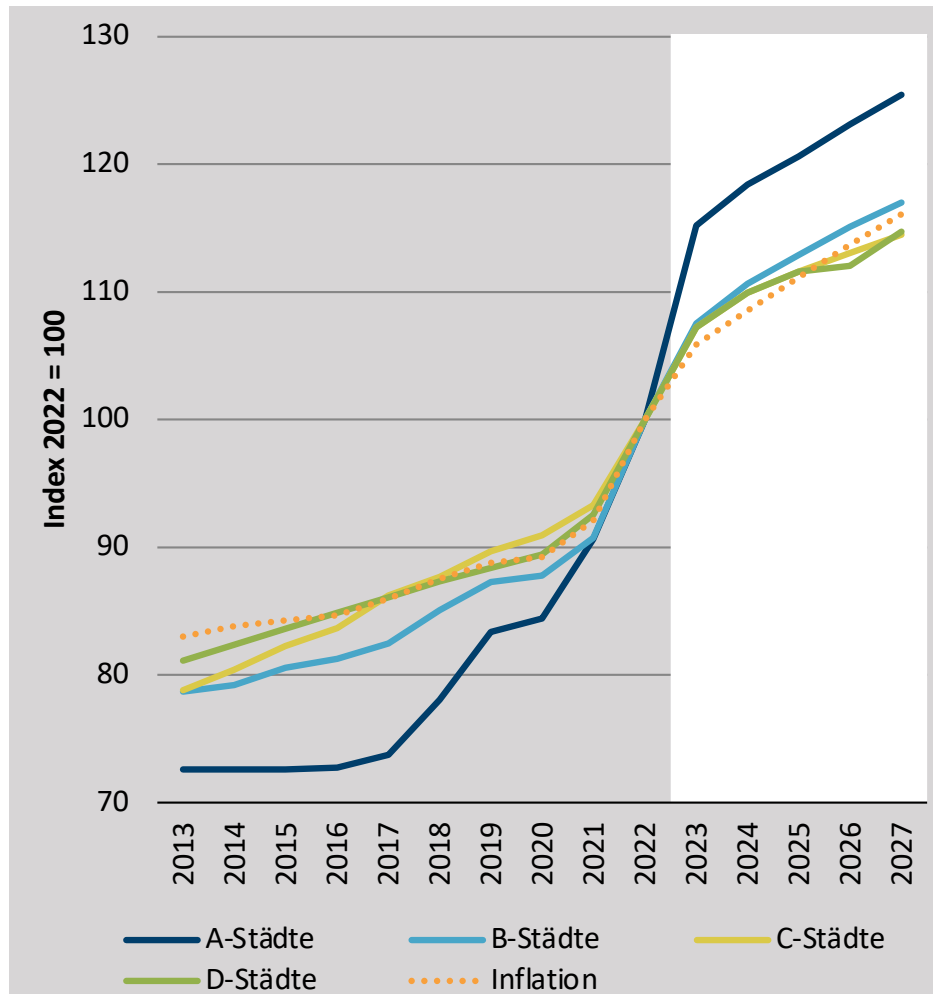


Neubauvolumen in den Top-Logistikregionen

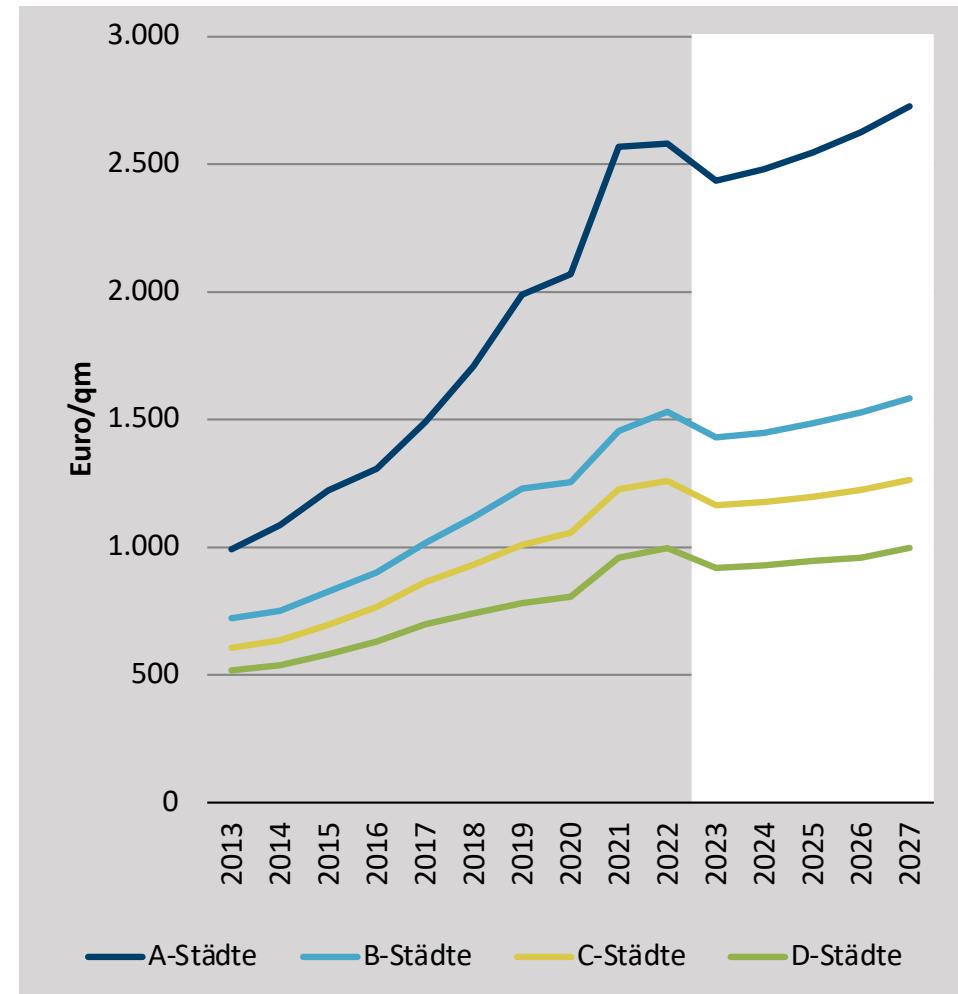


Mietanstieg wird moderater

Indexierte Entwicklung der Spitzenmiete



Marktwerte für neuwertige Logistikimmobilien



Logistik bleibt Stabilitätsgarant

Marktumfeld

- **Weiter gute Nachfrage**
 - Nachfragedruck insg. dennoch verringert
 - De-Risking-Strategien stützen mittel-/langfristig Nachfrage

- **ESG gewinnt an Bedeutung**
 - PV, aber auch E-Antriebe, H₂, etc.
 - V.a. Investorensseitig gefordert

- **Gefahren durch drohende Rezession/Deindustrialisierung**
 - Starke Abhängigkeit von Gesamtwirtschaft

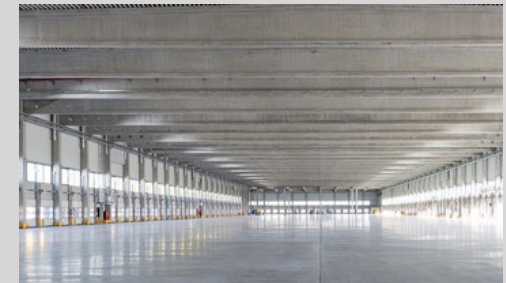



Marktzahlen

- **Leerstand steigt leicht**
 - Verlängerte Vermarktungszeiten
 - Insgesamt dennoch gute Vermietbarkeit für moderne Flächen

- **Wer kann, baut weiterhin spekulativ**

- **Flächenvergabe bleibt Flaschenhals**
 - restriktivere Flächenvergabe durch Netto 0 - Ziel
 - Geeignete Flächen zu bekommen bleibt Herausforderungen für PE

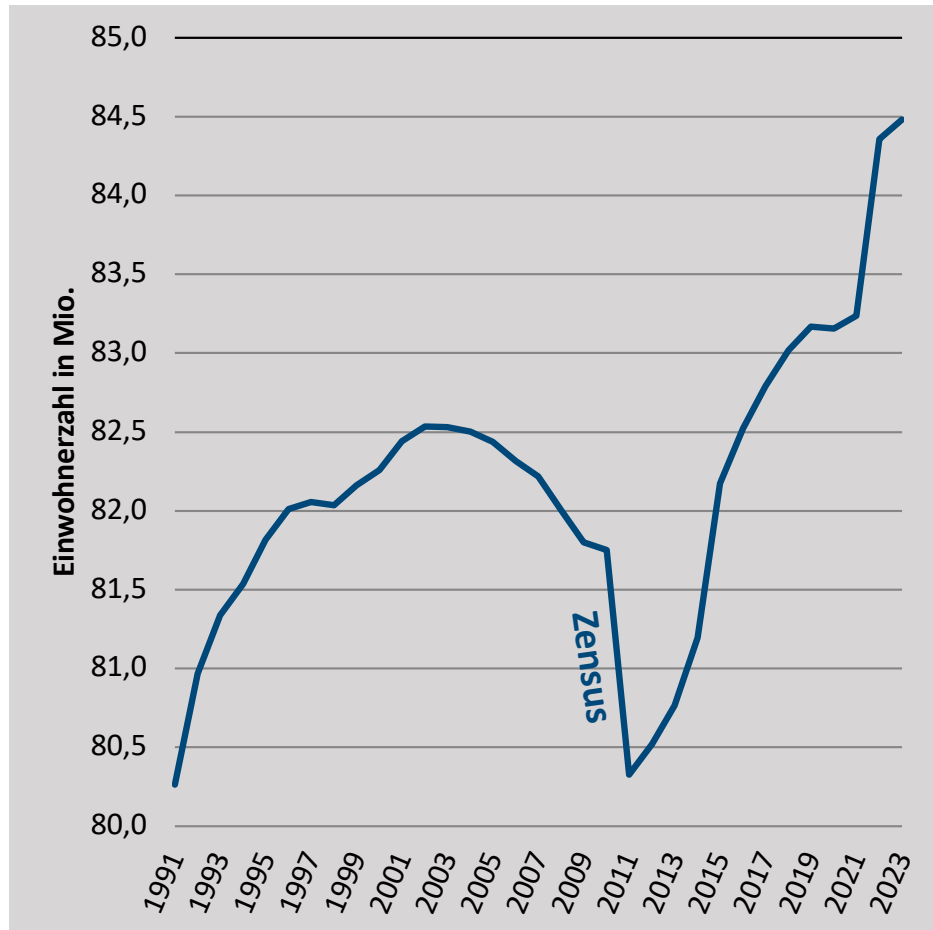




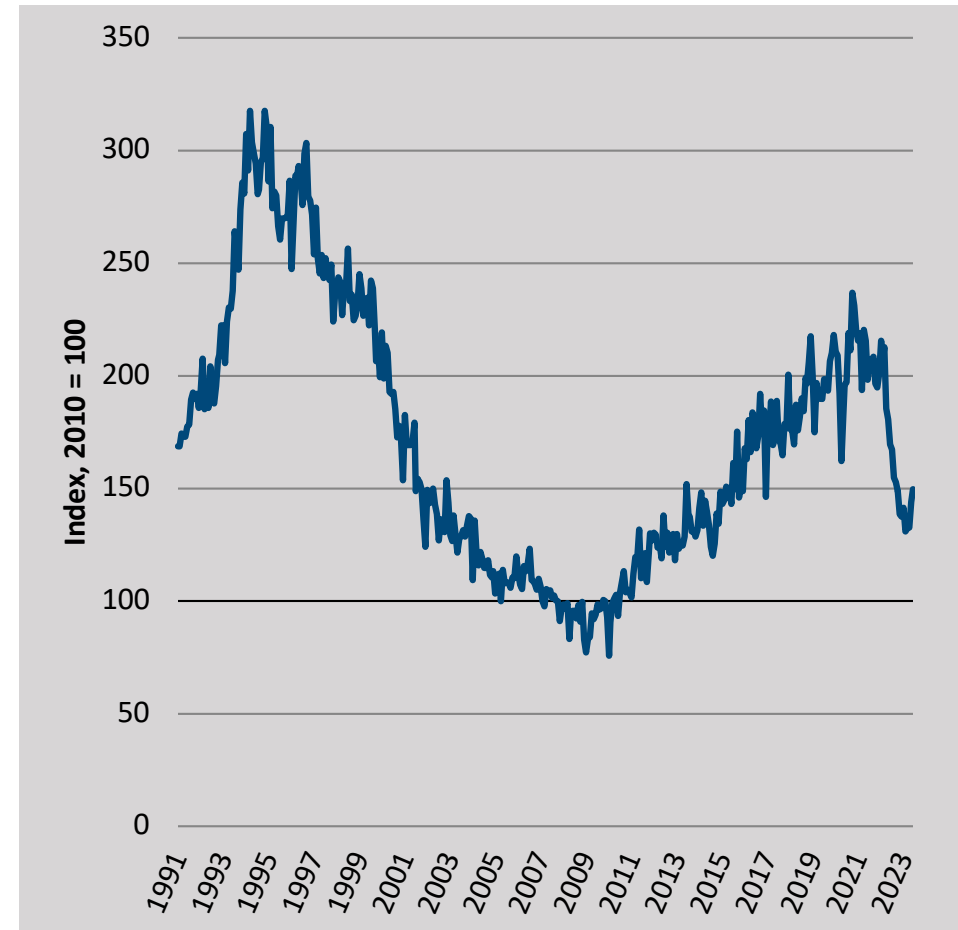
Vier Prognosen, vier Segmente Wohnimmobilien

Bautätigkeit bricht massiv ein, obwohl Deutschland noch nie so viele Einwohner hatte wie aktuell

Einwohnerentwicklung in Deutschland

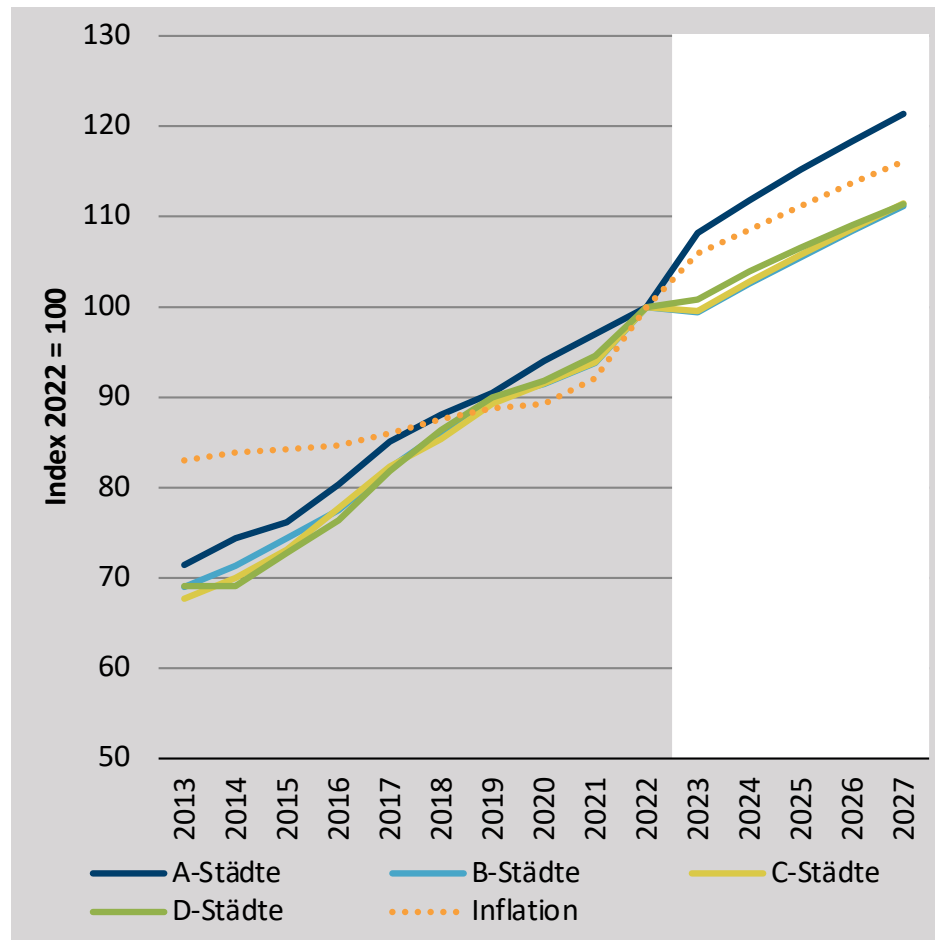


Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau in Deutschland

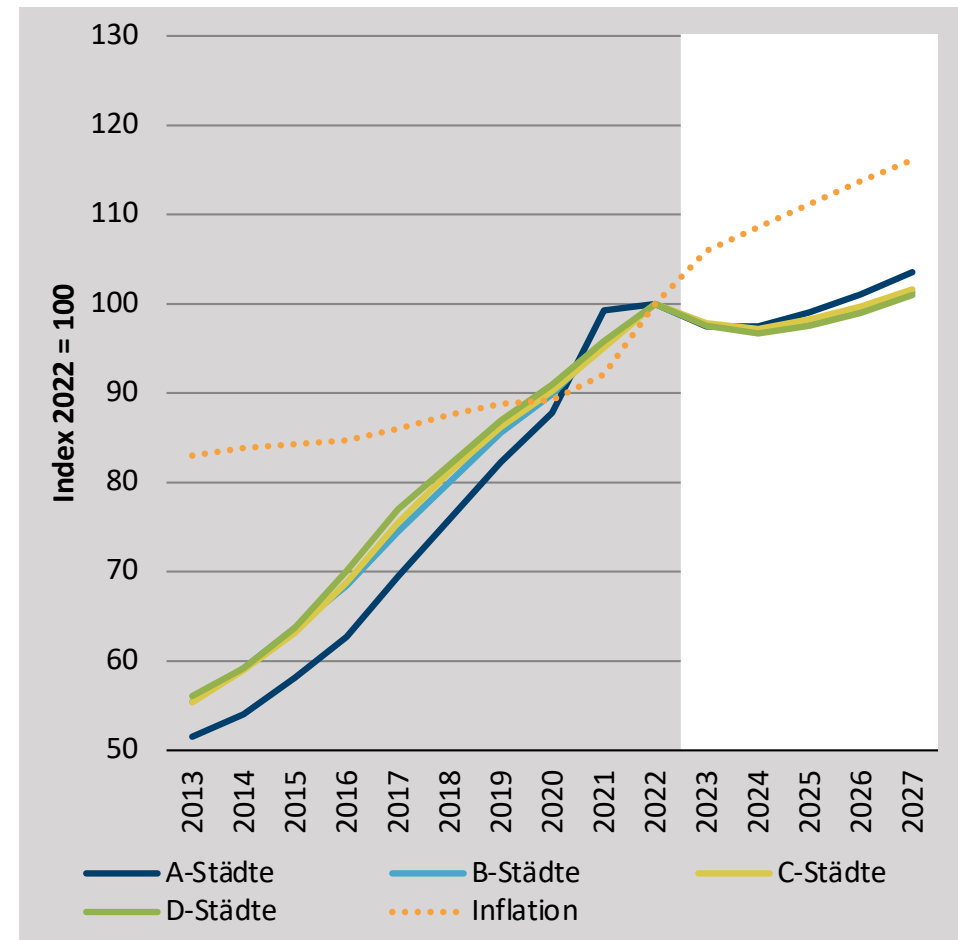


Starker Zuzug lässt Mieten explodieren, und die in den letzten Jahren zinsgetriebenen Kaufpreise korrigieren etwas

Indexierte Entwicklung der Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen

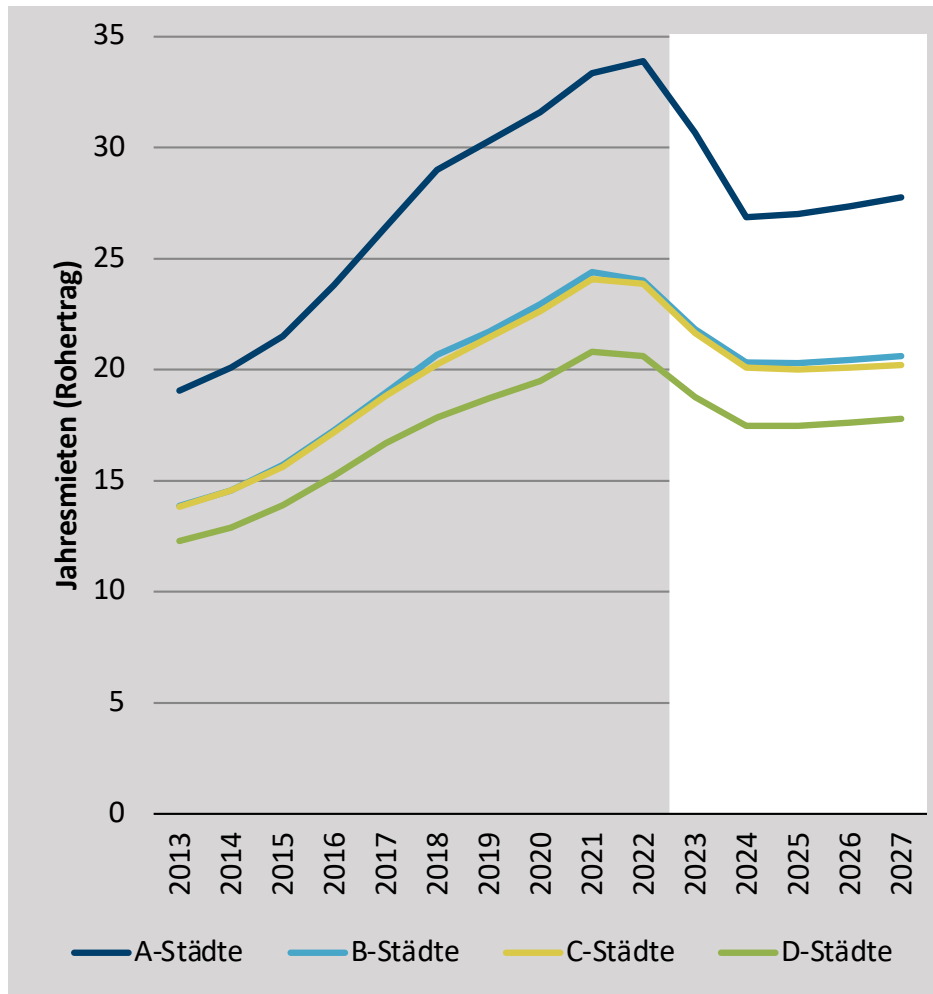


Indexierte Entwicklung der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen

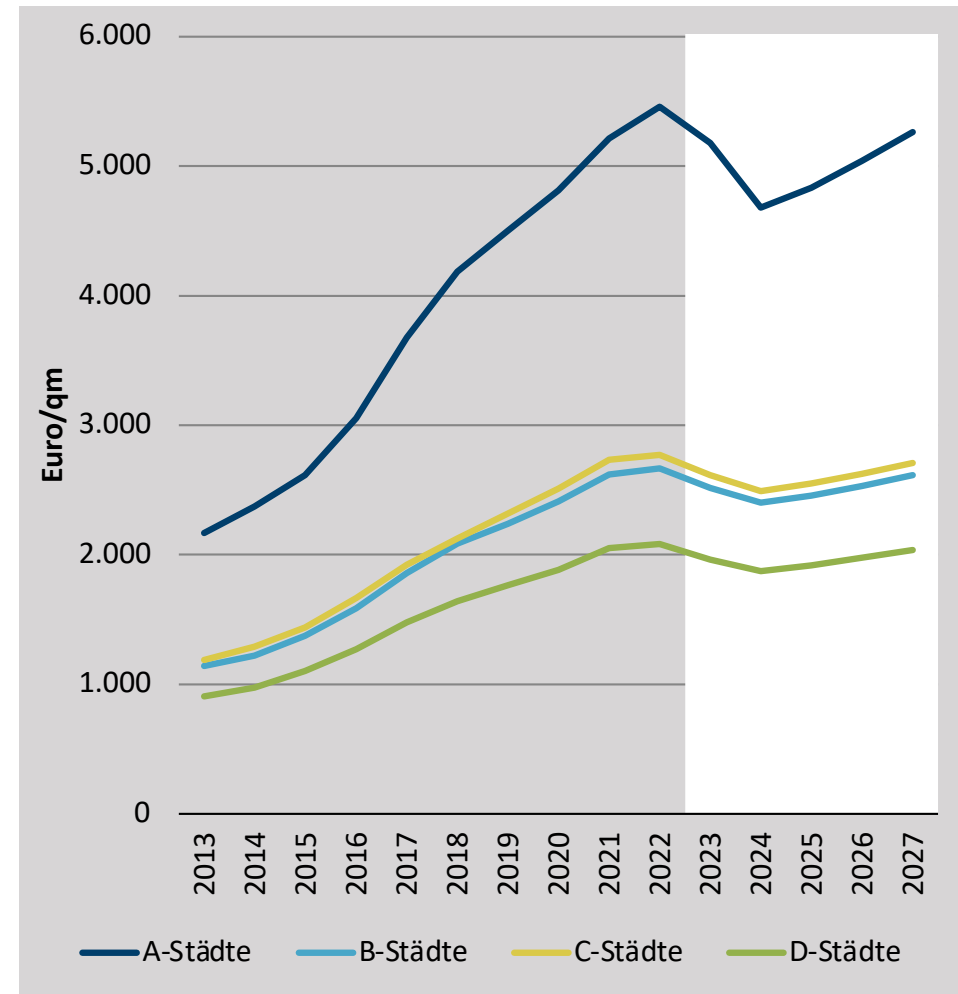


Marktwerte für Mehrfamilienhäuser sind unter Druck, Bodenbildung erkennbar

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Marktwerte für Mehrfamilienhäuser im Bestand



Chancen auf schnelle Erholung im Wohnsegment am größten, aber Herausforderungen vor allem im Bestand bleiben

Marktumfeld

- **Homeoffice bleibt**
 - Speckgürtel und Zweite-Reihe-Standorte um die Städte gewinnen weiter

- **ESG bleibt**
 - Holzbau wächst
 - Kitas, Schulen, Senior-Living und Mixed-Use als eigene Assetklassen

- **Wohnungsmangel bleibt**
 - Ungleichgewichte zw. Stadt und Land sowie zw. Regionen
 - Rückgang der Zahl der Sozialwohnungen ist Hauptproblem



Marktchancen

- **Seriell, modulares Bauen**
 - Anbietermarkt und Akzeptanz wächst
 - Typenbaugenehmigung ist geplant

- **Monetäre Anreize**
 - Sonder-AfA Wohnungsbau
 - Zahlreiche Fördermitteltöpfe

- **Weniger Regeln (geplant)**
 - Verzicht auf B-Pläne
 - Bis 2026 Genehmigungsfiktion
 - Gebäudetyp E





Vielen Dank!
Mehr Wissen? Sprechen Sie uns an!