

PRESSEMITTEILUNG

Sentiment-Umfrage 2024: Preiserwartungen für Wohnimmobilien drehen ins Positive

- Stimmungsindeks verbessert sich zum Vorjahr, bleibt aber im leicht negativen Bereich
- Wohnen und Logistik bleiben Investor's Darling
- Mehrheit rechnet mit Preissteigerungen für Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Logistikimmobilien
- Sinkende Flächennachfrage und Preisrückgänge für Büroimmobilien erwartet
- 161 Marktakteure haben an der Sentiment-Umfrage 2024 teilgenommen

Hamburg/Köln, den 28. Oktober 2024 – Die Stimmung in der Immobilienbranche hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Besonders institutionelle Investoren sowie Investment- und Asset-Manager bewerten die aktuellen Marktbedingungen positiv. Bei der Erwartung an die Preisentwicklung hat sich vor allem die Einschätzung für Mehrfamilienhäuser ins Positive gedreht. Auch für Eigentumswohnungen und Logistikimmobilien wird in den kommenden zwölf Monaten mit steigenden Preisen gerechnet. Dies sind die zentralen Ergebnisse der Sentiment-Umfrage 2024, die RUECKERCONSULT im Auftrag der HIH Invest Real Estate und Ypsilon Steuerberatungsgesellschaft unter Marktakteuren der Immobilienbranche durchgeführt hat.

Stimmung hellt sich auf

Insgesamt schätzen die Befragten die aktuellen Marktbedingungen für ihr jeweiliges Geschäftsmodell neutral ein. Auf einer Skala zwischen -3 (sehr schlecht) und +3 (sehr gut) wurde ein durchschnittlicher Punktwert von -0,06 erreicht. Das liegt zwar immer noch im negativen Bereich, doch verbesserte sich die Einschätzung gegenüber dem Vorjahreswert um 0,37 Punkte. Am positivsten bewerten Property- und Facility-Manager (0,63) sowie institutionelle Investoren und Family Offices (0,40) die aktuelle Lage. Unter den Projektentwicklern (-1,00) ist die Stimmung zwar am schlechtesten, jedoch hat sich die Einschätzung im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 0,8 Punkten am stärksten aufgehellt.

Peter Lenz, Wirtschaftsprüfer und Partner bei der Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, kommentiert: „Diese Ergebnisse decken sich auch mit meiner persönlichen Wahrnehmung. Nach zwei sehr schwierigen Jahren kommt die Branche langsam wieder zurück zu einer

neutraleren Stimmung. Das hat auch die jüngst stattgefundene Expo Real bestätigt. Die ganz tiefen Stellen des Zyklus liegen hinter uns.“

Wohnen steht ganz oben auf dem Zettel der Investoren

Die Umfrageteilnehmer erwarten insbesondere für Mietwohnungen (83%), Eigentumswohnungen (57%) und Logistikimmobilien (46%) eine steigende Flächennachfrage durch Mieter in den kommenden zwölf Monaten. Ganz anders sieht es bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus. Hier rechnen 57 Prozent bzw. 48 Prozent damit, dass die Nachfrage sinken wird. Ähnlich verhält es sich mit der Einschätzung des Investoreninteresses. Laut Umfrageteilnehmern wird vor allem Wohnen (79%) und Logistik (42%) auf den Einkaufszetteln der Investoren stehen. Sinkendes Interesse erwarten sie für Büro- (54%) und Einzelhandelsimmobilien (41%).

„Das Mietwohnungssegment hat sich auch während der sehr herausfordernden Marktbedingungen als stabile Assetklasse erwiesen, die deutlich weniger anfällig für Wertschwankungen ist. Einwohnerzuwächse und der Trend zu kleineren Haushalten werden auch langfristig für eine hohe Nachfrage sorgen, vor allem angesichts der angespannten Angebotssituation und der schleppenden Neubaudynamik“, sagt Carsten Demmler, Geschäftsführer der HIH Invest. Sein Geschäftsführungskollege Alexander Eggert erläutert: „Da wir sehr gute Opportunitäten und Wachstumschancen im Wohnsegment sehen, haben wir im September gemeinsam mit Vonovia einen Fonds mit einem Investitionsvolumen von 630 Millionen Euro für 14 Projektentwicklungen und knapp 1.600 Wohnungen aufgelegt. Auf diese Weise ist es uns gelungen, unser Portfolio mit einem strategisch stark ausgerichteten Produkt zu erweitern.“

76 Prozent erwarten sinkende bis stagnierende Büromieten

Laut großer Mehrheit der Befragten (94%) werden die Mieten für Wohnungen in den kommenden zwölf Monaten weiter steigen. Dabei geht mit 62 Prozent mehr als die Hälfte davon aus, dass das Wachstum im Bereich von fünf Prozent liegen wird. Auch für Logistikimmobilien wird mit Mietsteigerungen gerechnet. 43 Prozent der Umfrageteilnehmer nehmen an, dass das Plus fünf Prozent betragen wird, 13 Prozent gehen von einer Steigerung um zehn Prozent aus und ein Prozent glaubt sogar an ein Wachstum um mehr als zehn Prozent. Ganz anders sieht das Meinungsbild im Hinblick auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus. 45 Prozent glauben, die Mieten für Büroimmobilien werden sinken, 24 Prozent sind der Meinung, dass sie steigen werden und 31 Prozent erwarten, dass

sie konstant bleiben. Mit einem Anteil von 33 Prozent geht die größte Gruppe von einem Rückgang um fünf Prozent aus. Bei Retailimmobilien erwarten 44 Prozent konstante Mieten. 43 Prozent gehen von sinkenden Mieten aus und nur neun Prozent glauben an eine positive Mietentwicklung.

„Die konjunkturelle Eintrübung und der Homeoffice-Effekt führen zu Flächenadjustierungen bei Mietern und stellen den Büroimmobilienmarkt vor Herausforderungen, auf“, sagt Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest. „Dennoch bleibt die Verfügbarkeit moderner Büroflächen in den Top-Lagen der A-Städte begrenzt. Das stützt wiederum die lokalen Spitzenmieten. Veralteter Bestand außerhalb des CBD oder am Stadtrand wird hingegen zukünftig immer schwerer zu vermieten sein und hier ist mit sinkenden Mieten zu rechnen. Dies führt insgesamt zu einer Spreizung des Miet- und Leerstands niveaus.“

Logistikimmobilien mit positiven Preisaussichten

Im Wohnsegment hat sich die Beurteilung der Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr grundlegend gewandelt. Glaubten 2023 noch 55 Prozent, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser sinken würden, gehen nun 63 Prozent der Befragten davon aus, dass es in den kommenden zwölf Monaten zu einem Preisanstieg kommen wird. Bei Wohneigentum erwarteten im Vorjahr 56 Prozent sinkende Preise, 2024 gehen 63 Prozent davon aus, dass die Preise zukünftig steigen werden.

Deutlich pessimistischer ist die Erwartungshaltung zur Preisentwicklung für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. 59 Prozent schätzen, dass die Preise für Büroimmobilien sinken werden, nur 12 Prozent glauben an steigende Preise. Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten 49 Prozent Preisrückgänge, 36 gehen von konstanten Preisen aus und nur 15 Prozent rechnen mit steigenden Preisen.

Positiver gerät die Einschätzung für Logistikimmobilien. Mehr als die Hälfte der Befragten (52%) glaubt, dass die Preise für Logistikimmobilien steigen werden. 38 Prozent erwarten keine Veränderungen und 11 Prozent denken, dass die Preise sinken werden.

Ulrich Creydt, Geschäftsführer der Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, führt dazu aus: „Bei der Preisentwicklung ist das Gesamtbild differenziert. Im Wohnsegment scheint es eine relativ schnelle Veränderung der Preiserwartung gegeben zu haben – von fallend hin zu steigend. Wenig überraschend ist, dass die Preiserwartungen bei den gewerblichen Nutzungen Handel und Büro noch negativ sind.“

Größte Investitionschance für Büros in A-Städten

Für die Nutzungsart Wohnen sehen die Umfrageteilnehmer die besten Investitionschancen in B-Städten (47%), erst auf dem zweiten Rang folgen die A-Städte. Bei Büroimmobilien stehen ganz klar die A-Städte im Fokus (73%), nur 23 Prozent sehen gute Investitionsmöglichkeiten in B-Städten. Auch für Einzelhandelsunternehmen werden Lagen in A-Städten am besten bewertet (53%) vor den B-Städten (39%), jedoch ist hier die Polarisierung deutlich geringer ausgeprägt als bei der Nutzungsart Büro.

Bei Industrie- und Unternehmensimmobilien werden die besten Investitionschancen in B-Städten gesehen (37%). A- und C-Städte liegen mit 30 bzw. 28 Prozent sehr dicht beieinander. Ein ähnliches Bild ergibt der Blick auf Logistikimmobilien. Auch hier liegen die B-Städte mit 39 Prozent der Nennungen vorn, gefolgt von A- (27%) und C-Städten (28%).

Die Sentiment-Umfrage 2024 wurde im Zeitraum zwischen Ende August und Ende September 2024 unter Marktakteuren der Immobilienwirtschaft durchgeführt. 161 Personen haben teilgenommen.

Über die HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien und Infrastruktur in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 280 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Infrastruktur/Erneuerbare Energien zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die HIH Invest ist an acht Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Investition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 22,8 Milliarden Euro verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih-invest.de



Über die Ypsilon Group

Ypsilon ist ein junges Beratungsunternehmen, das sich auf Wirtschaftsprüfung und Beratung in den Bereichen Steuern, Regulierung, Recht, Administration, ESG sowie Inbound- und Outbound-Investments spezialisiert hat. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Beratung der Finanzbranche (Financial Services), einen weiteren Fokus hat Ypsilon in der Begleitung von Alternativen Investment Fonds (AIF). Besondere Expertise besteht in den Assetklassen Private Equity und Real Estate.

Die Ypsilon Group wurde 2020 gegründet und ist in Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf und München vertreten. Insgesamt arbeiten 180 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bei Ypsilon.