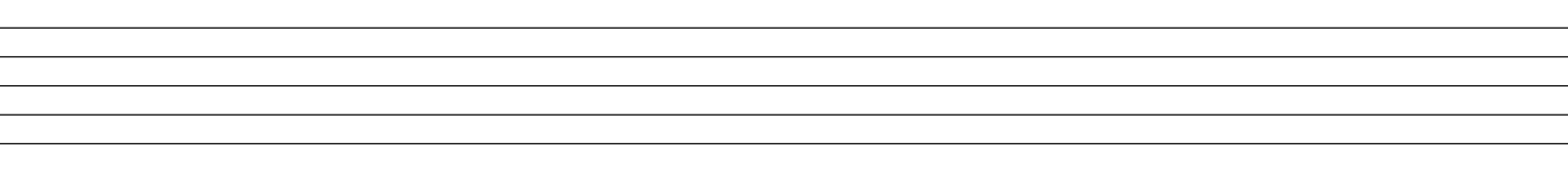
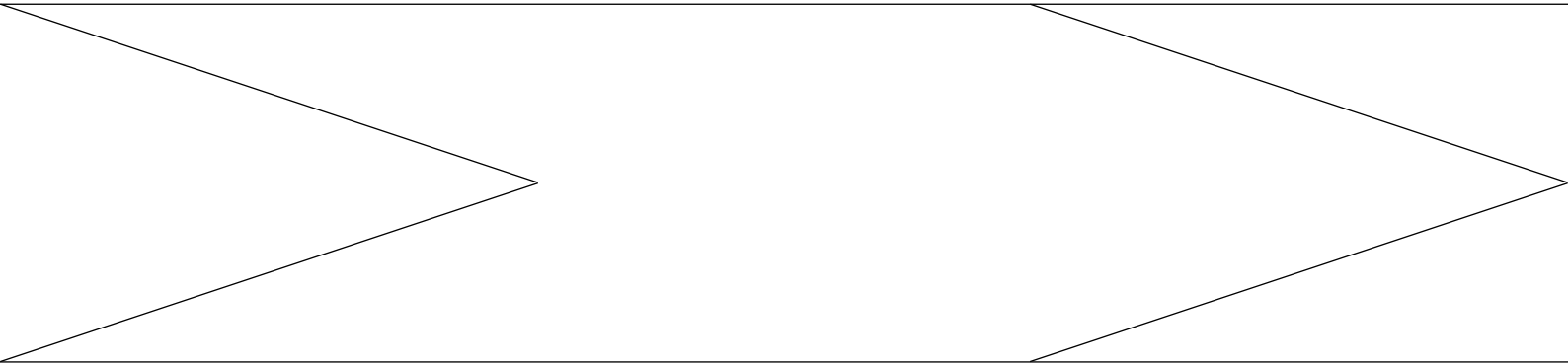


08.2024

LEHN  
& P  
R T  
NE R

Einschätzung zu  
den deutschen  
Immobilienmärkten  
1. Halbjahr 2024



|  |  |  |  |    |                    |
|--|--|--|--|----|--------------------|
|  |  |  |  | 02 | Büromarkt          |
|  |  |  |  | 05 | Einzelhandelsmarkt |
|  |  |  |  | 07 | Wohnungsmarkt      |
|  |  |  |  | 09 | Hotelmarkt         |
|  |  |  |  | 11 | Industrie- und     |
|  |  |  |  | 13 | Logistikmarkt      |
|  |  |  |  | 15 | Investmentmarkt    |
|  |  |  |  | 17 | Impressum          |

## ***Die Tendenz entwickelt sich dahin, bestehende Mietverträge zu verlängern und geplante Umzüge zu verschieben.***

- **Großanmietungen nach wie vor die Ausnahme trotz leichtem Aufwärtstrend**
- **Tendenz zu Verlängerungen bestehender Mietverträge**
- **Steigende Zahlungsbereitschaft der Unternehmen für nachhaltige, energieeffiziente Büroflächen**

Wie schon in den vergangenen Quartalen zeigt sich der deutsche Büromarkt weiterhin eher verhalten, wobei im zweiten Quartal ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen war. Nach wie vor verbleiben Unternehmen in einer Zurückhaltung, wodurch sich Anmietungsprozesse weiter in die Länge ziehen. Großflächige Vertragsabschlüsse blieben die Ausnahme, wenn auch mit leicht ansteigender Tendenz. Neben dem konjunkturellen Gegenwind ist zusätzlich der bestehende Angebotsmangel an hochwertigen und modernen Flächen in den Stadtzentren als weiterer Grund für die gedämpfte Anmietungsaktivität aufzuführen.

Angesichts der strukturellen Veränderungen und der konjunkturellen Lage sind Vor-Corona-Flächenumsätze vorerst nicht zu erwarten. In den kommenden Quartalen wird sich an den derzeitigen Rahmenbedingungen wenig ändern und die aktuellen Herausforderungen bleiben bestehen. Der erhoffte wirtschaftliche Aufschwung verzögert sich und die deutsche Wirtschaft zeigt derzeit kaum Anzeichen einer nachhaltig beschleunigenden Dynamik. Die Stimmung der Unternehmen hat sich in den letzten Monaten nur leicht verbessert und wird immer wieder temporär gedämpft, wie die Ergebnisse des ifo Geschäftsklimaindexes der letzten Monate verdeutlichen. Dennoch gibt es Anzeichen, die auf eine

steigende gesamtwirtschaftliche Aktivität hindeuten. Dazu zählen das stabilisierende Zinsumfeld und eine sich im Jahr 2024 erholende Weltwirtschaft. Dies dürfte der deutschen Wirtschaft zunehmend Wachstumsimpulse verleihen. Infolgedessen sollte auch die stark mit der BIP-Entwicklung korrelierende Nachfrage nach Büroflächen anziehen, wenngleich mit einer zeitlichen Verzögerung, wie aus früheren Zyklen bekannt.

Entgegen der gängigen Annahme, dass Büromieter aufgrund von Homeoffice und verschiedenen Unsicherheiten kürzere Mietverträge abschließen, zeigte sich in jüngster Vergangenheit, dass dies nicht der Fall ist. Eine Analyse von Colliers zu über 43.000 Büro-Mietverträgen aus den Jahren 2010 bis 2023 in den sieben größten deutschen Städten offenbart eine leichte Zunahme der durchschnittlichen Vertragslaufzeiten. Die Tendenz entwickelt sich dahin, bestehende Mietverträge zu verlängern und geplante Umzüge zu verschieben. Bedeutender Treiber hierfür ist der vorherrschende Engpass an ESG-konformen Flächen, also an solchen, die die geforderten Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance)

erfüllen. Da sich immer mehr Unternehmen Nachhaltigkeitszielen verpflichtet haben, müssen auch die Büroflächen den unternehmensinternen Anforderungen genügen. Bevor hier Kompromisse eingegangen werden, verbleiben viele Mieter zunächst noch in den bestehenden Flächen. Für viele Unternehmen dürften Verlängerungen zudem ein Instrument bleiben, um Kosten zu sparen und um sich Zeit dafür zu verschaffen, ihre Flächenanforderungen für ihre zumeist hybriden Arbeitsmodelle zu ermitteln. Klar ist aber auch, dass hier ein Nachfragegedruck entsteht, der sich mit Andauern des Angebotsmangels an Neubauf Flächen in den nächsten Jahren noch verstärken dürfte.

Das Thema Homeoffice ist seit Ausbruch der Coronapandemie ein zentraler Bestandteil der Bürowelt. Seit Anfang 2020 stieg die Homeoffice-Quote von ca. 13 % auf mittlerweile rd. 24 % im April des laufenden Jahres 2024 an, wobei sich hier seit 2022 eine gewisse Seitwärtstendenz abzeichnet. Bei alleiniger Betrachtung der Bürobeschäftigten soll sich die Homeoffice-Quote mittlerweile zwischen 65 und 75 % eingependelt haben, dabei werden sowohl ein reines Remote-Modell als auch das Hybridmodell hinzugerechnet. Aktuell setzen ca. die Hälfte aller Firmen auf das Hybridmodell, d. h. die Beschäftigten arbeiten sowohl

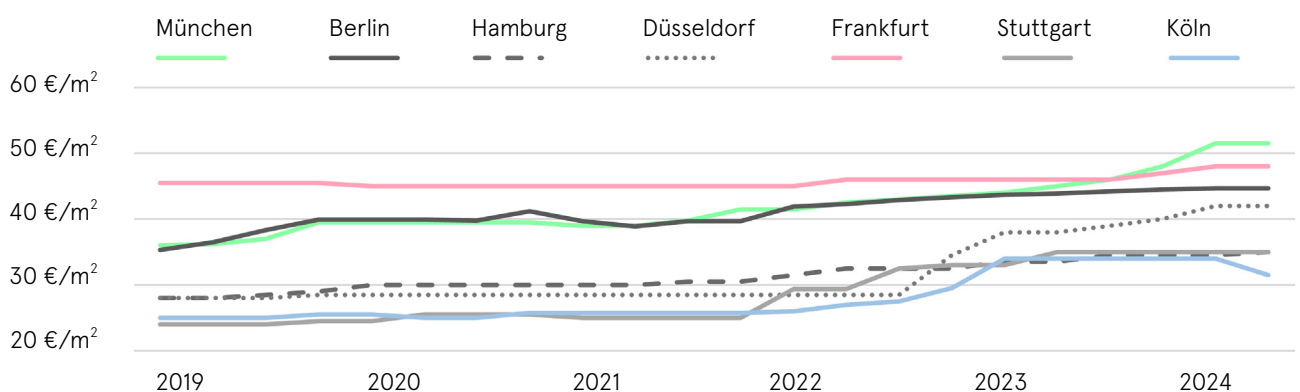
von zu Hause als auch im Büro. Vor allem Big Player wie beispielsweise Microsoft oder die Nvidia Corporation präferieren dieses Modell. Während noch ca. 40 % der deutschen Unternehmen das reine Präsenzmodell bevorzugen, arbeitet lediglich eine Minderheit ausschließlich von zu Hause aus.

Jedes Unternehmen muss abwägen, inwieweit die Faktoren Produktivität, Kosten und Talente-Bindung Einfluss auf das Betriebsklima bzw. die Performance nehmen. Beispielsweise birgt das reine Präsenzmodell einen erhöhten Kostenfaktor (höhere Stromkosten, größere Flächen bzw. höhere Mietkosten etc.), wohingegen das Remote-Modell durch seine Ortsunabhängigkeit Talente aus aller Welt anziehen kann. Generell bleibt jedoch festzuhalten, dass das Büro als zentraler Kommunikationsort bzw. als Ort der Begegnung derzeit nicht wegzudenken ist.

Durch den Verzicht auf die verpflichtende Vor-Ort-Anwesenheit sank die Büroauslastung auf inzwischen ca. 50 %. Dies hat zur Folge, dass Firmen entweder ihre Flächen reduzieren oder die neu freigewordenen Flächen als Chance nutzen, diese anderweitig aufzuwerten. Der beschriebene Einspareffekt zeigt sich dabei insbesondere bei größeren Flächen ab 10.000 Quadratmeter. Während dieses Flächensegment in den Jahren 2014 bis 2022 noch durchschnittlich ein Fünftel des Büroflächenumsatzes an den Top-Standorten ausmachten, reduzierte sich dieser Anteil im vergangenen Jahr auf lediglich rd. 10 %. Folglich zog es eine Vielzahl an Unternehmen in die Innenstädte, wo sich der Angebotsmangel ohnehin weiter zuspitzt und die Spitzenmieten vielerorts auf neue Rekordniveaus bringt. Zudem befeuern die aktuellen Trends wie New Work – mit attraktiver Büroausstattung und modernen Arbeitsweltkonzepten – sowie die ESG-Regularien diese Aufwärtstendenzen zunehmend. Unternehmen legen hierbei immer mehr Wert auf eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung der Flächen und sind dabei auch bereit, ein höheres Mietniveau mitzugehen.

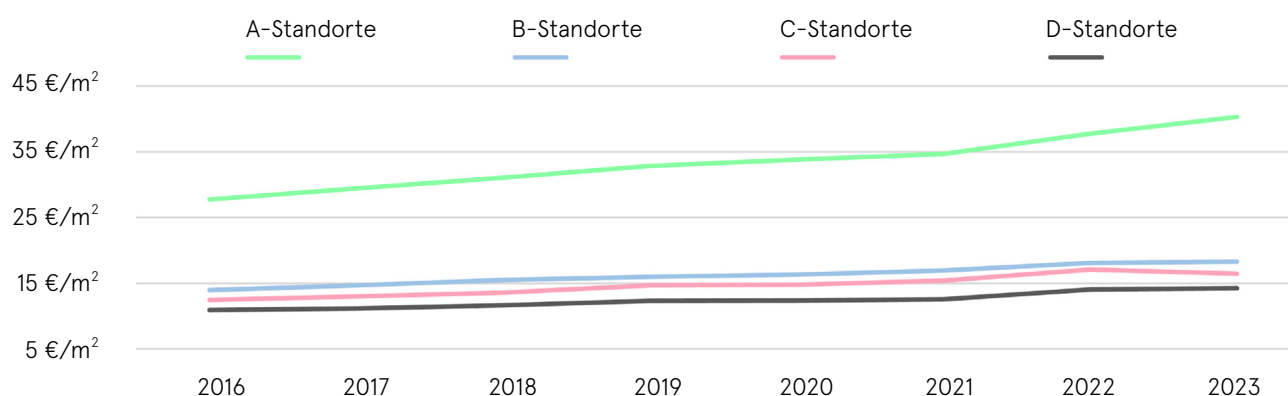
**Folglich zog es eine Vielzahl an Unternehmen in die Innenstädte, wo sich der Angebotsmangel ohnehin weiter zuspitzt und die Spitzenmieten vielerorts auf neue Rekordniveaus bringt.**

Top-7 Spitzenmieten Q2 2024 (p.m.)

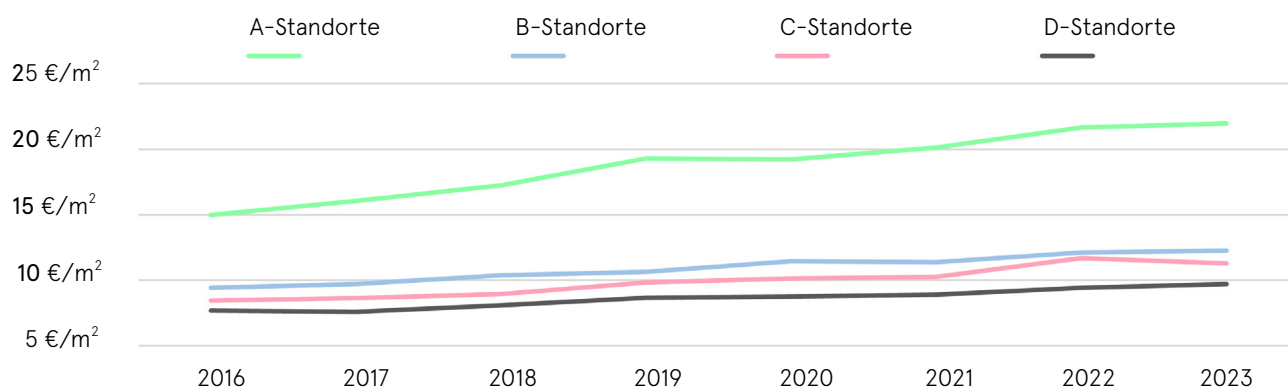


Auch an den B-Standorten ist das Spitzenmietniveau im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Bonn blieb deutschlandweit der teuerste Standort, gefolgt von Dresden, Hannover, Leipzig und Mannheim. In den C- und D-Städten waren ebenfalls Mietsteigerungen zu beobachten, wenn auch in geringerem Ausmaß. Bemerkenswert war, dass die Spitzenmieten zunehmend nicht mehr in den Innenstadtlagen, sondern in etablierten Randlagen der Städte oder in Bürozentren mit hohem Neubauanteil erzielt wurden.

Aggregierte Spitzenmieten p.m.



Aggregierte Durchschnittsmieten p.m.



- **Lebensmitteleinzelhandel als Wachstumsmarkt trotz wirtschaftlicher Herausforderungen**
- **Mietzuwächse im Lebensmitteleinzelhandel, rückläufige Mietentwicklung in der Textilbranche**
- **Zunehmende Bedeutung von ESG-Faktoren auch für Nahversorgungsimmobilien**

Die Einzelhandelsbranche in Deutschland sah sich in den vergangenen Jahren mit einer Reihe von Herausforderungen konfrontiert, darunter rückläufige Besucherfrequenzen, zunehmender Wettbewerbs- und Preisdruck, steigende Mietkosten sowie anspruchsvollere Kunden. In den Jahren 2022 und 2023 führte dies zu einer rückläufigen preisbereinigten Umsatzentwicklung. Für das Gesamtjahr 2024 erwartet der Handelsverband Deutschland (HDE) ein nominales Wachstum von 3,5 %, was real einem Plus von 1 % entspricht. Dies wird unter anderem auch auf die Fußball-Europameisterschaft zurückgeführt, welche zusätzliche Umsätze im Einzelhandel, vor allem durch den Verkauf von Lebensmitteln und Fanartikeln verspricht.

Auch der Lebensmitteleinzelhandel konnte sich in jüngster Vergangenheit dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld nicht entziehen. Zwar wurde nominal ein Umsatzplus von über 20 % zum Vor-Corona-Jahr 2019 erzielt, die deutlich gestiegenen Nahrungsmittelpreise sorgten allerdings für einen realen Umsatzrückgang in Höhe von rd. 5 %. Dennoch bleibt der Lebensmitteleinzelhandel ein Wachstumsmarkt. Hauptgrund hierfür ist die gezielte Ausrichtung der Nahversorger auf essenzielle Bedürfnisse wie Nahrungsmittel, deren Nachfrage auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten stabil bleibt. Die bereits genannten signifikanten Preissteigerungen konnten Lebensmitteleinzelhändler im Vergleich zu anderen Einzelhandelssektoren deutlich effektiver an ihre Kunden weitergeben, da die Verbraucher grundlegende Güter wie Nahrungsmittel weniger leicht substituieren können.

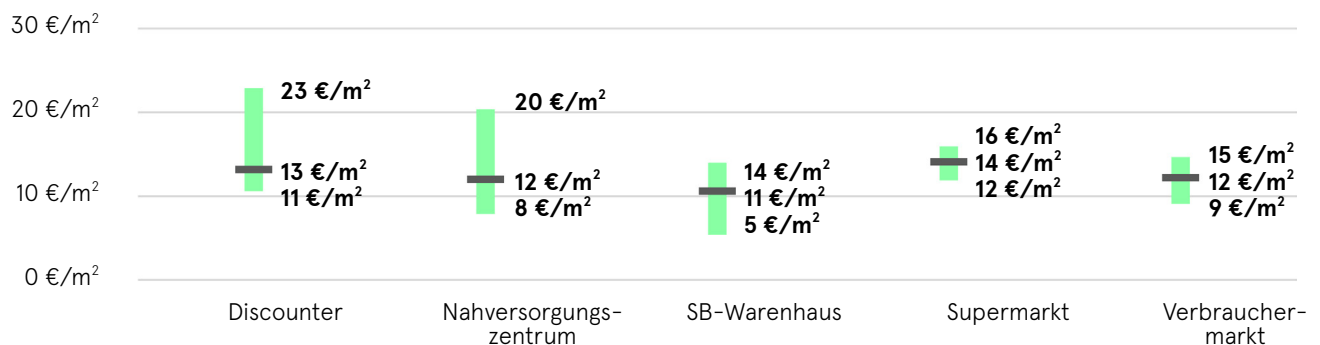
Angesichts der gestiegenen Lebenshaltungskosten haben die Verbraucher allerdings auch im Nahversorgungssegment ihr Kaufverhalten angepasst und sind preissensibler geworden. Dies führte dazu, dass unter anderem Discounter einen starken Zulauf verzeichneten. Aufgrund der fortschreitenden Suburbanisierung und der Zunahme des mobilen Arbeitens erweitern Lebensmitteleinzelhändler ihre Präsenz verstärkt in Stadtteillagen und Quartieren, wodurch sich neue Potenzialstandorte für die Branche ergeben, und eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet wird. Zudem bietet der Trend zu Mixed-Use-Immobilien Nahversorgern weitere Chancen sowie Expansionsmöglichkeiten.

## ***Die signifikanten Preissteigerungen konnten Lebensmitteleinzelhändler im Vergleich zu anderen Einzelhandelssektoren deutlich effektiver an ihre Kunden weitergeben***

In der Mietpreisentwicklung im Einzelhandel ist ebenfalls eine heterogene Entwicklung differenziert nach Sektor erkennbar. Während der Textileinzelhandel zwischen 2019 und 2023 einen leichten Rückgang der Mieten verzeichnete, erzielte der Lebensmittelhandel im gleichen Zeitraum Zuwächse. Je nach Objektart werden auf dem Nahversorgungsmarkt Mieten innerhalb einer breiten Spanne erzielt. Dies hat den Grund, dass die Mieten je nach Standort und Größe der Immobilie sowie dem vorhandenen Kaufkraft- und Umsatzpotenzial erheblich variieren. Die Branchenherkunft des Mieters spielt dabei ebenso eine zentrale Rolle. Dies wird auch anhand der nach Objektarten differenzierten Lehn & Partner-Mietauswertung deutlich.

**Während der Textileinzelhandel zwischen 2019 und 2023 einen leichten Rückgang der Mieten verzeichnete, erzielte der Lebensmittelhandel im gleichen Zeitraum Zuwächse.**

Mieten p.m. nach Objektart



Lehn & Partner Research,  
Stand Q2 2024 (n = 212)

Fachmarktzentren profitierten ebenfalls sowohl von ihrer Ausrichtung auf die Nahversorgung als auch von ihrer vielfältigen Branchenstruktur. Im Hinblick auf die gestiegenen Umweltauforderungen ergibt sich allerdings bei einem erheblichen Teil der deutschen Fachmarktzentren, die vor mehr als 15 Jahren entwickelt wurden, ein erkennbarer Bedarf an Sanierungsmaßnahmen. Damit zeigt sich, dass auch Nahversorger trotz ihrer Resilienz in wirtschaftlich unsicheren Zeiten einem stetigen Wandel unterworfen sind, wobei ESG-Faktoren sowohl auf Immobilien- als auch auf Nutzerseite relevanter werden. Der Trend zu Self-Service-Kas-

sen und Supermärkten mit Pick & Go-Konzepten verstärkt den Bedarf an Umbaumaßnahmen in Nahversorgungsimmobilien ebenfalls. ESG-Maßnahmen wie beispielsweise Green Leases, also grüne Mietverträge, Gebäudezertifizierungen, die Förderung recycelbarer Verpackungen, die Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder das Schaffen einer E-Ladesäulen-Infrastruktur gewinnen zunehmend an Bedeutung im Einzelhandelsmarkt.

- **Bundesweit steigende Mietpreise im städtischen sowie auch ländlichen Raum**
- **Mietanstieg im Neubau höher als im Bestand**
- **Quantitativer und qualitativer Zusatzbedarf an Wohnraum aufgrund von Zuwanderung, sinkender Haushaltsgrößen und ESG-Anforderungen**

Deutschland hat in den letzten zwei Jahren eine erhebliche Zunahme der Zuwanderung erfahren, die allerdings nicht ausschließlich auf die Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist. Insbesondere städtische Ballungsräume profitierten nicht nur aus dem Ausland, sondern auch aus dem Inland. Die Binnenmigration wird hauptsächlich von jungen Menschen angetrieben, die in die Städte ziehen, um ein Studium aufzunehmen oder ihre berufliche Laufbahn zu beginnen. International sind es vor allem dringend benötigte Fachkräfte, die auf die starke Nachfrage der Arbeitgeber reagieren. In beiden Fällen dominieren oft kleine Haushalte die aktuelle Wohnungsnachfrage, während größere Haushalte aufgrund der vorteilhaften Bestandsmieten im Vergleich zu

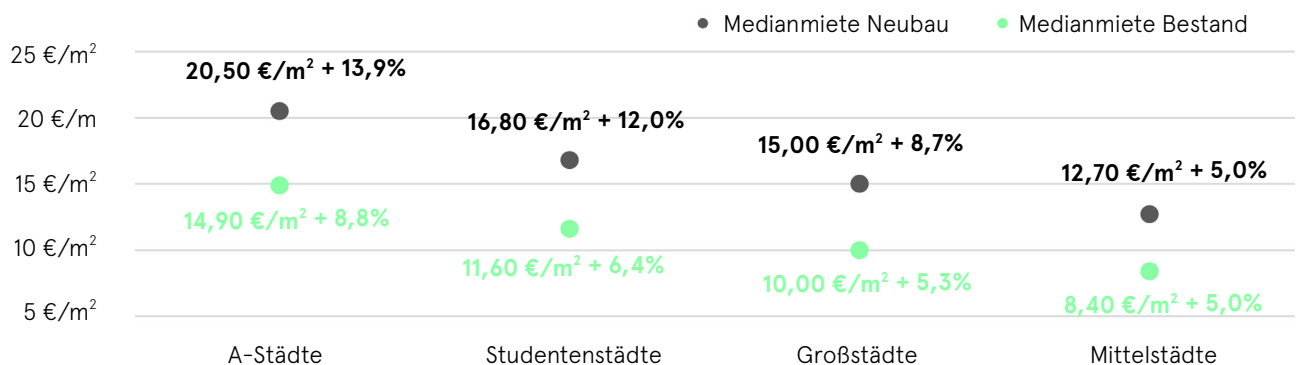
Neuvertragsmieten seltener umziehen. Es ist zu erwarten, dass sich bei steigenden Wohnkosten die Nachfrage zunehmend auf kleinere Wohnungen fokussiert, was zu einer stärkeren Differenzierung der Mietpreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße führen könnte. Auf der anderen Seite könnte die vermehrte Nutzung von mobilem Arbeiten als Ausgleich wirken und die Nachfrage nach Wohnungen mit mehreren Räumen steigern.

Bei der Entwicklung der Mietpreise lässt sich beobachten, dass diese aktuell regionsunabhängig bundesweit stark ansteigen. Jedoch ist die Dynamik innerhalb der größten Städte und deren Umland höher als in anderen Regionen. Ins-

besondere die Top 7 zeigen eine starke Mietpreisdynamik auf. Mieter sehen sich jedoch auch im ländlichen Raum stetig steigenden Mietpreisen gegenüber. Ebenso in Landkreisen, die nicht selbst eine Großstadt darstellen und zudem nicht direkt an eine Großstadt angrenzen, sind die Mieten nur unwesentlich schwächer gestiegen als beispielsweise in den Kreisen, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen.

Die einst relativ gleichmäßige Mietdynamik im Bestand und im Neubau wird sich vorerst so nicht fortsetzen. Über alle kreisfreien Städte fiel der Mietpreisanstieg im Neubau aktuell höher aus als im Bestand. Auch kurz- bis mittelfristig steigen die Neubaumieten, aufgrund deutlich gesteigerter Herstellungskosten, stärker als die Bestandsmieten.

**Angebotsmieten nach Städtekatgorie  
Q4 2023 (YoY)**

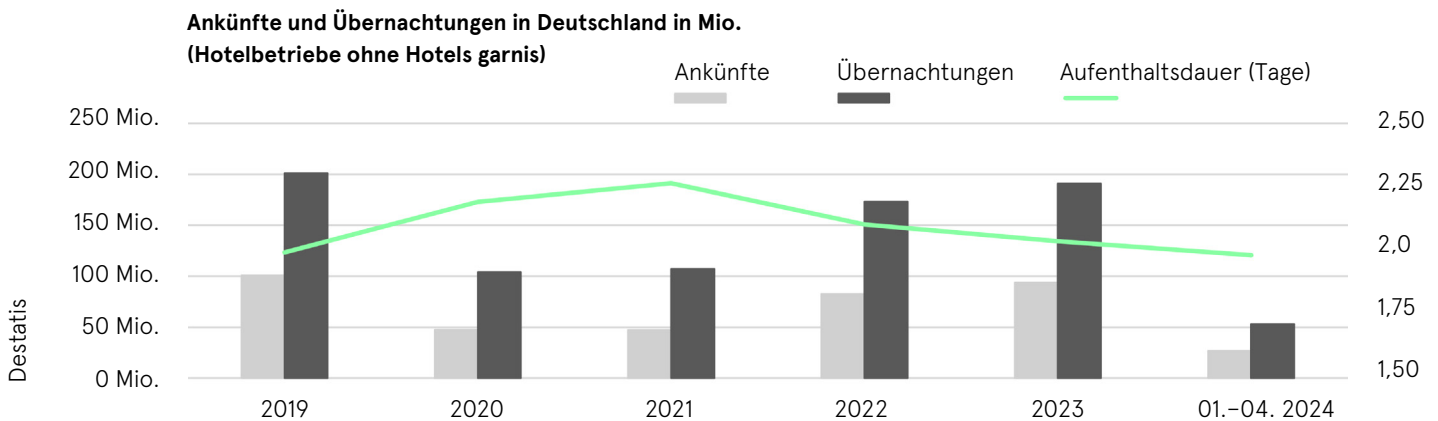


## ***Auch kurz- bis mittelfristig steigen die Neubaumieten, aufgrund deutlich gestiegener Herstellungskosten, stärker als die Bestandsmieten.***

Die Bundesregierung beabsichtigt die Wiedereinführung der vor 34 Jahren abgeschafften Wohngemeinnützigkeit in modifizierter Form, um die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Das Kabinett hat hierzu eine entsprechende Änderung im Jahressteuergesetz 2024 beschlossen, die steuerliche Vorteile für Unternehmen, Vereine und Stiftungen vorsieht, die Wohnungen unter den ortsüblichen Mietpreisen (Mietpiegel) anbieten. Das Bundesbauministerium unter Leitung von Klara Geywitz (SPD) rechnet damit, dass mindestens 100 Unternehmen deutschlandweit diese Regelung nutzen werden. Des Weiteren erklärte die Bundesbauministerin, dass etwa 60 % der Haushalte in Deutschland von der neuen Wohngemeinnützigkeit profitieren könnten. Anbieter von günstigem Wohnraum werden von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit, was jährliche Steuerentlastungen pro Wohnung zwischen 1.000 und 2.000 Euro ermöglichen könnte. Die Reaktionen auf dieses Vorhaben sind jedoch gemischt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Pläne grundsätzlich, betont jedoch, dass diese angesichts der erheblichen Wohnungsnot bei weitem nicht ausreichend seien. Zudem sind sich die Exper-

ten sicher, dass eine Einzelmaßnahme deutlich zu wenig ist, um den aktuellen Negativtrend zu stoppen.

Insbesondere Geflüchtete aus der Ukraine, die vermehrt Wohnungen nachfragen, sowie rückläufige Haushaltsgrößen dürften für einen steigenden quantitativen Zusatzbedarf an Wohnraum sorgen. Auch qualitativer Zusatzbedarf sowie ein höherer Ersatzbedarf aufgrund von ESG-Anforderungen erfordern steigende Baufertigstellungszahlen. Jedoch wird sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen der Trend einer zu niedrigen Bautätigkeit in den kommenden Jahren fortsetzen und weiter verschärfen. Kurz- und mittelfristig dürfte somit die Dynamik steigender Mieten, insbesondere im Neubau, weiter anhalten.



- **Anstieg der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, insbesondere durch ausländische Gäste**
- **Konzentration der Markenhotellerie auf Übernahmen und Umnutzungen bestehender Gebäude**
- **Zunehmende Beliebtheit von Serviced Apartments bei Hotelbetreibern**

Im Gesamtjahr 2023 verzeichnete Deutschland das zweitbeste Tourismusjahr seit Beginn der Aufzeichnungen. Auch zu Beginn des Jahres 2024 setzte sich dieser positive Trend weiter fort. Die Übernachtungen von in- und ausländischen Gästen lagen in den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 um 3,3 % höher als im Vorjahreszeitraum. Insbesondere der Zuwachs von Übernachtungen ausländischer Gäste war deutlich. Der Umsatz im Gastgewerbe von Hotels und sonstigen Beherbergungsunternehmen liegt zwar insgesamt noch unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Allerdings weisen die Sommermonate der vergangenen zwei Jahre eine Performance auf, die dem Niveau von 2019 entspricht, was

auch für das laufende Jahr zu erwarten ist. Als Ursachen für das reale Umsatzminus werden seitens des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (DEHOGA) die hohe Preissensibilität der Verbraucher sowie Kostensteigerungen angeführt. Als Reaktion auf die allgemeinen Kostensteigerungen hat sich die durchschnittliche Zimmerrate bzw. Average Room Rate ARR (Logisumsatz / Anzahl der belegten Zimmer) deutschlandweit laut dem Hotelverband Deutschland (IHA) erhöht. Die Geschäftsreisetätigkeit hat einen neuen Status Quo erreicht, da diverse Unternehmen Kosteneinsparungen vornehmen und die Notwendigkeit von Reisen genauer prüfen und beschränken. Dies wird aktuell allerdings durch eine steigende Zahl von Städtetouristen aufgefangen.

Der deutsche Hotelmarkt durchläuft derzeit eine Phase der strukturellen Veränderung. Für die Markenhotellerie wie B&B, Motel One und Premier Inn, die ihr Angebot ausweiten möchte, stellt der Mangel an geeigneten Immobilien

***Im Gesamtjahr 2023 verzeichnete Deutschland das zweitbeste Tourismusjahr seit Beginn der Aufzeichnungen. Auch zu Beginn des Jahres 2024 setzte sich dieser positive Trend weiter fort.***

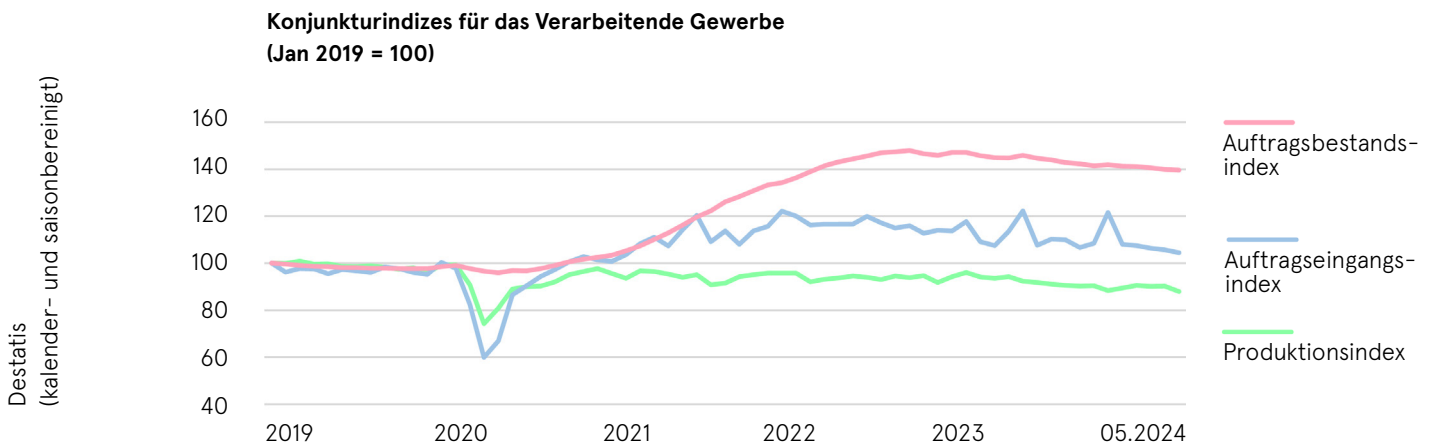
## ***In jüngster Vergangenheit konnten viele Vertragsverlängerungen und Pachterhöhungen durch die Übernahme von Ausbau- und Modernisierungskosten erreicht werden.***

jedoch eine bedeutende Herausforderung dar. Neuentwicklungen sind selten, was die Nachfrage auf Bestandsobjekte verschärft. Hotelbetreiber sehen sich dadurch gezwungen, auf Übernahmen und Umnutzungen zu setzen. In jüngster Vergangenheit konnten viele Vertragsverlängerungen und Pachterhöhungen durch die Übernahme von Ausbau- und Modernisierungskosten erreicht werden. Dadurch sind die Betreiber bereit, die hohen Mietpreise zu zahlen, die häufig über dem Vorkrisenniveau von 2019 liegen.

Bei der Umwandlung von beispielsweise Büros werden Serviced Apartments für Hotelketten sowie Projektentwickler und Investoren zunehmend attraktiver. Im Vergleich zu klassischen Hotels weisen sie den Vorteil auf, dass sie durch digitale Prozesse weniger Personal benötigen und baulich flexibler umgesetzt werden können. Im Vergleich zu Hotels weisen Serviced Apartments eine deutlich bessere durchschnittliche Belegungsrate auf, die auch auf die Zunahme von Shortstay-Buchungen von einer bis sechs Nächten zurückzuführen ist. Die Fokussierung auf Angebote für kürzere Aufenthalte führt zu Veränderungen in der Wettbewerbslandschaft.

Die Hotellerie steht vor Herausforderungen, zu denen neben den allgemeinen Preissteigerungen auch der Fachkräftemangel zählt. Derzeit bleiben ca. 40 % der offenen Stellen unbesetzt, weil geeignete Fachkräfte fehlen. Im Jahr 2024 werden jedoch Großereignisse wie unter anderem die Fußball-Europameisterschaft sowie einige Konzerte von Megastars in Deutschland positive Impulse für die Hotellerie setzen. Gestützt durch die langfristig positiven Tourismusprognosen bleiben die Hoteliers trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds optimistisch.

- Rückgang der Industrieproduktion gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch negative Einflüsse im Baugewerbe
- Belastete Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie aufgrund hoher Energiepreise
- Erwartete verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten und neue Investitionsanreize durch geplantes Dynamisierungspaket der Regierung



Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamts verzeichnete die deutsche Industrie im Mai 2024 einen Rückgang der Auftragseingänge im Vergleich zum Vormonat um 1,6 %. Im weniger volatilen Dreimonatsvergleich belief sich der Rückgang auf 6,2 %. Dieser ist vor allem auf einen Großauftrag im Dezember 2023 zurückzuführen. Unter Ausschluss von Großaufträgen gingen die Aufträge im Dreimonatsvergleich lediglich um 0,8 % zurück. Die Entwicklung der Auftragsbestände zeigt sowohl im Monats- als auch im Jahresvergleich eine rückläufige Tendenz. Diese Entwicklung ist, wie bereits in den Vormonaten, maßgeblich durch die Automobilindustrie beeinflusst. In der jüngsten Vergangenheit hat sich die Lage für die Unternehmen der Automobilindustrie jedoch verbessert, wie der ifo Knappheitsindikator belegt. Demnach berichten nur noch rd. 7 % der Unternehmen von Engpässen bei Rohstoffen bzw. Vorprodukten. Die Lieferketten im verarbeitenden Gewerbe

**Die Produktion in der energieintensiven Industrie ist weiterhin unter Druck und weist eine deutlich schwächere Entwicklung auf als die gesamte Industrie. Allerdings zeichnet sich erstmals seit Anfang 2022 im bisherigen Jahresverlauf ein positiver Trend ab.**

haben sich demnach weiter entspannt, sodass nur noch etwas mehr als 10 % der Industrieunternehmen Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Rohstoffen und Vorprodukten haben. Im April 2024 verzeichnete die Industrieproduktion insgesamt einen Rückgang von 3,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im Monatsvergleich ist ein Produktionsrückgang von 0,1 % zu verzeichnen, der insbesondere auf negative Einflüsse im Baugewerbe zurückzuführen ist. Die Produktion in der energieintensiven Industrie ist weiterhin unter Druck und weist eine deutlich schwächere Entwicklung auf als die gesamte Industrie. Allerdings zeichnet sich erstmals seit Anfang 2022 im bisherigen Jahresverlauf ein positiver Trend ab. Im internationalen Vergleich gelten die Strom- und Erdgaspreise in Deutschland als vergleichsweise hoch, insbesondere im Vergleich zu den USA oder China, aber auch im EU-Vergleich. Viele Stimmen aus Industrie und Gewerkschaften sehen den Industriestandort Deutschland gefährdet und fordern daher Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit. Um diesen Forderungen nachzukommen, plant die Regierung das sogenannte Dynamisierungspaket. Dieses zielt darauf ab, die Abschreibungsmöglichkeiten für Unternehmen zu verbessern und neue Investitionsanreize zu schaffen. Mit Blick

auf den klimaneutralen Umbau der Wirtschaft bleibt abzuwarten, inwiefern die Energiepreise für den Standort Deutschland konkurrenzfähig werden können.

Ein drohender Handelskonflikt zwischen der EU und China zeichnet sich ab, nachdem die EU-Kommission am 5. Juli vorläufige Strafzölle verhängt hat, um auf die durch Subventionen wettbewerbsverzerrende Wertschöpfungskette bei chinesischen Elektroautos zu reagieren. Es wird befürchtet, dass diese Zölle die deutschen Automobilhersteller durch mögliche Gegenmaßnahmen Chinas treffen könnten. Aber auch von den EU-Maßnahmen selbst wären deutsche Unternehmen betroffen, da sie zum Teil in China für den Export produzieren. Eine endgültige Entscheidung über die Zölle wird im November erwartet.

## ***Auch im ersten Halbjahr 2024 setzte sich die verhaltene Dynamik in der Logistikbranche fort.***

- **Verhaltene Flächendynamik der Branche Logistik/Industrie wegen stagnierendem Bruttoinlandsprodukt und mangelndem Angebot an geeigneten Flächen**
- **Deutschlandweit unterschiedliche Mietpreisentwicklung, jedoch größtenteils Stabilisierung der Spitzenmieten**
- **Zukünftige Flächennachfrage von Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern geregelt, Stagnation**

Deutschlandweit hat sich die Nachfrage in der Logistikbranche im Gesamtjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich moderater entwickelt. Auch im ersten Halbjahr 2024 setzte sich die verhaltene Dynamik fort. Grundsätzlich kann von einer engen Korrelation der Logistikflächennachfrage mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen werden. So haben das stagnierende Bruttoinlandsprodukt, die rückläufigen Transportvolumina im Güterverkehr und damit auch das regressive Logistikmarktvolumen sowie das mangelnde Angebot an geeigneten Flächen ebenfalls zu einem Rückgang des Flächenumsatzes beigetragen.

Die Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten verlief regional unterschiedlich. Die in jüngster Vergangenheit zu beobachtenden starken Mietsteigerungen verloren bereits in den vergangenen Quartalen sowie insbeson-

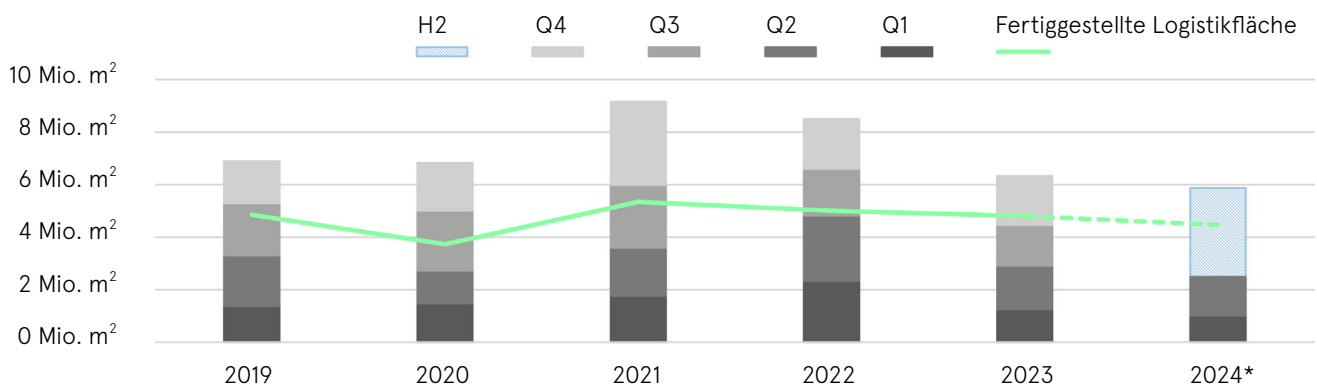
dere im zweiten Quartal 2024 deutlich an Dynamik. Während lediglich in vier von 19 Märkten ein Anstieg der Spitzenmieten im Vergleich zum Vorquartal zu verzeichnen war, blieben in 14 Regionen die Spitzenmieten stabil und in Bremen kam es sogar zu einem Rückgang, der hauptsächlich auf die gedrosselte Produktion des Automobilherstellers Mercedes-Benz in seinem Werk in Bremen zurückzuführen ist.

In einer im Frühjahr veröffentlichten Studie des Fraunhofer-Instituts für Integrierte Schaltungen IIS wurden hierzu die 40 größten Nutzer von Logistikflächen in Deutschland befragt. Die Studie zeigt, dass der o. g. Rückgang des Flächenumsatzes branchenspezifisch unterschiedlich zu bewerten ist. Die Analyse fokussiert sich dabei auf eine Prognose bis 2028 und illustriert, dass der Flächenumsatz bei Nutzern aus der Industrie tendenziell eher stagniert. Demgegenüber verantworten die bereits jetzt dominanten Handelsunternehmen und Logistikdienstleister zukünftig eine noch größere Dynamik in der Flächen-

nachfrage. Die weitere Entwicklung des Flächenumsatzes hängt in weiten Teilen von der konjunkturellen Erholung ab, die sich traditionell erst mit Verzögerung in den Zahlen niederschlägt. Positive Effekte könnten von weiteren Zinssenkungen ausgehen. Die Flächennachfrage soll bis 2028 wieder sukzessive ansteigen, allerdings werden die hohen Flächenumsätze der stark expansiven Coronajahre 2021 und 2022 gemäß der Studienprognose und der Einschätzung von weiteren Marktbeobachtern nicht mehr ohne weiteres erreicht. Als Flächennachfrage-treiber werden branchenübergreifend Resilienz, höhere Sicherheitsbestände, resultierend aus sichereren Lieferketten, sowie ESG-Kriterien, die die Berücksichtigung energieeffizienter Logistikflächen vorsehen, genannt. Demgegenüber steht der demografische Wandel, der mit einer rückläufigen Zahl an Konsumenten einhergeht. Auch Kostensteigerungen durch Zinsen, Material und Mietpreise dämpfen die Logistikleistung und somit die Branchenentwicklung.

**Die Flächennachfrage soll bis 2028 wieder sukzessive ansteigen, allerdings werden die hohen Flächenumsätze der stark expansiven Coronajahre 2021 und 2022 nicht mehr ohne weiteres erreicht.**

Logistikflächenumsatz und Fertigstellungen Deutschland



\*Prognose ab Q2 2024, BLIS Research

Bei der zukünftigen Wahl eines konkreten Logistikstandorts zeigten sich innerhalb der befragten Branchen Unterschiede. So sind Unternehmen aus der B2C-Konsumgüterindustrie bereit, bis zu 100 Kilometer vom Wunschstandort abzuweichen. Im Einzelhandel hingegen sind die Streckenkosten wichtiger als die Flächenpreise, weshalb die Nähe zu den Ballungsräumen von hoher Wichtigkeit bleibt. Es besteht weiterhin eine Diskrepanz zwischen besonders gefragten Logistikregionen und dem tatsächlichen Flächenangebot. Geeignete Logistikgrundstücksflächen sind in den Metropolregionen kaum noch verfügbar. Folglich nimmt die Akzeptanz, vom Standort abzu-

weichen, aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten in den Ballungsräumen zu, wodurch eine verstärkte Nachfrage nach Flächen in peripheren Lagen entsteht. Insbesondere Gemeinden zeigen sich bei der Ausweisung neuer Flächen für Logistikunternehmen zurückhaltend. Dadurch gewinnen Refurbishments, also Instandsetzungen, und Neubauprojekte auf attraktiven, gut angebundenen und bereits logistisch genutzten Bestandsflächen an Bedeutung. In Deutschland entsprechen ca. 57 % der Industrie- und Logistikimmobilien nicht mehr den aktuellen Standards, da sie älter als zehn Jahre sind. Vor dem Hintergrund, dass Nutzer ihre ESG-Ziele erreichen wollen, besteht ein gewisser Sanierungsdruck, der sich mit zunehmender Regulierung noch weiter erhöhen dürfte.

## Das schwierige Marktumfeld sorgte im ersten Halbjahr 2024 für eine im langjährigen Vergleich unterdurchschnittliche Aktivität am gewerblichen Investmentmarkt Deutschlands.

- Unverändert zurückhaltende Investitionstätigkeit
- Steigender Verkaufsdruck infolge zunehmender Mittelabflüsse diverser Fonds
- Keine signifikante Erholung im Jahresverlauf 2024 erwartet

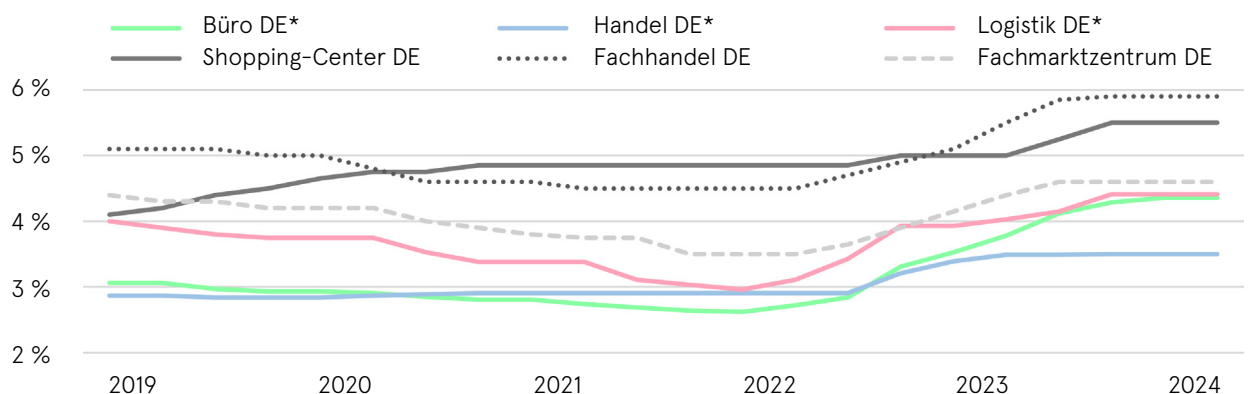
Das schwierige Marktumfeld sorgte im ersten Halbjahr 2024 für eine im langjährigen Vergleich unterdurchschnittliche Aktivität am gewerblichen Investmentmarkt Deutschlands. Hieran konnte auch die durch die EZB vorgenommene Zinssenkung nichts ändern, da diese aufgrund der zuvor herrschenden Rhetorik der EZB erwartet und damit bereits eingepreist war. Dennoch zeigten sich gerade im Verlauf des zweiten Quartals moderate Anzeichen einer Erholung. Zwar dominieren weiterhin Transaktionen im kleinteiligen Bereich, doch gleichzeitig nahm die Anzahl der großvolumigen Deals im Vorjahresvergleich leicht zu, wodurch auch das erzielte Volumen etwas zulegte. Unverändert fehlen allerdings großvolu-

mige Portfolio-Deals. Dies ist ebenso eine Folge der Zurückhaltung institutioneller Investoren als Käufergruppe, da diese bestimmte Anlageziele verfolgen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen Alternativen bevorzugen. So treten beispielsweise offene Immobilienfonds, um Liquidität zu schaffen, zunehmend als Verkäufer statt als Käufer auf. Aktive Käufergruppen sind weiterhin Family Offices, private Anleger und im zweiten Quartal auch die öffentliche Hand, die aktuell den gewerblichen Wohninvestmentmarkt dominiert.

In Bezug auf die Verteilung der Assetklassen hat sich das Bild der Vorquartale manifestiert. So zeigt sich insgesamt eine sehr heterogene Aufteilung und Büroimmobilien werden aufgrund der

Unsicherheiten auf den Nutzermärkten nur noch sehr selektiv nachgefragt. Die beiden am stärksten nachgefragten Assetklassen waren Wohnen und Logistik, wobei das Wohnsegment aufgrund eines schwachen Jahresstarts im Halbjahresvergleich stärkere Einbußen verbuchte. Der Logistiksektor hingegen legte um ca. 60 % zu und steigerte damit seinen Anteil deutlich. Eine Zunahme der Aktivität auf geringem Niveau wird außerdem bei den Hotel- und Gesundheitsimmobilien sowie bei den Mixed-Use-Immobilien genannt. Das Einzelhandelssegment zeigt sich insgesamt robust, wobei der Fokus weiterhin vor allem auf Nahversorgern, Discountern und Fachmärkten liegen dürfte.

Spitzenrenditen Q2 2024



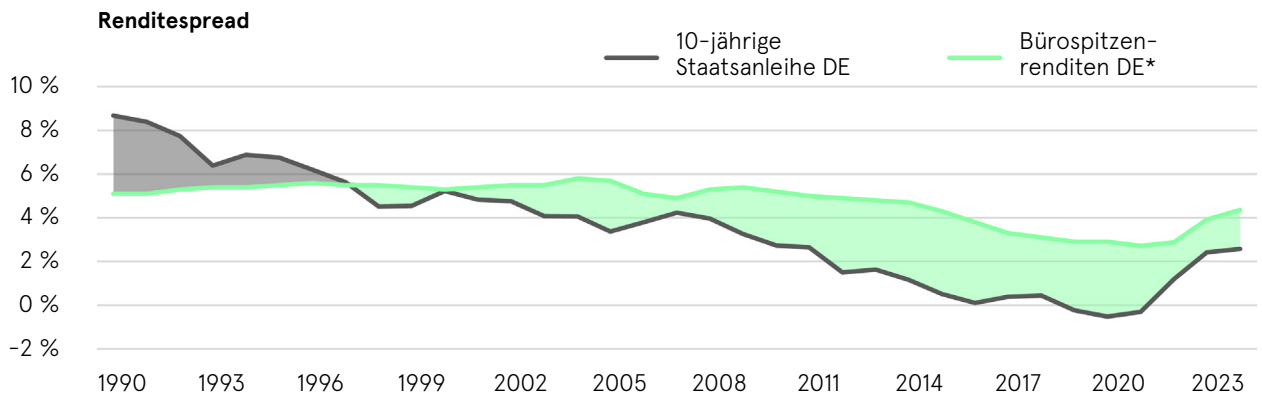
\* aggregiert über Top-7,  
BIS Research (NAR)

## ***Zwar haben sich die Finanzierungszinsen mittlerweile stabilisiert, doch ist die Preisfindungsphase in vielen Segmenten weiterhin nicht abgeschlossen.***

Insgesamt präsentiert sich der Investmentmarkt trotz der vermeldeten Zunahme in einigen Segmenten weiterhin stark unterkühlt. Zwar haben sich die Finanzierungszinsen mittlerweile stabilisiert, doch ist die Preisfindungsphase in vielen Segmenten weiterhin nicht abgeschlossen. Dies zeigt sich auch an den veröffentlichten Maklerrenditen, die zwar im zweiten Quartal überwiegend stabil vermeldet wurden, jedoch je nach Marktbeobachter und Segment in einer vergleichsweise großen Spanne liegen. Dies beweist, dass aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen eine transaktionsbasierte Evidenz in einigen Bereichen aktuell weiterhin nicht gegeben ist. Eine tatsächliche Aussage über die Höhe der Preisrückgänge bzw. Renditeanstiege kann damit erst in den kommenden Monaten getroffen werden.

Abzuwarten bleiben in dieser Hinsicht vor allem die Entwicklung der Leitzinsen sowie der Spread der Immobilienrenditen zur Staatsanleihe. Aktuell wird aufgrund der weiterhin über dem Inflationsziel von 2 % liegenden Teuerungsrate mit keinen signifikanten Zinsschritten gerechnet. Diese Stabilisierung könnte sich positiv auf das Investitionsumfeld auswirken. Auch ein gesteigerter Verkaufsdruck könnte in der zweiten Jahreshälfte zu einer Beschleunigung der Investitionstätigkeiten führen. Hierzu zählt das Auslaufen von Finanzierungen aus der Niedrigzinsphase sowie scheiternde Prolongationen. Doch auch bei Fonds, die mit Mittelabflüssen zu kämpfen haben, dürfte – sollten diese weiter zunehmen – der Verkaufsdruck weiter steigen.

\*Ø NAR der Top-7, BLS Research



**Copyright**

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „Lehn & Partner Research“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprojekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung einzuholen. Ansprechpartner ist die Projektleitung. Dieses Dokument wurde ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und stellt nicht unbedingt eine vollständige Analyse der erörterten Themen dar. Er stützt sich auf Quellen, die für zuverlässig erachtet wurden.

Diese Quellen wurden jedoch nicht unabhängig überprüft und können nicht garantieren, dass die Informationen in diesem Dokument richtig oder vollständig sind. Die in diesem Dokument geäußerten Ansichten spiegeln unsere Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt wider und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die künftigen Realitäten wesentlich von unseren Prognosen abweichen können. Der Rat, den wir in bestimmten Situationen geben, kann von den geäußerten Ansichten abweichen. Investitions- oder andere Geschäftsentscheidungen sollten nicht allein auf der Grundlage der in diesem Dokument geäußerten Ansichten getroffen werden.

**Herausgeber**

Sachverständigenbüro Lehn & Partner  
Gesellschaft für Immobilienbewertung

**Anschrift**

Richard-Strauss-Straße 82  
81679 München  
Deutschland  
Telefon: +49 89 2000 6880  
Telefax: +49 89 2000 68899  
mail@lehn-partner.com

**Bearbeitung und Redaktion**

Lehn & Partner Research  
research@lehn-partner.com

**Redaktionsschluss**

24.07.2024

**Gestaltung**

www.kollektiv-x.de