

02.2025

LEHN
& PA
RNER

Einschätzung zu
den deutschen
Immobilienmärkten
2024

- 02 Wirtschaftslage
- 03 Büromarkt
- 05 Wohnungsmarkt und
- 06 Studentisches Wohnen
- 08 Bau- und
 Heimwerkermärkte
- 10 Hotelmarkt
- 12 Logistikmarkt
- 13 Investmentmarkt
- 15 Impressum

Die wirtschaftliche Stagnation ist zunehmend strukturell bedingt und nicht mehr nur konjunktureller Natur.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit fast drei Jahren in einer anhaltenden Schwächephase. Dabei wechselten sich Quartale mit wachsender und solche mit rückläufiger Wirtschaftsleistung ab. In den Jahren 2023 und 2024 entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt jeweils negativ. Zwei Rezessionsjahre in Folge erlebte die deutsche Wirtschaft zuletzt in den Jahren 2002 und 2003. Die Europäische Kommission geht in ihrer Herbstprognose für das Jahr 2025 von einem Wachstum von 0,7 % aus. Aufgrund der geopolitischen Entwicklungen sowie der allgemeinen konjunkturellen Eintrübung bleiben die Prognosen für das Wirtschaftswachstum mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Besonders betroffen ist die Industrieproduktion, die laut dem Kieler Institut für Wirtschaftsforschung (IfW Kiel) im Jahr 2024 um 4,5 % zurückging und damit um über 10 % unter dem Niveau von 2019 liegt. Trotz eines unerwartet starken Anstiegs der Industrieproduktion im November 2024 um 1,5 % gegenüber dem Vormonat ist eine nachhaltige Trendwende nicht in Sicht. Die wirtschaftliche Stagnation ist zunehmend strukturell bedingt und nicht mehr nur konjunktureller Natur.

Vor allem die energieintensive Industrie steht weiter unter erheblichem Druck und zeigt eine deutlich schwächere Entwicklung als die gesamte Industrie. Im internationalen Vergleich sind vor allem die Unternehmen der energieintensiven Branchen in einer schlechteren Wettbewerbsposition: Sie berichten häufiger von einer Verschlechterung als andere Industriesparten. Ursachen hierfür sind die vergleichsweise hohen Energiepreise, gestiegene Kosten für Vorprodukte, steuerliche Belastungen und bürokratischer Aufwand sowie ein struktureller Fach- und Arbeitskräftemangel. Als Folge haben viele Unternehmen Produktionskapazitäten abgebaut. Dies spiegelt sich auch in einem deutlichen Rückgang der Beschäftigungsquote wider. Zudem hat sich die deutsche Industrieproduktion bereits seit längerer Zeit von der global aufwärtsgerichteten Entwicklung abgekoppelt.

Eine Vergleichsstudie der Europäischen Kommission verdeutlicht diese Problematik. Demnach schneidet Deutschland im Wettbewerb mit anderen EU-Ländern stark unterdurchschnittlich ab und belegt den viertletzten Platz im Ranking. Im Gegensatz dazu liegen Italien und Frankreich, die zweit- und drittgrößten Volkswirtschaften der EU, über dem EU-Durchschnitt. Hinzu kommt der wachsende Konkurrenzdruck aus Ländern wie China, das in der globalen Industrie zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Mit dem Amtsantritt von Donald Trump und den vorgezogenen Neuwahlen in Deutschland kommen zwei weitere Ereignisse hinzu, deren konjunkturelle Auswirkungen noch nicht abschätzbar sind. Die von Trump angekündigten Importzölle – bis zu 20 % auf alle US-Importe und bis zu 60 % auf Einfuhren aus China – könnten Deutschland als Exportnation erheblich belasten. Schätzungen zufolge könnten die deutschen Exporte in die USA dadurch um rd. 15 % zurückgehen, was insbesondere die Automobilindustrie hart treffen würde. Parallel dazu kommt es nach der Bundestagswahl kurzfristig darauf an, die politischen Unsicherheiten durch eine zeitnahe Regierungsbildung zu reduzieren und Investitionsanreize für die Wirtschaft zu setzen.

Viele Meinungsträger aus Industrie und Gewerkschaften sehen den Industriestandort Deutschland gefährdet. Sie fordern Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, um einer drohenden Deindustrialisierung entgegenzuwirken. Dazu zählen die Senkung der Energiekosten, der Abbau bürokratischer Hürden und die Modernisierung der Infrastruktur. Nur verlässliche Rahmenbedingungen und gezielte Investitionen in die Wettbewerbsfähigkeit können drohende Abwanderungen industrieller Produktion verhindern. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, ob Deutschland im Rahmen des klimaneutralen Umbaus seiner Wirtschaft attraktiv genug bleibt, um den Anforderungen der globalen Industrie gerecht zu werden.

- **Größerer Flächenumsatz als im Vorjahr, jedoch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt**
- **Verstärkter Wettbewerb unter Vermietern aufgrund steigender Leerstände, vermehrte Flexibilitätsanforderungen seitens der Mieter**
- **Erwartete Differenzierung der Mietpreise hinsichtlich Lagequalität und Fläche**

Die unterdurchschnittliche Nachfrage war dabei in nahezu allen Branchen zu beobachten.

Im Jahr 2024 war der deutsche Büromarkt von wirtschaftlichen Unsicherheiten und strukturellen Veränderungen geprägt. Die schwächelnde Konjunktur, hohe Energiepreise und geopolitische Risiken führten zu einer vorsichtigen Haltung der Unternehmen, was sich in einem verhaltenen Flächenumsatz widerspiegelte. Zwar stieg dieser leicht an im Vergleich zum Vorjahr, blieb jedoch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Die unterdurchschnittliche Nachfrage war dabei in nahezu allen Branchen zu beobachten. Lediglich vereinzelte Großanmietungen jenseits der 10.000-Quadratmeter-Marke durch die öffentliche Hand, die bei Anmietentscheidungen nicht konjunkturgetrieben ist, haben zur Stabilisierung des Marktgeschehens beigetragen. Auch verstärkte sich die Polarisierung auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt im vergangenen Jahr zunehmend. Während die Nachfrage nach zeitgemäßen Büroflächen in zentralen Lagen stabil blieb und die Spitzenmieten anstiegen, nahm der Leerstand in Randlagen zu. Besonders ältere, nicht renovierte Bestandsflächen fanden nur schwer Mieter.

Der verstärkte Wettbewerb – vor allem durch steigenden Leerstand in dezentralen Lagen – zwingt Vermieter aktuell zu größerer Flexibilität bei Verhandlungen. Viele Mieter verlangen angesichts der

unsicheren Wirtschaftslage und der Umstellung auf neue Arbeitsstrukturen nach flexibleren Konditionen, beispielsweise nach kürzeren Vertragslaufzeiten, jährlichen Kündigungsoptionen oder Rechten zur Zu- und Abmietung von Flächen. Damit möchten Unternehmen auf Veränderungen schneller reagieren können. Aufgrund der sinkenden Mietnachfrage zeigen sich Vermieter hinsichtlich dieser Anforderungen verhandlungsbereiter als in der Vergangenheit.

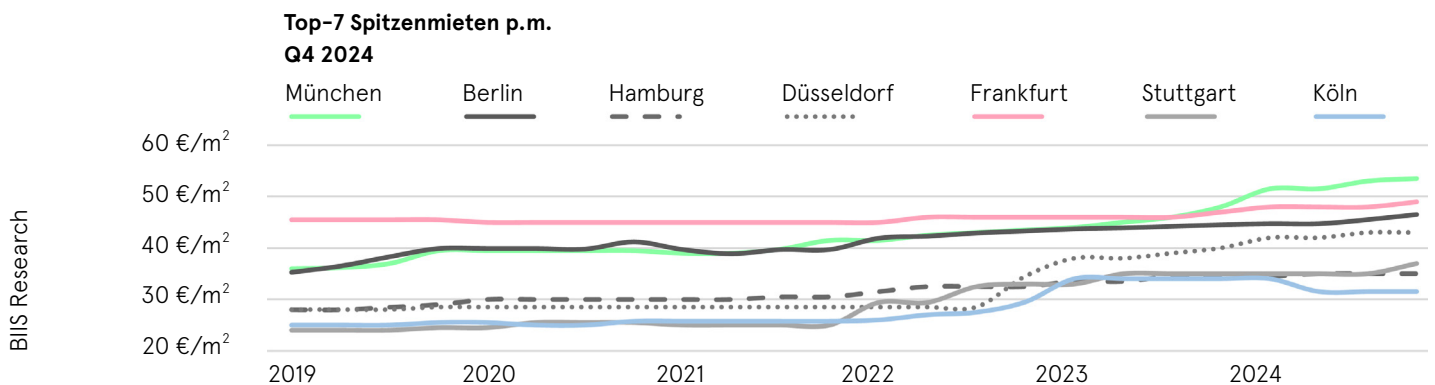
Die Vorvermietungsquoten von Neubauprojekten sind ein entscheidender Faktor für die Realisierbarkeit neuer Bauvorhaben. Besonders in Zeiten gestiegener Anforderungen an Büroflächen, die vor allem in Neubauten oder umfassend sanierten Gebäuden erfüllt werden, variieren diese Quoten stark – je nach Stadt. So liegt beispielsweise die Vorvermietungsquote in Hamburg für 2025 bei rd. 90 %, während in Düsseldorf nur etwa 50 % der Flächen vorab vermietet sind. Diese Unterschiede könnten sich langfristig verschärfen, da die Initiierung neuer Projekte durch strengere Finanzierungsbedingungen erschwert wird. Banken verlangen aktuell höhere Vorvermietungsquoten als Sicherheit, oft mindestens 50 %, was die Umsetzung neuer Bauvorhaben zusätzlich verkompliziert. Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach großen Büroflächen ab. Dies erschwert die Vorvermietung von Neubauten weiter. Ebenso gilt dies für umfassende Sanierungs- und Revitalisierungsprojekte von Bestandsobjekten, die häufig nur bei ausreichender Vorvermietung oder mit einem Großmieter gestartet werden können. Der Nachfragerückgang zwingt Bau-träger dazu, mehrere mittelgroße oder

kleinere Mieter zu akquirieren. Doch mit sinkender Flächengröße verringert sich häufig auch die Bereitschaft, sich frühzeitig an eine Fläche zu binden, was den Start neuer Projekte weiter verzögert.

Für das Jahr 2025 wird weiterhin eine schwächelnde Nachfrage erwartet. Die wirtschaftliche Unsicherheit und die abwartende Haltung vieler Unternehmen, die zögern, langfristige Verpflichtungen einzugehen, dürften auch im laufenden Jahr anhalten. Besonders betroffen davon bleiben konjunkturabhängige Sektoren. In den zentralen Lagen sollte sich jedoch die stabile Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Büroflächen fortsetzen, da Unternehmen weiterhin den Fokus auf ESG-Kriterien und flexible Arbeitsumgebungen legen. Die verstärkte Bedeutung hybrider Arbeitsmodelle wird

vermutlich den Flächenbedarf optimieren und den Markt für kleinere Büroflächen und Co-Working-Spaces weiter beleben. Ebenso wird die Polarisierung zwischen Premiulagen und weniger gefragten Randlagen andauern. Zudem bleibt abzuwarten, ob Arbeitgeber ihre bisherigen Home-Office-Lösungen fortführen oder, wie beispielsweise Amazon, die Telekom oder SAP, ihre Angestellten ins Büro zurückholen. Sollte sich die wirtschaftliche Lage in der zweiten Jahreshälfte 2025 verbessern, könnte dies zu einer Stabilisierung der Nachfrage führen. Insgesamt bleibt die Marktlage jedoch von Unsicherheit geprägt. Ein spürbarer Rückgang der Leerstandsquoten und eine Stabilisierung des Markts werden voraussichtlich erst ab 2026 erwartet.

Für das Jahr 2025 wird weiterhin eine schwächelnde Nachfrage erwartet.



- **Keine Belebung der Bautätigkeit trotz politischer Maßnahmen wie Wachstumschancengesetz und 14-Punkte-Plan im Wohnungsbau**
- **Weiterhin angespannte Wohnraumsituation in Groß- und Universitätsstädten trotz stagnierender Studierendenzahlen**
- **Hohe Belastung für Studierende durch Wohnkostenanteil von durchschnittlich 54 % des verfügbaren Einkommens**

Der deutsche Wohnungsmarkt stand auch im Jahr 2024 unter erheblichem Druck. Die Bautätigkeit ging stark zurück und die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen sank im Zeitraum von Januar bis November 2024 um fast 19 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Gleichzeitig schrumpfte das Angebot an frei finanzierten Mietwohnungen jährlich um rd. 10 %, während der Leerstand in den Metropolen mit rd. 1 % auf einem äußerst niedrigen Niveau verharrte. Diese Verknappung führte in den vergangenen Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise über alle Städtekategorien hinweg. Damit nahm der Druck auf Wohnungssuchende erheblich zu. Zwar stieg das Angebot alternativer Wohnformen wie Mikroapartments leicht an, doch konnte dies die strukturelle Unterversorgung im Mietwohnungsmarkt nicht auffangen.

Politische Maßnahmen wie das 2024 eingeführte Wachstumschancengesetz, das steuerliche Anreize für den Wohnungsbau schaffen soll, und der 14-Punkte-Plan aus dem Jahr 2023, der bis 2027 Investitionen von bis zu 45 Milliarden Euro vorsieht, zeigten bislang kaum Wirkung. Trotz steuerlicher Vorteile wie der beschleunigten Abschreibung und kombinierbarer Abschreibungsmodelle kam es zu keiner spürbaren Belebung der Bauaktivitäten.

Für das laufende Jahr 2025 zeichnet sich ab, dass sich die angespannte Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten noch verschärfen wird. Die Anzahl der Haushalte wird weiter steigen, was die Nachfrage erhöht, während die Bautätigkeit bundesweit voraussichtlich um rd. 30 % zurückgehen wird. Wurden in 2020 bis 2022 jährlich durchschnittlich 300.000 Wohnungen geschaffen, liegt die Prognose für 2025 bei nur 200.000. Infolgedessen ist ein erneuter Anstieg der Mieten sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Bestandsmieten zu erwarten. Zusätzlich sind die Wohnnebenkosten, etwa für Energie und Wasser, in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und belasten die Mieter zusätzlich. Sollte die Mietpreisbremse nach 2025 auslaufen, könnte dies den Preisanstieg verstärken.

Auch die 2025 in Kraft tretende Grundsteuerreform wird voraussichtlich keine Entlastung bringen, sondern könnte – im Gegenteil – zu Mietsteigerungen führen, da Vermieter höhere Grundsteuern auf die Mieter umlegen dürfen. Langfristig könnte die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, insbesondere in ländlichen Gebieten, die Nachfrage nach Wohnraum dämpfen. Projektentwickler zögern bereits, in Regionen mit sinkender Bevölkerung zu investieren, während in Großstädten und Ballungsräumen die Nachfrage weiterhin hoch bleiben wird.

Besonders in Groß- und Universitätsstädten ist die Wohnraumsituation aufgrund der hohen Studierendenzahlen sowie des ohnehin limitierten Angebots angespannt.

Studentisches Wohnen

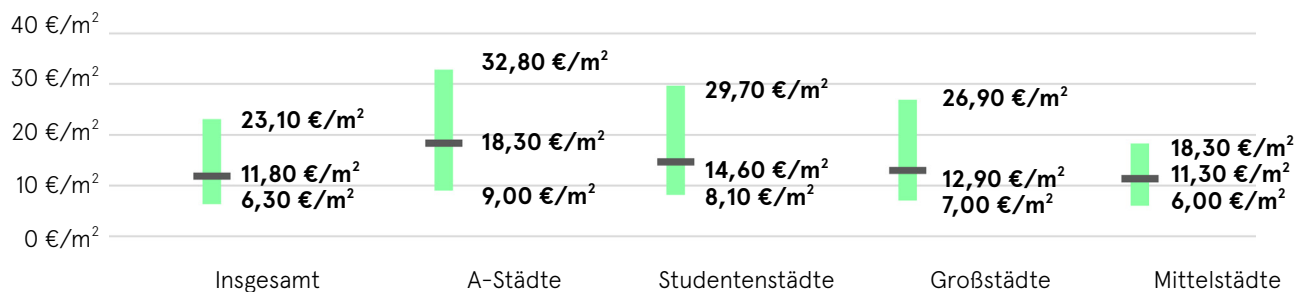
Für Studierende hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren verschärft. Zwar stagniert der über viele Jahre hinweg verzeichnete Anstieg der Studierendenzahlen seit dem Wintersemester 2022/2023 bei rd. 2,9 Millionen Studierenden deutschlandweit. Dies entlastet den Wohnungsmarkt jedoch nicht, da weiterhin ein ausgeprägter Nachfrageüberhang besteht. Besonders in Groß- und Universitätsstädten wie Berlin, München, Hamburg oder Köln ist die Wohnraumsituation aufgrund der hohen Studierendenzahlen sowie des ohnehin limitierten Angebots angespannt. Auch mittelgroße Städte wie Leipzig, Freiburg oder Münster verzeichnen nach wie vor eine hohe studentische Nachfrage nach Wohnraum, während kleinere Universitätsstädte und ländliche Regionen eher stagnierende oder rückläufige Zahlen aufweisen. Diese regionalen Disparitäten sorgen für einen konstant hohen Druck auf den Mietwohnungsmarkt an den attraktiven Hochschulstandorten.

Die Mieten sind an nahezu allen Universitätsstandorten deutlich gestiegen. Besonders in Städten wie München, Frankfurt, Stuttgart oder Berlin liegt die durchschnittliche Warmmiete für kleinere Apartments von ca. 20 Quadratmetern in Studierendenwohnheimen laut dem MLP-Studentenwohnreport 2024 bei rd. 450 Euro monatlich oder mehr – und

damit über der BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro pro Monat. Größere Apartments von ca. 30 Quadratmetern stiegen in München sogar über 800 Euro monatlich, in Berlin, Frankfurt und Stuttgart lagen diese bei rd. 680 Euro pro Monat. Selbst in mittelgroßen Städten wie Heidelberg oder Freiburg erreichten die Mietpreise in Wohnheimen ähnliche Niveaus. Besonders problematisch ist, dass viele Studierende mit begrenzten Einkommensquellen aus BAföG oder Nebenjobs sowie mit steigenden Lebenshaltungskosten konfrontiert sind. Die BAföG-Reform, die 2023 in Kraft trat, hat nur wenigen Studierenden eine spürbare Verbesserung gebracht. Tatsächlich profitieren nur wenige von höheren BAföG-Zahlungen, während viele Studierende weiterhin mit den gleichen Einkommensniveaus wie vor der Reform auskommen müssen. Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für Studierende, die nicht mehr bei den Eltern wohnen, bei ca. 54 %. Im Gegensatz hierzu wendete die Gesamtbevölkerung Deutschlands rd. 25 % für Wohnen auf. Als alternative Finanzierungsmöglichkeit werden zwar KfW-Studienkredite angeboten, doch aufgrund des Zinsanstiegs sind diese für viele nicht attraktiv.

Auch in naher Zukunft ist zu erwarten, dass die hohe Nachfrage weiterhin für einen Preisanstieg sorgen wird, insbesondere weil preisgünstige Wohnungen und Wohnheimplätze schnell vergriffen sind.

Angebotsmieten p.m. für Apartments
(kleiner als 40 m²) nach Städtekatgorie
2024



Auch in naher Zukunft ist zu erwarten, dass die hohe Nachfrage weiterhin für einen Preisanstieg sorgen wird, insbesondere weil preisgünstige Wohnungen und Wohnheimplätze schnell vergriffen sind. Eine kurzfristige Stabilisierung der angespannten Situation kann durch eine Erweiterung des Angebots an budgetorientierten Wohnungen sowie Wohnheimplätzen erreicht werden. Allerdings wird dies in ausreichendem Maße nur durch öffentliche Förderprogramme für den preis- und belegungsgebundenen Wohnraum möglich sein. Derzeit zeigt sich vielerorts, dass selbst gemeinnützige Träger wie die Studierendenwerke Schwierigkeiten haben, in mit öffentlicher Förderung errichteten Neubauwohnungen Mietpreise anzubieten, die innerhalb der

BAföG-Wohnkostenpauschale liegen. Sinkende Jahrgangsgrößen, ein verändertes Studienverhalten – etwa durch mehr Teilzeit- oder Fernstudiengänge – sowie der rückläufige Anteil an Abiturienten, die studieren wollen, könnten langfristig die Nachfrage nach Studierendenwohnraum verringern und somit die Investitionsbereitschaft der Bauträger beeinträchtigen. Dieser Effekt ließe sich jedoch durch einen steigenden Anteil internationaler Studierender und die zunehmende Urbanisierung in großen Hochschulstädten ausgleichen. Kleinere Hochschulstädte könnten jedoch Schwierigkeiten haben, ihre Attraktivität für Studierende zu wahren, da sie im Wettbewerb mit größeren Städten und neuen digitalen Studienformaten weniger attraktiv sind.

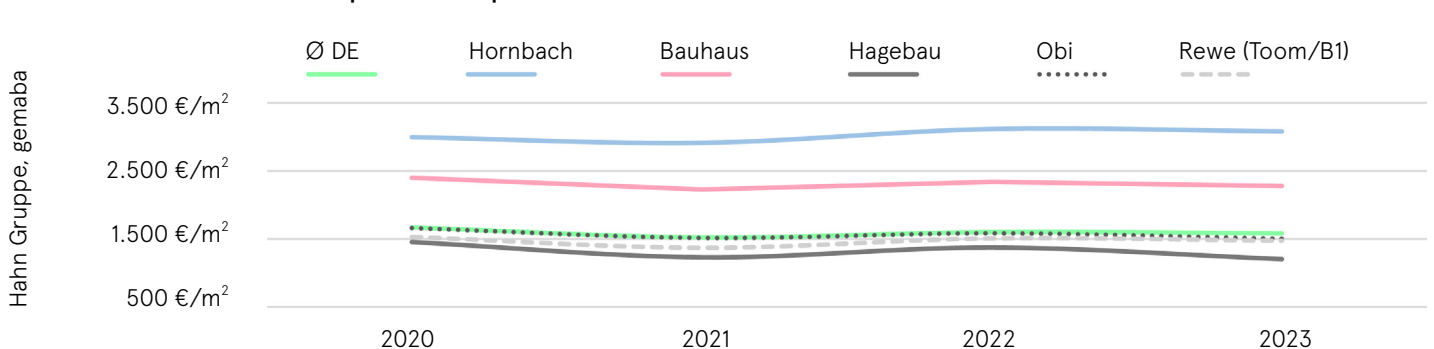
- **Deutliche Umsatzeinbußen in der Bau- und Heimwerkerbranche nach Umsatzzuwächsen während der Corona-Pandemie**
- **Gartenpflegeprodukte, Baumaterialien, Sanitär- und Heizungsbedarf sowie Werkzeuge und Maschinen am nachgefragtesten**
- **Rückläufige Anzahl der Baumärkte in Deutschland, jedoch bei konstanter Gesamtverkaufsfläche**

In den vergangenen Jahren war die Einzelhandelsbranche in Deutschland verschiedenen Herausforderungen ausgesetzt: darunter rückläufige Besucherzahlen, zunehmender Wettbewerbs- und Preisdruck, steigende Mietkosten sowie Kaufkraftverluste und damit einhergehende anspruchsvollere Kundenbedürfnisse. Auch die Branche der Bau- und Heimwerkermärkte, einschließlich angeschlossener Gartencenter, konnte sich diesen Herausforderungen nicht entziehen. Zu Beginn der Corona-Pandemie verzeichneten Bau- und Heimwerkermärkte eine positive Umsatzentwicklung und zählten zu den wenigen Gewinnern der Krise. Grund hierfür war der gestiegene Wunsch nach Heimwerken, Gärtnern und einer Aufwertung des eigenen Zuhauses. In den vergangenen Jahren hatte die Branche jedoch deutliche Umsatzeinbußen zu verkraften. Hauptgründe hierfür waren die all-

gemeine Konsumzurückhaltung infolge kumulierter Krisen sowie Rückgänge in der Bautätigkeit. Auch im Jahr 2024 verlief die Umsatzentwicklung der Bau- und Heimwerkerbranche negativ. Die anhaltende Konsumzurückhaltung sowie lange Schlechtwetterperioden wirkten sich im Jahr 2024 weiterhin dämpfend auf die Branche aus. Doch die Prognosen des Handelsverbands Heimwerken, Bauen und Garten (BHB) für das Jahr 2025 zeichnen ein Bild der Stabilisierung. Zwar wird kein gesteigertes Kaufinteresse erwartet, doch setzt die Branche laut BHB auf eine Konsolidierung der politischen Rahmenbedingungen und auf eine neue Aufbruchsstimmung nach den für Februar 2025 geplanten Neuwahlen. Ein erneutes Wachstum des Geschäfts wird jedoch erst für das Jahr 2026 erwartet.

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten in den vergangenen Jahren haben den Fokus der Kunden spürbar verschoben. Statt auf Neubauten liegt der Schwerpunkt verstärkt auf Renovierungsprojekten, da die Preise für Baustoffe deutlich gestiegen sind. Produkte, die Energieeinsparungen ermöglichen, werden mehr nachgefragt. Besonders Smart-Home-Lösungen sind zunehmend beliebter, da sie neben Komfort auch einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten können. Innerhalb des Sortiments der Bau- und Heimwerkermärkte waren bestimmte Produktgruppen wie Gartenpflegeprodukte, Baumaterialien, Sanitär- und Heizungsbedarf sowie Werkzeuge und Maschinen besonders gefragt. Im Gegensatz dazu verzeichneten saisonale und investive Produkte wie Wohn- und Dekorationsartikel sowie Gartenmöbel die geringste Nachfrage.

Flächenproduktivität p.a.



Auch zum Jahresauftakt 2024 gehörten Bauhaus, Obi und Hornbach zu den drei umsatzstärksten Unternehmen der Branche, wobei Bauhaus zuletzt Obi als Marktführer ablöste.

Zum Jahresbeginn 2024 wurden in Deutschland insgesamt 2.050 Baumärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 13,27 Millionen Quadratmetern erfasst, wie die Baumarkt-Strukturuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse (gemaba) zeigt. Die Anzahl der Märkte ist im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken, während die Gesamtverkaufsfläche weitgehend konstant blieb. Großbetriebe ab 10.000 Quadratmetern Innenverkaufsfläche machten dabei rd. 12 % des Gesamtbestands sowie fast ein Viertel der Verkaufsfläche in Deutschland aus. Baumärkte unterhalb der 3.000-Quadratmeter-Marke stellten rd. 23 % aller Objekte, aber repräsentierten lediglich rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche. Märkte mittlerer Größe, also zwischen 3.000 und 7.500 Quadratmetern, vereinten rd. 45 % der Standorte sowie rd. 40 % der Verkaufsfläche auf sich. Die meisten Baumärkte befinden sich in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Bayern. Die Flächenproduktivität eines durchschnittlichen deutschen Baumarkts lag zum Beginn des Jahres 2024 bei rd. 1.600 Euro pro Quadratmeter Innenverkaufsfläche pro Jahr und blieb somit im Vergleich zum Vorjahr auf nahezu unverändertem Niveau.

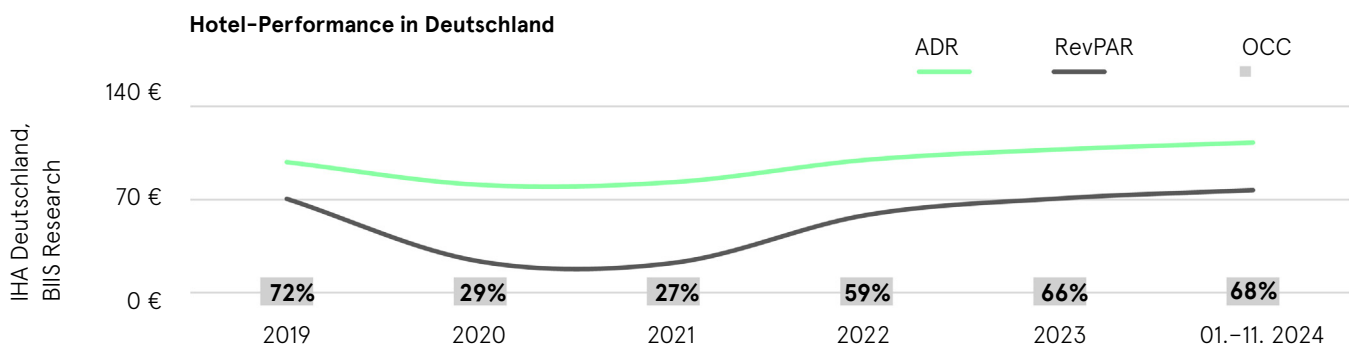
Dabei variiert die Flächenproduktivität eines Baumarkts je nach Betreiber. Auch zum Jahresauftakt 2024 gehörten Bauhaus, Obi und Hornbach zu den drei umsatzstärksten Unternehmen der Branche, wobei Bauhaus zuletzt Obi als Marktführer ablöste. Angesichts des scharfen Wettbewerbs auf dem deutschen Markt intensivierten einige führende Baumarktketten ihre Bestrebungen zur Expansion ins Ausland und planen, diesen Ansatz künftig fortzuführen.

Mit insgesamt rd. 433,1 Millionen Übernachtungen wurde der bisherige Rekordwert aus 2019 für die ersten zehn Monate eines Jahres im Jahr 2024 sogar leicht übertroffen.

- Anstieg der Übernachtungszahlen um 1,6 % in den ersten zehn Monaten des Jahrs 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, insbesondere durch ausländische Gäste
- Positive Impulse für den Hotelmarkt durch Großereignisse wie die Fußball-Europameisterschaft und einige Konzertreihen
- Angebotsverknappung und Fokus auf Bestandsobjekte aufgrund geringer Neubautätigkeit im Hotelsegment

Im Zeitraum von Januar bis Oktober 2024 stieg die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bundesweit um rd. 1,6 % an. Damit setzte sich der positive Trend des Vorjahrs fort. Mit insgesamt rd. 433,1 Millionen Übernachtungen wurde der bisherige Rekordwert aus 2019 für die ersten zehn Monate eines Jahres im Jahr 2024 sogar leicht übertroffen. Insbesondere der Zuwachs an Übernachtungen ausländischer Gäste war deutlich. Die Geschäftsreisertätigkeit

hat sich hingegen auf einem neuen Niveau stabilisiert: aufgrund von Kosteneinsparungen und der Einschränkung der Notwendigkeit von Reisen. Jedoch wird dieser Trend derzeit durch einen Anstieg an Privatreisen kompensiert. Für positive Impulse sorgten in den Sommermonaten vor allem Großereignisse wie die Fußball-Europameisterschaft sowie einige Konzertreihen. In den Monaten Juni und Juli 2024 wurden rund um die Austragungsorte der Fußball-Europameisterschaft etwa 24 % mehr ausländische Gäste registriert als im Vorjahr, wobei auch die übrigen Regionen mit einem Plus von rd. 4 % zulegen konnten. Aufgrund der hohen Teuerungsraten der Vergangenheit befindet sich der reale Umsatz im Gastgewerbe von Hotels und sonstigen Beherbergungsunternehmen weiterhin unter dem Vorkrisenniveau von 2019. 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) weiterhin erhöht.



Die Zahl der deutschlandweiten Hotelneueröffnungen entwickelt sich zunehmend rückläufig – von ca. 170 Neueröffnungen im Jahr 2023 auf ca. 135 im Jahr 2024 –, was insbesondere auf das hohe Zinsniveau zurückzuführen ist und zu einer Angebotsverknappung auf dem Hotelmarkt führt. Im Bestandssegment werden hingegen mehr Objekte auf den Markt gebracht: durch Umnutzung und umfassende Renovierung. Der deutsche Hotelmarkt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel. Trotz der veränderten Rahmenbedingungen planen etwa 70 % der Hotelbetreiber im Jahr 2025 zu expandieren, wobei der Fokus laut einer Analyse der Treugast Solutions Group auf den Midscale- und Upscale-Segmenten liegt, mit jeweils 31 % bzw. 27 %. Für viele Hotelbetreiber und Hotelketten wie B&B, Motel One und Premier Inn, die eine Angebotsausweitung anstreben, stellt der Mangel an geeigneten Immobilien jedoch eine bedeutende Herausforderung dar. Die Zukunft des Hotelsektors liegt in den Bestandsimmobilien, sodass Hotelbetreiber zunehmend auf Übernahmen und Umnutzungen setzen müssen. In der jüngsten Vergangenheit konnten bei Bestandsimmobilien Vertragsverlängerungen und Pachterhöhungen durch die Übernahme von Ausbau- und Modernisierungskosten erzielt werden. Die

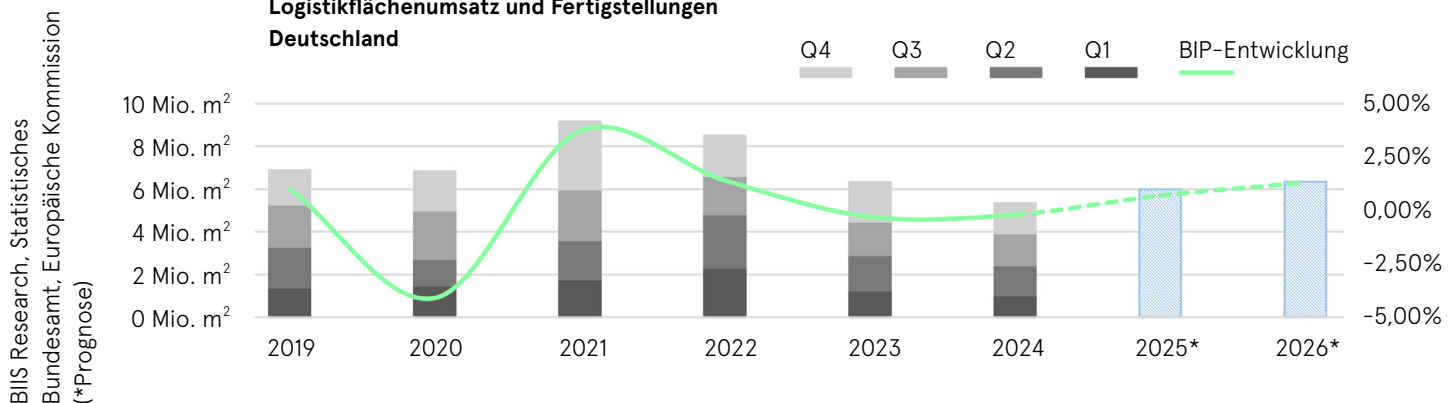
Betreiber sind – unter anderem aufgrund des zunehmenden Angebotsmangels – bereit, die hohen Mietpreise zu zahlen, die häufig deutlich über dem Vorkrisenniveau von 2019 liegen.

Die Zukunft des Hotelsektors liegt in den Bestandsimmobilien, sodass Hotelbetreiber zunehmend auf Übernahmen und Umnutzungen setzen müssen.

Die Hotellerie sieht sich nach wie vor einer Reihe von Herausforderungen gegenüber, darunter allgemeine Preissteigerungen sowie ein anhaltender Mangel an qualifizierten Fachkräften, der dazu führt, dass rd. 40 % der offenen Stellen nicht besetzt werden können. Trotz des anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds zeigt sich die Branche optimistisch, da die langfristigen Prognosen für den Tourismus positiv sind.

- Rückgang des Flächenumsatzes um 16 %
- Belebung der E-Commerce-Aktivitäten, unterstützt durch ein Branchenwachstum von 6 %
- Konjunkturabhängige Nachfrage nach Logistikflächen, mit weiterhin starker Nachfrage nach ESG-konformen Neubauten

Trotz der rückläufigen Flächen-nachfrage besteht in weiten Teilen des Markts eine Angebotsknappheit.



Der deutsche Logistikmarkt verzeichnete im Jahr 2024 aufgrund der stagnierenden Wirtschaftsleistung zum zweiten Mal in Folge einen Rückgang des Flächenumsatzes. Mit rd. 16 % fiel der Rückgang jedoch moderater aus als im Vorjahr. Damals lag er bei rd. 26 %. Trotz der rückläufigen Flächennachfrage besteht in weiten Teilen des Markts eine Angebotsknappheit. Die Leerstandsquoten verharrten in den meisten Logistikregionen auf niedrigem Niveau. Ausnahmen bilden Standorte wie Bremen und Leipzig, wo ein erhöhtes Leerstandsniveau zu einem leichten Rückgang der Mieten führte. Bei den Spitzenmieten ist hingegen in allen wichtigen Logistikregionen eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Funda-

mentaldaten wie die Anteile von Neubauflächen, Eigennutzern und Akteuren am gesamten Logistikflächenumsatz blieben im Jahresvergleich nahezu unverändert.

Trotz der aktuellen konjunkturellen Herausforderungen zeigt eine Analyse der Garbe Industrial Real Estate eine Zunahme der Verkehrsströme von Transportfahrzeugen rund um die deutschen Amazon-Standorte, in einem Radius von 2,5 Kilometern. Diese Verkehrsdaten dienen als Frühindikator für eine Belebung der E-Commerce-Aktivitäten. Nach einem Tiefpunkt Ende 2023 und Anfang 2024 lag das Verkehrsaufkommen in den vergangenen Monaten leicht über dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Der jüngste Anstieg deutet darauf hin, dass der E-Commerce einen Wendepunkt erreicht haben könnte und eine Rückkehr

zum Trendwachstum bevorsteht. Dies wird auch durch die Branchenverteilung gestützt, bei der die Handelsunternehmen ein Plus von rd. 6 % verzeichneten.

Die Nachfrage nach Logistikflächen hängt grundsätzlich von der gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Lage ab. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen dürfte wieder zu einer Belebung des Markts führen. Viele Unternehmen haben sich jedoch bereits auf die neue Normalität aus geopolitischen Unsicherheiten und schwächelnder Konjunktur eingestellt, wodurch die strategische Planung ihrer Logistikaktivitäten zunehmend in den Vordergrund rückt. Als zentrale Nachfragetreiber gelten weiterhin Umzüge in moderne Objekte, die den ESG-Anforderungen der Nutzer gerecht werden.

Das Gesamtjahr 2024 stand für den gewerblichen Investmentmarkt Deutschlands im Zeichen einer mühsamen Erholung.

- Zunahme der Investitionstätigkeit im Schlussquartal 2024 dank stabilerer Zinsen
- Assetklassen-Aufteilung unverändert zum Vorjahr, Wohnen und Logistik weiterhin gefragteste Sektoren
- Weitere Investmentmarkt-Belebung abhängig von der Entwicklung der Finanzierungszinsen

Das Gesamtjahr 2024 stand für den gewerblichen Investmentmarkt Deutschlands im Zeichen einer mühsamen Erholung. Diese war geprägt von den Zinssenkungen der EZB bei gleichzeitig vorherrschenden konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten. Generell sorgte das sich stabilisierende Finanzierungsumfeld für eine Annäherung von Käufern und Verkäufern. Dadurch konnte im letzten Quartal 2024 das höchste Investitionsvolumen seit zwei Jahren erzielt werden. Dennoch lagen die Gesamtinvestitionen 2024 weit unter dem langjährigen Durchschnitt. Dies ist vor allem auf die Zurückhaltung der institutionellen Investoren zurückzuführen. Diese sorgten in den Boomjahren mit großvolumigen Core-Investments für hohe Ergebnisse. Aktivste Käufergruppen sind derzeit Family Offices sowie eigenkapitalstarke

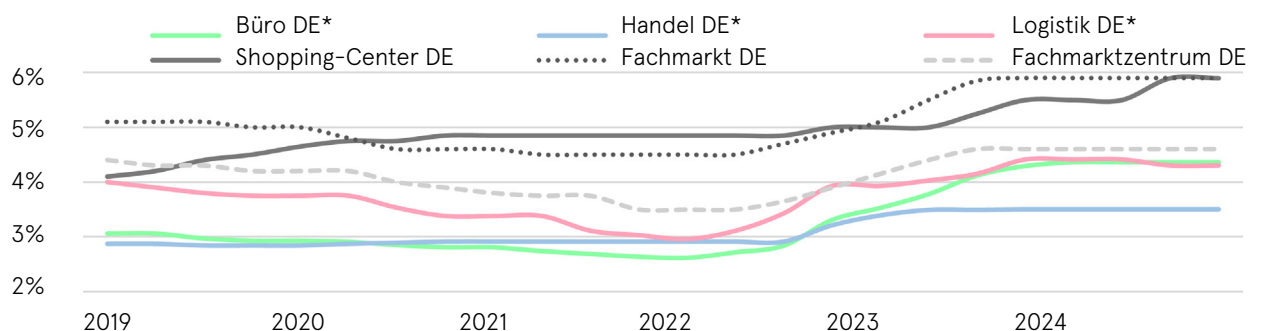
Privatanleger, die sich im kleinteiligeren Segment bewegen und dort Opportunitäten sehen. Kapitalverwaltungsgesellschaften offener Immobilienfonds hingegen treten zunehmend als Verkäufer statt als Käufer auf. Vorwiegend, um Liquidität zu schaffen.

In Bezug auf die Verteilung der Assetklassen hat sich am Bild des Vorjahrs wenig geändert. So zeigt sich insgesamt eine sehr heterogene Aufteilung. Büroimmobilien wurden aufgrund der Unsicherheiten auf den Nutzermärkten nur sehr selektiv nachgefragt. Die beiden am stärksten nachgefragten Assetklassen waren Wohnen und Logistik. Zusammen machten sie über die Hälfte des Investmentmarkts aus. Das Einzelhandelssegment zeigte sich insgesamt robust. Nachdem der

Fokus unverändert vor allem auf Nahversorgern, Discountern und Fachmärkten liegt, treten nun infolge des erstarkenden Städtetourismus auch die High-Street-Lagen wieder mehr in Erscheinung.

Das veröffentlichte Renditeniveau konnte sich im Jahresverlauf 2024 über alle Assetklassen hinweg stabilisieren. Dabei zeigt der Trend im Living-Segment sowie bei Logistikimmobilien mittlerweile wieder leicht nach unten. In den weiteren Sektoren wird derzeit eine Seitwärtsbewegung registriert.

Spitzenrenditen
Q4 2024

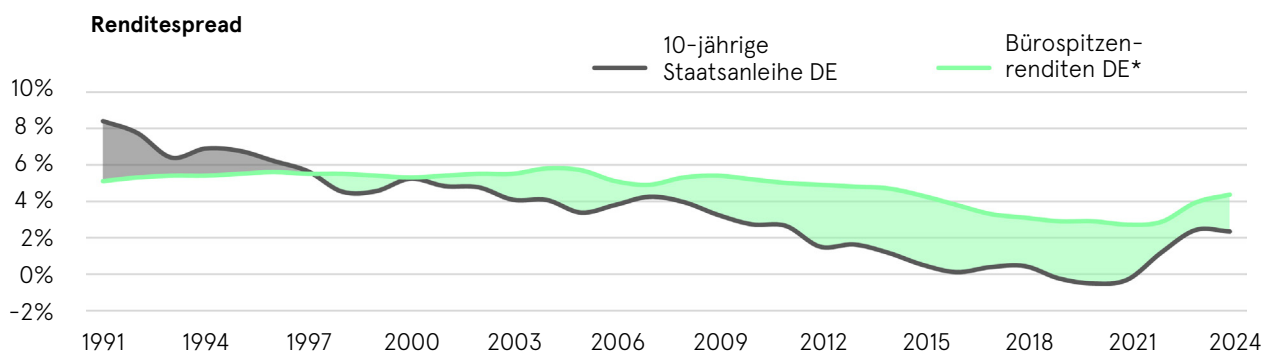


*aggregiert über Top-7,
BIS Research (NAR)

Die leichte Belebung an den Investmentmärkten hängt weiterhin von diversen Faktoren ab. Primär ist hier die weitere Entwicklung der Finanzierungszinsen zu nennen. Durch die Stabilisierung der Finanzierungskosten zeigen sich Investoren zunehmend entscheidungsfreudiger. Die Schließung bestehender Liquiditätslücken – sei es durch hohe Investitionsausgaben aufgrund gestiegener ESG-Anforderungen oder durch Mittelabflüsse bei Immobilienfonds – könnten ebenso zu einem steigenden Verkaufsdruck und in der Folge zu einer weiteren Zunahme des Investmentvolumens führen. Ein gestiegener Verkaufsdruck dürfte dabei vor allem durch Prolongation des Fremdkapitals entstehen. Als Risikofaktoren sind die neue Regierung in den USA, die vorgezogenen Neuwahlen in Deutschland sowie die anhaltenden Regierungskrisen in den Nachbarländern Frankreich und Österreich zu nennen. Auch eine hartnäckig hohe Kerninflation könnte weitere Zinssenkungsschritte der EZB verhindern und damit eine weitere Belebung der Investmentmärkte verzögern.

Die leichte Belebung an den Investmentmärkten hängt weiterhin von diversen Faktoren ab. Primär ist hier die weitere Entwicklung der Finanzierungszinsen zu nennen.

*Ø NAR der Top-7, BIIS 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

23.01.2025

Gestaltung

www.kollektiv-x.de