

Pressemitteilung

NAI apollo-Investorenbefragung: Aufhellung der Marktstimmung mit leicht positivem Ausblick

- **NAI apollo mit neuer Investorenbefragung – Marktentwicklungen, Strategien und Zahlungsbereitschaft der Käufer**
- **Ankauffaktoren im Vergleich zum Vorjahr zumeist weiter gesunken**
- **Wohn- und Logistikimmobilien im Fokus, weiterer Attraktivitätsverlust bei Büros, wenig Veränderungen im Einzelhandels- und Hotelsegment**
- **Mehrzahl der Befragten erwartet Marktbelebung in 2025**

Frankfurt am Main, 30. September 2024 – Trotz Belebung auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt verblieben die Transaktionsaktivitäten in den vergangenen Monaten im langfristigen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Vor allem die wenigen großen Einzeltransaktionen und Portfoliodeals sorgten weiterhin für unterdurchschnittliche Investmentergebnisse. Unsicherheit und Zurückhaltung prägen immer noch die Transaktionsaktivitäten. Mit der dritten Investorenbefragung von NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, wurden die Marktmeinungen aus den vergangenen beiden Untersuchungen (Sommer & Herbst 2023) hinterfragt und größeres Augenmerk auf das Thema der Entwicklung der Fremdkapitalzinsen in den kommenden Jahren gelegt. „Neben den Investmentstrategien, präferierten Standorten und möglichen Anpassungen der Assetallokation der auf dem deutschen Markt aktiven Investoren haben wir in der aktuellen Befragung wieder größeres Gewicht auf die Zahlungsbereitschaft der Umfrageteilnehmer gelegt. Diese haben wir jenen aus den Voranalysen gegenübergestellt. So konnten wir hier weitere Entwicklungen und mögliche Annäherungen ermitteln“, erläutert Dr. Marcel Crommen, Managing Partner bei NAI apollo.

Wohn- und Büroimmobilien bleiben wichtigste Assetklassen

Bei der Assetallokation der befragten Unternehmen sind Büro- und Wohnimmobilien, wie in den vergangenen beiden Umfragen auch, die am stärksten vertretenen Assetklassen. 27,3 Prozent (Büro) beziehungsweise 33,3 Prozent (Wohnen) der jeweils antwortenden Investoren sind hier stark investiert (61-100 Prozentanteil der Assetklasse am Investmentvolumen). Im Bürosegment ist im Vergleich zur Vorbefragung (Herbst 2023) der Anteil in den Kategorien „stark“ und „moderat“ investiert zurückgegangen. Dementsprechend ist der Büroanteil in der Kategorie „nicht oder wenig investiert“ (0-20 Prozentanteil am Investmentvolumen) von 34,9 Prozent im Herbst 2023 auf nun 49,1 Prozent im Sommer 2024 angestiegen. „Ein positiver Trend ist bei Logistikimmobilien zu erkennen. Zwar überwiegt

der Anteil der Befragten, die in dieser Assetklasse wenig oder gar nicht investiert sind, im Vergleich zu den Vorbefragungen hat dieser aber abgenommen beziehungsweise der Anteil der stark investierten Unternehmen weist eine Zunahme auf. Einzelhandels- und Hotelimmobilien spielen bei den teilnehmenden Unternehmen eine untergeordnete Rolle“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Interesse an Wohnen und Logistik am größten

Bezüglich der Investmentstrategie zeigt sich eine Trendfortsetzung. Die Attraktivität von Büroobjekten bleibt auch zukünftig unterdurchschnittlich. So möchten über 35 Prozent der hierzu antwortenden Experten den Büroanteil in ihren Portfolios reduzieren. „Dies spiegelt die aktuell herausfordernde Situation auf den Büromärkten wider, die neben der allgemeinen Kaufzurückhaltung weiterhin durch die aktuell schwierige Konjunkturlage sowie die strukturellen Veränderungen geprägt ist“, so Crommen. Positiver hingegen gestaltet sich das Bild für die Assetklassen Wohnen und Logistik. Mehr als die Hälfte der hierzu antwortenden Investoren beabsichtigen, den Portfolioanteil dieser Segmente leicht oder stark zu erhöhen. Bei Einzelhandelsobjekten bestehen ebenfalls nennenswerte Bestrebungen, Anteile stärker auszubauen. Jedoch dominiert hier die Marktmeinung, wie auch bei Hotelobjekten, die aktuelle Investmentallokation eher unverändert zu belassen.

Zahlungsbereitschaft im Vergleich zum Vorjahr mit Abnahmen

Wie bereits in der Befragung im Sommer 2023 wurde die Zahlungsbereitschaft der Experten aus Käufersicht beziehungsweise die maximal zu zahlenden Kaufpreisfaktoren (Verhältnis Kaufpreis zur Marktmiete), je Assetklasse innerhalb der einzelnen Standortkategorien (A-, B-, sonstige Standorte), ermittelt. „Der direkte Vergleich der Ergebnisse weist beinahe bei allen Assetklassen sowie über fast alle Standortklassifikationen hinweg eine spürbare Abnahme der akzeptierten Kaufpreisfaktoren auf. In Anbetracht der allgemeinen Marktentwicklung der vergangenen Monate ist dies wenig überraschend“, so Stefan Mergen, Managing Partner bei apollo valuation & research GmbH.

	Büro			Wohnen (MFH)			Logistik (≥ 5.000 m² Lager- /Logistikfläche)			EZH (Lebensmittelgeankert)		
	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige
Käufersicht Sommer 2024	19,1	16,0	13,9	22,2	19,0	17,8	18,4	16,6	14,2	16,0	15,2	14,1
Käufersicht Sommer 2023	21,1	18,1	14,2	23,4	20,0	18,1	19,0	16,1	14,0	18,2	15,3	14,7
	Mittelwert der Antworten auf die Frage: Aus Käufersicht – Zu welchen maximalen Kaufpreisfaktoren (auf Markt) sind sie aktuell bereit, die besten Assets zu kaufen?											

Ausgewählte Ergebnisse

So sehen die Investoren im Bürosegment aktuell einen Spitzenmultiplikator von durchschnittlich dem 19,1-fachen der Marktmiete innerhalb der A-Standorte. Dies sind 2,0 Faktoren weniger als im Sommer des letzten Jahres. Auch in den B-Standorten liegt die Differenz mit 2,1 Faktoren auf einem vergleichbaren Niveau. Die Zahlungsbereitschaft für Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser) ist im Vergleich zu Büroobjekten weniger stark gesunken. So beläuft sich der Rückgang der durchschnittlichen Spitzenmultiplikatoren in A- und B-Standorten auf 1,2 beziehungsweise 1,0 Faktoren. Damit liegen diese nun beim 22,2-fachen für Wohnobjekte in A-Märkten und dem 19,0-fachen in B-Märkten. Innerhalb der Assetklasse Logistik (Lager-/Logistikfläche $\geq 5.000 \text{ m}^2$) besteht die geringste Abweichung zwischen den akzeptierten Kaufpreiskennfaktoren des letzten Jahres und denen der aktuellen Befragung. So sind die Befragten bereit, im Durchschnitt das 18,4-fache in A-Städten (0,6 Faktoren weniger als im Sommer 2023) und das 16,6-fache in B-Städten (+0,5 Faktoren) zu zahlen. Damit ist in den B-Standorten die Zahlungsbereitschaft für Logistikobjekte wieder gestiegen. Bei den anderen Assetklassen (Einzelhandel, Healthcare, Hotel) sind wiederum überwiegend eindeutige Rückgänge bei der Zahlungsbereitschaft beziehungsweise den maximal zu zahlenden Kaufpreiskennfaktoren zu verzeichnen, wenn auch bei lebensmittelgeankerten EZH-Objekten die Rückgänge teilweise marginal ausfallen.

Rückgang der Fremdkapitalzinsen mittelfristig erwartet

Zinsveränderungen wirken sich auf die Immobilienrenditen und infolgedessen auf die Stärke und das Maß der Transaktionsaktivitäten aus. Aufgrund der ersten Reduzierung des Hauptrefinanzierungszinssatzes der EZB im Juni 2024 wurde bei der aktuellen Befragung ein besonderes Augenmerk auf die erwartete zukünftige Entwicklung der Fremdkapitalkosten gelegt. Die Mehrheit der befragten Immobilienexperten rechnet mit einem Rückgang der Fremdkapitalzinsen. So werden in den kommenden drei Jahren zum Beispiel für die Segmente Büro, Wohnen und Logistik Abnahmen – für ein Core-Objekt mit einem LTV von 50-60 Prozent - von durchschnittlich bis zu 0,8 Prozentpunkten erwartet. „Mit Blick auf Immobilieninvestitionen kann dementsprechend auch von einem Rückgang der Spitzenrenditen in den nächsten drei Jahren ausgegangen werden, was die Erholung des Investmentmarktes stützen, wenn nicht sogar beflügeln würde“, so Kanzler.

Marktausblick verhalten positiv

Die Markterholung wird allerdings noch Zeit in Anspruch nehmen. So hat sich der erwartete Zeitpunkt hinsichtlich einer Belebung der generellen Transaktionsaktivitäten weiter in die Zukunft verschoben. Nahezu zwei Drittel der Immobilienexperten gehen von einer Belebung im Jahr 2025 aus. „Dennoch

sehen wir, dass sich die Stimmung auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt zwar langsam, aber stetig verbessert. Insgesamt deuten die Ergebnisse auf einen leicht positiven Ausblick hin, wobei die Segmente Wohnen sowie Logistik bei den Investoren im Fokus stehen. Zuwächse sind vor allem in diesen Segmenten geplant, während vornehmlich Büroimmobilien immer mehr an Attraktivität verlieren“, resümiert Mergen.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungs-Dienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung.

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin) Blackbird Real Estate GmbH (Königstein im Taunus), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Gabriele Stegers
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 160 6979 549
Mail: gs@feldhoff-cie.de