

JAHRESBILANZ 2023

Jahresbilanz 2023 der DIP – Deutsche Immobilien-Partner. DIP analysiert Umsatzeinbruch am deutschen Markt für Immobilieninvestments.

Nach Analysen von DIP wurde 2023 am deutschen Investmentmarkt ein Geldumsatz von rd. EUR 27,7 Mrd. (Wohnportfolios und gewerbliche Investments) erzielt. Dieser Wert liegt 57 % unter dem Vorjahreswert (2022: EUR 64,9 Mrd.) und 62 % unter dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2013 - 2022: EUR 73,5 Mrd.). Der Wert stellt sogar lediglich ein Viertel des Rekordergebnisses aus dem Jahr 2021 (rd. EUR 111,8 Mrd.) dar.

Dieser markante Umsatzrückgang ist auf die insgesamt unverändert schwierigen Rahmenbedingungen zurückzuführen: Die Zinssätze für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung vervierfachten sich seit Ende 2021 auf bis zu 4,23 % im Oktober/November 2023. Zudem wirkte sich auch der massive Anstieg bei den Energie- und Rohstoffpreisen retardierend auf das Investitionsgeschehen aus. Dabei verzeichneten sowohl Wohninvestments als auch die Gewerbesegmente deutlich geringere Umsätze:

- Auf dem gewerblichen Investmentmarkt gab das Transaktionsvolumen um rd. 57 % von rd. EUR 52 Mrd. in 2022 auf rd. EUR 22,2 Mrd. im letzten Jahr nach und lag damit 62 % unter dem aktuellen Zehnjahresmittel.
- Ebenfalls um 57 % sank der Geldumsatz im Wohnsegment (ausschließlich Portfolios) und erreichte einen Wert von lediglich EUR 5,5 Mrd. (2022: rd. EUR 12,9 Mrd.). Der jüngste Zehnjahresdurchschnitt wurde um 72 % verfehlt.

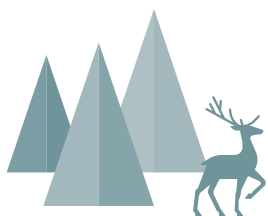


Die 2022 erfolgte Trendumkehr steigender Renditen setzte sich 2023 fort. So erhöhte sich die für alle DIP-Märkte analysierte Spitzenrendite in allen Assetklassen z.T. um bis zu 130 Basispunkte.

Für 2024 prognostiziert DIP nach einem ruhigeren Jahresauftakt eine schrittweise Dynamisierung in der zweiten Jahreshälfte. Dazu trägt u.a. bei, dass Kapitalrücklagen auf Grund der überschaubaren Vorjahresaktivität vorhanden sind, die nach Sondierung der wirtschaftlichen Entwicklung 2024 zumindest teilweise auch wieder in Immobilieninvestments fließen. Für das Gesamtjahr 2024 ist deshalb ein Investmentvolumen zu erwarten, das in etablierten Wachstumsregionen oberhalb des überaus schwachen 2023er Ergebnisses liegen wird, aber noch deutlich unterhalb des Dekadenmittels bleibt.

**Gewerbliche
Transaktionen nach
Nutzungsart: Logistik
erstmals vorne.**

- Im gewerblichen Investmentsegment verzeichneten 2023 alle Assetklassen deutliche Umsatzeinbußen. Am stärksten fiel der Rückgang bei den Büroinvestments aus: Hier ging der kontrahierte Geldumsatz um 75 % auf nur noch EUR 5,5 Mrd. zurück (2022: EUR 21,7 Mrd.). Entsprechend belegte das traditionell größte Marktsegment innerhalb der Gewerbeinvestments im Jahre 2023 lediglich Platz 3.
- Auf Platz 1 vorgerückt sind erstmals Logistikobjekte mit einem Anteil von 26 % am gewerblichen Gesamtumsatz, auch wenn ihr Umsatz ebenfalls deutlich um rd. 42 % auf EUR 5,7 Mrd. sank (2022: EUR 9,85 Mrd. = Platz 2). Den gleichen Wert erzielt das Segment "Sonstige Investments", die u.a. Hotels und Pflegeimmobilien umfassen (2022: EUR 11,6 Mrd.).



- Auch wenn das Einzelhandelssegment den geringsten Umsatzrückgang um rd. 40 % auf EUR 5,3 Mrd. (2022: EUR 8,9 Mrd.) verzeichnet, belegt es damit lediglich den vierten Platz.

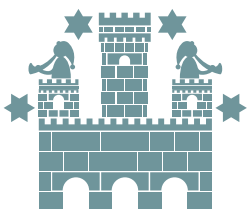
Gewerbliche Investments in den “Big Seven“: Berlin wieder auf Platz 1.

In den “Big Seven“ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart gab das gewerbliche Transaktionsvolumen nach DIP-Analysen von EUR 27,5 Mrd. in 2022 um 68 % auf EUR 8,9 Mrd. nach. Die Marktquote sank auf nur noch 40 % des gewerblichen Investmentvolumens in Deutschland (2022: 53 %).

- Innerhalb der “Big Seven“ belegt Berlin ungeachtet eines um rund zwei Drittel auf EUR 3,1 Mrd. gesunkenen Geldumsatzes (2022: EUR 8,9 Mrd.) erneut die Spitzenposition vor München (EUR 1,3 Mrd.; 2022: EUR 3,9 Mrd.), Frankfurt (EUR 1,21 Mrd.; 2022: EUR 4,65 Mrd.) und Hamburg (EUR 1,18 Mrd.; 2022: EUR 4,7 Mrd.).
- Dahinter folgen Düsseldorf (EUR 0,8 Mrd.; 2022: EUR 3 Mrd.), Stuttgart (EUR 0,68 Mrd.; 2022: EUR 1,15 Mrd.) und Köln (EUR 0,6 Mrd.; 2021: EUR 1,2 Mrd.).

Auch Wohninvestments mit deutlichem Rückgang.

- Der Umsatz mit Wohnportfolien sank 2023 um 57 % auf EUR 5,5 Mrd. (2022: EUR 12,9 Mrd.). Dieser Wert liegt zudem 72 % unter dem Zehnjahresmittel.



Renditen steigen weiter.

Nachdem die Spitzenrenditen jahrelang gesunken sind, setzte 2022 eine Trendumkehr mit deutlich gestiegenen Spitzenrenditen ein. Dieser Trend setzte sich 2023 – zum Teil deutlich – über alle Assetklassen fort:

- Für Top-Geschäftshäuser stiegen die Spitzenverzinsungen im Mittel der DIP-Märkte auf rd. 4,6 % p.a. (2022: 3,8 %), für reine Bürohäuser auf rd. 4,9 % p.a. (2022: 4,1 %).
- Die Spitzenrendite für Wohninvestments stellt sich auf 3,7 % p.a. (2022: 3,6 % p.a.). Hier führt 2023 Freiburg mit 3,1 % p.a. (2022: 2,9 %) vor München mit 3,3 % p.a. (2022: 2,2 %) die “Preisliste” an.
- Auch die Renditen für SB-/Fachmärkte sind 2023 jeweils um 50 Basispunkte auf 6,1 % p.a. gestiegen.
- Den höchsten Anstieg analysiert DIP 2023 für Logistikimmobilien um 130 Basispunkte auf 5,9% p.a. (2022: 4,6 %).

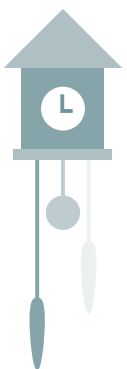


NETTOANFANGSRENDITEN* NACH ASSETKLASSEN (IN % P.A.)



LOGISTIKIMMOBILIEN
SB-/ FACHMÄRKTE**
WOHNEN MFH***
GESCHÄFTSHÄUSER****
UMLAUF-RENDITEN (A)

* Spitze ** Lebensmittel- und Fachmarktzentren *** MFH, Top-Lage und hochwertige Ausstattung **** Citylage, hochwertige bzw. zeitgemäße Ausstattung und hoher Handelsbesatz a = Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, Gesamtdurchschnitt der Monatswerte Quelle: DIP, Aengevelt Research



SPITZENRENDITEN UND -FAKTOREN IN DEN DIP-STANDORTEN

Stand: Anfang 2024

Standort	Geschäfts- häuser		Wohnen		SB-/Fach- märkte		Büro	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	4,6%	22	3,6%	28	5,9%	17	4,3%	23,5
Bremen	5,3%	19	4,0%	25	6,7%	15	5,6%	18
Dresden	5,0%	20	3,4%	29	6,9%	14,5	5,9%	17
Düsseldorf	4,6%	22	3,8%	26	6,3%	16	4,6%	22
Essen	5,6%	18	4,0%	25	6,7%	15	5,9%	17
Frankfurt a.M.	3,9%	26	3,6%	28	5,4%	18,5	4,0%	25
Freiburg	4,8%	21	3,1%	32	5,9%	17	5,0%	20
Hamburg	4,4%	23	3,8%	26	5,4%	18,5	4,6%	22
Hannover	5,0%	20	3,7%	27	5,9%	17	5,3%	19
Karlsruhe	4,0%	25	3,4%	29	7,7%	13	5,6%	18
Köln	4,6%	22	4,0%	25	5,6%	18	4,8%	21
Leipzig	4,7%	21,5	3,8%	26	5,6%	18	5,0%	20
Magdeburg	5,1%	19,5	3,8%	26	6,3%	16	5,1%	19,5
München	2,9%	34	3,3%	30	4,6%	22	3,3%	30
Nürnberg	4,8%	21	3,4%	29	7,7%	13	5,3%	19
Stuttgart	4,6%	22	3,7%	27	5,6%	8	5,0%	20
DIP-Mittelwert	4,6%	22,3	3,7%	27,4	6,1%	16,7	4,9%	20,7

Quelle: DIP - Deutsche Immobilien-Partner, Aengevelt Research



DIP – DEUTSCHE IMMOBILIEN PARTNER: IHRE OBJEKTE DEUTSCHLANDWEIT UND INTERNATIONAL VERMARKTET

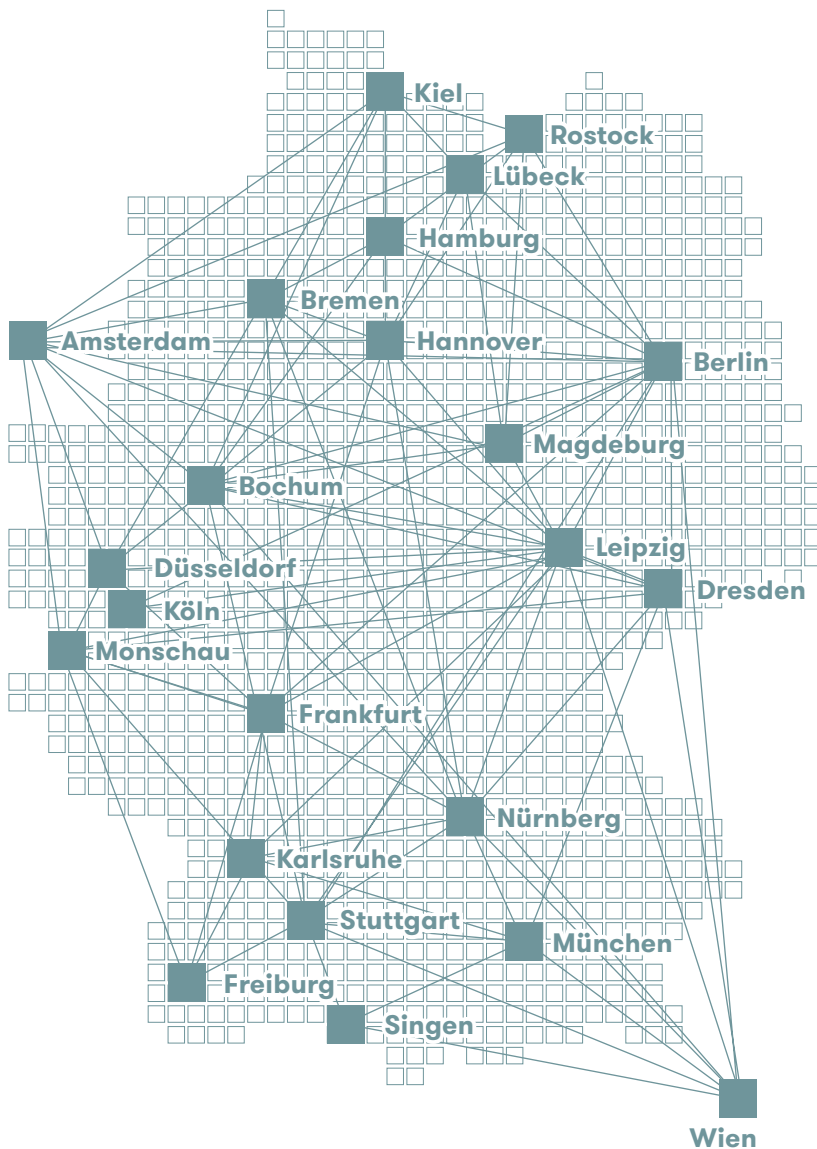
Das **überregionale Netzwerk** der DIP-Partner löst alle Ihre Immobilien-Anforderungen!

15 Partnerfirmen und mehr als **800 qualifizierte Mitarbeiter** an bundesweit rund **25 Standorten** bilden das stetig wachsende Erfolgs-Netzwerk. Damit zählt das DIP-Netzwerk zu den **Branchenführern**.

Wir sind fast **flächendeckend** maximal 90 Minuten von Ihnen und Ihrem Objekt entfernt. Das umfassende **DIP-Leistungssportfolio** reicht von der klassischen Immobiliendienstleistung über **innovative Nutzungskonzepte** bis hin zu Hochbau- und Infrastrukturprojekten und ist in dieser Zusammensetzung einzigartig. Die DIP-Partner arbeiten bei Bedarf zusammen und verfügen über das Know-how des gesamten Netzwerkes.

Der Gesamtbüroflächenumsatz (inkl. Eigentümer) liegt laut DIP bei rund 3,8 Mio. m².

Unser Netzwerk für Ihren Erfolg.



BEYER IM DREILÄNDERECK: WIR KENNEN DEN MARKT UND DIE MENSCHEN DAHINTER

»Wir wollen zwischen Menschen glückliche Situationen herstellen.« Dieser Grundgedanke ist seit über 30 Jahren die Basis für unser Handeln. Als Top-Makler in Freiburg, unter anderem ausgezeichnet vom Capital Magazin, bieten wir maßgeschneiderte Lösungen im Drei-Länder-Eck von Offenburg über den Kaiserstuhl bis zum Bodensee.

Außerdem sind wir als Deutscher Immobilien Partner (DIP) hervorragend vernetzt und bieten unsere Leistungen auch überregional an. Eine echte Traum-Konstellation, von der Sie maximal profitieren: »Wir kennen die Freiburger Region bestens! Und profitieren dabei vom Austausch mit unseren überregionalen Partnern.«





**UNSER
RUNDUM-SERVICE:
FÜR SIE ALLES
UNTER EINEM DACH**

**VERKAUF, BEWERTUNG &
PROJEKTENTWICKLUNG**



LEO BEYER

Inhaber Beyer Immobilien
Geschäftsführer Beyer Wohnbau
Dipl.-Ing. Architekt

+49 761 76 99 29 0
lb@beyer-immobilien.com

**BEYER
IMMOBILIEN**

Wohn- und
Gewerbeimmobilien

**BEYER
WOHNBAU**

Projektierung
von Bauprojekten

**FINANZCOACHING &
FINANZIERUNGSBERATUNG**



JULIAN SCHUSTER

Geschäftsführer Beyer Finanz

Bankbetriebswirt

+49 761 76 99 29 40
info@beyer-finanz.com

**BEYER
FINANZ**

Finanzierung, Investment-
und Kapitalanlagen



**HIER KÖNNEN SIE
DEN WERT IHRER
IMMOBILIE ONLINE
ERMITTELN.**

Wir kommen aber auch
gerne vorbei. Denn wir
schätzen den persönli-
chen Kontakt und freuen
uns auf Sie.



Bewerten. Mieten. Kaufen. Finanzieren. Projektieren.