

## **RICS: Allmähliche Erholung auf Gewerbeimmobilienmärkten weltweit / Besonders in Deutschland verbessern sich Kreditkonditionen und Zahl der Büroumwidmungen steigt**

- RICS veröffentlicht Global Commercial Property Monitor Q1 2024
- Globaler Hauptindex im zweiten Quartal in Folge weniger negativ
- Verbesserung sowohl auf Mieter- als auch auf Investmentmarkt
- Mehr als drei Viertel der Befragten verzeichnen Zunahme der Umwidmung von Büroflächen für andere Nutzungen
- Europa: Markt scheint Talsohle des Zyklus erreicht zu haben, dennoch bleibt Nachfrage gedämpft
- Deutschland: Gesamtindex steigt von -35 auf -26, Investorenstimmung verbessert sich von -35 auf -28, ist aber wieder negativer als die Mieterstimmung mit -24
- Auffällig: Kreditkonditionen verbessern sich deutlich von -20 % auf + 4 %
- Nettosaldo der Büronachfrage steigt in Deutschland leicht von -59 % auf -42 %
- Kapitalwerterwartungen für die nächsten 12 Monate über alle Assetklassen steigt in Deutschland von -46 % auf -34 %
- Mietaussichten für kommende 12 Monate im Bereich Büro steigen von -20 auf -5
- 48 % der deutschen Umfrageteilnehmer beobachten bei Büros eine deutliche Zunahme von Umwidmungen

**Frankfurt am Main, 14. Mai 2024** – Das Ergebnis des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das erste Quartal 2024\* zeigt, dass der Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI)\*\* mit -10 (Q4: -15) den geringsten negativen Wert seit dem zweiten Quartal 2022 verzeichnet. Dieser weniger negative Trend spiegelt sich auch in den Gesamtergebnissen sowohl auf der Nutzer- als auch auf der Investorenmehrheit wider. So verbesserte sich der Mieterindex (Occupier Sentiment Index, OSI)\*\*\* von -13 auf -8 und der Investorenindex (Investment Sentiment Index, ISI)\*\*\*\* von -18 auf -13.

Wie in den letzten Quartalen auch, sind die Ergebnisse auf regionaler Ebene weiterhin unterschiedlich, obwohl signifikant ist, dass der CPSI in allen Fällen gestiegen ist. So verbesserte sich in MEA der Gesamtindex von +11 auf +13 und damit weltweit am positivsten und der stärkste bislang verzeichnete. Europa meldete einen spürbaren Rückgang der negativen Stimmung, wobei der CPSI von -21 am Ende des letzten Jahres auf

-10 im ersten Quartal stieg. In Nord-, Mittel- und Südamerika verbesserte sich der CPSI von -7 auf -4. In der APAC-Region stieg der Gesamtindex von -24 auf -21. Innerhalb dieser aggregierten Zahlen gibt es aber auch gegensätzliche Trends auf Länderebene, am deutlichsten in der APAC-Region, wo die Stimmung in Indien relativ stark bleibt (+18), während die Teilnehmer in China immer noch vorsichtig sind (-46).

### **Wahrnehmung der Märkte ändert sich**

Analog zu den weniger pessimistischen Werten des CPSI stehen die Antworten zur Lage der Immobilienmärkte im Zyklus. Demnach ist der Anteil der Befragten, die der Ansicht sind, dass sich ihr Markt in der Aufschwung- (oder Spitzen-) Phase befindet in allen vier Weltregionen im Vergleich zu den letzten drei Monaten des vergangenen Jahres mehr oder weniger stark gestiegen.

Einen entscheidenden Einfluss auf diesen Trend dürfte die anhaltende Veränderung des Kreditumfelds sein, die sich im Global Commercial Property Monitor zeigt. So wurde in Nord-, Mittel- und Südamerika ein Nettosaldo von +14 % (Q4: -6 %) verzeichnet, was den besten Wert seit Anfang 2022 darstellt. In Europa liegt der Nettosaldo für diese Kennzahl nun ebenfalls bei +14 % (Q4: -31 %), dem höchsten Wert seit Ende 2021. Zudem ist der Anteil der Befragten, die eine positive Veränderung der Kreditbedingungen in der APAC-Region sehen, von einem Nettosaldo von +14 % auf +26 % gestiegen. Auch in MEA ist ein ähnlicher Trend zu beobachten.

### **Investitionsnachfrage beginnt sich zu stabilisieren**

Ein Thema der Umfrage, auf das die RICS in den letzten Jahren immer wieder aufmerksam gemacht hat, ist die relative Widerstandsfähigkeit des Nutzermarktes im Vergleich zum Investitionsmarkt. Die aktuellen Ergebnisse zeigen jetzt eine Trendwende. Weltweit liegt der Nettosaldo der Investitionsnachfrage bei -3 % gegenüber -14 % im Quartal zuvor. Besonders in MEA und Indien ist der Indikator besonders stark. Zudem verzeichnen die USA zum ersten Mal seit zwei Jahren einen positiven Wert, wenn auch mit einem Nettosaldo von nur +1 %. Auch in Australien ist der Nettosaldo erstmals seit zwei Jahren mit +7 % wieder positiv. Für Europa liegt der Indikator mit -2 % immer noch im negativen Bereich, wenn auch weniger stark als in Q4 mit -30 %. Auf Länderebene liegt der Nettosaldo in Deutschland nun bei -16 % (Q4: -43 %), in Großbritannien bei -4 % (Q4: -19 %) und in den Niederlanden bei -18 %

(Q4: -37 %). Zudem haben sich die Ergebnisse in Italien (+4 %), Spanien (+ 21 %) und der Schweiz (+5 %) ins positive gedreht.

Auf Ebene der Assetklassen hat sich der Nettosaldo weltweit ebenfalls verbessert. Dennoch verharren Büroimmobilien auf globaler Ebene mit einem Nettosaldo von -17 % (Q4: -30 %) weiterhin im negativen Bereich. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hat sich leicht verbessert (Anstieg von -14 % auf -3 %) und auch Industrieimmobilien verzeichnen einen Anstieg von +3 % auf +11 %.

### **Umnutzung von Büros nimmt zu**

Im aktuellen RICS Global Commercial Property Monitor wurden zusätzliche Fragen zum Thema Umwidmung von Büroräumen und Verkleinerung der Büroflächen gestellt. Dabei zeigt sich, dass durch eine Veränderung der Arbeitspraktiken eine Zunahme der Umnutzung in Nord- und Südamerika, APAC und Europa zu verzeichnen ist. Besonders in Europa beobachten 24 % der Umfrageteilnehmer eine deutliche Zunahme von Umwidmungen. MEA bildet dabei eine Ausnahme. Hier gaben 39 % der Befragten an, dass in diesem Bereich keine Aktivitäten zu verzeichnen sind. Bei der Frage, wie sich die Zahl der Büromieter, die sich verkleinern wollen, in den letzten 12 Monaten verändert hat, wies etwas mehr als die Hälfte der Befragten (56 %) weltweit darauf hin, dass dies im letzten Jahr zunehmend der Fall war. In Europa liegt der Wert bei 57 %.

### **Europa: Markt scheint Talsohle des Zyklus erreicht zu haben, dennoch bleibt Nachfrage gedämpft**

Die GCPM-Ergebnisse für das erste Quartal 2024 für Europa sind etwas weniger negativ als die des letzten Quartals, wenngleich die Trends sowohl auf Sektor- als auch auf Länderebene sehr unterschiedlich sind. Der größte Teil der Befragten europaweit ist der Meinung, dass der gewerbliche Immobilienmarkt den Tiefpunkt des Zyklus erreicht hat (36 % gegenüber 30 % im letzten Quartal). Der Anteil derer, die meinen, dass sich der Zyklus in einem Abschwung befindet, liegt aktuell bei 31 % (Q4: 52 %).

### **Stimmungsindizes für Mieter und Investoren sind weniger negativ**

In Europa fallen die aktuellen OSI- und ISI-Werte auf aggregierter Ebene im Vergleich zur zweiten Hälfte des letzten Jahres etwas weniger negativ aus. Der OSI liegt jetzt bei -9 und

hat sich damit von seinem jüngsten Tiefststand von -19, der im dritten Quartal 2023 verzeichnet wurde, erholt. Der ISI liegt aktuell bei -10 und ist damit weniger negativ als noch im dritten Quartal des letzten Jahres mit -31 und im vierten Quartal mit -25. Dennoch belegen diese Stimmungsindikatoren eine gedämpfte Marktdynamik.

Auf Länderebene verzeichnen die meisten europäischen Staaten zwar weiterhin negative Stimmungsindizes, dennoch gibt es einige wenige Ausnahmen. So befindet sich der Gesamtindex CPSI in Griechenland (+20), Zypern (+9) und Portugal (+5) im positiven Bereich. In den genannten Ländern verzeichnen die Befragten einen Anstieg der Mieternachfrage im ersten Quartal, was die allgemeine Marktstimmung unterstützt. Auf der anderen Seite verharrt der CPSI sowohl in Deutschland (-26) als auch in Frankreich (-24) weiterhin im negativen Bereich, auch wenn die jüngsten Werte weniger pessimistisch als im letzten Quartal sind (-35 und -37). Andere Märkte wie Großbritannien, Spanien und Italien weisen aktuell weitgehend neutrale CPSI-Werte auf. Somit ist eine Verbesserung gegenüber den negativen Ergebnissen im vierten Quartal zu verzeichnen.

#### **Ausblick für Kapitalwerte auf Länderebene sehr unterschiedlich**

Bei den Zwölfmonats-Kapitalwerterwartungen auf Länderebene werden in Europa sehr unterschiedliche Ergebnisse erzielt. Auf der einen Seite gehen die Befragten in Zypern, Rumänien, Griechenland, Portugal und Österreich davon aus, dass die Kapitalwerte über alle Assetklassen hinweg im Laufe des Jahres steigen werden. In Spanien, Belgien, Großbritannien und der Schweiz geht man von stabilen Kapitalwerten aus. Auf der anderen Seite bleiben die Umfrageteilnehmer in Deutschland und Frankreich pessimistisch.

#### **Deutschland: Gesamtindex steigt von -35 auf -26, Investorenstimmung verbessert sich von -35 auf -28, ist aber wieder negativer als die Mieterstimmung mit -24**

Der Gesamtindex CPSI für Deutschland steigt im ersten Quartal von -35 auf -26. Im Vorquartal gaben 57 % der Befragten an, dass sich der Zyklus in einer Abschwungphase befindet, jetzt sind es noch 37 %. Waren es im dritten Quartal 31 % der Befragten, die angaben, den Tiefpunkt im Zyklus erreicht zu haben, sind es aktuell 54 %. Die Investorenstimmung verbessert sich von -35 auf -28 und liegt aber wieder unter der Mieterstimmung, die sich von -35 auf -24 verbessert hat.

Die Investorennachfrage über alle Assetklassen steigt deutlich und erreicht ein Nettosaldo

von -16 % (Q4: -43 %). Bei Büroimmobilien verbessert sich der Nettosaldo ebenfalls deutlich und verzeichnet jetzt einen Wert von -27 % (Q4: -58 %). Bei Industrieimmobilien steigt der Wert ebenfalls und liegt jetzt im positiven Bereich bei +6 % (Q4: -23 %). Auch der Nettosaldo bei Einzelhandelsimmobilien erhöht sich klar von -47 % auf -27 %. Der Nettosaldo der Nutzernachfrage über alle Assetklassen steigt ebenfalls und erreicht im ersten Quartal einen Wert von -25 % (Q4: -40 %). Dabei stieg die Nutzernachfrage nach Büros leicht von -59 % auf -42 %.

Bei der Einschätzung von Deutschland als Immobilieninvestitionsstandort haben sich nur leichte Veränderungen ergeben; als teuer schätzen ihn 61 % (Q4: 66 %) ein, und die Zahl derer, die die Preise als angemessen ansehen, stieg von 16 % auf 29 %.

Die Kapitalwerterwartungen für die nächsten 12 Monate über alle Assetklassen steigt von -46 % auf -34 %. Büroimmobilien veränderten sich kaum, wobei der Nettosaldo von -56 % auf -53 % stieg. Die Aussichten bei den Kapitalwerten von Industrieimmobilien verbessern sich deutlich von -23 % und liegen jetzt im positiven Bereich bei +4 %. Auch Einzelhandelsimmobilien stiegen und erreichten einen Wert von -52 % (Q4: -60 %).

Bei der Einschätzung der Befragten zu den Mieten in den nächsten 12 Monaten ist die Stimmung zwar weiterhin negativ, dennoch verbesserte sie sich im Quartalsvergleich. Demnach stiegen die Mieterwartungen von -20 % auf -5 % über alle Assetklassen hinweg. Büroimmobilien stiegen von -20 % auf -13 %. Bei Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich der Wert von -55 % auf -37 % und Industrieimmobilien befinden sich weiterhin im positiven Bereich und stiegen von +16 % auf +34 %.

Seit dem zweiten Quartal 2020 nahmen die deutschen Teilnehmer durchgängig eine negative Veränderung bei den Kreditkonditionen wahr. Erst im letzten Quartal des Vorjahres stieg der Indikator. Aktuell hat er sogar in den positiven Bereich gedreht. Der Nettosaldo erreichte demnach einen Wert von +4% (Q4: -20%). Die zwar anziehenden Konditionen für Kredite spiegeln sich aber noch nicht in steigenden Zahlen für den Beginn von Projektentwicklungen wider. Hier erhöhte sich der Nettosaldo über alle Assetklassen hinweg nur leicht von -78 % auf -65 %.

Wie bereits erwähnt, wurden in diesem Jahr zusätzliche Fragen zum Thema Umwidmung von Büroräumen und Verkleinerung der Büroflächen gestellt. Dabei zeigt sich, dass in Deutschland 48 % der Umfrageteilnehmer eine deutliche Zunahme von Umwidmungen

beobachten. Und auch bei der Frage, wie sich die Zahl der Büromieter, die sich verkleinern wollen, in den letzten 12 Monaten verändert hat, gaben 72 % an, dass dies im letzten Jahr zunehmend der Fall war.

### **Fazit: Europa zeigt sich weniger negativ, aber der Investmentmarkt ist noch nicht zurück**

**Susanne Eickermann-Riepe FRICS**, Vorsitzende des RICS European World Regional Board (EWRB): „Die Erwartung auf ein verbessertes Kreditumfeld macht sich bemerkbar, aber das schwache Wachstum in Europa bleibt ein Hemmnis, auch für die Immobilienbranche. Einzelne Faktoren zeigen eine erste Belebung. Sowohl Mieter- als auch Investoren Sentiment haben sich weiter verbessert, bleiben aber im negativen Bereich. Die Kapitalwerterwartungen bleiben weiterhin gedämpft, insbesondere in Deutschland und Frankreich. Dagegen sind die Aussichten für das Mietwachstum erneut gestiegen. In den traditionellen Sektoren erzielten erstklassige Industriewerte positive Kapitalwerterwartungen und zeigen weiterhin einen soliden Ausblick auf der Mieterseite. Auch Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnungen zeigen positive Entwicklungen. Für den Sektor Büro bleibt es schwierig. Umwidmungen und reduzierter Büroflächenbedarf hinterlassen Spuren. Die Transformation hat gerade erst begonnen.“

**Jens Böhnlein MRICS**, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland, ergänzt: „Die sich im letzten Quartal andeutende Verbesserung in den Stimmungsbarometern sowohl auf Mieter- als auch auf Investorenseite spiegelt sich anhand eines leicht verbesserten Stimmungsbildes im ersten Quartal 2024 wider, wenn auch verhalten. Dennoch, der Krisenmodus wandelt sich zum Realitätsmodus. Die Marktparameter zeigen zwar im ersten Quartal in eine positive Richtung, gleichwohl bleiben die Komplexität und ein weiterhin herausforderndes Marktumfeld erhalten, das uns vorrausichtlich auch noch über das Jahr 2024 mit einem negativen Sentiment weiter begleiten wird.“

### **Hier der Link zur Aufzeichnung der PK:**

[https://us02web.zoom.us/rec/share/3Qcc28gzhiY4e2Ylpfo\\_D-kTUdS4BsKBfUdwWN-LT1NzVWLooYQO61TAvbwbhYdB.cROciqzhr-ICPFxY](https://us02web.zoom.us/rec/share/3Qcc28gzhiY4e2Ylpfo_D-kTUdS4BsKBfUdwWN-LT1NzVWLooYQO61TAvbwbhYdB.cROciqzhr-ICPFxY)

Kenncode: mvf1?0AM

\* Die Befragung fand vom 13. März bis 12. April 2024 statt, 1.670 Unternehmen haben daran teilgenommen.

\*\* Der Commercial Property Sentiment Index (CPSI) ist ein ungewichteter Durchschnitt aus OSI und ISI (s.u.). Die regionalen Indikatoren werden anhand der von LaSalle Investment Management bereitgestellten Schätzungen des Bestands an Gewerbeimmobilien gewichtet und jährlich angepasst.

\*\*\* Der RICS Occupier Sentiment Index (OSI) wird aus dem ungewichteten Durchschnitt der Messwerte für drei Reihen gebildet, die sich auf den Nutzermarkt beziehen und per Saldo gemessen werden: Nutzernachfrage, Höhe der Anreize und Mieterwartungen.

\*\*\*\* Der RICS Investment Sentiment Index (ISI) wird als ungewichteter Durchschnitt der Messwerte für drei Reihen berechnet, die sich auf den Investitionsmarkt beziehen und per Saldo gemessen werden: Investitionsanfragen, Kapitalwerterwartungen und das Angebot an zum Verkauf stehenden Immobilien.

### **Wir sind RICS.**

All unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, die bebaute und natürliche Umwelt positiv zu verändern. Auf der Grundlage unserer weltweit anerkannten Standards, unserer führenden fachlichen Expertise sowie unseren verlässlichen Daten und Einblicken fördern wir die Durchsetzung der höchsten professionellen Standards im Bereich Entwicklung und Management von Grundstücken, Immobilien, Bauvorhaben und Infrastruktur. Durch unsere Zusammenarbeit mit anderen Akteuren schaffen wir ein Fundament für Marktvertrauen, bereiten den Weg für bessere Orte zum Leben und Arbeiten und hinterlassen als treibende Kraft eine positive Wirkung in der Gesellschaft. Folgen Sie der RICS Deutschland auf [LinkedIn](#).

### **Medienkontakt:**

Martina Rozok  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)