

Research

German | April 2024

jll.com



DIFI Report

Q1 2024





DIFI startet mit deutlichen Punktzuwächsen in das Jahr 2024



Situations- und Erwartungsindikatoren sind für alle Nutzungsarten gestiegen



Bei Büroimmobilien ist die Mikrolage wichtigstes Kriterium für die Vergabe von Finanzierungen

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bildet die Lage (vergangene sechs Monate) und die Erwartungen (kommende sechs Monate) der Umfrageteilnehmer/-innen bezüglich der deutschen Immobilienfinanzierungsmärkte ab. Er wird quartalsweise ermittelt und berechnet sich als Mittelwert der Salden für die Immobilienmarktsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Hotel. Die Salden für die Segmente ergeben sich aus den prozentualen positiven und negativen Antworten der Umfrageteilnehmer/-innen auf die Frage nach der Lage und der Finanzierungserwartung für den deutschen Immobilienmarkt. Der DIFI wird in Kooperation von JLL und dem Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) erhoben und veröffentlicht.





DIFI mit deutlichem Punktgewinn

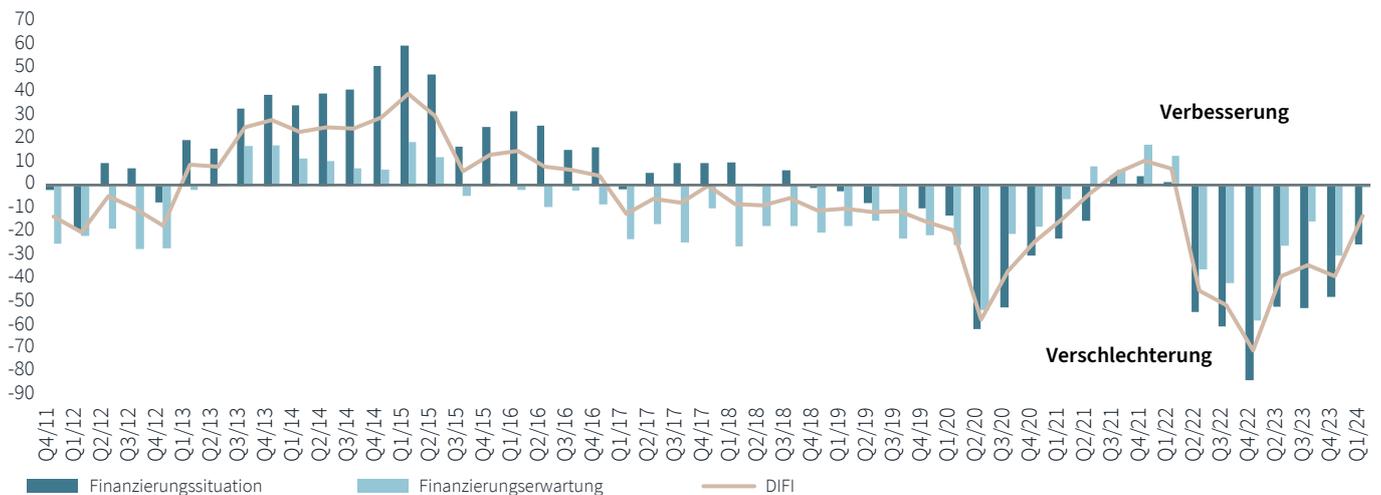
Beide Teilindikatoren des DIFI gewinnen hinzu

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) startet mit deutlichem Punktzuwachs in das Jahr 2024. Er gewinnt gegenüber dem Vorquartal 25,5 Punkte hinzu und erreicht einen Stand von minus 12,8 Punkten. Sowohl die Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch die Finanzierungserwartungen für die kommenden sechs

Monate werden deutlich positiver als noch Ende letzten Jahres beurteilt. Der Situationsindikator legt 22,1 Punkte zu und landet bei minus 24,8 Punkten. Der Erwartungsindikator springt nach einem Zugewinn von 28,9 Punkten auf einen Stand von minus 0,7 Punkten und verfehlt damit knapp den positiven Bereich des Teilindex. Wie bereits in den jüngsten Befragungen blicken die Expertinnen und Experten wesentlich positiver in die Zukunft als auf die aktuelle Situation.

Deutscher Immobilienfinanzierungsindex (DIFI)

Saldo in Prozentpunkten



Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung für die fünf Immobilienmarktsegmente (Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Hotel).
 Seit Q3/2018 enthalten die dargestellten Zeitreihen auch Einschätzungen zur Assetklasse Hotel.
 Quelle: HWWI und JLL.

Saldo für den Bereich Wohnen springt in die Pluszone — Situations- und Erwartungsindikatoren für alle Nutzungsarten gestiegen

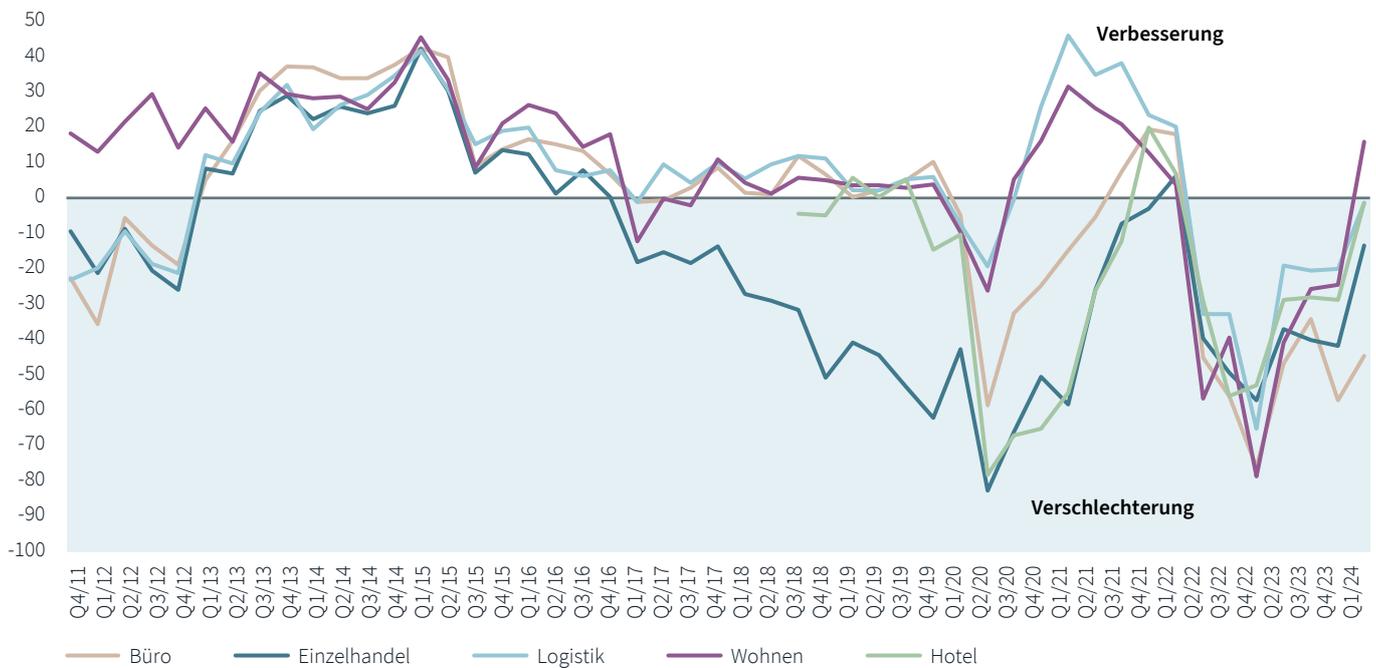
Der Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung gibt den Saldowert der jeweiligen Nutzungsart wieder. Im 1. Quartal 2024 erhöhen sich die Saldowerte aller betrachteten fünf Immobilienmarktsegmente gegenüber dem Vorquartal. Besonders stark fällt der Anstieg bei der Nutzungsart Wohnen mit 40,3 Punkten aus. Mit einem Saldo von aktuell 12,1 Punkten erzielt der Bereich Wohnen damit als einzige Nutzungsart erstmals seit dem 1. Quartal 2022 eine positive Gesamtbewertung. Die Nutzungsarten Logistik und Hotel folgen nach Zugewinnen von 18,7 Punkten und 27,4 Punkten mit Saldowerten von jeweils minus

5,2 Punkten. Die Nutzungsart Einzelhandel steigert den Saldo um 28,4 Punkte und schließt bei minus 17,2 Punkten. Büroimmobilien werden von den Finanzierungsexperten nach wie vor kritisch gesehen. Der Saldo steigt zwar um 12,6 Punkte, landet mit einem Wert von minus 48,3 Punkten jedoch weit abgeschlagen hinter den anderen Nutzungsarten.

Dabei erzielen alle Erwartungsindikatoren wie in den Vorquartalen Punktzahlen, die über denen der Lageindikatoren liegen. Bei den Nutzungsarten Büro, Wohnen und Einzelhandel sind die Abstände zwischen den beiden Teilindikatoren besonders ausgeprägt. Hier wird die Zukunft deutlich positiver eingeschätzt als die derzeitige Situation.

Einschätzung des Immobilienfinanzierungsmarktes nach Nutzungsart

Saldo in Prozentpunkten



Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung für die definierten Immobilienmarktsegmente
 Quelle: HWWI und JLL.

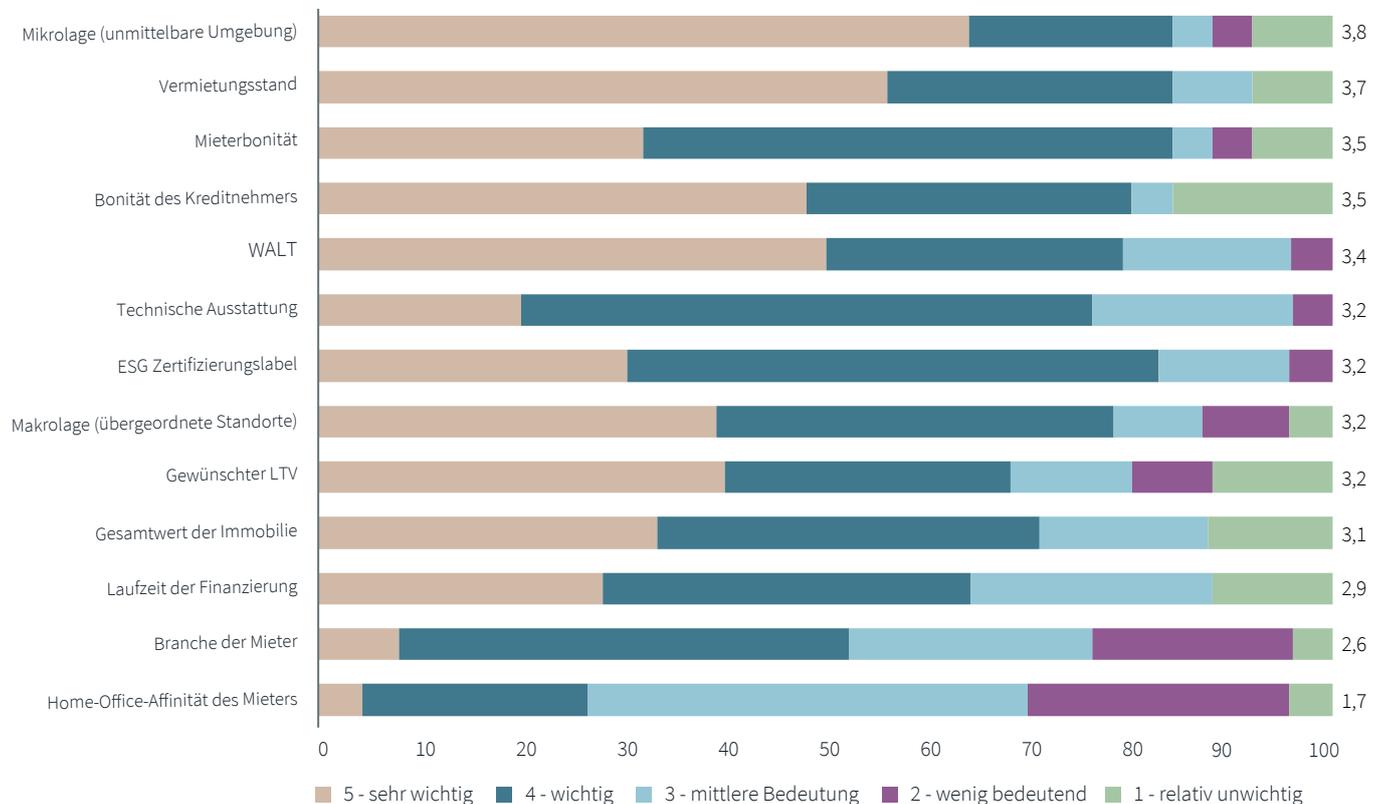


Kriterien für die Vergabe von Finanzierungen für Büroimmobilien

Der Markt für Büroimmobilien steht aktuell unter hohem Druck. Der schnelle Anstieg von Zinssatz und Inflationsrate, sinkende Immobilienpreise, mehr Homeoffice und weniger Präsenz im Büro haben die Nachfrage nach Büroraum in Deutschland massiv einbrechen und die Leerstandsquote merklich anziehen lassen. Steigende Risiken bei der Finanzierung von Büroimmobilien sind die Folge.

Angesichts dieser Ausgangslage wurden im Rahmen der DIFI-Befragung die teilnehmenden Expertinnen und Experten befragt, welche Bedeutung einzelnen Merkmalen, Ausstattungen und Kriterien von Büroimmobilien ihrer Meinung nach zukommt, wenn es um die Vergabe von Finanzierungen für Büroimmobilien geht. Dabei wurde die Fragestellung zweigeteilt – in einem ersten Schritt wurde nach der aktuellen Wichtigkeit von dreizehn aufgeführten Kriterien, in einem zweiten Schritt nach deren Einfluss in näherer Zukunft (drei Jahren) gefragt.

Wie wichtig sind die folgenden Kriterien für die Vergabe einer Finanzierung einer Büroimmobilie - heute? Bitte bewerten Sie von 1 (relativ unwichtig) bis 5 (sehr wichtig)



Quelle: HWWI und JLL.

Mikrolage, Vermietungsstand sowie Bonität von Mietern und Kreditnehmer derzeit wichtigste Kriterien

Auf die Frage, welche Bedeutung einzelnen Kriterien bei der Vergabe von Finanzierungen für Büroimmobilien aktuell zukommt, erzielen die Mikrolage und der Vermietungsstand die höchsten Durchschnittsbewertungen (3,8 und 3,7). 64 Prozent der Befragten schätzen die Mikrolage, 56 Prozent den Vermietungsstand als sehr wichtig ein. Fasst man die Antworten „sehr wichtig“ und „wichtig“

zusammen, sind es jeweils 84 Prozent aller Befragten. Den gleichen Prozentanteil erzielt die Mieterbonität (Durchschnittsbewertung 3,5). Die Bonität des Kreditnehmers halten 80 Prozent für sehr wichtig bzw. wichtig (Durchschnittsbewertung 3,5). Die Homeoffice-Affinität der Mieter und die Branche der Mieter erweisen sich mit Durchschnittsbewertungen von 1,7 und 2,6 im Vergleich dazu als relativ unbedeutend. Nur 26 bzw. 52 Prozent der Befragten gestehen diesen beiden Kriterien eine sehr wichtige bzw. wichtige Bedeutung zu.

Wie wichtig sind die folgenden Kriterien für die Vergabe einer Finanzierung einer Büroimmobilie von 1 (relativ unwichtig) bis 5 (sehr wichtig)?

Wichtigkeit der Kriterien (Rang)	vor Corona	2021	heute	in 3 Jahren
Home-Office-Affinität des Mieters	9	9	13	13
Branche der Mieter	7	5	12	12
Laufzeit der Finanzierung	---	---	11	10
Gesamtwert der Immobilie	---	---	10	11
Gewünschter LTV	---	---	9	7
Makrolage (übergeordnete Standorte)	2	4	8	4
ESG Zertifizierungslabel	8	8	7	2
Technische Ausstattung	6	7	6	6
WALT	5	6	5	8
Bonität des Kreditnehmers	---	---	3	3
Mieterbonität	3	3	4	5
Vermietungsstand	4	2	2	9
Mikrolage (unmittelbare Umgebung)	1	1	1	1

Quelle: HWWI und JLL.

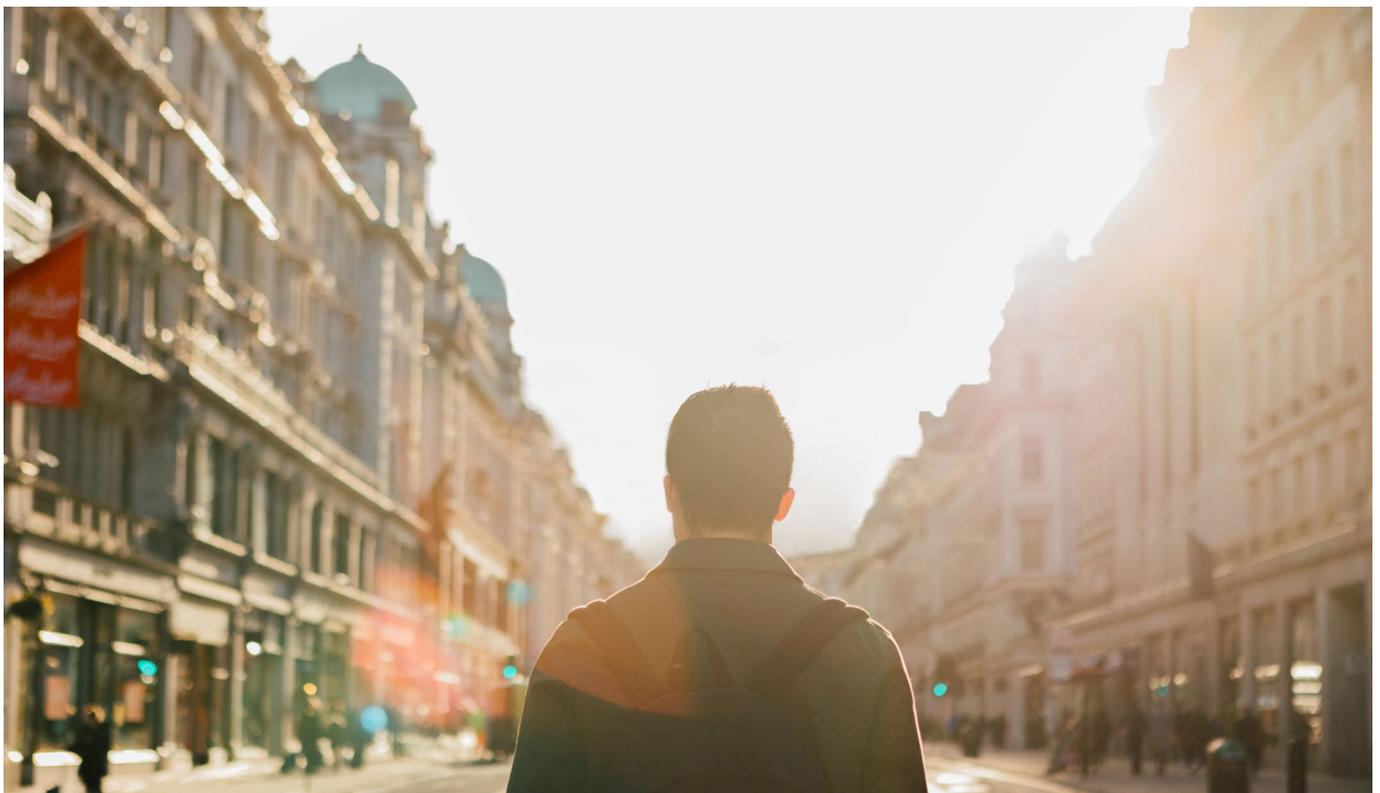
Mikrolage bleibt wichtigstes Kriterium — ESG-Zertifizierungslabel gewinnt in den nächsten drei Jahren deutlich an Bedeutung hinzu

Diese Befragung hatten wir im ersten Quartal 2021 erstmalig durchgeführt und den damaligen Stand mit der Situation von vor Beginn der Corona-Pandemie verglichen.

Nach Einschätzungen der Befragungsteilnehmer bleibt die Mikrolage der Büroimmobilie weiterhin das wichtigste Kriterium für die Vergabe einer Finanzierung und wird mit einem Durchschnittswert von 4,0 Punkten an Bedeutung sogar noch zunehmen. An Wichtigkeit deutlich gewinnen wird das Kriterium eines ESG-Zertifizierungslabels. Nach relativer Bedeutungslosigkeit in der Vergangenheit springt es für die Zukunft in der Rangfolge auf den zweiten Platz. An Relevanz stark hinzu gewinnen wird in den nächsten drei Jahren nach Einschätzung der Befragten auch die

Makrolage der Büroimmobilie. Der Durchschnittswert in den Befragungen steigt im Vergleich zur heutigen Situation von 3,2 auf 3,5, womit das Kriterium von Rang 8 auf Rang 4 aufsteigt. Dies könnte die Finanzierung von Büroimmobilien in den großen Metropolen erleichtern.

Deutlich an Bedeutung verlieren wird in den nächsten drei Jahren demgegenüber der Vermietungsstand der Büroimmobilie. Vergaben die Befragten aktuell durchschnittlich noch 3,7 Punkte für dieses Kriterium, sind es in der Befragung zu der erwarteten Situation in drei Jahren nur noch 3,2 Punkte. Offensichtlich bewerten die Befragungsteilnehmer die künftige Nachfragesituation aus den Büovermietungsmärkten sehr positiv, so dass die Vermietbarkeit als kein großes Risiko mehr gesehen wird und der Vermietungsstand relativ gesehen an Bedeutung verliert (von Rang 2 auf Rang 9).





DIFI-Report: Belegung der Antwortkategorien, 1. Quartal 2024

	verbessert	ΔQ4/23	nicht verändert	ΔQ4/23	verschlechtert	ΔQ4/23	Saldo	ΔQ4/23
Deutscher Immobilienfinanzierungsindex	14.5	(+10.6)	41.7	(-0.9)	27.2	(-14.9)	-12.8	(+25.5)
Finanzierungssituation	verbessert	ΔQ4/23	nicht verändert	ΔQ4/23	verschlechtert	ΔQ4/23	Saldo	ΔQ4/23
Büro	3.5	(+3.5)	10.3	(-7.1)	72.4	(-1.5)	-69.0	(+5.0)
Einzelhandel	0.0	(+/-0.0)	44.8	(+14.4)	34.5	(-22.0)	-34.5	(+22.0)
Logistik	3.5	(+3.5)	55.2	(-1.4)	17.2	(-13.2)	-13.8	(+16.6)
Wohnen	27.6	(+18.9)	34.5	(-4.7)	34.5	(-13.4)	-6.9	(+32.2)
Hotel	17.2	(+12.9)	37.9	(-1.2)	17.2	(-21.9)	0.0	(+34.8)
Alle Nutzungsarten	10.3	(+7.7)	36.6	(+0.0)	35.2	(-14.4)	-24.8	(+22.1)
Finanzierungserwartung	verbessert	ΔQ4/23	nicht verändert	ΔQ4/23	verschlechtert	ΔQ4/23	Saldo	ΔQ4/23
Büro	10.3	(+10.3)	41.4	(-6.5)	37.9	(-9.9)	-27.6	(+20.2)
Einzelhandel	20.7	(+20.7)	41.4	(-10.8)	20.7	(-14.1)	0.0	(+34.8)
Logistik	13.8	(+9.4)	58.6	(-2.3)	10.3	(-11.4)	3.5	(+20.8)
Wohnen	41.4	(+19.6)	41.4	(+11.0)	10.3	(-28.8)	31.0	(+48.4)
Hotel	6.9	(+6.9)	51.7	(-0.5)	17.2	(-13.2)	-10.3	(+20.1)
Alle Nutzungsarten	18.6	(+13.4)	46.9	(-1.8)	19.3	(-15.5)	-0.7	(+28.9)

Bemerkung: An der Umfrage des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex vom 26.02. bis 01.03.2024 beteiligten sich 29 Expertinnen und Experten. Abgefragt wurden die Einschätzungen zur Marktsituation (vergangene sechs Monate) und zur Markterwartung (kommende sechs Monate). Dargestellt sind die prozentualen Anteile der Antwortkategorien sowie die Veränderungen in Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal (Δ Vorquartal). Die Salden ergeben sich aus der Differenz der positiven und negativen Antwortkategorien (wie z.B. „verbessert“ und „verschlechtert“). Der DIFI berechnet sich als ungewichtetes Mittel aus den Salden der Finanzierungssituation sowie der Finanzierungserwartung aller Nutzungsarten.

Quelle: JLL und HWWI.

Kontakte JLL

Timo Wagner

Team Leader Debt
Advisory Germany
+49 151 4186 6298
timo.wagner@jll.com
Internet: jll.de

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Hamburg
+49 40 350011 225
helge.scheunemann@jll.com
Internet: jll.de

Kontakt HWWI

Dr. Jan Wedemeier

Forschungsbereich Räumliche Ökonomik
+49 421 2208-243
wedemeier@hwwi.org
Internet: www.hwwi.org



Research at JLL

JLL's research team delivers intelligence, analysis and insight through marketleading reports and services that illuminate today's commercial real estate dynamics and identify tomorrow's challenges and opportunities. Our more than 550 global research professionals track and analyze economic and property trends and forecast future conditions in over 60 countries, producing unrivalled local and global perspectives. Our research and expertise, fueled by real-time information and innovative thinking around the world, creates a competitive advantage for our clients and drives successful strategies and optimal real estate decisions.

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 105,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit [jll.com](https://www.jll.com).

Copyright © Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut gemeinnützige GmbH (HWWI) und JONES LANG LASALLE SE, 2024

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Die Jones Lang LaSalle SE und die Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut gemeinnützige GmbH (HWWI) übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.